

Informacija o ponudi za pravo preče kupovine nepokretnosti koje se nalaze u području Nacionalnog parka "Skadarsko jezero", koju je Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavila Uprava za državnu imovinu

Uprava za državnu imovinu dostavila je Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Informaciju o ponudi za pravo preče kupovine nepokretnosti koja se nalazi u području Nacionalnog parka "Skadarsko jezero", sa prijedlogom zaključaka, kako bi ista prethodno bila ponuđena Vladi Crne Gore.

Naime, Upravi za državnu imovinu Crne Gore obratio se Filip Biušковиć, zahtjevom za prodaju nepokretnosti (akt br. 01-012/25-5711 od 06.08.2025. godine), i to:

- katastarska parcela br. 133, površine 568 m², po načinu korišćenja "njiva 3. klase";
- 2 objekta koji se nalaze na kat.parceli br. 133, zgrade br. 1, po načinu korišćenja "porodična stambena zgrada" i br. 2, po načinu korišćenja "pomoćna zgrada" sa posebnim djelovima označenim kao:

- u zgradi br. 1, PD 1, površine 120 m², spratnost P - prizemlje", po načinu korišćenja "nestambeni prostor" i

- PD 2, površine 120 m², spratnost P1, po načinu korišćenja "stambeni prostor"

- u zgradi br. 2, PD 1, površine 7 m², po načinu korišćenja "nestambeni prostor";

- kao i kat.parcela br. 173, površine 281 m², po načinu korišćenja "njiva 5.klase",

sve nepokretnosti upisane u LN br. 195 KO Rijeka Crnojevića, Prijestonica Cetinje, po cijeni od ukupno 140.000,00 €, a po osnovu prava preče kupovine na području Nacionalnog parka "Skadarsko jezero".

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Uprava za državnu imovinu se tim povodom obratila Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zahtjevom za mišljenje, kako bi se sa aspekta svojih nadležnosti izjasnili, da li postoji potreba za kupovinom predmetnih nepokretnosti.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je dostavilo akt br. 04-332/25-10934/2 od 12. septembra 2025. godine, u kojem se navodi da se predmetne katastarske parcele obuhvaćene Prostornim planom posebne namjene Nacionalni park "Skadarsko jezero" ("Sl.list RCG", br. 46/01), a shodno grafičkom prilogu "Sinteza – L 1 Rijeka Crnojevića", nalaze se u okviru namjene "naselja – izgrađene strukture", kao i da se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta treba obratiti nadležnom organu lokalne uprave Prijestonice Cetinje, budući da, shodno članu 143 stav 4 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG", br. 19/25), do uspostavljanja Geoportala sa urbanističko – tehničkim uslovima, organ lokalne Uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta.

Takođe, imajući u vidu mišljenje navedenog ministarstva, Uprava za državnu imovinu je istim povodom zatražila mišljenja Javnog preduzeća za Nacionalne parkove Crne Gore i Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje.

Javno preduzeće za Nacionalne parkove Crne Gore dostavilo je akt br. 03-3101 od 23. oktobra 2025. godine, u kojem se navodi da se predmetne nepokretnosti, i to:

- katastarska parcela br. 133, upisana u LN br. 195 KO Rijeka Crnojevića, Prijestonica Cetinje, nalazi u granicama NP "Skadarsko jezero", u svojini fizičkog lica,
- kat.parcela br. 173, upisana u LN br. 195 KO Rijeka Crnojevića, Prijestonica Cetinje ne nalazi u granicama NP "Skadarsko jezero".

Dalje, da ponuda sadrži opredijeljeni iznos cijene po jedinici mjere ili u paušalnom iznosu sa uslovima prodaje, kao i da se iz date ponude i lista nepokretnosti utvrđuje da ponuda sadrži cijenu nepokretnosti od 140.000,00 €, te da imajući u vidu mjesto na kojem se ponuđene nepokretnosti nalaze, to Javno preduzeće ne prepoznaje interes da ponuđene nepokretnosti budu u državnoj svojini, pa stoga su mišljenja da datu ponudu **ne treba prihvatiti**, kao i da za kat.parcelu br. 173, iz LN br. 195 KO Rijeka Crnojevića, Prijestonica Cetinje, koja se nalazi van granica NP "Skadarsko jezero", to Javno preduzeće nema ingerencije.

Takođe, Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, dostavio je mišljenja br. 05-332/25-648 od 13. oktobra 2025. godine, u kojem je između ostalog navedeno, da se katastarske parcele br. 133 i br. 173 KO Rijeka Crnojevića, Prijestonica Cetinje, nalaze u zahvatu Generalne urbanističke razrade Rijeke Crnojevića ("Sl.list CG", op. br. 12/14), te da se navedenim planskim dokumentom kat.parcela br. 133, nalazi u dijelu prostora za koji je planiranja izrada novog Urbanističkog projekta "Gradskog jezgra Rijeke Crnojevića". Nadalje, uvidom u plan namjene površina Generalne urbanističke razrade Rijeke Crnojevića, po čijim smjernicama će se raditi novi urbanistički projekat, ista se nalazi u prostoru planiranom za mješovitu namjenu. Takođe, kat.parcela br. 173, namjenom površina se nalazi u prostoru ostalih prirodnih površina, na kojima smjernicama Generalne urbanističke razrade Rijeke Crnojevića, nije data mogućnost gradnje novih objekata. Dalje navode da se kat.parcela br. 133 KO Rijeka Crnojevića, Prijestonica cetinje se nalazi u granicama NP "Skadarsko jezero, dok se kat.parcela 173 KO Rijeka Crnojevića, prijestonica Cetinje, nalazi van zahvata granice NP "Skadarsko jezero" (postojeća naseljska saobraćajnica je granica razgraničenja).

Pravni osnov predmetne ponude sadržan je u članu 27 Zakona o nacionalnim parkovima ("Sl.list CG", br. 28/14, 39/16 i 84/24), kojim je stavom 1 propisano da vlasnik nepokretnosti na području nacionalnog parka koji namjerava da proda nepokretnost dužan je da je prethodno ponudi Vladi, preko organa uprave nadležnog za imovinu.

Ponuda iz stava 1 ovoga člana obavezno sadrži cijenu i uslove prodaje.

Ako Vlada ne prihvati ponudu iz stava 1 ovog člana u roku od 60 dana od dana kada je ponuda dostavljena, vlasnici ne mogu prodati nepokretnost drugom licu pod povoljnijim uslovima od uslova pod kojima su ih je ponudili Vladi.