

Informacija o ponudi za pravo preče kupovine nepokretnosti koja se nalazi u području Nacionalnog parka "Biogradska gora", koju je Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavila nekadašnja Uprava za katastar i državnu imovinu

Nekadašnja Uprava za katastar i 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 "Biogradska gora", sa prijedlogom zaključaka, kako bi ista prethodno bila ponuđena Vladi Crne Gore.

Naime, Upravi za katastar i državnu imovinu Crne Gore obratio se Aleksandar Dubak iz Podgorice, zahtjevom za prodaju nepokretnosti (akt br. 01-012/23-10028 od 10.05.2023. godine), katastarske parcele br. 2238/3, površine 341 m², po načinu korišćenja "pašnjak 6. klase", upisane u LN br. 670 KO Kurikuće, Opština Berane, po cijeni od 8.000,00 €, a po osnovu prava preče kupovine na području Nacionalnog parka "Biogradska gora".

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Uprava za katastar i državnu imovinu se tim povodom obratila tadašnjem Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, zahtjevom za mišljenje, kako bi se sa aspekta svojih nadležnosti izjasnili, da li postoji potreba za kupovinom predmetne katastarske parcele.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma je dostavilo akt br. 08-421/23-5094/2 od 26. juna 2023. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene Nacionalni park "Biogradska gora", na prostoru planirane turističke zone i katuna "Šiška". Takođe se ukazuje, da je neophodno pribaviti mišljenje Javnog preduzeća Nacionalni parkovi Crne Gore, budući da se predmetna parcela nalazi unutar nacionalnog parka, kao i da se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta treba obratiti nadležnom organu lokalne uprave Opštine Berane, budući da, shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22), do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, isti organ izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta.

Takođe, imajući u vidu mišljenje navedenog ministarstva, Uprava za katastar i državnu imovinu je istim povodom zatražila mišljenja Javnog preduzeća za Nacionalne parkove Crne Gore i Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane.

Javno preduzeće za Nacionalne parkove Crne Gore dostavilo je akt br. 03-2239/1 od 28. juna 2023. godine, u kojem se navodi da se predmetna nepokretnost nalazi u granicama Nacionalnog parka "Biogradska gora", utvrđenim Zakonom o nacionalnim parkovima ("Sl.list CG", br. 28/14 i 39/16), 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.**

Takođe, Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane, dostavio je mišljenje br. 07-332/23-342/1 od 29. septembra 2023. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu PPPN "Bjelasica i Komovi" ("Sl.list CG", br. 04/11), u zoni aktivnih katuna Šiška i u okviru planiranog baznog naselja za transformaciju navedenog katuna, da se predmetna katastarska parcela nalazi na poljoprivrednom zemljištu u seoskom naselju Kurikuće, kao i da se nalazi u zahvatu rubnog dijela NP "Biogradska gora", u trećoj zoni zaštite u zoni katuna Šiška sa sljedećim smjernicama iz PPPN "Bjelasica i Komovi":

Zona NNP "Biogradska gora" je podijeljena u četiri zaštitne zone: I, II, III i buffer zona. Prva zona je prašumski rezervat, u slivu Biogradske rijeke, Biogradskog jezera i Jezerštice, koji je kao temeljni fenomen Nacionalnog parka, dobio status strogo zaštićene zone. U drugoj zoni su dozvoljene: naučno – istraživačke i edukativne aktivnosti; sportsko – rekreativne i turističke aktivnosti u slobodnom prostoru, koji sa stanovišta fizičkih i klimatskih odlika posebno pogoduje aktivnostima sportsko – rekreativnog skijanja, uz strogo kontrolisano korišćenje prirode; te u ograničenoj mjeri aktivnosti stočarstva. U trećoj zoni će se izgradnja odvijati na samim ulazima u Park tako da zaštita prašumskog rezervata neće biti dovedena u pitanje. Takođe se u ovoj zoni predviđa revitalizacija katuna, između ostalog i Šiškog katuna i njihova ponuda u turističke svrhe. Buffer zona su područja sa značajnim ambijentalno – pejzašnim i estetskim vrijednostima prostora od posebnog značaja za područje Nacionalnog parka.

Predmetna lokacija se nalazi u trećoj zoni gdje je dozvoljena gradnja na osnovu plana nižeg reda koji nije donešen.

Pravni osnov predmetne ponude sadržan je u članu 27 Zakona o nacionalnim parkovima ("Sl.list CG", br. 28/14 i 39/16), 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, vlasnik ne može prodati nepokretnost drugom licu pod povoljnijim uslovima od uslova pod kojima ih je ponudio Vladi.