

INFORMACIJA O RJEŠAVANJU IMOVINSKO PRAVNIH ODNOSA NA LOKACIJI KOD ŠKOLE „SAVO PEJANOVIĆ“ U PODGORICI

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na inicijativu Ministarstva prosvjete, nauke i inovacija, dana 08. oktobra 2024. godine obratilo se pravno lice „Industriaimport - Industriaimpex“ AD Podgorica, sa predlogom za razmjenu zemljišta, imajući u vidu da im je već duži vremenski period onemogućena gradnja u neposrednoj blizini OŠ „Savo Pejanović“ u Podgorici i pored ispunjenosti svih zakonom predviđenih pretpostavki. I to na kat. parcelama kao u nastavku:

- kat.parcela broj:3531/2, građevinska parcela, površine 67m²;
- kat.parcela broj:3532/1, građevinska parcela površine 553m²;
- kat.parcela broj:3532/3, građevinska parcela, površine 1m²; upisane u listu nepokretnosti broj 624 KO Podgorica II na ime „Industriaimport-„Industriaimpex“ AD, sa osnovom i obimom prava svojina 1/1.
- kat.parcela broj:3529/3 nepolodno zemljište, površine 228m² upisana u listu nepokretnosti broj:5344 KO Podgorica II na ime „Industriaimport-„Industriaimpex“ AD, sa osnovom i obimom prava svojina 1/1.
- kat.parcela broj:3528/1 pašnjak 5 klase, površine 305m²
- kat.parcela broj:3529/2 zemljište uz vanprivrednu zgradu površine 1m² upisane u listu nepokretnosti broj 5133 KO Podgorica II na ime Turković Aris s osnovom i obimom prava svojina 1/1

Sa zemljištem označenim kao:

- kat.parcela broj:1604/2, livada 2.klase, površine 447m²,
- kat.parcela broj:1604/3, livada 2.klase, površine 585m²,
- kat.parcela broj:1604/4, livada 2.klase, površine 1108m²,
- kat.parcela broj:1604/5, livada 2.klase, površine 6m²,
- kat.parcela broj:1607/4, livada 2.klase, površine 761m²,
- kat.parcela broj:1607/5, livada 2.klase, površine 163m²,
- kat.parcela broj:1607/6, livada 2.klase, površine 418m²,
- kat.parcela broj:1608/2, livada 2.klase, površine 113m²
- kat.parcela broj:1608/3, livada 2.klase, površine 249m²
- kat.parcela broj:1608/4, livada 2.klase, površine 695m²

upisane u listu nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I, na ime Crna Gora svojina 1/1, Glavni grad Podgorica raspolaganje 1/1.

Takođe, Ministarstvo prosvjete, nauke i inovacija u septembru ove godine dostavilo je ovom Ministarstvu inicijativu sa molbom da se uključimo u predmetni slučaj, te da, ukoliko je moguće, se pripremi i obezbijedi spisak potencijalnih državnih parcela koje bi mogle biti predmet razmjene i rješavanja ovog pitanja.

U međuvremenu održan je niz sastanaka predstavnika Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine sa vlasnicima gore navedenih parcela i predstavnicima Ministarstva prosvjete, nauke i inovacija kako bi se iznašlo najbolje moguće rješenje.

Postupajući po navedenom zahtjevu pribavljeni su urbanističko tehnički parametri za parcele koje su predmet eventualnog pravnog posla, kao i procjena vrijednosti nepokretnosti.

❖ Urbanističko tehnički uslovi

Urbanističko tehnički uslovi za KO Podgorica II, UP2: k.p.br. 3531/2, k.p.br. 3532/1, k.p.br. 3532/3, k.p.bt. 3529/3 i UP3: k.p.br. 3528/1 i k.p.br. 3529/2 izdati su sa sljedećim parametrima:

	Površina UP	Indeks zauz.	Indeks izgrađ.	BRGP (po UTU)	Zauzetost (po UTU)
Hercegovačka UP2	857	1	4.75	4071	857
Hercegovačka UP3	306	1	4.75	1454	306

Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za KO Podgorica I, UP 147, 147', 148, 148' daje sljedeće parametre:

Oznaka urbanističke parcele	147	147'	148	148'
Površina urbanističke parcele (m ²)	1207m ²	861m ²	1357m ²	1119m ²
Površina pod objektom (m ²)	646m ²	409m ²	730m ²	534m ²
Max spratnost objekta	P+4+M	P+4+M	P+4+M	P+4+M
Namjena	Površine za SVG - stanovanje velike gustine	Površine za SVG - stanovanje velike gustine	Površine za SVG - stanovanje velike gustine	Površine za SVG - stanovanje velike gustine

❖ Izvod iz Izvještaja o procjeni vrijednosti nepokretnosti

U nastavku je izvod iz Izvještaja o procjeni vrijednosti nepokretnosti broj 01-012/24-8161/2 od 09. decembra 2024. godine koji je odradila Komisija Uprave za nekretnine Crne Gore iz kojeg proizilazi da je:

- Izračunata tržišna vrijednost za kat.parcela broj:3531/2 i kat.parcela broj:3532/1, građevinska parcela površine 553m² iz lista broj 624 Podgorica II i 3529/3 iz lista nepokretnosti broj 5344 KO Podgorica II upisane na ime „Industrialimport-„Industiaimpex“DD, koje se nalaze u zahvatu urbanističkog projekta UP „DRAČ VATROGASNI DOM“ zona A, BLOK 1 koje čine urbanističku parcelu broj **UP2** ukupne površine 849m² na kojoj je planirana zgrada spratnosti 2PO+P+3+PS, ukupno iznosi 747.120.00 eura (849m²x880,00eura);
- Izračunata tržišna vrijednost za kat.parcela broj:3528/1 i kat parcele br.3529/2 (ukupne površine 306m²) koje su upisane u listu nepokretnosti broj:5133 KO Podgorica II na ime Turković Aris su u zahvatu UP „DRAČ VATROGASNI DOM“ zona A, BLOK 1 koje čine urbanističku parcelu broj **UP3** ukupne površine 306m² na kojoj je planirana zgrada spratnosti 2PO+P+3+PS, ukupno iznosi 269.280,00 eura (306m²x880,00eura);

⚡ **UKUPNO UP2+UP3:1.016,400,00 eura**

- Izračunata tržišna vrijednost za kat.parcele koje su upisane u Listu nepokretnosti broj 177 KO Podgorica I, na Crna Gora svojina 1/1 i Glavni grad Podgorica raspolaganje 1/1 koje se nalaze u zahvatu DUP-a „Naselje 1.maj“ u Podgorici na kojim urbanističkim parcelama je planirana izgradnja zgrade spratnosti P+4+M

Za nepokretnosti u koje ulaze u **UP147** kat.parcela broj:1604/2 površine 447m², kat parcela broj 1607/4 površine 761m² upisane u listu nepokretnosti 177 KO Podgorica I, padaju uzoni zahvata DUP-a „Naselje 1.maj čine urbanističku parcelu broj UP147 (ukupne površine 1.208m²), ukupno iznosi 351.528,00 eura (1.208m²x291,00eura);

Za nepokretnosti u koje ulaze u **UP147'** kat.parcela broj:1604/3 površine 585m², kat parcela broj 1607/5 površine 163m², kat parcele broj:1608/2 površine 113m² upisane u listu nepokretnosti 177 KO Podgorica I, padaju u zoni zahvata DUP-a „Naselje 1.maj čine urbanističku parcelu broj UP147 (ukupne površine 861m²), ukupno iznosi 250,551,00 eura (861m²x291,00eura);

Za nepokretnosti u koje ulaze u **UP148** kat.parcela broj:1604/4 površine 1108m², kat parcela broj 1608/3 površine 249m², upisane u listu nepokretnosti 177 KO Podgorica I, padaju uzoni zahvata DUP-a „Naselje 1.maj čine urbanističku parcelu broj UP148 (ukupne površine 1357m²), ukupno iznosi 394.887,00 eura (1357m²x291,00eura);

Za nepokretnosti u koje ulaze u **UP148'** kat.parcela broj:1604/5 površine 6 m², kat parcela broj 1607/6 površine 418m²,kat parcele broj:1608/4, površine 695m² upisane u listu nepokretnosti 177 KO Podgorica I, padaju uzoni zahvata DUP-a „Naselje 1.maj čine urbanističku parcelu broj UP148 (ukupne površine 1119m²), ukupno iznosi 325.629,00 eura (1119m²x291,00eura);

✚ **Ukupna vrijednost UP147,UP 147',UP 148+UP148' IZNOSI 1.322.595,00 eura.**

Iz navedenog proizilazi da je vrijednost imovine za sve 4 UP koje su predmet razmjene, a na kojim je upisana Crna Gora svojina, Glavni grad Podgorica raspolaganje 1/1 veća za ukupno 306.195,00 eura koji iznos bi „Industriaimport-Industiaimpex“AD bila dužna da uplati u budžet Crne Gore.

Navedeno pravno lice kontaktirano je dana 09. decembra 2024. godine, kojom prilikom mu je dostavljena predmetna procjena uz prateći upit – da li je saglasno i spremno da isplati razliku u procijenjenoj vrijednosti imovine. Isti su izjavili da su saglasni o čemu dostavljamo dokaz u prilogu ove Informacije.

Da bi došlo do zaključenja navedenog pravnog posla, neophodno je da Glavni grad Podgorica u skladu sa članom 35 stav 1 Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“ broj:21/09, 40/11) Vladi Crne Gore prenese upisano pravo raspolaganja na nepokretnostima iz lista nepokretnosti broj 177 KO Podgorica u zahvatu DUP-a „Naselje 1.maj u Glavnom gradu Podgorica.

Naime članom 35 stav 1 pomenutog Zakona propisano je da ukoliko je određena nepokretnosti, kojom raspolaze opština, potrebna za ostvarenje javnog interesa Crne Gore, opština je dužna da na zahtjev Vlade tu nepokretnost vrati na raspolaganje Crnoj Gori bez naknade.

Kako bi se zaključenjem navedenog pravnog posla (razmjenom nepokretnosti) zaustavila gradnja u neposrednoj blizini škole, odnosno omogućilo nesmetano funkcionisanje OŠ „Savo Pejanović“ te obezbijedila bezbjednost djece s jedne strane, dok bi se s druge strane riješio spor koji se vodi sa privrednim društvom „Industriaimport - Industriaimpex“ AD Podgorica, a i ostvario bi se određeni prihod u budžet to Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine navedeni pravni posao cijeni opravdanim.

Napominjemo kako je u komunikaciji kako sa vlasnicima predmetne parcele tako i Ministarstvom prosvjete, nauke i inovacije jasno zauzet stav da parcela iza OŠ „Savo Pejanović“ treba da obezbijedi sadržaje za ovu osnovnu školu (tereni, sala i sl).

Na ovaj način, a uz punu saradnju vlasnika parcele i resornih ministarstava riješiće se ovaj dugogodišnji problem na obostrano zadovoljstvo.