

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE,
KATASTARSKE PARCELE BROJ 1180/7, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 2018, KO DONJI
ŠTOJ, OPŠTINA ULCINJ**

Ministarstvu finansija obratio se Husein Kroma iz Ulcinja, zahtjevom od 03.12.2019. godine i dopunom zahtjeva od 05.12.2019. godine, koji se odnosi na kupovinu nepokretnosti u svojini Države Crne Gore, i to katastarske parcele broj 1180/7, u površini od 75 m², po načinu korišćenja „građevinska parcela“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, a radi izgradnje hotela.

Uz predmetni zahtjev za kupovinu su dostavljeni i Urbanističko-tehnički uslovi broj: 05-147/6-19 od 19.03.2019. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u zoni D na urbanističkoj parceli broj 33, u skladu sa smjernicama Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – modul IV i V“ – Velika plaža, Opština Ulcinj, izdati od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, geodetski Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, izrađen od strane ovlašćenog geodetskog preduzeća „Elipsoid“ d.o.o. Ulcinj, Zv. br. 185/19 od 30.10.2019. godine, a ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, pod brojem 954-2054/2019 od 30.10.2019. godine i list nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj, Opština Ulcinj.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenja Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj i Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenom mišljenju Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, broj: 05-375/1-19 od 18.12.2019. godine i broj: 05-375/3-19 od 29.07.2020. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu DSL „Sektor 66 – modul IV i V“ – Velika plaža („Sl. list CG“, broj 68/18), a da se na osnovu karte broj 10 „Namjena površina“, iz naprijed navedenog plana, predmetna katastarska parcela nalazi u zoni „D“, u sastavu urbanističke parcele broj 33, sa namjenom površina T2 – turističko naselje T2 (ili Hotela T1).

Nadalje, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je dostavilo mišljenje broj: 104-133/326-4-2019 od 28.01.2020. godine i broj: 04-125/271-1 od 28.07.2020. godine, u kom je navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Državne studije lokacije, „Dio sektora 66 – modul IV i V“ – Velika plaža i čini sastavni dio urbanističke parcele UP 33, čija je namjena površine za turizam – turistička naselja T2.

Takođe, obzirom da je uvidom u list nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj, utvrđeno da je u odnosu na katastarsku parcelu broj 1180/7, u površini od 75 m², u „G“ listu upisan teret „morsko

dobro", Ministarstvo finansija je tražilo mišljenje Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Javnog preduzeća za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore, broj: 0201-1349/2 od 13.05.2020. godine je navedeno, da je uvidom u Program privremenih objekata u zoniorskog dobra za period 2019-2023. godine za Opštinu Ulcinj utvrđeno da na predmetnoj katastarskoj parceli nije predviđeno postavljanje privremenih objekata, kao i da je uvidom u Urbanističko-tehničke uslove, broj: 5-147/6-19 od 19.03.2019.godine, navedeno da urbanističku parcelu 33 u zoni "D" na navedenoj lokaciji, čine katastarske parcele, odnosno djelovi katastarskih parcela br. 1153/43, 1153/1, 1153/42, 1154/1 i 1180/1, KO Donji Štoj, te da je ukupna površina navedene urbanističke parcele 11.622, 65 m², pa su s tim u vezi napomenuli da se prema podacima iz dostavljenih Urbanističko tehničkih uslova, predmetna katastarska parcela broj 1180/7, KO Donji Štoj, ne nalazi u okviru urbanističke parcele UP 33.

Dalje su naveli i da su, uvidom u katastarsku evidenciju Uprave za nekretnine, konstatovali da je podnosilac zahtjeva vlasnik katastarske parcele broj 1153/43, KO Donji Štoj, čija površina iznosi 1.677 m², a kako je predmetnim zahtjevom tražena kupovina katastarske parcele broj 1180/7, KO Donji Štoj, radi kako je navedeno dokompletiranja urbanističke parcele, Javno preduzeće za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore je konstatovalo da kupoprodajom predmetne katastarske parcele u površini od 75 m² ne bi došlo do kompletiranja urbanističke parcele iz razloga što istu čine i katastarske parcele, odnosno djelovi katastarskih parcela br. 1153/1, 1153/42, 1154/1 i 1180/1, KO Donji Štoj, te da iste čine preostali dio urbanističke parcele u površini od 9.945,65 m². U krajnjem su naveli da, imajući u vidu naprijed navedeno, Javno preduzeće za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore je stava da nijesu ispunjeni uslovi za prihvatanje predmetnog zahtjeva, iz razloga što udovoljavanjem istom ne bi došlo do kompletiranja urbanističke parcele.

Obzirom na navedeno, Ministarstvo finansija je sa pomenutim mišljenjem Javnog preduzeća za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore upoznalo podnosioca zahtjeva, koji je na isto uložio prigovor, pa je Javno preduzeće za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore, Ministarstvu finansija dostavilo inovirano mišljenje broj: 0201-1349/6 od 20.07.2020. godine, u kom je navedeno da je na gore pomenuto mišljenje tog Javnog preduzeća podnosilac zahtjeva uložio prigovor, u kom je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u sklopu urbanističke parcele UP 33 i da je ista nastala cijepanjem katastarske parcele broj 1180/1, KO Donji Štoj, a takođe su naveli da je podnosilac zahtjeva dostavio i saglasnost za prodaju svih ostalih vlasnika katastarskih parcela koje čine pomenutu urbanističku parcelu. Zatim su naveli, da je to Javno preduzeće dostavilo podnosiocu zahtjeva obavještenje, broj: 0201-1349/4 od 02.07.2020. godine, u kom je u najkraćem navedeno da na predmetnoj katastarskoj parceli nije predviđeno

postavljanje privremenih objekata, te da se ista, prema mjerenju na Geoportalu Uprave za nekretnine Crne Gore, nalazi na udaljenosti od cca 1.3 km od linije mora. Na kraju, Javno preduzeće za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore je dodalo da sa aspekta njihovih nadležnosti, u smislu sprovođenja Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2019-2023. godine u Opštini Ulcinj, nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu za kupovinu. Takođe su i obavijestili da ostaju pri navodima iznesenim u mišljenju broj: 0201-1349/2 od 13.05.2020. godine, koji se tiču kompletiranja urbanističke parcele, da sa aspekta nadležnosti Javnog preduzeća za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore, u smislu sprovođenja Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za perio 2019-2023. godine u Opštini Ulcinj, nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu i to isključivo u cilju implementacije planskog dokumenta.

Zatim, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je aktom broj: 02-677/5 od 27.04.2020. godine, Izveštaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za potrebe procjene nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti broj 2018, KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, broj: 02-677/1 od 04.04.2020. godine, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m² iznosi 105,00 €, odnosno vrijednost traženih 75 m² je zaokruženo 7.900,00 €.

Pravni osnov za davanje saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada Crne Gore.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje predloga za prodaju u smislu člana 29 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetne nepokretnosti, objavljivanje Javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za prodaju predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.