



Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisanih u list nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar

Ministarstvu finansija obratio se Goran Pajković iz Sutomora, zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini države, i to: katastarske parcele broj 4963/5, po načinu korišćenja "potok", površine 452 m², katastarske parcele broj 4971/5, po načinu korišćenja "šume 1. klase", površine 36 m² i katastarske parcele broj 4976/29, po načinu korišćenja "livada 1. klase", površine 482 m², upisanim u list nepokretnosti broj 152, KO Bar, Opština Bar, a u cilju dokompletiranja urbanističke parcele UP 45, DUP "Topolica III".

Postupajući po predmetnom Ministarstvo finansija pribavilo je izjašnjenja resornih organa sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dostavilo je mišljenja, broj: 08-332/22-5002/2 od 05.07.2022. godine, broj: 08-100/275-1 od 20.12.2021. godine, broj: 01-100/58-1 od 07.04.2021. godine, , u kojima je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta, to je potrebno da se obratimo nadležnom organu lokalne uprave Opštine Bar.

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bar dostavio je mišljenja br. 07-332/21-136 od 12.07.2022. godine, od 23.11.2021. godine i od 13.03.2021. godine i br. 07-074/20-185 od 06.04.2020. godine, u kojima je navedeno da je uvidom u Detaljni urbanistički plan "Topolica III" utvrđeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u sastavu dijela urbanističke parcele broj UP45, Zona C, Blok 8, čija je planirana namjena – površine za centralne djelatnosti (prema karti namjena površina), kao i da su podaci dati na osnovu uvida u DUP "Topolica III" („Sl. list CG – opštinski propisi“, broj: 32/16), uvida u Tehnički izvještaj od 28.02.2020. godine urađen od strane geodetske organizacije Ekvidistanca iz Bara i Izvod iz digitalnog plana za KO Novi Bar, dostavljen od strane Uprave za nekretnine 27.09.2019. godine.

Kako je uvidom u predmetni list nepokretnosti utvrđeno da su predmetne parcele po kulturi šumsko, poljoprivredno i vodno zemljište, to se Ministarstvo finansija obratilo za mišljenje Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede dostavilo je mišljenja, br. 16-919/20-3508/24, 20 i 9 od 24.11.2022. godine, od 04.10.2021. godine i od 12. juna 2020. godine, u kojima je, između ostalog, navedeno da nema smetnji po predmetnom zahtjevu.

S obzirom na izjašnjenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, pokrenuta je procedura promjene načina korišćenja, pa je rješenjem Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Bar, broj: 954-4986/1-021 od 23.12.2021. godine, dozvoljena promjena upisa podataka – kulture zemljišta, pa su sve tri parcele upisane kao "neplodno zemljište", sa pravom svojine Crne Gre i pravom raspolaganja Vlade Crne Gore, bez tereta i ograničenja.



Nadalje, Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za katastar i državnu imovinu zahtjevom za procjenu vrijednosti predmetnih katastarskih parcela.

Uprava za za katastar i državnu imovinu, u prilogu akta br. 01-012/21-24137/7 od 16.12.2022. godine, dostavila je Izvještaj Komisije za procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti, prema kojem vrijednost katastarskih parcela br. 4963/5, 4971/5 i 4976/29 iznosi 217,20 €/m², što za 970 m² ukupno iznosi 210.684,00 €.

Prema tehničkom izvještaju, broj: 76/20 od 28.02.2020. godine, urbanistička parcela 45 se sastoji iz sljedećih katastarskih parcela: 4698/4, 4697/3, 4963/5, 4971/5 i dio kat. parcela: 4698/5, 4699/2, 4978/1, 4977/15 i 4976/29 KO Novi Bar.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 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 ovlaštenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada i članu 40 stav 2 tačka 3 istog zakona kojim je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom u slučaju kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele).

Takođe, članom 52 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) propisano je da ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcelarazličitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele, u roku od 15 dana od dana sprovođenja elaborata parcelacije.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju u smislu čl. 29 i 40 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetnih nepokretnosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetnih nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.