



Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u list nepokretnosti broj 664, KO Smrčje, Opština Kolašin

Ministarstvu finansija obratila se Katarina Bulatović iz Podgorice, zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini države, odnosno zahtjevom za dokompletiranje urbanističke parcele broj 1 detaljne razrade lokaliteta Cmiljača po PPPN Bjelasica i Komovi, i to dijela katastarskih parcela br. 4151/1, površine 23.986.274 m² i br. 4267, površine 4001 m², upisanih u list nepokretnosti broj 664, KO Majstorovina, Bijelo Polje.

Uz zahtjev je dostavljen geodetski elaborat parcelacije predmetnih parcela, br. 16/9/20 od 14.09.2020. godine, urađen od strane Agencije za geodetske poslove „Geodeting“ doo Bijelo Polje, ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore.

Shodno dostavljenom elaboratu, predmet zahtjeva su:

- katastarska parcela br. 4151/60, površine 604 m²,
 - katastarska parcela 4151/61, površine 5.570 m²,
 - katastarska parcela 4151/62, površine 712 m²,
 - katastarska parcela 4151/63 površine 76 m² i
 - katastarska parcela 4267/1, površine 3.507 m²,
- sve upisane u list nepokretnosti broj 664, KO Majstorovima, Opština Bijelo Polje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija je tražilo mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje, broj 04-125/355-1 od 28.09.2020. godine, u kojem je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u obuhvatu Baznog područja Planinski centar "Cmiljača" u okviru Prostornog plana posebne namjene "Bjelasica i Komovi" i shodno grafičkom prilogu "Plan namjene površina", najvećim dijelom imaju namjenu – turističko naselje (T2), dok su manji dijelovi parcela planirani kao pješačke staze i vodene površine.

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje dostavio je mišljenje, broj: 06/4-332/20-5177/1 od 28.09.2020. godine, u kome je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Sl. list CG" – opštinski propisi", br. 7/14) i Prostornog plana posebne namjene "Bjelasica i Komovi" ("Sl. list CG", br. 4/11). Uvidom u izvof iz Geodetskog elaborata parcelacije, br. 16/9/20 od 14.09.2020. godine, utvrđeno je da se predmetne parcele nalaze u zoni koja je Prostorno urbanističkim planom Opštine Bijelo Polje planirana za izgradnju planinskog turističkog centra Cmiljača.

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 664, KO Majstorovina utvrđeno da je katastarska parcela broj 4151/1 po kulturi „šuma 2. klase“, a katastarska parcela broj 4267 po kulturi „pašnjak 5. klase“, obratili smo se Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja, za davanje mišljenja, odnosno da li ima smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu.



Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je mišljenje, broj 16-919/20-11586/6 od 04.11.2020. godine, u kojem se pozvalo na član 7 Zakona o šumama ("Sl. list CG", br. 74/10 i 47/15), te naveli da je u konkretnom riječ o parcelama koje obuhvataju visoke šume jele smrče i bukve na boljim staništima na kojima je predviđena sječa šuma u skladu sa koncesionim ugovorom na koncesionom području G.J. "Bjelasica" i dijelom šuma subalpske bukve koja ima zaštitnu ulogu, pa se u ovom trenutku ne mogu izjasniti. Takođe, u pomenutom mišljenju navedeno je izjašnjenje Uprave za šume, Područna jedinica Bijelo Polje, kao nadležnog organa za gazdovanje šumama, akt broj 01-919/20-3566/4 od 30.10.2020. godine, koje je dobijeno po ovom zahtjevu, a u kojem je navedeno da se pomenute parcele nalaze u odjelima 90b i 89a, da je odjel 89a visoka prirodna šuma jele, smrče i bukve na boljim staništima, dok je odjel 90b visoka subalpska šuma bukve, da je uvidom u Program gazdovanja šumama za G.J. "Bjelasica" u odjelu 89a planirana sječa dok u odjelu 90b nema planiranih radova, a tražene parcele se nalaze uz privatno imanje podnosioca, pa obzirom na navedeno i kako se radi o parcelama manjih površina Uprava je mišljenja da se može udovoljiti zahtjevu, jer se ne bi narušila postojeća struktura šume.

Nadalje, Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za imovinu, da preko Uprave za nekretnine – Područne jedinice Bijelo Polje, pokrene postupak parcelacije predmetnih parcela u skladu sa ovjerenim elaboratom.

Uprava za imovinu dostavila je rješenje Uprave za nekretnine – Područne jedinice Bijelo Polje, broj 105-919/20-373-UPII od 10.11.2020. godine, kojim se usvaja zahtjev i sprovodi parcelacija, pa su u listu nepokretnosti broj 664, KO Majstorovima, Opština Bijelo Polje upisane:

- katastarska parcela br. 4151/60, površine 604 m²,
- katastarska parcela 4151/61, površine 5.570 m²,
- katastarska parcela 4151/62, površine 712 m²,
- katastarska parcela 4151/63 površine 76 m² i
- katastarska parcela 4267/1, površine 3.507 m²,

koje su predmet zahtjeva.

Takođe, Ministarstvo finansija je aktom od 11.11.2020. godine od Uprave za nekretnine tražilo da, u skladu sa članom 43 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list RCG", br. 29/07, "Službeni list CG", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18), izvrši promjenu načina korišćenja katrastarskih parcela br. 4151/60, 4151/61, 4151/62 i 4151/63, obzirom da su iste po načinu korišćenja "šume".

Nadalje, od Uprave za nekretnine je tražena procjena vrijednosti nepokretnosti koje su predmet zahtjeva.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 02-6187/1 od 07.10.2020. godine, shodno kojem procijenjena vrijednost nepokretnosti koje su predmet zahtjeva a koje su potrebne za dokompletiranje urbanističke parcele UP 1 iznosi 286.850,60 €.

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 ovlašćenja 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).

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za prodaju u smislu čl. 29 i 40 Zakona o državnoj imovini, s obzirom da se radi o dokompletiranju urbanističke parcele, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za prodaju predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, te promjene načina korišćenja katastarskih parcela br. 4151/60, 4151/61, 4151/62 i 4151/63, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za prodaju predmetne nepokretnosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o kupoprodaji.
