

Na osnovu člana 58 stav 1 tačka 5 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22, 81./25 i 98/25), člana 83 stav 1 tačka 5 Statuta Opštine Nikšić ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 31/18, 21/23, 42/25 i 62/25) i Programa rada Skupštine Opštine Nikšić za 2026. godinu, predsjednik Opštine Nikšić na sjednici Skupštine Opštine Nikšić održanoj dana _____2026. godine, p o d n o s i

I Z V J E Š T A J **O STANJU IMOVINE OPŠTINE NIKŠIĆ ZA 2025. GODINU**

UVODNI DIO

Programom rada SO Nikšić za 2026. godinu, utvrđeno je razmatranje Izvještaja o stanju imovine Opštine Nikšić za 2025. godinu za II kvartal tekuće godine. Izvještaj je obrađen od strane Direkcije za imovinu, pa vam isti podnosim na razmatranje.

Imovinu opštine čine nepokretne i pokretne stvari, novčana sredstva, hartije od vrijednosti i druga imovinska prava, što je propisano čl. 2 Zakona o državnoj imovini.

Shodno odredbama čl. 41 – 49 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09 i 40/11, 23/25 i 160/25) i čl. 33 i 34 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. list CG“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22, 81/25 i 98/25), utvrđena je obaveza vođenja evidencije državne imovine kojom raspolažu opštine.

Uredbom o načinu vođenja evidencije pokretnih i nepokretnih stvari i o popisu stvari u državnoj svojini („Službeni list CG“, br. 13/10) i Uputstvom Ministarstva finansija o bližem načinu vršenja popisa pokretnih i nepokretnih stvari u državnoj svojini br. 07- 3938/2 od 23.06.2009. godine, utvrđena su pravila o načinu vođenja evidencije državne imovine i propisani obrasci kako se evidentira pokretna i nepokretna imovina koja je u državnoj svojini, a na kojoj pravo raspolaganja imaju opštine, odnosno pravo upravljanja i korišćenja javne službe i d.o.o. čiji su osnivači Država ili opštine.

Tabelarni prikaz nepokretnih i pokretnih stvari u imovini Opštine Nikšić za izvještajni period 01.01. – 31.12.2025. godine, je predstavljen u obrascima NS i PS, koji su propisani Uredbom o načinu vođenja evidencije pokretnih i nepokretnih stvari i o popisu stvari u državnoj svojini.

Prikazi sadrže pregled imovine koju koriste organi opštine javna preduzeća i javne ustanove, kao i d.o.o. čiji je osnivač Opština i to: JP „Autobuska stanica“, JU „Nikšićko pozorište“, JU Narodna biblioteka „Njegoš“, JU „Muzeji i galerije Nikšić“, JU „Zahumlje“, „Komunalno“ d.o.o., JU „Dnevni centar za djecu sa smetnjama u razvoju i osoba sa invaliditetom“, „Parking servis Nikšić“ d.o.o., JP „Sportski centar“, Lokalni javni emiter „Radio i televizija Nikšić“ d.o.o. i „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o.

Sve nepokretnosti na kojima Opština Nikšić ima svojinska ovlašćenja, iskazane su na način kako se ove nepokretnosti vode u zvaničnoj evidenciji Uprave za nekretnine – PJ Nikšić, i to u katastru nepokretnosti, katastru zemljišta i popisnom katastru.

1. IMOVINA OPŠTINE EVIDENTIRANA U KATASTRU NEPOKRETNOSTI

Na teritoriji opštine Nikšić je stupio na snagu katastar nepokretnosti za ukupno 58 opština i to: Bjeloševina II, Bogetići, Brestice, Brezovik, Broćanac, Broćanac Grahovski, Bršno II, Donje

Crkvice, Dragovoljici II, Drenoštica, Glibavac, Gradačka Poljana, Grahovo, Grahovac, Granice, Jabuka, Jasenov Polje, Kličevo, Konjsko, Kočani, Krnjača, Krstac, Kunak, Kuside, Kuta II, Kovači, Lukovo, Macavare, Milojevići, Miločani, Miruše, Mokra Njiva, Morakovo II, Muževica, Nudo, Nikšić, Orah, Petrovići, Pilatovci, Povija, Počekovići, Podvrš, Praga, Rastovac, Rudine, Straševina, Stuba, Stubica, Stubički Kraj, Vilusi, Vir, Vraćenovići, Zagora, Zagrad II, Šipačno I, Šipačno II, Štedim i Čeranića Gora. U navedenim katastarskim opštinama, Opština Nikšić ima imovinska prava na nepokretnostima u ukupnoj površini od 18.774.890 m².

Shodno četiri Odluke, koje je donijela SO Nikšić, a odnose se na prodaju zemljišta fizičkim i pravnim licima u 2025. godini, površina zemljišta u raspolaganju Opštine Nikšić je umanjena za 5.193 m². S tim u vezi, rješenja Uprave za nekretnine o promjeni uknjižbe prava na nepokretnostima su sprovedena u tabelarnim prikazima koji su sastavni dio evidencije opštinske imovine.

Na osnovu dvije Odluke SO Nikšić koje se odnose na kupovinu nepokretnosti, površina zemljišta u raspolaganju Opštine Nikšić je uvećana za 4.313 m² u KO Kličevo i KO Nikšić. Po pravosnažnosti rješenja, po kojima je imovina Opštine uvećana, ista su sprovedena u evidenciji imovine koju vode službenici ovoga Sektora.

Po zahtjevu Direkcije za imovinu Opštine Nikšić u katastarski operat je izvršen upis promjene prava na nepokretnosti, na osnovu Rješenja broj 919-103-UPI-656/25 od 25. 2. 2025. godine, na način što je kat. parcela broj 300 površine 12987 m² upisana u l.n. 171 KO Brezovik na kojoj je Opština imala pravo raspolaganja, sada upisana kao raspolaganje Vlade Crne Gore, shodno odredbama Zakona o državnoj imovini („Sl list CG“, broj 20/09) i Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Sl list CG“, broj 19/09). Ovdje se radi o nepokretnosti koja se nalazi van obuhvata GUP-a.

Uprava za nekretnine PJ Nikšić donijela je Rješenje broj 919-103-UPI-838/2025 od 11. 3. 2025. godine, o promjeni upisa prava u katastarski operat, na osnovu uređenja medja kojim je površina Opštine Nikšić umanjena za 31 m² u KO Glibavac, a shodno uviđaju na licu mjesta, premjera i snimanja od strane Navstar d.o.o. i Zapisnika o prijemu izjave u formi notarskog zapisa broj UZZ 68/2025 od 05. 03. 2025. godine.

Po zahtjevu Direkcije za imovinu, shodno Zakonu o državnoj imovini („Sl list CG“, broj 21/09,44/11, 23/25 i160/25) i Zakonu o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Sl list RCG“, broj 29/07 „Sl list CG“, broj 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 17/18 i 84/24 i 160/25) imovina Opštine Nikšić je u listu nepokretnosti broj 6 KO Povija, uvećana za 203 934 m². Ovdje se radi o nekategorisanim putevima koji su shodno navedenim zakonima u raspolaganju Opštine Nikšić.

Shodno zahtjevima Direkcije za imovinu, a po osnovu pravosnažnih i izvršnih rješenja o eksproprijaciji, Uprava za imovinu PJ Nikšić je donijela trinaest rješenja na osnovu kojih je imovina u raspolaganju Opštine Nikšić uvećana u KO Čeranića Gora za 14.928 m², a u KO Gradačka Poljana je uvećana za 5008 m², što ukupno iznosi 19.936 m². U ovim katastarskim opštinama eksproprijacija je izvršena za potrebe izgradnje pristupnih puteva, radi izgradnje vjetro agregata dalekovoda i vodova sa planiranom trafostanicom Gvozd.

Uprava za nekretnine – Komisija za izlaganje je donijela Rješenje broj 52-1/2024 od 15. 01. 2025. godine, koje se odnosi na postupak premjera i katastarskog klasiranja zemljišta i utvrđivanja prava na nepokretnostima za KO Kovači, kojim je u ovoj opštini stupio na snagu premjerni katastar, pa je shodno tome površina zemljišta u raspolaganju Opštine Nikšić uvećana za 58.354 m².

PRILOG 1 - Tabela pregled sumarnih podataka o površinama zemljišta iz 470 lista nepokretnosti, gdje Opština ima pravo raspolaganja u katastru nepokretnosti

PRILOG 1a - Tabela pregled razrađenih podataka o vrsti nepokretnosti za 5.631 parcela iz katastra nepokretnosti – obrazac NS2

2. IMOVINA OPŠTINE EVIDENTIRANA U KATASTRU ZEMLJIŠTA

U katastru zemljišta, ukupno je 11 katastarskih opština i to: Bjeloševina I, Bršno I, Dragovoljci I, Dučice, Jugovići, Kuta I, Liverovići, Morakovo I, Ozrinići, Rubeža i Zagrad I.

Opština Nikšić u evidenciji katastra zemljišta ima ukupno 6.009.863 m² zemljišta.

PRILOG 2 - Tabela pregled sumarnih podataka o površinama zemljišta iz 43 posjedovna lista, gdje Opština ima pravo raspolaganja u katastru zemljišta

PRILOG 2a - Tabela pregled razrađenih podataka o vrsti nepokretnosti za 967 parcela iz katastra zemljišta - obrazac NS2.

3. IMOVINA OPŠTINE EVIDENTIRANA U POPISNOM KATASTRU

U popisnom katastru se nalazi ukupno 22 katastarske opštine: Bijela Gora, Busak, Gornje Crkvice, Donje Srijede, Dubočke, Gornji Kazanci, Goslić, Javljen, Kamensko, Klenak, Koprivice, Presjeka, Sjenokosi, Smrduša, Somina, Trepča, Tupan, Velimlje, Višnjića Do, Vrbica, Čarađe i Zaljutnica. U ovim katastarskim opštinama, Opština Nikšić ima svojinska ovlaštenja na zemljištu površine 2.147.725m².

U opštinama gdje je na snazi popisni katastar ne postoje katastarski planovi, zbog čega se položaj i granice katastarskih parcela ne mogu utvrditi bez izlaska na lica mjesta od strane ovlaštene geodetske agencije, pa prikazane površine ne mogu biti sa sigurnošću tačne, dok se ne uspostavi katastar nepokretnosti.

PRILOG 3 - Tabela pregled sumarnih podataka o površinama zemljišta iz 28 posjedovna lista, gdje Opština ima svojinska ovlaštenja u popisnom katastru

PRILOG 3a - Tabela pregled razrađenih podataka o vrsti nepokretnosti za 162 parcela iz popisnog katastra – obrazac NS2

4. PODACI O OBJEKTIMA

Takodje su u ovogodišnjem Izvještaju prikazani podaci o objektima na kojima svojinska ovlaštenja ima Opština Nikšić, a koje koriste organi lokalne uprave, d.o.o, javna preduzeća i javne ustanove koje je osnovala Opština Nikšić. Podaci o svim objektima i prostorima prikazani su prema namjeni, površini, mjestu gdje se nalaze, katastarskim parcelama, kao i brojevima listova nepokretnosti i posjedovnih listova u kojima su upisani. Ukupna površina poslovnih prostora iznosi 29.461 m², površina stambenih prostora 15.570 m², pomoćnih objekata i nestambenog prostora 4.814m², garaža 730 m², objekata koje koriste javne službe 33.550 m², objekata domova mjesnih zajednica u okviru GUP-a 2.667 m² i objekata domova mjesnih zajednica van obuhvata GUP-a 5.134m².

Kao i prethodni ovaj Izvještaj sadrži samo djelimične podatke o vrijednosti nepokretnosti u raspolaganju Opštine Nikšić, a koji se odnose samo na poslovne prostore u imovini Opštine do 2012. godine, kada je posljednji put vršena procjena nepokretnosti. Za kasnije stečene poslovne prostore i ostale objekte nije izvršena procjena. Angažovanje ovlaštenih procjenitelja zahtjeva

dodatna finansijska sredstva, pa se ista moraju planirati budžetom, a sam posao procjene iziskuje duže vrijeme, s obzirom na činjenicu da se radi o velikom broju objekata i zemljišta, te na činjenicu da katastar nepokretnosti nije stupio na snagu u 33 katastarske opštine gdje je potrebno izvršiti razgraničenje između državne i opštinske imovine.

4.1 POSLOVNI PROSTORI

Izmjenjena je površina poslovnog prostora u vlasništvu Opštine Nikšić u odnosu na prethodnu godinu, na način što je došlo do uvećanja površine poslovnog prostora u vlasništvu Opštine Nikšić, a na osnovu Rješenja o građevinskoj dozvoli izdatog od Sekretarijata za uređenje prostora i komunalno stambene poslove Opštine Nikšić br. UP/IO 03-1511 od 1. 11. 2006. godine, skice premjera broj 6/2024 za KO Kočani za 2024. godinu, ispravke greške u katastarskom operatu, pa je na Opštinu Nikšić sa pravom rasopolaganja upisana kapela površine 298 m², u mjesnoj zajednici Kočani.

PRILOG 4.1 - Tabela pregled obrazac NS1 – poslovni prostori

4.1 STAMBENI PROSTORI

Površine stambenog prostora koja je u vlasništvu Opštine Nikšić ista je izmijenjena, u odnosu na 2024. godinu.

U protekloj godini je došlo do uvećanja površine stambenog prostora u vlasništvu Opštine Nikšić za ukupno 285 m², shodno Odluci SO Nikšić o davanju saglasnosti za kupovinu nepokretnosti u Nikšiću, naselje Kličevo za potrebe obavljanja djelatnosti JPU „Dragan Kovačević“ Nikšić broj 01-030-271 od 11. avgusta 2025.godine.

PRILOG 4.2 - Tabela pregled obrazac NS1 – stambeni prostori

4.3 i 4.4. POMOĆNI OBJEKTI I GARAŽE

Površina pomoćnih objekata i nestambenih prostora u imovini Opštine Nikšić, na dan 31.12.2025. godine iznosila je 4.814m². Ovdje je došlo do uvećanja pomoćnog prostora za površinu od 83 m², u Kličevu shodno gore pomenutoj Odluci SO Nikšić za potrebe JZU “Dragan Kovačević” Nikšić.

Površina garaža kojima raspolaže Opština Nikšić iznosi 730m² i u odnosu na prethodnu godinu nije bilo promjena u površini na ovim objektima.

PRILOG 4.3 - Tabela pregled obrazac NS1 – pomoćni objekti i nestambeni prostori

PRILOG 4.4 - Tabela pregled obrazac NS1 – garaže

4.5 OBJEKTI KOJE KORISTE JAVNE SLUŽBE

Površina objekata koje koriste javne službe čiji je osnivač Opština Nikšić iznosi 33.508 m² i tokom izvještajnog perioda na istoj nije došlo do promjena u odnosu na ranije stanje. Svi objekti, kao i podaci o njihovoj namjeni i koja ih od javnih službi koristi, iskazani su na obrascu NS1.

PRILOG 4.5 - Tabela pregled obrazac NS1 – objekti koje koriste javne službe

4.6 i 4.7 OBJEKTI DOMOVA MJESNIH ZAJEDNICA

U opštini Nikšić ima ukupno 42 objekta domova mjesnih zajednica koji su u raspolaganju Opštine Nikšić, od kojih se u okviru GUP-a nalazi 12 objekata, čija se površina u izvještajnom periodu promijenila i sada iznosi 2.667 m². Kao što smo navodili i u prethodnim izvještajima dio

prostora koje mjesne zajednice ne koriste za svoje potrebe, iste u propisanoj proceduri mogu dati u zakup pravnim ili fizičkim licima. Tako su shodno odlukama SO Nikšić pojedini djelovi objekata MZ Straševina, Kličevo, Dragova Luka i Bistrica, dati na korišćenje Ministarstvu prosvjete za otvaranje vrtića. Takođe je dio prostora koji mjesnim zajednicama Straševina, Dragova Luka i Vidrovan ne služi za obavljanje poslova iz svoje nadležnosti, dat je na korišćenje Ministarstvu zdravlja u cilju otvaranja ambulanti i apoteka za potrebe stanovništva u tim mjesnim zajednicama. Objekat doma MZ Uzdomir dat je na korišćenje JU "Centar za socijalni rad", a djelovi objekata koji ne služe za potrebe MZ Humci, Vidrovan i Mrkošnica izdati su u zakup u propisanoj proceduri, dok je dio objekta MZ Centar II dat na korišćenje bez naknade NVO "Izvor života", gdje je otvorena narodna kuhinja.

U prošloj godini došlo je do promjene u površini objekata domova mjesnih zajednica koji su u raspolaganju Opštine Nikšić. Na osnovu snimanja i razrade nepokretnosti, terenskog spiskà prijava za KO Nikšić za 2024. godinu sačinjene od strane Geo Kompas d.o.o. uvida u podatke važećeg katastarskog operata, površina Doma MZ Rastoci koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 277 upisan u l.n. 2721 KO Nikšić je umanjena za 114 m² i sada iznosi ukupno 462 m².

Takodje se vodi evidenciju objekata domova mjesnih zajednica koji se nalaze van obuhvata GUP-a, a isti su u raspolaganju Opštine Nikšić, shodno rješenjima koje je donijela Uprava za nekretnine PJ-Nikšić. Ukupna površina objekata domova mjesnih zajednica kojima raspolaže Opština Nikšić izvan granica GUP-a je 5.166m² i većina je u dosta lošem stanju.

Shodno zahtjevu Direkcije za imovinu Opštine Nikšić, a na osnovu Zakona o državnoj imovini („Sl list CG“, broj 21/09, 40/11) i Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Sl list CG“, broj 29/07, 37/17, 17/18), površina domova mjesnih zajednica van obuhvata GUP-a je uvećana za 92 m², a isti se nalazi na katastarskoj parceli broj 725, upisan u u list nepokretnosti broj 75 KO Počekovići.

Takodje je po zahtjevu Direkcije za imovinu, a na osnovu terenskog uvidjaja na licu mjesta, snimanja i razrade nepokretnosti od strane Navstar d.o.o. i skice premjera broj 1/2025 za KO Bogetiće za 2025. godinu ovjerenu dana 24. 02. 2025. godine, površina doma mjesne zajednice Bogetići koji se takođe nalazi van obuhvata GUP-a uvećana za 399 m².

PRILOG 4.6 - Tabela pregled obrazac NS1 – objekti domova mjesnih zajednica u okviru GUP-a

PRILOG 4.7 - Tabela prikaz NS 1 – objekti domova mjesnih zajednica van obuhvata GUP-a

5. PREGLED PROMJENA NA OPŠTINSKIM NEPOKRETNOSTIMA

U Direkciji za imovinu se vodi tabelarni pregled promjena na opštinskim nepokretnostima nastalih tokom prethodne godinē, tako što su bliže navedeni pravni osnov po kom je vršena promjena (rješenja, odluke, ugovori i sl.), mjesto gdje se nalazi nepokretnost, površina za koju je uvećana, odnosno umanjena imovina Opštine, promjene izvršene parcelacije, promjene kulture zemljišta.

PRILOG 5 - Tabela pregled promjena na nepokretnim stvarima u imovini Opštine Nikšić nastale u toku 2025 godine.

6. POKRETNE STVARI

U evidenciji imovine opštine Nikšić nalaze se i podaci o pokretnim stvarima koje koriste organi lokalne uprave d.o.o. i javne službe čiji je osnivač, a isti su iskazani u propisanim Obrascima PS 1 i PS 2 na osnovu izvršenog popisa na dan 31.12.2025. godine, i to za: JU Narodna biblioteka

„Njegoš“, JU „Nikšićko pozorište“, JU „Dnevni centar za djecu sa smetnjama u razvoju i osoba sa invaliditetom“, „Parking servis Nikšić“ d.o.o., JU „Zahumlje“, JU „Muzeji i galerije Nikšić“, „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o., JP „Sportski centar“, „Komunalno“ d.o.o., JP „Autobuska stanica“, Lokalni javni emiter „Radio i televizija Nikšić“ d.o.o. i Opština Nikšić – Lokalna uprava.

Popis pokretnih stvari sačinjavaju i dostavljaju organi lokalne uprave, d.o.o. i javne službe koje te stvari koriste, a evidencija je izvršena na osnovu sprovedenog popisa prema računovodstvenoj vrijednosti.

PRILOG 6 - Tabela pregled pokretnih stvari obrazac PS1 (pregled opreme, prevoznih sredstava i drugih pokretnih stvari)

PRILOG 7 - Tabela pregled pokretnih stvari obrazac PS2 (pregled predmeta istorijsko-dokumentarne, umjetničke i kulturne vrijednosti).

Ocjena stanja u oblasti evidencije imovine

Evidencija o pokretnim stvarima koju vodi Direkcija za imovinu sačinjena je na osnovu podataka koje dostavljaju organi lokalne uprave javne službe i d.o.o. koje te stvari koriste. Ova evidencija je izvršena na osnovu sprovedenog popisa na dan 31.12.2025. godine prema računovodstvenoj vrijednosti.

Nepokretnosti u imovini Opštine Nikšić koji su dati u ovom Izvještaju usklađeni su sa podacima Uprave za nekretnine – PJ Nikšić, koji se kao takvi smatraju tačnim, shodno Zakonu o državnom premjeru i katastru nepokretnosti. Ko tvrdi da podaci iz katastra nijesu tačni, mora u odgovarajućem sudskom ili upravnom postupku da dokaže postojanje svog prava. U ovim postupcima Opština Nikšić često nema dokaza o osnovu sticanja na nepokretnosti. Naime, prilikom izlaganja podataka katastra nepokretnosti na javni uvid, u situacijama gdje se nije pojavio vlasnik određene imovine, ta imovina je po samom zakonu upisivana na opštinu, na čijoj teritoriji se nalazi nepokretnost. Pravo da stvarni vlasnik te imovine traži utvrđivanje prava svojine na istoj ili naknadu za faktičku eksproprijaciju, ne zastarijeva, tako da su učestale tužbe ove vrste protiv Opštine Nikšić. Tužbe se najčešće odnose na lokalne i nekategorisane puteve, koji su po samom zakonu upisani na Opštinu (Zakon o državnoj imovini, Zakon o putevima), stanove ili druge nepokretnosti koje su upisane na Opštinu po sili zakona ili prilikom izlaganja, zbog nedolaska stvarnog vlasnika ili nasljednika na imovini.

Službenici Direkcije za imovinu će i dalje nastaviti da prate sve promjene na opštinskoj imovini i da vode evidenciju o njoj, a bliži podaci o imovini Opštine su dostupni svim pravnim i fizičkim licima, koji za ove podatke u skladu sa zakonom iskažu pravni interes.

Prilozi kao u tekstu dostavljaju se u papirnoj i elektronskoj formi.

OBRAĐIVAČ

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Direktor

Radosav Urošević



PREDSJEDNIK

Marko Kovačević