

***Predlog za davanje saglasnosti za razmjenu zemljišta, koje se nalazi u
Đenovićima - Herceg Novi (urbanistička parcela br. 510), u vlasništvu
Crne Gore – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, za zemljište u
svojini fizičkih lica, koje se nalazi u okviru bivšeg vojnog kompleksa
„Morinj“ – Kotor, radi trajnog regulisanja imovinsko-pravnih odnosa,
u ovom kompleksu***

Ministarstvu finansija dostavljen je akt Ministarstva odbrane, br. 80702-1996/13-Sl. od 16.12.2014. godine, kojim se predlaže, da se u cilju trajnog regulisanja imovinsko-pravnih odnosa u bivšem vojnom kompleksu „Morinj“ – Kotor, izvrši razmjena zemljišta, ukupne površine 1.065 m², evidentiranog na katastarskim parcelama: br. 261/4, površine 489 m², br. 262/2, površine 446 m² i br. 263/2, površine 130 m², LN br. 292 KO Đenovići – Herceg Novi, u vlasništvu Crne Gore, koje, shodno DUP-u „Đenovići“ – Herceg Novi („Službeni list CG – opštinski propisi br. 11/13), predstavlja urbanističku parcelu br. 510, za zemljište u svojini fizičkih lica (Milinović Krsto i ostali suvlasnici), ukupne površine 2.230 m², evidentirano na kat. parceli br. 2028/3, LN br. 449 KO Morinj - Kotor, koje se nalazi u okviru navedenog vojnog kompleksa.

U obrazloženju dostavljenog predloga se ističe:

- da navedeni vojni kompleks čini zemljište u vlasništvu Crne Gore, ukupne površine 55.182 m² (evidentirano u LN br. 78 i 411 KO „Morinj“ – Kotor), kao i zemljište, površine 2.230 m² u privatnoj svojini odnosno svojini Milinović Krsta i ostalih suvlasnika (evidentirano u LN br. 449 KO „Morinj“ – Kotor);
- da jedini put koji vodi kroz predmetni vojni kompleks prolazi kroz privatnu imovinu, a da izgradnja novog puta nije moguća zbog kategorije terena i velike visinske razlike;
- da fizička lica, koja imaju zemljište u svojini, u okviru predmetnog vojnog kompleksa, od 2007. godine, do kada su im bivša JNA i Vojska Crne Gore plaćali zakup za njegovo korišćenje, stalno traže da im se ovo zemljište (koje ne mogu da koriste) otkupi ili razmijeni za drugo zemljište u državnoj svojini;
- da je bivši vojni kompleks „Morinj“ – Kotor bio obuhvaćen planovima privatizacije Vlade Crne Gore za 2013. i 2014. godinu, za turističku valorizaciju, ali do realizacije nije došlo, kao i da je obuhvaćen novim planom za 2015. godinu.

Polazeći od navedenih okolnosti, a posebno zbog višegodišnjeg insistiranja fizičkih lica, koja posjeduju zemljište u okviru predmetnog vojnog

kompleksa, da se na odgovarajući način riješe imovinsko-pravni odnosi u istom, Ministarstvo odbrane je pokrenulo proceduru njihovog rješavanja. U tom cilju formiralo je posebnu komisiju, od predstavnika Ministarstva odbrane, Ministarstva finansija, Uprave za nekretnine Crne Gore i Uprave za imovinu Crne Gore, sa zadatkom da iznađe optimalno rješenje za predmetnu situaciju.

Navedena komisija je u svom Izvještaju od 21.11.2014. godine, urađenom (nakon obilaska terena, ostvarenih komunikacija sa vlasnicima privatnog zemljišta, razmotrenih sugestija, datih u prethodnom periodu, od strane Načelnika Generalštaba Vojske Crne Gore, i drugih preduzetih radnji), konstatovala da je, od mogućih rješenja (kupovina predmetnog privatnog zemljišta, razmjena privatnog sa zemljištem u državnoj svojini itd.), za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, u okviru navedenog vojnog kompleksa, najprihvatljivije rješenje, koje su podržali i navedena fizička lica, da se izvrši razmjena zemljišta, na način da se zemljište u privatnoj svojini koje se nalazi u okviru predmetnog vojnog kompleksa, razmijeni za zemljište u vlasništvu Crne Gore, koje se nalazi u okviru DUP-a „Đenovići“ - Herceg Novi (urbanistička parcela br. 510). Za predloženo rješenje Komisija se opredijelila nakon:

- izvršene procjene vrijednosti zemljišta, koja, shodno Izvještaju Uprave za nekretnine Crne Gore, za zemljište (urbanistička parcela br. 510), površine, 1.065 m^2 , koje se nalazi u Đenovićima - Herceg Novi, u vlasništvu Crne Gore, iznosi $116,17 \text{ € po } 1 \text{ m}^2$, odnosno ukupno $123.731,05 \text{ €}$, a za zemljište u privatnom vlasništvu, površine 2.230 m^2 , koje se nalazi u okviru vojnog kompleksa „Morinj“ - Kotor, $70,79 \text{ € po } 1 \text{ m}^2$, odnosno ukupno $157.861,70 \text{ €}$, što je za $34.130,65 \text{ €}$ više od procijenjene vrijednosti zemljišta u vlasništvu Crne Gore (razlika u procijenjenoj vrijednosti odgovara ekvivalentu u površini od 294 m^2).
- izjašnjenja fizičkih lica (Milinović Krsta i ostalih suvlasnika), koji imaju zemljište u okviru navedenog vojnog kompleksa, da prihvataju navedeni predlog i da ukoliko nadležna ministarstva i Vlada Crne Gore prihvate predloženi način razmjene, neće potraživati navedenu razliku u procijenjenoj vrijednosti, kao ni u površini zemljišta, o čemu su sačinjeni notarski zapisi UZZ br. 1231/2014 od 02.04. i 14.11.2014. godine.

Posebno se ističe da se Ministarstvo odbrane saglasilo sa navedenim Izvještajem komisije i uvažilo predloženo rješenje.

Povodom predmetnog zahtjeva Ministarstvo finansija je zatražilo mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, da sa aspekta svoje nadležnosti da mišljenje, i isto je u svom dopisu br. 04-75/30-3 od 29.05.2015. godine, navelo da se prema podacima dobijenim od nadležnog sekretarijata opštine Herceg Novi, kat parcele br. 261/4, 262/2 i 263/2, LN br. 937 KO Đenovići, nalaze u zahvatu DUP-a – Đenovići, zona SS1 – zona stanovanja srednjih gustina – mješovito stanovanje, i da iste čine urbanističku parcelu UP 510.

Imajući u vidu da će se predviđenim načinom razmjene zemljišta u državnoj svojini sa zemljištem u svojini fizičkih lica, koje se nalaze u okviru bivšeg vojnog kompleksa „Morinj“ Kotor, u obostranom interesu, trajno riješiti imovinsko pravni odnosi u ovom kompleksu, kao i činjenicu da će se time otkloniti smetnje, odnosno stvoriti povoljniji uslovi za turističku valorizaciju predmetnog vojnog kompleksa, u narednom periodu, Ministarstvo finansija cijeni da treba podržati predmetni predlog Ministarstva odbrane.

Pravni osnov za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore sadržan je u članu 6 stav 1 i članu 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09 i 40/11), u kojima je između ostalog propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada.