

Informacija
u vezi sa raspodjelom stanova po Oglasu br. 805-4333/10-2 od 20.5.2010. godine sa predlogom modela za okončanje postupka

Zaključkom Vlade Crne Gore broj: 07-810/23-109/3 od 19. oktobra 2023. godine, označenim stepenom tajnosti "INTERNO", (u daljem tekstu: Zaključak Vlade), odnosno tačkom 1 Zaključka usvojena je Informacija u vezi sa raspodjelom stanova po Oglasu br. 805-4333/10-2 od 20.5.2010. godine (u daljem tekstu: Oglas), tačkom 2 Zaključka zaduženo je Ministarstvo odbrane (u daljem tekstu: Ministarstvo), da okonča postupak rangiranja profesionalnih vojnih lica i civilnih lica koji su stekli pravo na stan, u skladu sa Pravilnikom o rješavanju stambenih potreba u Ministarstvu odbrane od 7.5.2010. godine i pravosnažnim sudskim presudama, dok je tačkom 3 Zaključka zaduženo Ministarstvo da, u saradnji sa Ministarstvom finansija i Zaštitnikom imovinsko-pravnih interesa Crne Gore, formira interesornu radnu grupu (u daljem tekstu: IRRG), koja će nakon utvrđivanja konačnih rang listi od strane Ministarstva sagledati nedostajuće resurse i modele za obeštećenje lica za koje je pravosnažnim presudama i Pravilnikom o rješavanju stambenih potreba u Ministarstvu odbrane od 7.5.2010. godine, utvrđeno da su imala pravo na dodjelu stana, a nijesu riješila svoje stambene potrebe.

Informacijom u vezi sa raspodjelom stanova po Oglasu br. 805-4333/10-2 od 20.5.2010. godine, usvojenom od strane Vlade Crne Gore, gore navedenim Zaključkom, napomenuto je da se Informacija odnosi na sporna pitanja nastala u vezi sa raspodjelom stanova po Oglasu iz 2010. godine, koja još uvijek nije okončana, jer se u sudskim presudama u kontinuitetu poništavaju konačne rang liste. U predmetnoj Informaciji dalje se navodi da je Ministarstvo odbrane dana 20.5.2010. godine, raspisalo Oglas za davanje stanova u zakup na neodređeno vrijeme sa pravom otkupa po povoljnijim uslovima, kojim je opredjeljeno 100 stanova za raspodjelu po sljedećim kategorijama: državnim službenicima i namještenicima – četiri stana, profesionalnim vojnim licima – 75 stanova, civilnim licima – sedam stanova, penzionisanim vojnim licima – 13 stanova i penzionisanim civilnim licima – jedan stan. Dana 18.10.2010. godine, donijeta je Konačna rang lista za profesionalna vojna lica, u kojoj su zasebno rangirani oficiri, a zasebno podoficiri, u skladu sa članom 8 stav 2 Pravilnika o rješavanju stambenih potreba u Ministarstvu odbrane od 7.5.2010. godine, odnosno kojim je propisano da se 50% raspoloživih stanova za potrebe kategorije profesionalnih vojnih lica usmjerava za rješavanje stambenih potreba oficira, a 50% za rješavanje stambenih potreba podoficira, kako bi se 75 raspoloživih stanova podjelo „jednako“. Takođe, na isti datum donijeta je Konačna rang lista za civilna lica u službi u Vojsci. U skladu sa formiranim rang listama, donijeta su rješenja o dodjeli stanova i zaključeni su ugovori o zakupu stanova na neodređeno vrijeme sa pravom kupovine po povoljnijim uslovima.

Međutim, postupajući po pravosnažnim sudskim odlukama donijetim po podnesenim tužbama poništavane su rang liste iz 2010., 2013., 2015. godine, kao i rješenja o dodjeli stanova. Trećom ponovnom raspodjelom stanova iz 2019. godine, utvrđena je Konačna rang lista za profesionalna vojna lica i Rang lista za civilna lica. Na Konačnu rang listu za profesionalna vojna lica uslijedili su sudski postupci i donijete su pravosnažne presude, koje su zahtijevale izmjenu predmetne rang liste, a na Rang listu za civilna lica izjavljeni su prigovori po kojima je trebalo da se odluči.

U pristupu rješavanja ovog višedecenijskog pitanja, a koji se odnosi na rješavanje egzistencionalnog pitanja više od 80 porodica, bivših i sadašnjih pripadnika Vojske Crne Gore, polazna osnova rukovodstva Ministarstva bila je da se **učesnici Oglasa koji su se shodno rang listama iz 2010. godine, uselili u stanove, ne iseljavaju iz istih**, te da se omogući uzajamno obeštećenje učesnika Oglasa i Ministarstva, a da se učesnici Oglasa koji nisu uselili u stanove, a sleduju ih shodno pravosnažnim presudama i Predlogu rang listi iz 2024. godine, obeštete dobijanjem finansijskih sredstava za kupovinu stanova.

Shodno iznijetom, a radi izvršavanja gore navedenog Zaključka Vlade, ministar odbrane je rješenjem broj: 06021-337/24-2429 od 6.3.2024. godine i rješenjima o izmjeni i dopuni prethodno citiranog rješenja broj: 06021-337/24-2429/2 od 5.4.2024. godine, broj: 06021-337/24-2429/4 od 17.7.2024. godine i broj: 06021-337/24-2429/5 od 24.10.2024. godine, obrazovao IRRG u čijem sastavu su pored predstavnika Ministarstva i predstavnici Ministarstva finansija, predstavnik Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i predstavnik Zaštitinika imovinsko-pravnih interesa Crne Gore.

U nastojanju da se riješi konkretni problem, članovi IRRG realizovali su redovne sastanke, na kojima su inicirali i preduzeli sljedeće radnje u cilju rješavanja ovog problema, i to:

- izvršena je detaljna analiza presuda za profesionalna vojna lica i civilna lica koje su donešene u periodu 2015. i 2016. godine. U odnosu na dilemu koji pravilnik treba primjenjivati za raspodjelu stanova po konačnim rang listama jasno je iskazan stav kroz presudu P.br. 2184/18-16 Osnovnog suda u Nikšiću koja je potvrđena presudom Višeg suda u Podgorici Gž.br. 6936/19 da je „jedini pravilnik po kojem je moguće izvršiti navedenu raspodjelu stambenih sredstava po Oglasu od 20.5.2010. godine, onaj od 7.5.2010. godine“.
- detaljno su analizirane rang liste za kategoriju profesionalnih vojnih lica i kategoriju civilnih lica iz 2010. godine, kao i Konačna rang lista za kategoriju profesionalnih vojnih lica (oficira i podoficira) iz 2019. godine i Rang lista za kategoriju civilnih lica u službi u Vojsci iz 2019. godine. Nakon analiziranja navedenih rang listi utvrđeno je da, jedan stan, koji je oglašen predmetnim Oglasom, nije upisan kao svojina Crne Gore, te je Ministarstvo, preko Direktorata za materijalne resurse, koja je organizaciona jedinica ovog organa, pokrenulo postupak pred Upravom za nekretnine, radi uknjižbe predmetnog stana, a koji se nalazi u stambenom objektu “S-2-C” na Starom aerodromu u Podgorici. Postupak pred Upravom za nekretnine je u toku i isti bi trebao uskoro da se okonča, kada će se predmetni stan uknjižiti na Državu Crnu Goru, s obzirom da je nakon urađenog elaborata i izvođenja drugih dokaza utvrđeno da je isti pogrešno uknjižen u Katastru nepokretnosti.
- inicirano je da se, shodno Zaključku Vlade, od strane Ministarstva obrazuje Komisija za rješavanje stambenih potreba učesnika Oglasa (u daljem tekstu: Komisija), što je i učinjeno rješenjem ministra odbrane broj: 06021-337/24-10636 od 28.10.2024. godine. Zadatak Komisije bio je da se okonča postupak raspodjele stanova po predmetnom Oglasu u skladu sa pravosnažnim presudama i Pravilnikom o rješavanju stambenih potreba u Ministarstvu odbrane od 7.5.2010. godine. U vezi sa tim, Komisija je ministru odbrane dana 17.12.2024. godine, dostavila izvještaj o svom radu u kome je navela da su

nakon Konačne rang liste za profesionalna vojna lica iz 2019. godine, Ministarstvu dostavljene tri pravosnažne presude, te je shodno tome Komisija sačinila Predlog Konačne rang liste za profesionalna vojna lica, koji je označen stepenom tajnosti „INTERNO“ (INT. br.: 06-810/25-85 od 22.4.2025. godine), dok su na Rang listu za civilna lica iz 2019. godine, četiri lica izjavila prigovore, te je Komisija nakon analiziranja prigovora i uvida u kompletnu dokumentaciju, sačinila Predlog rang liste za civilna lica, koji je takođe označen stepenom tajnosti „INTERNO“ (INT. br.:06-810/25-85/2 od 22.4.2025. godine).

- inicirano je da Ministarstvo uputi zahtjev Upravi za državnu imovinu, u vezi sa dostavljanjem podataka o tržišnoj vrijednosti stanova koji su predmet Oglasa, tačnije da se dostavi procijenjena tržišna vrijednost 1m² stanova koji su oglašeni za raspodjelu spornim Oglasom, međutim Uprava za državnu imovinu informisala je Ministarstvo, da isti nijesu nadležni da odgovore na predmetni zahtjev, te je Ministarstvo navedeni zahtjev uputilo Upravi za nekretnine, koja je aktom broj: 01-012/24-5845/1 od 31.7.2024. godine, obavijestila ovaj organ da su formirali Komisiju za procjenu vrijednosti nepokretnosti u postupcima ekspropijacije i Komisiju za procjenu državne imovine u postupcima otkupa, prava preče kupovine i zakupa, te da dostava podataka na koje se odnosi predmetni zahtjev nije u nadležnosti ovih Komisija, kao i da je u toku priprema aktivnosti za početak realizacije veoma važnog projekta registra cijena nepokretnosti, te da i zbog toga nijesu u mogućnosti da dostave tražene podatke, jer navedena realizacija zahtjeva vrijeme, finansijska sredstva i druge uslove od značaja za ovaj projekat. S obzirom da na ovaj način IRRG nije mogla da dobije procijenjenu tržišnu vrijednost 1m² za stanove koji su predmet Oglasa i utvrdi iznos novčanih sredstava koje je potrebno obezbjediti za rešavanje ovog višedecenijskog problema, ista je predložila da se za realizaciju predmetnog zadatka angažuje ovlašćeni procjenitelj.
- inicirano je da, Ministarstvo donese Odluku o sprovođenju postupka jednostavne nabavke broj: 0704-426/24-12070-3 od 20.12.2024. godine, za nabavku usluge procjene nekretnina shodno Zaključku Vlade, procijenjene vrijednosti do 2.500,00 eura, bez uračunatog PDV-a. Nadalje, ovlašćeni procjenitelj Milena Makočević izvršila je procjenu vrijednosti nepokretnosti odnosno stambenih prostora u Podgorici i Nikšiću i aktom broj: 06-142/25-1657 od 26.2.2025. godine, dostavila tri izvještaja koji se odnose na (Prilog 1):
 1. Utvrđivanje jedinične vrijednosti stambenih prostora, koji se nalaze u Bulevaru Peka Dapčevića, naselje Stari aerodrome, u Podgorici, na kat. parceli br. 2078/1, upisanih u listu nepokretnosti br. 734 KO Podgorica III, i to po kategorijama: jednosoban, dvosoban i trosoban stan, za 2010. i 2025. godinu.

Predmetnim izvještajem procijenjeno je da vrijednost m² na navedenoj lokaciji za:

- jednosoban stan za 2010. godinu iznosi 1.137,00 eura, a za 2025. godinu 1.903,32 eura;
- dvosoban stan za 2010. godinu iznosi 1.110,86 eura, a za 2025. godinu 1.859,57 eura;
- trosoban stan za 2010. godinu iznosi 1.081,59 eura, a za 2025. godinu 1.810,56 eura.

2. Utvrđivanje jedinične vrijednosti stambenih prostora u Ulici Vuka Karadžića, u Nikšiću,

na kat. parceli br. 4750/1, upisanih u listu nepokretnosti br. 3833 KO Nikšić, i to po kategorijama: garsonjera, jednosoban i dvosoban stan, za 2010. i 2025. godinu.

Predmetnim izvještajem procijenjeno je da vrijednost m² na navedenoj lokaciji za:

- garsonjeru za 2010. godinu iznosi 781,29 eura, a za 2025. godinu 1.358,84 eura;
- jednosoban stan za 2010. godinu iznosi 752,00 eura, a za 2025. godinu 1.307,91 eura;
- dvosoban stan za 2010. godinu iznosi 730,17 eura, a za 2025. godinu 1.269,95 eura.

3. Utvrđivanje jedinične vrijednosti stambenih prostora u Ulici 4. jula, naselje Pobrežje, u Podgorici, na kat. parceli br. 4501/2, upisanih u listu nepokretnosti br. 5743 KO Podgorica III, i to po kategorijama - garsonjera, za 2010. i 2025. godinu.

Predmetnim izvještajem procijenjeno je da vrijednost m² na navedenoj lokaciji za:

- garsonjeru za 2010. godinu iznosi 895,07 eura, a za 2025. godinu 1.930,53 eura.

- Nakon donošenja predloga rang listi za profesionala vojna lica i civilna lica od strane Komisije i nakon izrade izvještaja o gore navedenoj procjeni od strane ovlaštenog procjenitelja, IRRG je izvršila detaljnu analizu prvih rang listi (iz 2010. godine) i posljednjih predloga rang listi (iz 2024. godine) za navedene kategorije lica, te uporedila razliku u kvadraturi između stanova koji su dodijeljeni učesnicima Oglasa shodno rang listama iz 2010. godine i stanova koji ih sleduju prema predlogu rang listi iz 2024. godine.
- Na osnovu toga dobijene su 3 kategorije lica – učesnika Oglasa. **Prva kategorija** se odnosi na lica kojima je dodijeljen manji stan u odnosu na stan koji ih sleduje, **druga kategorija** lica su lica kojima nije dodijeljen stan, a sleduje ih, a **treća kategorija** lica su lica kojima je dodijeljen veći stan u odnosu na onaj koji ih sleduje.

S tim u vezi, IRRG je utvrdila i predložila model za okončanje postupka (u daljem tekstu: Model):

- uzajamno obeštećenje;
- otkup stana.

Uzajamno obeštećenje

Uzajamno obeštećenje učesnika Oglasa i Ministarstva, predviđa sljedeće:

- Da se učesnici Oglasa kojima je dodijeljen stan manje kvadrature od one koja im pripada (prva kategorija), obeštete prema vrijednosti m² na toj lokaciji koja je procijenjena za 2010. godinu;
- Da se učesnici Oglasa kojima nije dodijeljen stan, a sleduje ih (druga kategorija), obeštete prema vrijednosti tržišne cijene m² u 2025. godini, a po strukturi i na lokaciji na kojoj je trebao da im se dodjeli stan;
- Da učesnici Oglasa kojima je dodijeljen stan veće kvadrature od one koja im pripada (treća kategorija) obeštete Ministarstvo prema vrijednosti m² na toj lokaciji koja je procijenjena za 2010. godinu.

- IRRG predlaže da se gore navedene jedinične vrijednosti stambenih prostora koji su predmet Oglasa, a koje su utvrđene za stambene prostore čija je struktura jednosoban, dvosoban i trosoban stan u Bulevaru Peka Dapčevića, naselje Stari aerodrom, u Podgorici, primjenjuju kao odgovarajuće vrijednosti i na ostale stambene prostore navedene strukture, a koji se po predmetnom Oglasu nalaze na drugim adresama u Podgorici, dok navedene jedinične vrijednosti koje su utvrđene za stambene prostore strukture garsonjera, jednosoban i dvosoban stan, u Ulici Vuka Karadžića, u Nikšiću, primjenjuju kao odgovarajuće jedinične vrijednosti i na ostale stambene prostore navedene strukture, a koji se po predmetnom Oglasu nalaze na drugim adresama u Nikšiću.
- IRRG predlaže da se razlike u kvadraturi od 5 m² više ili manje, ne razmatraju i da se smatra da se radi o približnoj kvadraturi stana koji pripada učesnicima Oglasa.
- Shodno svemu iznijetom, a na osnovu predloga rang listi iz 2024. godine sačinjenih od strane Komisije, izvještaja o jediničnoj vrijednosti stambenih prostora koji su predmet Oglasa sačinjenih od strane ovlašćenog procjenitelja, utvrđenih kategorija učesnika Oglasa, uzajamnog obeštećenje, kao i detaljnih analiza, IRRG je donijela sljedeće predloge:
 - Ministarstvo treba učesnicima Oglasa (oficirima, podoficirima i civilnim licima), kojima je dodijeljen manji stan od onoga koji ih sleduje ili im nije dodijeljen stan (prva i druga kategorija lica), da nadoknadi ukupno oko 1161m², odnosno po tom osnovu isplati navedenim licima iznos od oko **1.950.000,00 eura.**
 - pojedine kategorije lica – učesnici Oglasa (oficiri i podoficiri) kojima je dodijeljen veći stan od onoga kojih ih sleduje (treća kategorija lica), treba da nadoknade Državi Crnoj Gori oko 290m², odnosno uplate iznos od oko **300.000,00 eura.**

Otkupa stana

- IRRG je, u skladu sa tačkom 3 Zaključka Vlade, kojim je propisano da se zadužuje IRRG da sagleda nedostajuće resurse i modele za obeštećenje lica za koje je pravosnažnim presudama i Pravilnikom o rješavanju stambenih potreba u Ministarstvu odbrane od 7.5.2010. godine, utvrđeno da su imala pravo na dodjelu stana, a nijesu riješila svoje stambene potrebe, predvidjela i otkup istih. Naime, članom 23 alineja 2 citiranog Pravilnika propisano je da profesionalna vojna lica i civilna lica koja rješavaju stambene potrebe kupovinom stana pod povoljnijim uslovima, povoljniji uslov u smislu navedenog su umanjenje prodajne cijene stana na ime radnog staža u visini od 5% za svaku godinu i starosti zgrade po stopi od 3%, a najviše do 80% tržišne cijene, kao i predlogom IRRG, da se učesnicima Oglasa da mogućnost da iste otkupe po procijenjenoj vrijednosti m² koji je utvrđen od strane ovlašćenog procjenitelja, i to po vrijednosti istog u 2010. godini na lokaciji na kojoj se nalaze stanovi. S tim u vezi, Ministarstvo je obračunalo iznos otkupa za svakog učesnika Oglasa kojem je dodijeljen stan ili ga isti sleduje, i iznos koji navedena lica treba da uplate na Glavni račun Državnog Trezora Crne Gore po ovom osnovu je oko **1.330.000,00 eura.**

- Iz svega utvrđenog, IRRG je donijela zaključak da Ministarstvo treba učesnicima Oglasa da isplati iznos od oko **1.950.000,00 eura**, dok učesnici Oglasa treba na Glavni račun Državnog Trezora Crne Gore da uplate iznos od oko **1.630.000,00 eura**, na osnovu čega se zaključuje da su nedostajuća sredstva za okončanje postupka po Oglasu oko **320.000,00 eura**.
- IRRG je utvrdila da ukoliko se pristupi rješavanju problematike po Oglasu iz 2010. godine, u skladu sa predloženim Modelom, kompletan postupka će biti sproveden na štetu Budžeta Države Crne Gore u procijenjenom iznosu od oko 320.000 eura, a što je u konačnom manji iznos od onoga koji bi proizašao pokretanjem novih sudskih postupaka. Napominjemo da se pred prvostepenim sudovima vodio veliki broj postupaka po ovom osnovu koji su trajali deceniju i proizveli velike troškove za Državu.
- Uzimajući u obzir visinu novčanih sredstava koju učesnici Oglasa treba da uplate u Budžet Države Crne Gore, po osnovu doplate razlike u kvadraturama i obračunatih iznosa otkupa i imajuću u vidu da će ovim biti opterećena primanja učesnika Oglasa, IRRG predlaže, sljedeće načine otplate:
 - otplata može biti isplaćena jednokratno, uplatom cjelokupnog iznosa u roku od tri mjeseca od dana zaključivanja sporazuma;
 - iznosi do 10 000 eura isplaćuju se jednokratno, uplatom cjelokupnog iznosa, u roku do godinu dana od dana zaključivanja sporazuma;
 - iznosi od 10 000 eura do 20 000 eura isplaćuju se do tri godine, u jednakim mjesečnim ratama;
 - iznosi od 20 000 eura do 30 000 eura isplaćuju se do pet godina, u jednakim mjesečnim ratama;
 - iznosi od 30 000 do 50 000 eura isplaćuju se do 10 godina, u jednakim mjesečnim ratama;
 - iznosi preko 50 000 eura isplaćuju se do 20 godina, u jednakim mjesečnim ratama.
- IRRG predlaže da Ministarstvo sa učesnicima Oglasa kojima je dodijeljen stan i onima kojima nije dodijeljen, a sleduje ih po pravosnažnim presudama i predlogu rang lista iz 2024. godine, zaključi pojedinačne sporazume o okončanju postupka, u skladu sa predloženim Modelom.

Ministarstvo se aktom broj: 06-810/25-3697 od 22.4.2025. godine, obratilo Zaštitniku imovinsko-pravnih interesa, i u prilogu akta dostavilo ovu Informaciju na mišljenje i saglasnost. Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa je aktom broj: 06-810/25-3697-2 od 8.5.2025. godine, dostavio Ministarstvu dopis u kojem je naveo da je Zaštitnik posredstvom svog Zamjenika, koji je član IRRG, bio upoznat sa radom i predlozima za rješavanje ovog pitanja, te da su, nakon detaljnog uvida u izvještaj IRRG i predmetnu Informaciju, saglasni sa istom, kao i da su mišljenja da se ova problematika može riješiti samo na način koji je predložen ovom Informacijom. Takođe, u dopisu se navodi da bi u slučaju spora ishod po Državu bio nepovoljan, obzirom na veliki broj predmeta, dužinu trajanja i ogromne sudske troškove (Prilog 2).

Takođe, Ministarstvo se aktom broj: 06-810/25-3698 od 22.4.2025. godine, obratilo Ministarstvu finansija i u prilogu akta dostavilo predmetnu Informaciju na mišljenje i saglasnost. Ministarstvo finansija je aktom broj: 06-430/25-3698/2 od 13.5.2025. godine, dostavilo Ministarstvu dopis u kojem se navodi da predlažu da se sredstva neophodna za predmetne namjenu obezbijede iz sredstava opredijeljenih Ministarstvu odbrane Zakonom o budžetu Crne Gore za 2025. godinu, kao i da te će iznos sredstava za realizaciju aktivnosti u 2026. godini biti predmet razmatranja prilikom izrade godišnjih zakona o budžetu (Prilog 3).