

Predlog za davanje saglasnosti za razmjenu nepokretnosti – katastarske parcele broj 1244/2 KO Kosanica, Opština Pljevlja, u svojini države Crne Gore za katastarsku parcelu broj 255/2 KO Krupice, Opština Pljevlja, u svojini privrednog društva "Deljevina" d.o.o. Pljevlja

Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo „Deljevina“ d.o.o. Pljevlja, zahtjevom od 25.10.2016. godine, za razmjenu zemljišta, i to katastarske parcele broj 255/2, površine 15.300 m², upisane u listu nepokretnosti broj 171 KO Krupice, Opština Pljevlja, koja je u vlasništvu „Deljevina“ d.o.o. Pljevlja za katastarsku parcelu (zemljište) broj 1244/2, ukupne površine 15.300 m² (693m², 61m² i 14.546m²), upisane u listu nepokretnosti broj 697, KO Kosanica, Opština Pljevlja, a koja je u državnoj svojini.

Naime, kako je navedeno, privredno društvo „Deljevina“ d.o.o. – Pljevlja (čija je osnovna grana razvoja bazirana na sektor eksploatacije šuma i prerade drvnih sortimenata) kupovinom objekata od PP „Pačevina“ iz Pljevalja, upisanih u novom listu nepokretnosti broj 697, na katastarskoj parceli broj 1244, KO Kosanica, stekli su se preduslovi za proširenje prerađivačkih kapaciteta na Kosanici.

Time bi se valorizovao dio potencijala MZ Kosanica, kako u pogledu povećanja prerade drvnih sortimenata, tako i dobijanja koncesija od Uprave za šume, pa bi se stvorila mogućnost za dodatnim zapošljavanjem određenog broja ljudi, što svakako imaju u planu.

Isto tako ukazuju da bi stavljanjem u pogon fabrike peleta firma bila konkurentna na tržištu, da bi se stvorio povoljan ambijent za kupovinu ovog proizvoda, kao zamjena za ugalj i druga goriva koja se koriste kao roba široke potrošnje u Crnoj Gori, a njegovim sve većim korišćenjem uticali na zaštitu životne sredine, posebno kada je u pitanju Opština Pljevlja.

Postupajući po navedenom zahtjevu a u skladu sa zaključcima Vlada Crne Gore broj: 08-737 od 21. aprila 2016. godine, kojima je zadužila Ministarstvo finansija da formira međuresorsku komisiju koja će, nakon sveobuhvatne analize zahtjeva za razmjenu nepokretnosti, o tome pripremiti i Vladi dostaviti odgovarajući materija, Ministarstvo finansija tražilo je od Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, Ministarstva saobraćaja i pomorstva i ostalih nadležnih institucija, dostavljanje mišljenja na predmetni zahtjev.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je akt broj 104-353/130-5, u kojem se navodi da prema podacima od nadležnog Sekretarijata, katastarska parcela broj 255/2 KO Krupice, prema Prostorno urbanističkom planu opštine Pljevlja, (»Sl. list CG« - opštinski propisi broj 11/11) se nalazi u zoni koja je po namjeni površina naselja i površine za poljoprivredu, pašnjaci, livade, suvati, a katastarska parcela broj 1244/2 KO Kosanica, nalazi se dijelom u zoni namijenjenoj za površine za poljoprivredu, pašnjaci, livade, žbunje i suvati, a dijelom regionalni put.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je mišljenje broj 460-26/18-2 od 28.02.2018. godine, kojim se utvrđuju okolnosti da se razmjenom katastarskih parcela br. 255/2 KO Krupice i 1244/2 KO Kosanica, vrši objedinjavanje šume, odnosno šumskog zemljišta u državnoj svojini, a što je uslov za vršenje razmjene u skladu sa članom 7 Zakona o šumama (»Službeni list CG«, br. 74/10, 47/11 i 47/15).

Naime, u mišljenju se navodi da je to ministarstvo izvršilo uvid u katastarske podatke (radna karta) i utvrdilo da se katastarska parcela broj 255/2 koja bi razmjenom prešla u državno vlasništvo, graniči sa katastrskom parcelom broj 206 koja je čitavom površinom obrasla šumom, i da je proces obrastanja šumom vidljiv i na parceli koja je predmet razmjene, što nesumljivo znači da su predmetne parcele šuma i šumsko zemljište i da su iste u neposrednoj vezi.

S tim u vezi, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatuje da su sa aspekta upravljanja šumom i šumskim zemljištem ispunjeni uslovi za sprovođenje zahtjevom tražene razmjene predmetnih katastarskih parcela.

U odnosu na navedeni pravni posao, a shodno članu 56 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG" br. 21/09, 40/11), obratili smo se Zaštitniku imovinsko – pravnih interesa za mišljenja na Predlog za davanje saglasnosti za razmjenu nepokretnosti – katastarske parcele broj 1244/2 KO Kosanica, Opština Pljevlja, u svojini države Crne Gore za katastarsku parcelu broj 255/2 KO Krupice, Opština Pljevlja, u svojini privrednog društva "Deljevina" d.o.o. Pljevlja, odnosno da li ima smetnji za realizaciju predložene razmjene.

S tim u vezi, Zaštitnik imovinsko pravnih interesa dostavio je akt broj 6/18 od 27.04.2018. godine, u kojem se navodi da se iz dostavljene dokumentacije može konstatovati da se razmjena odnosi na katastarsku parcelu broj 1244 KO Kosanica, koja se graniči sa putnom parcelom magistralnog puta, M-6 (R4) dionica Pljevlja – Žabljak, odnosno da je ista u zaštitnom pojasu magistralnog puta, te da se za izjašnjenje obratimo Direkciji za saobraćaj, koja shodno članu 15 Zakona o putevima (Službeni list RCG", br. 42/04, "Službeni list CG", br. 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17) vrši poslove upravljanja, razvoja, gradnje, rekonstrukcije, održavanja i zaštite državnih puteva.

Istim aktom navode da je shodno Zakonu o putevima, magistralni put državni put, da je zaštitni pojas pojas zemljišta uz javne puteve kome je korišćenje prostora ograničeno zbog izbjegavanja štetnih uticaja okoline na put i saobraćaja na njemu, dok je odredbom iz člana 70 propisano na kojoj se udaljenosti od javnih puteva mogu graditi stambene i druge zgrade, podizati postrojenja i uređaji i graditi drugi objekti.

Takođe, navode da kako je odredbom člana 24 Zakona o državnoj imovini i člana 21 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list CG", br 19/09), propisano da se na javnom dobru mogu sticati posebna prava korišćenja (koncesija, BOT, zakup i drugi aranžmani privatno javnog partnerstva), a kako je prostor u zaštitnom pojasu magistralnog puta, mišljenja su da se zahtjev treba cijeliti u smislu pomenutih zakonskih propisa.

Direkcija za saobraćaj dostavila je akt broj 03-4253/3 od 15.05.2018. godine, u kojem se navodi da se u konkretnom slučaju katastarska parcela broj 1244/2, površine 15.300 m², upisane u list nepokretnosti broj 697 KO Kosanica, graniči sa putnom parcelom magistralnog puta M-6 (R4) dionica Pljevlja – Žabljak i da se nalazi u njenom zaštitnom pojasu. Zaštitni pojas je pojas zemljišta uz javni put u kome je korišćenje prostora ograničeno zbog izbjegavanja štetnih uticaja okoline na put i saobraćaj na njemu i obrnuto, a način korišćenja i širinu zaštitnog pojasa definiše član 70 Zakona o putevima Takođe, parcele je funkcionalna u smislu prerade drveta.

Katastarska parcela broj 255/2 KO Krupice, koja je u svojini »Deljevina« d.o.o. Pljevlja, nalazi se u zaleđu državnog puta i nije pogodna za valorizaciju, odnosno nije funkcionalna za izgradnju jer nema saobraćajnu komunikaciju, odnosno u pitanju je pašnjak i neplodno zemljište koje je u fazi obrastanja šumskom vegetacijom.

U konačnom, **Direkcija za saobraćaj navodi da nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu uz poštovanje Zakona o putevima po pitanju zaštitnog pojasa.**

Sa navedenim mišljenjem Direkcije za saobraćaj upoznat je Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore, koji je aktom broj 6/18 od 26.04.2018. godine, dao sugestiju da se za predmetno mišljenje, obzirom da se radi o zaštitnom pojasu magistralnog puta, obratimo Direkciji za saobraćaj, organu koji shodno članu 15 Zakona o putevima vrši poslove upravljanja, razvoja, gradnje, rekonstrukcije, održavanja i zaštite državnih puteva.

S tim u vezi, Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore dostavio je dopunski akt broj 6/18 od 24.05.2018. godine, u kojem se navodi da obzirom da je Direkcija za saobraćaj ukazala da nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu, Zaštitnik ostaje pri prvobitnom stavu da odluku treba donijeti na osnovu mišljenja nadležnog organa i poštovanja zakonskih propisa.

Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine procjenu vrijednosti katastarskih parcela, i to parcele koja je u svojini privrednog društva „Deljevina“ d.o.o. Pljevlja i katastarske parcele koja je u državnoj svojini.

Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je akt broj 02-3272/10 od 24.10.2017. godine i akt broj 02-3272/15 od 15.12.2017. godine, kojim je dostavila elaborat i dopunu elaborata o procjeni nepokretnosti i obezbjeđenju dokaza u predmetu razmjene navedenih katastarskih parcela, kojim je konstatovala da vrijednost katastarske parcele broj 225/2 KO Krupice, koja je u svojini privrednog društva „Deljevina“ d.o.o. Pljevlja iznosi ukupno 58.408,40 €, odnosno vrijednost zemljišta 45.900,00 (m²/3€), vrijednost drvnih sortimenata – stabla smrče iznosi 9.758,40€ i vrijednost – podmladak crnog bora i kleke (iznosi 2.750,00 €).

Takođe, izvršena je i procjena katastarske parcele broj 1244/2 KO Kosanica, koja je u državnoj svojini, čija je vrijednost po m²/4€, odnosno ukupna vrijednost zemljišta iznosi 61.659,00 €.

Imajući u vidu da je vrijednost katastarske parcele broj 1244/2 KO Kosanica, koja je u državnoj svojini veća od vrijednosti katastarske parcele broj 255/2 KO Krupice, koja je u svojini »Deljevina« d.o.o. Pljevlja, za iznos od 3.250,60 €, direktorica ovog privrednog društva g-đa Milijana Potpara potpisala je zapisnik broj 07-3451/2014 od 25.10.2016. godine, kojim se usaglasila da, ukoliko procijenjena vrijednost državne imovine bude veća od imovine koju nude za razmjenu, spremni su da u cilju realizacije ovog posla doplate razliku vrijednosti predmetnog zemljišta.

U cilju utvrđivanja činjeničnog stanja, gore pomenuta međuresorna Komisija za razmjenu nepokretnosti obišla je lokacije predmetnih katastarskih parcela, sačinila zabilješku i fotoelaborat sa lica mjesta, i konstatovala da se katastarska parcela broj 1244/2, upisana u list nepokretnosti broj 697 KO Kosanica, koja je u državnoj svojini, nalazi uz magistralni put Pljevlja – Žabljak, na potezu zvanom „Ponor“, te da se na istoj nalaze dva objekta, i to objekat broj 1, površine 693 m² i objekat broj 2, površine 61 m², upisani u list nepokretnosti kao svojina „Deljevina“ d.o.o. Pljevlja. Ista je od Opštine Pljevalja udaljena 25 km.

Katastarska parcela broj 255/2, po kulturi „pašnjak 8. klase“, upisana u list nepokretnosti broj 171 KO Krupice, kao svojina „Deljevina“ d.o.o. Pljevlja, nalazi se na potezu zvanom „Deljevina“, obrasla je stablima smrče, podmlatkom crnog bora i kleke, i na istoj nema objekata. Parcela je od Opštine Pljevlja udaljena oko 35 km, do koje se sa magistralnog puta dolazi starim lokalnim putem (makadam).

Komisija je, analizirajući kompletne spise predmeta, dobijena mišljenja resornih organa, kao i službeni zabilješku sa lica mjesta sačinjenu od međuresorne Komisije za razmjenu nepokretnosti, donijela zajednički zaključak da je predmetni zahtjev privrednog društva „Deljevina“ d.o.o. Pljevlja, opravdan iz sljedećih razloga:

- katastarska parcela broj 255/2, površine 15.300 m², upisana u listu nepokretnosti broj 171 KO Krupice, Opština Pljevlja, koja je u vlasništvu „Deljevina“ d.o.o. Pljevlja, graniči se i objedinjava sa šumskim zemljištem u državnoj svojini, što je u skladu sa članom 7 Zakona o šumama („Službeni list Crne Gore“, broj 74/10, 47/11 i 47/15), kojim je propisano da se šuma, odnosno šumsko zemljište u državnoj svojini može otuđiti samo po odluci Vlade, u slučaju da se nalazi na području koje je prostornim planom predviđeno za promjenu namjene zbog izgradnje objekata od javnog interesa ili ako se radi o zamjeni parcela šuma, odnosno šumskog zemljišta u državnoj svojini sa privatnim u cilju objedinjavanja šume, pod uslovom da se vrijednost državnih šuma, odnosno šumskog zemljišta ne smanji.
- realizacijom ovog projekta, stekli bi se preduslovi za dobijanje građevinske dozvole i gradnju novih objekata, te dobijanja upotrebne dozvole za puštanje fabrike peleta u rad, čime bi se valorizovao dio potencijala MZ Kosanica, kako u pogledu povećanja prereda drvnih sortimenata, tako i dobijanja koncesija od Uprave za šume.
Time bi se stvorili uslovi za dodatnim zapošljavanjem i konkurentnosti na tržištu, te stvorio povoljan ambijent za kupovinu ovog proizvoda, kao alternativa za ugalj i druga goriva koja se koriste kao roba široke potrošnje u Crnoj Gori, a njegovim sve većim korišćenjem uticali na zaštitu životne sredine, posebno kada je u pitanju Opština Pljevlja, za šta su dobili punu saglasnost Mjesne zajednice Kosanica.
- Ističemo da, na predmetnoj katastarskoj parceli - zemljištu koje je u državnoj svojini, ovo privredno društvo ima objekte koji su u funkciji prerade drveta, na kojima imaju pravo svojine, a koj je tom preduzeću neophodno potrebno za nesmetano funkcionisanje i obavljanje djelatnosti.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), članu 29 stavu 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada, kao i članu 10 stav 1 tačka 12 kojim je, između ostalog, propisano da je raspolaganje prenos svih ili nekih svojinskih ovlašćenja na treća lica: otuđenje (prodaja, razmjena, poklon).

Zakonom o šumama član 7 stav 1 alineja 2 propisano je da šuma, odnosno šumsko zemljište u državnoj svojini može se otuđiti samo na osnovu odluke Vlade, u slučaju ako se radi o zamjeni parcela šuma, odnosno šumskog zemljišta u državnoj svojini sa privatnim u cilju objedinjavanja šume, odnosno šumskog zemljišta u državnoj svojini, pod uslovom da se vrijednost državnih šuma, odnosno šumskog zemljišta ne smanji.