

ПОЧЕТАК КОЈИ ОБЕЋАВА

Влада Србије је 22. јуна ове године усвојила *Мастер план* којим се предвиђа да 447 војних комплекса буде продато јавним надметањем или уступљено буџетским корисницима и локалним самоуправама, уз накнаду. Влада је наложила да се непокретности у Републици Србији, које нису неопходне за функционисање Војске Србије, понуде најпре локалним самоуправама и јавним предузећима (уз надокнаду или размену имовине у виду станова, али искључиво по тржишним критеријумима) или продају на тендерима, где ће основни критеријум за избор најповољнијег понуђача бити висина понуђене купопродајне цене. Осим продаје и размене тих непокретности, планира се и суинвестирање на земљишту на којем је урбанистичким планом предвиђена изградња станова. У самом *Мастер плану* и у закључцима Владе Србије прецизира се да ће остварени приходи бити уплаћени на рачун буџета Републике Србије, али и да средствима располаже Министарство одбране ради ефикаснијег спровођења реформе Војске, набавке нове опреме и наоружања, реализовања социјалних програма и стамбеног збрињавања професионалних припадника МО и ВС.

Већ ове почетне чињенице указују да *Мастер план* представља, до сада, најконкретнији и најреалнији пројекат за решавање вишкова војних непокретности и обезбеђивање средстава помоћу којих треба послати у историју бар неке од проблема са којима се наша војска суочавала протеклих година.

Ипак, много је питања на која шира, а поготову војна јавност очекује одговоре. Шта је са реализацијом *Мастер плана*, има ли места оптимизму и колика је, уопште, вредност имовине коју користи Војска? Може ли се извршити конверзија војних база и какво је занимање за те непокретности јавних предузећа, локалних самоуправа и потенцијалних купаца?

Одговоре на та и друга питања потражили смо у разговору са саветником министра одбране за инфраструктуру Миланом Менићанином, замеником начелника Управе за инфраструктуру МО пуковником мр Гораном Димићем, начелником Одељења за управљање непокретностима Снежаном Радовић и председницима општина Пирот и Књажевац Владаном Васићем и Градимиром Живковићем.

■ АТРАКТИВНИ ВОЈНИ КОМПЛЕКСИ

У оквиру плана продаје и размене војних непокретности, који је предложило МО, а усвојила Влада, налази се осам аеродрома, 35 клубова Војске, 52 касарне и седам спортско-туристичких центара. У *Мастер план* уграђено је, на основу процене Савета за непокретности ПШ ВС, 447 војних комплекса, 4.870 хектара земљишта и 2.196 објеката високоградње и нискоградње. Републичка дирекција за имовину Републике Србије је носилац продаје и размене војних непокретности. Дирекција сачињава текст тендера и оглашава га у штампи, док процену тржишне вредности обављају стручњаци Пореске управе Министарства финансија Републике Србије. За органе локалне самоуправе и јавна предузећа није потребно расписивати тендер, већ се пренос права коришћења може обавити непосредном погодбом, по претходно донетом закључку Владе РС.

Министар одбране Зоран Станковић, на недавно одржаној конференцији за новинаре обавестио је јавност да су до сада продата четири објекта, укупне вредности око двадесет шест милиона динара. То су, заправо, први објекти који су продати за конкретан новац, иако се већ годинама прича како Војска распродаје војну имовину. У конкретну продају непокретности из *Мастер плана* ушло се огласима за јавно надметање и продају складишта "Ушће" код Краљева, Клуба Војске Србије у Белој Цркви и 13 пословних простора. Нажалост, те прве активности нису дале резултат, зато што је најповољнији понуђач за "Ушће" одустао, док за Клуб ВС у Белој Цркви није било заинтересованих. Тај

Први показатељи указују да *Мастер план* представља најконкретнији и најреалнији пројекат за решавање вишкова војних непокретности и обезбеђивање средстава помоћу којих треба послати у историју бар неке од проблема са којима се Војска суочавала протеклих година

податак је, можда, погодовао неким скептицима, али најновије информације указују да се крупним корацима креће у реализацију *Мастер плана*.

Према речима саветника министра одбране за инфраструктуру Милана Менићанина, реално је очекивати да се до краја 2006. прода неколико значајних војних комплекса. Ту се пре свега мисли на зграду Војнотехничког института у Катанићевој 15 (процењена на око двадесет пет милиона евра) и војни комплекс у Угриновачкој б.б. (процењен на триста милиона динара). Конкретна реализација продаје и размене тих војних непокретности је у току, а њихови нови власници ће, вероватно, бити Електропривреда Србије и Јавно предузеће ППТ.

– Велики су изгледи – каже Милан Менићанин – да већ у првом кварталу 2007. продамо више атрактивних војних комплекса и непокретности, јер је у последње време појачано занимање великих компанија, посебно оних из иностранства.

■ ТРЖИШНА ЛОГИКА

Због сложености процедуре коју треба спровести приликом израде лиценцијоних елабората и прибављања имовинско-правне документације, као и прецизних процедура Републичке дирекције за имовину РС која припрема предлог закључака Владе за сваки комплекс посебно, прави замах продаје и отуђења војних комплекса треба очекивати у другој половини 2007. и поготово у 2008. години. Реалан рок за спровођење *Мастер плана* је 2010. година, мада треба рећи да ни тада он неће бити у потпуности реализован, јер је то, једноставно – немогуће.

Управа за инфраструктуру МО, по *Мастер плану*, има обавезу да припреми имовинско-правну документацију и лиценцијоне елаборате и достави их Дирекцији за имовину РС, како би она дала налог Пореској управи да изврши конкретну процену тржишне вредности предметних војних комплекса. До сада је уговорена израда 106 лиценцијоних елабората, а у току је уговарање још 92, који су одређени као приоритетни до краја 2006. године.

Реч је о комплексима за које је процењено да постоји повећано занимање потенцијалних купаца, као што су клубови Војске, управне зграде и други објекти на атрактивним градским локацијама. За 91 војни комплекс, односно за оне који се састоје само од земљишта, није предвиђена израда лиценцијоних елабората, већ се за њих прику-



Милан Менићанин,
саветник министра одбране за инфраструктуру

ВРЕДНОСТ ИМОВИНЕ КОЈУ КОРИСТИ ВОЈСКА

Постоје различита мишљења о укупној вредности непокретности у *Мастер плану*. Неки су о непокретној имовини коју користи Војска говорили као о "ћупу пуном злата" и тврдили да је "вреднија од ЕПС-а и НИС-а заједно", те да се продајом те имовине могу обезбедити средства за изградњу десетина хиљада станова, врхунско опремање 30.000 војника и обезбедити отпремнине за оне који буду изгубили посао у Војсци. Други су, међутим, били много опрезнији када су говорили да ће "праву вредност показати тржиште и закон понуде и потражње". За сада, ипак, најчешће фигурира прелиминарна процена Пореске управе да је вредност свих 447 локација из Плана око милијарду евра. Наравно, Пореска управа ће посебно и за сваку непокретност понаособ сачинити додатну процену приликом оглашавања. МО нема посебан утицај када је реч о одређивању вредности и продаји војних непокретности, али има право да постави своје људе у комисије, прати продају и ставља примедбе.

НИШ И НОВИ САД

Занимљиво је да се градови Ниш и Нови Сад нису одазвали на допис Управе за инфраструктуру за спровођење *Мастер плана*. Реч је о градовима чији су градоначелници својевремено потписивали протоколе са МО о размени војних непокретности и у којима се и данас исказује занимање за војне комплексе и непокретности. Очекивало се да ће Ниш и Нови Сад позитивним решењима показати и другим општинама како треба успешно завршити посао размене војних непокретности. Нажалост, то се није догодило.

– Протоколи су потписани много раније, а у последњих неколико месеци нисмо имали контакте са руководством Ниша и Новог Сада – каже пуковник Горан Димић.

пља имовинско-правна документација. Реално је претпоставити да ће, до краја ове године, Републичкој дирекцији за имовину бити достављена документација за 289 комплекса, што представља реализацију од 70 посто документације планираних по *Мастер плану*.

Поступак прикупљања имовинско-правне документације за поменуте непокретности (која, иначе, не сме да буде старија од шест месеци) био је делимично успорен. Зашто?

– Зато што ми као државни орган – каже начелница Одељења за управљање непокретностима Снежана Радовић – у овом тренутку још нисмо званично у Министарству одбране Републике Србије, тако да нам републички органи наплаћују све таксе и накнаде. Реч је о великој суми новца, а по *Закону о државном премеру и катастру* органи РС и локалне самоуправе ослобођени су плаћања накнада за изводе из евиденције. Обратили смо се Дирекцији за имовину РС и Републичком геодетском заводу и они су преузели обавезу да у наше име прикупљају потребну документацију, све док ми и званично не постанемо министарство. Сада се тај поступак успешно реализује.

Звучи компликовано, али проблем није мали и није везан само за реализацију *Мастер плана*. Реч је и о судским споровима за које је неопходна имовинско-правна документација.

Поред војног комплекса "Ушће" и Клуба Војске у Белој Цркви, Републичка дирекција за имовину обрадила је још девет војних комплекса и доставила предлоге закључака Влади на мишљење. Реч је о комплексима В. Врбица, лука "Текија" и "Милутиновац" у Кладову, затим оним у Раковици, Болечу и Мислојину, Старим Бановцима (Стара Пазова), "6. личка", Коцељеви и Угриновачкој улици у Земуну. Министарство одбране дало је сагласност за четири војна комплекса, док је за пет тражило ревизију процењене вредности, зато што није било задовољно већ обављеном проценом.

Појављују се и огласи за нова јавна надметања. Хоће ли сада бити више успеха?

– Тржиште ће морати да одигра своју улогу – каже заменик начелника Управе за инфраструктуру пуковник Горан Димић. – С једне стране ми имамо објекте у градским зонама, за које мало субјеката може да понуди праву цену, а с друге, постоје комплекси за које нема много заинтересованих лица, јер се налазе на перспективним и непријатним локацијама. Ми смо заузели

став да цене не треба спуштати, већ сачекати. Зато је сада рано говорити о искуствима, јер смо до сада имали само два јавна надметања.

■ ИНТЕРЕС ОПШТИНА

У Мастер плану зацртана је обавеза МО да, “уколико постоји исказани интерес органа и организација локалне самоуправе за предметне непокретности и за наведени вид располагања, имаће приоритет у односу на отуђење истих”. У складу са том тачком Плана припремљени су и достављени дописи органима и организацијама локалне самоуправе са прегледима непокретности које користи Војска на њиховој територији и предлогом за пренос права коришћења уз накнаду.

Дописи су упућени у 79 општина, на чијим територијама се налазе војни комплекси предвиђени за отуђење, а до сада је на допис одговорила 41 општина. Седам општина (Суботица, Пирот, Сјеница, Алексинац, Кикинда, Вршац и Бела Црква) послало је конкретне понуде, четири општине (Кладово, Бојник, Шид и Нови Београд) нису заинтересоване, док су остале општине изразиле занимање за понуђене непокретности, али без одговарајуће или икакве накнаде. Потпуна понуда добијена је од Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, и тај предмет је у процедури пред Републичком дирекцијом за имовину. Према речима Милана Менићанина, у размени непокретности највише се отишло са општином Суботица, која има обезбеђена материјална средства и станове, као противвредност за Касарну “Петар Драпшин” у том граду.

Ради ефикаснијег рада на размени војних непокретности министар одбране Зоран Станковић, државни секретар МО Звонко Обрадовић, саветник министра одбране за инфраструктуру Милан Менићанин и други званичници одржали су више састанака са начелницима округа, председницима општина и другим органима локалних самоуправа. Тада су изашли на видело и проблеми који могу негативно да утичу на читав процес. На пример, на састанку министра одбране у Зајечарском округу, поједини представници локалних самоуправа поставили су питање власништва над имовином предвиђеном за размену и шта радити са објектима или комплексима које су општине некада уступиле Војсци без икакве надокнаде. Први проблем је, срећом, решен усвајањем Устава, зато што се у новим уставним решењима налазе одредбе по којима општине могу бити титулари и власници државне имовине, па тако и непокретности које буду размениле или купиле од Војске. На посредан начин, нови Устав, значи, омогућава и бољу реализацију *Мастер плана*. Питање добровољно уступљених комплекса и непокретности, према мишљењу Милана Менићанина, није



Пуковник Горан Димић,
заменик начелника Управе
за инфраструктуру

ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ

У листу “Политика” 9. новембра објављен је оглас за прикупљање писмених понуда ради отуђења непокретности које нису неопходне за функционисање Војске Србије. У огласу се наводи да ће бити продати пословни простори у Београду, Бачкој Тополи, Новом Саду, Смедеревској Паланци, Белој Цркви и војни комплекс “Ушће” код Краљева, по укупној почетној цени од око 150 милиона динара.



Касарна “Војводе Бојовића” у Новом Саду, познатија као “Милетићева”

спорно, јер су буџетски корисници у то време само преносили право коришћења над државном имовином.

– Општине показују велико занимање за војне комплексе, али најчешће само на речима – каже Милан Менићанин. – У највећем броју случајева општине немају одређена новчана средства у буџету или стамбени фонд, које би могли употребити у размени непокретности. У процесу размене то је веома важно, зато што општине морају имати доказ о пореклу новчаних средстава, што значи да не могу улазити у кооперативне или компензационе односе са физичким и правним лицима. То *Мастер план*, једноставно, не препознаје.

Шта ће се, међутим, догодити ако локалне самоуправе наставе са спорим изјашњавањем или са неконкретним понудама када је реч о реализацији *Мастер плана*? Сматраће се да су оне одустале и непокретности ће се продавати јавним надметањем. Питање је да ли такво решење погодује брзој реализацији *Мастер плана*, зато што ће тада све зависити од интереса физичких и правних лица.

■ ПРЕГОВОРИ ДО КОНАЧНОГ РЕШЕЊА

Руководство општине Пирот недавно је повукло потез вредан пажње. Наиме, општина је 2002. године узела од Војске земљиште за проширење новог гробља, а уговором је прецизирано да се то земљиште компензује са 330 квадратних метара стамбеног простора. Стара локална власт је с временом “заборавила” своју обавезу, али то није учинила и нова. Тако је, пре пола године, председник општине Пирот мр Владан Васић уручио министру одбране Зорану Станковићу кључеве за седам станова у том граду. Тај поступак, свакако, представља добру основу за даљу сарадњу. Али Пироћанци су се јавили и за друге непокретности из *Мастер плана*.

– Заинтересовани смо за Клуб Војске у нашем граду и одавно напуштену караулу “Дојкинци” – каже председник општине Пирот Владан Васић. – Намеравамо да ту караулу предамо на употребу планинарском друштву, а да у Клубу Војске сместимо библиотеку и биоскоп. Ми смо МО послали конкретну понуду, по којој одмах можемо да предамо кључеве за 17, а да до краја 2008. изградимо још 16 станова различитих структура и на различитим локацијама у граду.

По свему судећи договор између МО и општине Пирот је близу. Објекат Клуба Војске је Пореска управа проценила на више од милион евра, док је вредност понуђених станова у новгородњи око милион и двеста хиљада евра. Општина је новац за станове обез-



бедила из буџетских средстава и путем издвајања грађана у Фонд за стамбену изградњу.

У Књажевцу желе да на 23 хектара некадашње касарне формирају индустријску зону и да ту сместе нову пољопривредну школу, јавно комунално предузеће, ватрогасно друштво и амбуланту.

– Пореска управа проценила је касарну – говори општински менаџер Милан Ђокић – на прилично високи износ од 122 милиона динара, док председник општине Градимир Живковић истиче спремност општине да изгради 1.200 квадратних метара стамбеног простора на атрактивним локацијама у граду.

– Ми мислимо да је то вредност која може да парира вредности касарне – каже Градимир Живковић. – Понуда је знатно већа од наших могућности, али можемо је реализовати захваљујући средствима из Националног инвестиционог плана за пројекат индустријске зоне. Вредност војне имовине ће падати, а у Књажевцу, сасвим сигурно, нема купца који би напуштене објекте и земљу купио за милион и по евра.

Координатор општинског радног тела за индустријску зону у том граду Јован Исаков очекује да се у зони отвори хиљаду нових радних места и износи занимљиву идеју да приоритет у запошљавању имају припадници Војске који остану без посла. По речима најодговорнијих људи у Књажевцу, рок за размену непокретности са МО већ истиче, зато што одобрена средства неће моћи да користе следеће године.

С друге стране, Милан Менићанин тврди да понуда књажевачке општине износи само половину од процењене вредности касарне и да МО није овлашћено да умањује тржишну вредност било ког комплекса и објашњава:

– Ми не одустајемо од преговора како бисмо дошли до коначног решења, с обзиром на интерес општине и значај тог простора за привредни развој читавог региона.



Снежана Радовић,
начелник Одељења за
управљање непокретностима

Идеја о конверзији војних база стара је неколико година, али је она, више или мање, остала на речима.

– Код нас конверзија база не функционише како треба зато што смо је схватили само као отуђење непокретности, а то у суштини није права конверзија – тврди заменик начелника Управе за инфраструктуру пуковник мр Горан Димић. – Ми треба да од неке касарне, у сарадњи са ресорним министарством и стручним службама локалних самоуправа, направимо, на пример, центар за геријатрију, здравствену установу или дом културе. Конверзија не подразумева да објекте које имате порушите и зидате нешто друго, већ да се са мањим улагањима промени намена објеката.

Западне земље имају позитивна искуства у конверзији војних база, али и потпуно другачију ситуацију. У њима држава финансира Војску, а она учествује у конверзији војних база заједно са министарствима и локалним самоуправама. Код нас је Војска, пре свега, заинтересована да добије одређену надокнаду, док ће о намени војних база одлучивати локалне власти.

У Управи за инфраструктуру одржано је пет радних састанака о конверзији војних база, на којима су учествовали представници организацијских јединица МО и ГШ ВС. Један од резултата тих састанака јесте и почетак пилот-пројекта конверзије база у земунској касарни "Алекса Дундић". Предвиђено је да у делу те касарне буде смештена војна грађевинска установа "Београд", после њене трансформације. Пилот-пројекат је у фази израде.

Са проблемом конверзије војних база суочиле су се и све земље у транзицији, попут Бугарске, Румуније, Хрватске, БиХ и Молдавије. Тим МО је пре неколико месеци боравио у Бугарској, како би на лицу места сагледао искуства у конверзији велике војне базе у Разграду (50 хектара). Презентацији у Бугарској присуствовали су и градоначелници Пирота и Књажевца Владан Васић и Градимир Живковић. Међутим, од најављеног практичног приказа конверзије војне базе није било ништа, иако је у тај пројекат уложено три милиона евра. Можда виђено најбоље осликавају речи председника општине Пирот Владана Васића да је за њега "најкорисније то што је видео да конверзија војне базе није успела". И Мађари су од 1990. до 1998. године само покретали иницијативе, али без икаквог конкретног резултата. Очигледно је да земље у транзицији нису успеле да реше проблем конверзије војних база и зато је драгоцена најављена помоћ Регионалног центра за помоћ у контроли и верификацији наоружања (у оквиру Форума за помоћ земљама југоисточне Европе) на плану проналажења потенцијалних међународних инвеститора.

Велики број људи у МО и ВС са нестрпљењем очекује реализацију *Мастер плана*. Питамо саветника министра одбране Милана Менићанина да ли је оптимиста у погледу његове реализације. Он каже:

– Верујем да ће План бити реализован у високом проценту зато што иза њега стоји Влада Србије. Ако не бисмо реализовали *Мастер план*, довели бисмо у питање обезбеђење потребних средстава за подстицај и подршку реформе система одбране и решавање стамбених проблема 16.500 бескућника у МО и ВС и њихових породица.

Нема сумње да ће највеће потешкоће у реализацији *Мастер плана* стварати непостојање капитала у Србији, а који би био еквивалентан процењеној вредности имовине коју користи Војска. Велико охрабрење, по том питању, доноси и нови Устав који странцима омогућава да сада буду и власници некретнина. Уосталом, неки инострани субјекти већ су исказали велико интересовање за одређене војне комплексе и непокретности.

На основу свега реченог, може се закључити: *Мастер план* је кренуо. Додуше, још увек је у првој брзини, али из ње се веома лако може прећи у другу, трећу, четврту... Остаје нам и да се надамо да реализацији *Мастер плана* нико неће постављати непредвиђене препреке и кочнице. ■

Зоран МИЛАДИНОВИЋ