

PRIJEDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI, SA INVESTICIONIM ULAGANJIMA, U SVOJINI CRNE GORE – URBANISTIČKE PARCELE UP 2, U ZONI „A“, BLOK 2, U ZAHVATU DUP-A „TOPOLICA III“ IZMJENE I DOPUNE, U OPŠTINI BAR

Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo „Soho gradnja“ d.o.o. iz Bara, zahtjevom za kupovinu nepokretnosti u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore, i to katastarskih parcela br. 4954/4, 4954/7 i 4954/6, ukupne površine 4.162 m², upisanih u list nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar, radi izgradnje ekskluzivnog objekta za razvoj turizma – hotela kategorije 5*.

Postupajući po navedenom zahtjevu, a nakon pribavljenih mišljenja resornih organa, Ministarstvo finansija je pripremilo materijal i isti uputilo Vladi Crne Gore na razmatranje i usvajanje, nakon čega je Vlada Crne Gore zaključcima, broj 07-4596 od 11. oktobra 2018. godine, dala saglasnost za prodaju navedenih nepokretnosti, po procijenjenoj vrijednosti od 92,00 €/m².

Po dobijanju zaključaka Vlade Crne Gore, Ministarstvo finansija je 12.10.2018. godine objavilo Javni poziv za učešće na javnom nadmetanju za prodaju navedenih nepokretnosti i zakazalo javno nadmetanje za 24.10.2018. godine.

Dana 22.10.2018. godine Ministarstvo finansija je primilo zahtjev Opštine Bar, broj: 01-3207/2 od 19.10.2018. godine, kojim se traži prethodna saglasnost za otuđenje imovinskih prava na nepokretnostima, a sve u skladu sa članom 34 stav 3 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), kojim je propisano da o otuđenju imovinskih prava na nepokretnostima koje pripadaju opštini, prethodno saglasnost daje Vlada, osim u slučajevima iz člana 40 stav 2 tač. 1, 2, 3 i 4 ovog zakona.

S tim u vezi, Opština Bar je dostavila Nacrt Odluke o prodaji građevinskog zemljišta u zahvatu DUP-a „Topolica III“ izmjene i dopune, označenog kao dio urbanističke parcele UP 2 u zoni „A“, blok 2, površine 12.715 m², po početnoj cijeni od 340,00 €/m², a za koju urbanističku parcelu je urađen elaborat parcelacije i dostavljen na saglasnost Upravi za nekretnine - Područna jedinica Bar, nakon čega će isti biti sproveden u katastarskom operatu.

Kako je nakon dostavljanja dokumentacije od strane Opštine Bar utvrđeno da katastarske parcele, koje su predmet pomenutog javnog poziva Ministarstva finansija, i katastarske parcele, koje su predmet zahtjeva Opštine Bar, zajedno čine urbanističku parcelu UP 2 u zoni „A“, blok 2, u zahvatu DUP-a „Topolica III“ izmjene i dopune, Ministarstvo finansija obustavilo je postupak prodaje navedenih nepokretnosti da bi, u saradnji sa Opštinom Bar, zajednički sprovelo postupak valorizacije predmetne urbanističke parcele UP2, putem prikupljanja ponuda odnosno putem tendera.

S tim u vezi, Ministarstvo finansija je rješenjem, broj 01-19275/2 od 21.11.2018. godine, formiralo međuresornu Tendersku komisiju za prodaju nepokretnosti sa investicionim ulaganjima na lokalitetu UP 2, zona A, blok 2, DUP Topolica III – izmjene i dopune, u Opštini Bar, radi izgradnje hotela sa 5* (u daljem tekstu: Tenderska komisija), koju čine predstavnici Ministarstva finansija, Opštine Bar, Sekretarijata za razvojne projekte, Ministarstva održivog razvoja i turizma i Uprave za nekretnine.

Zadatak Tenderske komisije je da sprovede postupak prodaje predmetnih nepokretnosti putem prikupljanja ponuda, u skladu sa zakonom, odnosno da:

- pripremi tendersku dokumentaciju: informativni memorandum, pismo o namjerama, uslove i preporuke za pripremu ponuda, tekst oglasa, sistem za ocjenu ponuda, aplikaciju za prijavu na tender;
- javno objavi poziv za podnošenje ponuda za učešće na tenderu;
- organizuje i sprovodi tender;
- otvara i ocjenjuje ponude;
- utvrđuje koje se ponude smatraju važećim;
- sastavi tender listu;
- obavještava podnosiocce ponuda o rezultatima tendera,
- vodi i potpisuje zapisnik i
- proglasi tender neuspjelim u skladu sa određenim pravilima.

Tenderka komisija je pripremila informativni memorandum, pismo o namjerama, instrukcije ponuđačima, tekst oglasa, sistem za ocjenu ponuda.

Tokom postupka Ministarstvo finansija je pribavilo i mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja i Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, navedeno je da se prema Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, grafičkom prilogu Plan namjene površina, predmetne katastarske parcele nalaze u zoni označenoj kao površine naselja.

Nadalje, u dostavljenom mišljenju Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, između ostalog, je navedeno da je taj sekretarijat izdao Urbanističko tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na UP 2 u zoni A, blok 2 u zahvatu DUP-a „Topolica III“ – izmjene i dopune, broj 07-352/18-838 od 17.10.2018. godine, čija je planirana namjena parcele Turizam – hoteli T1.

Obzirom da su predmetne parcele u listovima nepokretnosti po kulturi upisane kao šumsko i poljoprivredno zemljište, traženo je mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja navedeno je da sa stanovišta Zakona o šumama nema smetnji za otuđenje nepokretnosti, s obzirom da se predmetno zemljište nalazi na području koje je prostornim planom predviđeno za promjenu namjene zbog izgradnje građevinskih objekata, te da je Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja saglasno sa predmetnim zahtjevom, uz prethodno poštovanje zakonom propisanih procedura.

Nadalje, imajući u vidu razlike u vrijednostima nepokretnosti kojima raspolaže Vlada Crne Gore (92,00 €/m²) i nepokretnosti kojima raspolaže Opština Bar (340,00 €/m²), a kako pomenute nepokretnosti zajedno čine urbanističku parcelu UP 2, zona A, blok 2, DUP Topolica III – izmjene i dopune, u Opštini Bar, te obzirom da je shodno procjeni Uprave za nekretnine Crne Gore vrijednost zemljišta na urbanističkoj parceli 410,00 €/m², Ministarstvo finansija je, u skladu sa članom 43 stav 3 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09 i 40/11) tražilo od društva za reviziju i konsalting „Deloitte“ d.o.o. Podgorica da izvrši procjenu

vrijednosti predmetnih nepokretnosti po m², koja u skladu sa dostavljenim Izvještajem iznosi od 128 do 157 €/m².

Važno je napomenuti da je Opština Bar, odnosno Skupština Opštine Bar, u proceduri donošenja Odluke o prenosu ovlašćenja, kojom će Opština Bar prenijeti ovlašćenja na Vladu Crne Gore – Ministarstvo finansija – Tendersku komisiju, da realizuje cjelokupnu tendersku proceduru za prodaju urbanističke parcele UP 2, zona „A“, blok 2, DUP „Topolica III“ – izmjene i dopune, u Opštini Bar. Pomenutom odlukom definisano je da se Tenderskoj komisiji prenosi ovlašćenje za sprovođenje cjelokupne tenderske procedure za prodaju, te da će se regulisanje finansijsko – pravnih odnosa povodom valorizacije pomenute nepokretnosti definisati sporazumom izemđu Vlade Crne Gore i Opštine Bar.

S tim u vezi, ukazujemo da će Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija, u slučaju eventualne valorizacije pomenute urbanističke parcele, za nepokretnosti koje ulaze u sastav iste, a kojima raspolaže Opština Bar, Opštini Bar prenijeti dio od ukupnog iznosa sredstava koja će biti ostvarena prodajom, u skladu sa zakonom.

Kao jedan od kvalifikacionih uslova za učešće na tenderu predviđeno je dostavljanje od strane ponuđača Pisma o namjerama potpisanog sa renomiranom kompanijom koja u svom vlasništvu ili suvlasništvu i pod upravljanjem ima najmanje 2 hotela i/ili rizorta, kategorije minimum 5*. Takođe, ponuđač mora dokazati da je u toku posljednje tri poslovne godine ostvario promet od najmanje 50.000.000,00 eura.

Takođe, predviđen je minimum investicija u iznosu od 40.000.000,00 € za period od 5 godina.

Tenderska dokumentacija sadrži: javni poziv, informativni memorandum, instrukcije ponuđačima, nacrt ugovora i izjave povjerljivosti.

Pravni osnov za davanje saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09 i 40/11), članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada i u Uredbi o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera („Sl. list RCG“, broj 65/03).

Obzirom na sve naprijed navedeno Ministarstvo finansija predlaže da Vlada, u skladu sa zakonskim ovlašćenjima, da saglasnost za prodaju navedenih nepokretnosti pod uslovima i na način predviđen u tenderskoj dokumentaciji, odnosno da se prodaja vrši za potrebe izgradnje Hotela sa 5*, po minimalnoj cijeni za zemljište od 128 eura po m², sa obavezom minimuma investicionih ulaganja 40 miliona eura za period od 5 godina.