

**Crne Gore i privrednog društva „Prosis Holding & Finance Inc“ DOO Nikšić, koji je
Ministarstvu finansija dostavila Uprava za imovinu**

Uprava za imovinu dostavila je Ministarstvu finansija zahtjev, sa pratećom dokumentacijom, kompanije „Prosis Holding & Finance Inc“ DOO Nikšić, koji se odnosi na razmjenu nepokretnosti koje čine objekat koji se nalazi u Nikšiću, katastarski označen kao zgrada broj 2, sa posebnim djelovima PD2, suteran, površine 355m² i PD8, prizemlje, površine 33m², koji se nalaze na katastarskoj parceli broj 2509, upisana u list nepokretnosti broj 2860 KO Nikšić (nalazi se preko puta zgrade Uprave policije), a koji je u svojini „Prosis Holding & Finance Inc“ DOO Nikšić, za objekat – sklonište, katastarski označen kao zgrada broj 1, prizemlje, PD1, površine 353m², a koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 708/2, upisan u list nepokretnosti broj 624 KO Petrovac, Opština Budva, koji je u državnoj svojini.

Naime, privredno društvo „Prosis Holding & Finance Inc“ DOO Nikšić, obratilo se Ministarstvu unutrašnjih poslova zahtjevom za razmjenu nepokretnosti, i to: objekat koji se nalazi u Nikšiću, katastarski označen kao zgrada broj 2, sa posebnim dijelovima PD2, suteran, površine 355m² i PD8, prizemlje, površine 33m², koji se nalaze na katastarskoj parceli broj 2509, upisana u list nepokretnosti broj 2860 KO Nikšić (nalazi se preko puta zgrade Uprave policije), a koji je u svojini „Prosis Holding & Finance Inc“ d.o.o. iz Nikšića, za objekat – sklonište, katastarski označen kao zgrada broj 1, prizemlje, PD1, površine 353m², a koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 708/2, upisan u listu nepokretnosti broj 624 KO Petrovac, Opština Budva, koji je u državnoj svojini.

U svom zahtjevu kompanija „Prosis Holding & Finance Inc“ DOO Nikšić navodi da u svom vlasništvu posjeduje zemljište u Petrovcu na kojem gradi turistički objekat Hotel sa 4 zvjezdice i 320 ležajeva, koja parcela se graniči sa parcelom u čijem sastavu se nalazi objekat-sklonište.

Kako dalje navode, ova kompanija planira da preuredi i adaptira predmetni objekat – sklonište, za potrebe SPA Centra postojećeg hotelskog objekta i na taj način upotpuni kako sadržaj njihovog turističkog objekta tako i Petrovca i Opštine Budva. Na taj način bi kompanija dobila mogućnost za razvoj ponude uvođenjem novih sadržaja koji bi ispunili potrebe turista tokom različitih godišnjih doba, a što je od posebnog značaja za primorske gradove, te se na taj način doprinosi razvoju turizma na Crnogorskom primorju, a koji će imati multiplikativne efekte u drugim segmentima koji se ogledaju u plaćanju poreza, zapošljavanju građanja, otvranju novih radnih mjesta.

Ministarstvo unutrašnjih poslova – Direktorat za vanredne situacije je aktom, broj 08/17-7477/1 od 22.03.2017. godine, shodno članu 33c Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave (“Službeni list CG” broj 080/15), dostavilo Upravi za imovinu predmetni zahtjev na dalju nadležnost i postupanje.

Uprava za imovinu je nakon analize dobijenog zahtjeva zatražila od Uprave za nekretnine Crne Gore, da izvrši procjenu nepokretnosti gore navedenih objekata.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine je aktom, broj 02-2205/4 od 19.05.2017 godine, dostavila Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – skloništa, posebni dio PD 1 u zgradi 1 na kat. parceli br. 708/2 KO Petrovac sa zemljištem ispod objekta, upisani u list

nepokretnosti br.624 KO Petrovac, Opština Budva. Na osnovu sprovedenog postupka analize tržišta, primjenom metoda komparacije i troškovne metode procjene, dobijena je tržišna vrijednost susvojinskog dijela Vlade Crne Gore zemljišta ispod skloništa u iznosu od 52.100,00 € i vrijednost skloništa u iznosu od 365.670,00 €, što ukupno iznosi 417.770,00€.

Uprava za imovinu obratila se Upravi za nekretnine zahtjevom za izjašnjenje na procjenu vrijednosti nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti broj 2860 KO Nikšić, koja je izvršena dana 17.10.2016 godine, a koja je dostavila izjašnjenje da zbog ne velikog protoka vremena ostaju pri već izvršenoj procjeni koja iznosi 241.500,00€.

Takođe, Uprava za nekretnine je aktom, broj 02-2205/6 od 12.02.2018. godine, dostavila izjašnjenje da ostaje pri izvršenim procjenama nepokretnosti u Opštini Nikšić i u Opštini Budva – Petrovac.

Uprava za imovinu je uputila zahtjev Sudskom vještaku mašinske struke g-dinu Jugoslavu Kilibardi kako bi se izvršila procjena uređeja i opreme koja se nalazi u predmetnom poslovnom objektu koji je u vlasništvu firme "Prosis holding & Finance Inc" DOO Nikšić, zgrada broj 2, sa posebnim dijelovima PD2 i PD8, upisani u list nepokretnosti broj 2860 KO Nikšić, na katastarskoj parceli broj 2509.

U skladu sa navedenim dostavljena je procjena od strane sudskog vještaka mašinske struke Jugoslava Kilibarde iz Nikšića, u kojoj se navodi da ukupna realna tržišna vrijednost uređaja i opreme iznosi 71.723,00€.

Uprava za imovinu se obratila firmi „Monte sigma“ doo iz Podgorice, kako bi se izvršila procjena vrijednosti elektroinstalacija jake i slabe struje, uređaja i opreme koja se nalazi u poslovnom objektu koji je u vlasništvu firme "Prosis Holding & Finance" Inc sa sjedištem u Nikšiću, zgrada broj 2, sa posebnim dijelovima PD2 i PD8, upisani u list nepokretnosti broj 2860 KO Nikšić, na katastarskoj parceli broj 2509.

S tim u vezi, privredno društvo „Monte Sigma“ d.o.o. iz Podgorice –inžinjeri, trgovina i usluge dostavila je procjenu elektroinstalacije jake i slabe struje, čija ukupna vrijednost iznosi -105.002,98€.

Uprava za imovinu, tražila je od Ministarstva unutrašnjih poslova mišljenje na predmetnu razmjenu nepokretnosti sa aspekta svojih nadležnosti.

Ministarstvo unutrašnjih poslova – Direktor za vanredne situacije dostavio je akt broj 460/17-47716/2 od 29.11.2017. godine, u kojem navode da su saglasni da se izvrši predmetna razmjena, jer sklonište u Petrovcu nije i ne mora biti u funkciji sklanjanja, pa ovo dobro, odnosno nepokretna stvar, koja je u državnoj imovini neće se koristiti za ostvarivanje sklanjanja u pogledu zaštite i spašavanja stanovništva, čime je isto izgubilo namjenu, dok je objekat višefunkcionalan za potrebe Ministarstva unutrašnjih poslova, odnosno od Direktorata za vanredne situacije.

Uprava za imovinu je aktima, od 30.01.2018. godine i 14.03.2018. godine, tražila dodatnu saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za vanredne situacije u smislu da li prepoznaju interes za razmjenu poslovnih prostora sa opremom i instalacijama u Nikšiću.

Ministarstvo unutrašnjih poslova – Direktor za vanredne situacije dostavilo je akt, 30 broj: 050/18-39529/1 od 11.05.2018. godine, u kojem daje saglasnost da se izvrši predmetna razmjena, jer sklonište u Petrovcu nije i ne mora biti u funkciji sklanjanja, pa ovo dobro, odnosno nepokretna stvar, koje je u državnoj imovini, neće se koristiti za ostvarivanje sklanjanja u pogledu zaštite i spašavanja stanovništva, čime je isto izgubilo

namjenu, a objekti u Nikšiću sa kompletnom opremom koja se u njima nalazi su kao takvi, svojom pozicijom, namjenom i opremljenošću višefunkcionalni za potrebe MUP-a, odnosno DVS-a.

Napominjemo i da privredno društvo „Prosis Holding & Finance Inc“ DOO Nikšić ne potražuje razliku u procijenjenim vrijednostima predmetnih nepokretnosti.

Takođe, Ministarstvo finansija je uvidom u dostavljenu dokumentaciju – u list nepokretnosti broj 624 KO Petrovac, Opština Budva, utvrdilo da se predmetni objekat - sklonište nalazi na katastarskoj parceli broj 708/2, na kojoj su kao nosioci prava upisani Država Crna Gora – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Sabljčić Slavko Veneranda u obimu prava $\frac{1}{2}$.

Nadalje, iz dostavljenog prijedloga Uprave za imovinu proizilazi da je predmet razmjene samo sklonište koje je u svojini Crne Gore, dok je uvidom u procjenu vrijednosti nepokretnosti utvrđeno da procjena vrijednosti nepokretnosti koje su u vlasništvu Države Crne Gore predstavlja zbir vrijednosti objekta – skloništa i susvojinskog dijela zemljišta.

S tim u vezi, Ministarstvo finansija je aktom, broj: 07-21547/2017 od 08.05.2018, godine, tražilo od Uprave za imovinu da precizira da li je predmet razmjene i zemljište, te da ako jeste, da postupe u skladu sa članom 132 st. 2, 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list CG", broj: 19/09) kojima je propisano da suvlasnik može raspolagati svojim dijelom bez saglasnosti ostalih suvlasnika, da u slučaju prodaje suvlasničkog dijela ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine, kao i da ako suvlasnik, u roku od 10 dana od dana kada mu je dostavljena pisana ponuda za kupovinu suvlasničkog dijela, ne prihvati ponudu, ponuđač može svoj suvlasnički dio prodati trećem licu.

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, raspolaze 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).