

Informacija o davanju u zakup nepokretnosti na period od petnaest godina, sa mogućnošću produženja perioda zakupa, na lokaciji KO Šas, Opština Ulcinj

Vlada Crne Gore donijela je Odluku o obrazovanju komisije za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini ("Sl. list CG" 35/17) sa zadatkom koordinacije i predlaganja aktivnosti i modela valorizacije poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, pripremanje dokumentacije za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta (aukcijske, tenderske), kao i predlaganje, odnosno preduzimanje drugih aktivnosti, neophodnih za bolju zaštitu, iskorišćavanje, unapređivanje i ukupan razvoj poljoprivrednog zemljišta u skladu sa zakonom.

Dodatno, u rad Komisije mogu, po potrebi i na poziv predsjednika Komisije, učestvovati i predstavnici jedinica lokalnih samouprava na čijoj teritoriji se nalazi poljoprivredno zemljište, predstavnici drugih organa i druga stručna lica iz oblasti koje su u vezi sa zadatkom Komisije.

U skladu sa navedenim Komisija je održala dvije sjednice na kojima je razmotrila zahtjeve koji su po ovom osnovu, u prethodnom periodu, podnešena Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja.

Naime, Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja obratila se lokalna samouprava Opštine Ulcinj zahtjevom za pokretanje procedure izdavanja u dugogodišnji zakup zemljišta u državnoj svojini radi stavljanja u finkciju, obavljanja poljoprivredne proizvodnje, ali i definisanja prerađivačkih kapaciteta na području KO Šas, Opština Ulcinj. Osnova potencijalne investicije sa stanovišta Države i onoga što je definisana politika Vlade Crne Gore jeste privlačenje investicija u sektor poljoprivrede, otvaranje novih radnih mjesta, podsticanje rasta proizvodnje kao i izvozna orijentisanost što ima za cilj pozitivan uticaj na spoljnotrgovnički bilans i konstatovani deficit.

Vodeći se predmetnim inicijativom, a u skladu sa prethodno navedenim, Komisija je cijeneći opravdanost inicijative pripremila Tendersku dokumentaciju za davanje u zakup zemljišta u državnoj svojini i to: (i) Izjavu povjerljivosti; (ii) Informativni memorandum; (iii) Intrukcije ponuđačima; (iv) Predlog Ugovora; (v) procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta; (vi) propratna dokumentacija i mišljenje.

U sami postupak rada Komisije uključena je Opština Ulcinj.

Komisija smatra opravdanim da se započne procedura raspisivanja Javnog poziva za učešće na javnom tenderu za davanje u zakup zemljišta na period od petnaest godina, sa mogućnošću produženja perioda zakupa, na lokaciji KO Šas, Opština Ulcinj.

Lokacija koja je predmet Tendera obuhvata zemljište koje se prostire na ukupnoj površini od cca 650.000m² u KO Šas (Posjedovni list 190) Opština Ulcinj. Učešće na Tenderu biće omogućeno zainteresovanim licima (fizičkim, pravnim, konzorcijum), koja su otkupila Tendersku dokumentaciju i potpisala Izjavu o povjerljivosti u skladu sa ovim Javnim pozivom. Učesnik na Tenderu, kvalifikovaće se kao Ponuđač, ako ispunjava kvalifikacione

uslove navedene u Javnom pozivu. Takođe, ponuđač će biti u obavezi da dostavi Investicioni program/Biznis plan/ Plan valorizacije predmetnog lokaliteta sa obaveznim uslovima.

U navedenoj Tenderskoj dokumentaciji predloženo je: da se poljoprivredno zemljište daje u zakup sa ciljem organizovanja poljoprivredne proizvodnje, uspostavljanju usjeva i/ili zasada, poljoprivredne proizvodnje u zatvorenom sa definisanom preradom; da cijena zakupa ne može biti manja od 400 eura po hektari; da investicioni plan podrazumijeva investiciju ne manju od 1.000.000,00 eura; da se investicija realizuje u roku ne dužem od 3 godine od dana potpisivanja Ugovora o zakupu; da pod zasadima ima minimum 80% zakupljenog zemljišta;

Kao što je navedeno u postupku pripreme Informacije i Tenderske dokumentacije pribavljena je procjena vrijednosti predmetnog lokaliteta. Uprava za nekretnine, kao nadležni državni organ za procjenu vrijednosti imovine u državnom vlasništvu, procijenila je zemljište po cijeni 6 eura/m². U poređnom analizom u cilju određivanja adekvatne cijene zakupa izvršena je analiza zakupa koja je aktuelna na području Opštine Ulcinj ali i drugih lokaliteta koji su predmet zakupa kao i iskustvo sa prethodnog tendera. Cijena zakupa zemljišta u privatnom vlasništvu kreće se u rasponu od 30 pa do 500 eura po hektaru u zavisnosti od lokaliteta, komunalne opremljenosti i kvaliteta zemljišta.

Zemljište koje je predmet Javnog poziva i Tendra izdaje se u zakup na period od 15 godina, uz mogućnost produžetka, u cjelosti i nije moguće dijeljenje.

Tenderskom dokumentaciom definisani su kriterijumi za izbor najpovoljnijeg ponuđača u kojem pored cijene zakup, značajni udio predstavlja investicioni potencijal planiranog projekta bazirajući se na: (i) broj otvorenih radnih mjesta; (ii) visina investicije i (iii) izvozna orijentisanost.

Ono što smatramo ne manje važnim, ponuđač (investitor) će biti u obavezi za vrijeme trajanja investicionog perioda dostavi činidbenu garanciju na iznos od 20% planirane godišnje investicije. Na ovaj način dodatno se osigurava realizacija investicije i pospješuje ozbiljnost zainteresovanih ponuđača.

Shodno navedenom Komisija predlaže Vladi Crne Gore da usvoji predmetnu Informaciju i da saglasnost na predlog Javnog poziva za učešće na javnom tenderu za davanje u zakup zemljišta na period od petnaest godina, sa mogućnošću produženja perioda zakupa, na lokaciji KO Šas, Opština Ulcinj.