



Informacija o značaju davanja u zakup imovine u vlasništvu države a koja se nalazi na sjeveru Crne Gore

UVOD

Kao što je poznato na sjeveru Crne Gore nalazi se imovina u vlasništvu Crne Gore koja se sastoji od zemljišta i objekata kojom su u prethodnom periodu upravljala privredna društva u većinskom vlasništvu države. Određeni broj objekata korišćenjen je u proizvodne svrhe. Jedan dio takvih objekata i postrojenja je privatizovan, dok se ostatak postrojenja i magacinskog prostora sa pripadajućim zemljištem ne koristi već više od jedne decenije.

Obzirom da pomenuti kapaciteti nijesu mogli biti stavljeni u funkciju, došlo je do propadanja istih i oni se trenutno nalaze u veoma lošem stanju i po osnovu korišćenja te imovine država ne može ostvariti nikakav prihod osim u slučajevima da iste izda u zakup pod određenim uslovima u skladu sa zakonom a sve u cilju sprečavanja devastacije i daljeg propadanja istih.

Nepokretnosti su van funkcije već više od 10 godina i država ne ostvrauje nikakav prihod od te imovine, naprotiv samo ima troškove po osnovu zaštite objekata i daljeg ruiniranja istih;

Kod činjenice da opštine na sjeveru spadaju u kategoriju manje razvijenih i da je Strategijom regionalnog razvoja pridviđeno podsticajno zapošljavanje svako otvaranje novih ili stavljanje postojećih proizvodnih kapaciteta u rad je od velikog značaja za postizanje ciljeva definisanih pomenutom strategijom

Postoji mnogo razloga zbog kojih Vlada Crne Gore treba da učini sve što je u njenoj nadležnosti kako bi se omogućilo potencijalnim investitorima da realizuju predviđene investicije a što bi rezultiralo sa sljedećim:

- Direkno bi se pospješili ciljevi definisani Strategijom regionalnog razvoja i to u sredinama koje zaostaju u razvoju na nivou države;
- U funkciju bi se stavile nepokretnosti koje su amortizavane
- Nepokretnosti su u ruiniranom stanju i zahtjevaju značajna ulaganja kako bi se stavile u funkciju, a u slučaju da se daju u zakup isto bi bilo obaveza investitora;
- Pokretanjem postupka davanja u zakup nepokretnosti u državnoj svojini i ulaskom novih investitora na tržište Crne Gore i investiranje u proizvodne pogone bi dalo za rezultat prije svega povećanje broja zaposlenih i to upravo u sredinama gdje je drastično izražena opšta nezaposlenost građana;
- Dalje koristi od ulaska novih potencijalnih investitora na naše tržište bi značilo i povećanje budžetskih prihoda po osnovu carine, PDV-a i ostalih poreza.



Nadalje, kako u crnogorskom zakonodavnom sistemu ne postoji metodologija za utvrđivanje cijene zakupnine po kvadratnom metru te činjenice da je kod ovakvog stanja uspostavljena praksa od strane nadležnih državnih organa da zakupnina na godišnjem nivou iznosi od 10% procijenjene vrijednosti imovine, postoji opravdana bojazan da investitori, obzirom na stanje državne imovine koja bi bila predmet davanja u zakup ne bi prihvatili navedenu cijenu zakupa, posebno kod činjenice dodatnih ulaganja a posebno kada je riječ o ulaganjima u proizvodnju, a koja se bazira na zakupu državne imovine, pogotovu one koja duži niz godina čeka svoju valorizaciju, te cijenimo opravdanim da se **imovina daje u zakup po modelima koji su propisani važećim zakonskim i podzakonskim aktima (aukcija i tender) sa početnom cijenom od 3% od ukupne procijenjene vrijednosti.**

Na kraju važno je napomenuti da je Zakonom o regionalnom razvoju („Službeni list Crne Gore“ br.020/11,026/11,020/15) uređen način podsticanja i planiranja regionalnog razvoja Crne Gore i druga pitanja od značaja za regionalni razvoj što ovo svakako jeste obzirom da će za posledicu imati valorizaciju državnih resursa, zapošljavanje i smanjenje negativnih demografskih kretanja, kojima smo svi svjedoci.