

**INFORMACIJA O AKTIVNOSTIMA NA REALIZACIJI TENDERSKOG POSTUPKA
ZA DAVANJE U DUGOROČNI ZAKUP 788.000 ZEMLJIŠTA, U OPŠTINI TIVAT, U SVOJINI
KOMPANIJE MONTEPRANZO-BOKAPRODUKT AD TIVAT**

Vlada Crne Gore, na sjednici održanoj 23. marta 2011. usvojila je informaciju u o statusu projekta turističke valorizacije poluostrva Luštica, u Opštini Tivat i postupaka privatizacije društva HTP "Ulcinjska rivijera" AD Ulcinj i društva "Montepranzo-Bokaprodukt" AD Tivat

Navedena informacija, između ostalog definisano je da je ***ustupanje u dugoročni zakup zemljišta u Opštini Tivat, u vlasništvu kompanije "Montepranzo-Bokaprodukt" AD Tivat, na period od 90 godina, za izgradnju golf terena, neophodne infrastrukture i pratećih sadržaja, najadekvatniji i najefikasniji model valorizacije navedenog prostora***, koji realno može obezbijediti značajne investicione aktivnosti za izgradnju golf igrališta u najkraćem periodu. Pored navedenog, navedeni model, uključivao bi i mogućnost prodaje dijelova zemljišta, u skladu sa zahtjevima investitora, shodno namjeni prostora definisanoj planskom dokumentacijom. U tom pravcu, navedeni model obezbijedio bi i značajne dugoročne finansijske benefite vlasnicima navedenog društva, kroz obezbjeđivanje finansijskih sredstava dobijenih od rente i sredstava dobijenih prodajom zemljišta.

U vezi sa navedenim, Vlada Crne Gore, na istoj sjednici, usvojila je zaključak kojim se zadužuje Tenderska komisija za turizam, da u saradnji sa menadžmentom društva Montepranzo – Bokaprodukt AD Tivat, u najkraćem roku pripremi tendersku dokumentaciju i objavi javni poziv za izdavanje u dugoročni zakup, uz mogućnost prodaje dijela zemljišta, u Opštini Tivat, u vlasništvu navedene kompanije, namijenjenog za izgradnju golf terena, neophodne infrastrukture i pratećih sadržaja.

Nakon usvajanja navedene informacije, od strane Tenderske komisije za turizam realizovane su značajne aktivnosti na obezbjeđenju osnovnih preduslova za objavljivanje javnog poziva, a koje se odnose na:

- identifikaciju parcela ukupne površine od 788.685 m², na kojima je, u skladu sa prostorno planskom dokumentacijom, planirana izgradnja golf terena;
- evidentiranje prava svojine nad predmetnim zemljištem, u skladu Zakonom (navedena kompanija imala je samo evidentirano pravo korišćenja zemljišta);
- brisanje tereta /hipoteke/, koja je bila uspostavljena u korist Opštine Tivat, sa zemljišta koje je predmet dugoročnog zakupa, i njena zamjena odnosno evidentiranje na nepokrenostima koje nijesu predmet dugoročnog zakupa.

Konačno, na trećoj sjednici Tenderske komisije, koja je održana u Podgorici dana 13. juna ove godine, između ostalog, razmatran je izvještaj o dosadašnjim aktivnostima na pripremi tenderskog postupka za izdavanje u dugoročni zakup 788.685 m² zemljišta u vlasništvu kompanije Montepranzo-Bokaprodukt AD Tivat i, s tim u vezi, ***razmatrano je i pitanje eventualnog definisanja minimalne cijene zakupa.***

U skladu sa tim, imajući u vidu činjenicu da je cijena zakupnine, pored investicionog programa, kao i ponuđene cijene za kupovinu zemljišta za izgradnju "vila", ***samo jedan od***

elemenata za evaluaciju ponuda, zaključeno je da je **najcjelishodnije rješenje da se u javnom pozivu i tenderskoj dokumentaciji ne definiše minimalna cijena zakupnine**.

Na taj način, potencijalnim **ponuđačima omogućava se fleksibilnost u koncipiranju ukupne ponude za zakup i eventualnu kupovinu dijela zemljišta, a sa druge strane zakupodavci i Savjet za privatizaciju mogu prihvatiti ili odbiti dostavljenu ponudu, u zavisnosti od činjenice da li navedeni elementi idu u pravcu ostvarenju postavljenih ciljeva**.

Skupština kompanije montepranzo-Bokaprodukt, na sjednici održanoj 26. jula ove godine, usvojila je odluku kojom se omogućava izdavanje u dugoročni zakup predmetnog zemljišteta na period od 90 godina **uz minimalnu cijenu zakupa od 0,90 eura po m2**.

Definisanje navedenog iznosa predstavnici državnih fondova i Zavod za zapošljavanje Crne Gore, kao većinski vlasnici, kapitala u navedenom društvu obrazlažu:

- **Kvalitetom lokacije** - blizina aerodroma, marine za jahte kao i magistralnog puta, te da je ista ranije korišćena kao poljoprivredno zemljište;
- **Infrastrukturnom opremljenošću** - postojanje elektro, vodovodne mreže i ostalih komunalnih priključaka;
- **Uporednom analizom cijena u okruženju** - cijena zakupa poljoprivrednog zemljišta u Beogradu /Surčin/, za izgradnju golf terena sa 18 rupa, na godišnjem nivou iznosi 0,875 eura po m2.

Navedena početna cijena, **u velikoj mjeri odstupa od cijena zakupnine koja je ugovorom definisana ili na tenderima ponuđena za nekoliko veoma značajnih turističkih projekata**. Naime cijena zakupa zemljišta u ugovoru o turističkoj valorizaciji u dugoročnom zakupu poluostrva ***Luštica u Opštini Tivat, iznosila je 0,15 eura po m2***. Za lokalitet, Valdanosa, u javnom pozivu definisana je minimalna cijena zakupnine u iznosu od ***0,20 eura***. Imajući u vidu činjenicu da je na pomenutim lokalitetima u velikoj predviđena gradnja hotela i rezidencijalnih sadržaja koji u velikoj mjeri omogućavaju povraćaj uložених sredstava u relativno kratkom roku. Kod izgradnje golf terena, povraćaj uložених sredstava iziskuje znatno duži vremenski period.

Konačno, prilikom koncipiranja navedene minimalne cijene zakupnine, pogrešno je primijen primjer iz Republike Srbije, na lokaciji Surčin, namijenjenoj za izgradnju golf terena. Navedene zemljište, ustupljeno je na dugoročni zakup od 99 godina, za ukupnu cijenu zakupnine od 26 miliona. Navedeni iznos jasno pokazuje da je godišnja zakupnina 3 miliona m2, u ovom slučaju iznosi oko ***262.000 eura*** ili ***0,0875 eura po m2 na godišnjem nivou***, a ne 0,90 eura kako je od strane predstavnika većinskiх vlasnika protumačeno.

U konkretnom slučaju, ***primjena zakupnine u iznosu koji je definisan na sjednici Skupštine akcionara, podrazumijevala bi plaćanje zakupnine u iznosu preko 700.000 eura***, što je u poređenju sa navedenim projektom u Srbiji značajno veći iznos, iako je površina lokacije manja čak četiri puta (lokacija u Surčinu je 3 miliona m2). Primjenom navedene cijene od 0,90 eura, investitor bi platio iznos od ***68.850.000 eura***, za 90-togodišnji zakup navedenog lokaliteta,

U tom pravcu, smatramo da je minimalni iznos zakupnine nerealno postavljen i da isti u velikoj mjeri može uticati na zainteresovanost potencijalnih investitora da učestvuju na navedenom tender.