



Broj: 01- 078/24-153/2  
Podgorica, 2. jul 2024. godine

Postupajući po Zahtjevu Društva AD „Nikšićanka“ Nikšić, zavedenog kod Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte pod brojem 01-058/23-191/1 od 29. 11. 2023. godine za davanje mišljenja o sticanju privatne svojine u postupku privatizacije DD „Unit“ Nikšić, pravnog prethodnika AD „Nikšićanka“ Nikšić, Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte, u skladu sa Prijedlogom Komisije za davanje mišljenja u vezi sa primjenom čl. 419 i 420 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, broj: 02-078/24-153/1 od 28. juna 2024. godine, a na osnovu čl. 419 stav i 420 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“ br. 19/09), daje

## MIŠLJENJE

U postupku privatizacije DD „Unit“ Nikšić, pravnog prethodnika AD „Nikšićanka“ Nikšić, upisanog kao nosilac prava korišćenja, u obimu 1/1, na 3992 m<sup>2</sup> dvorišta i 1640 m<sup>2</sup> pod objektom, upisanim u LN 3234, KO Nikšić, na kat. parceli 1560, nije plaćena tržišna naknada.

### Obrazloženje

Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte obratilo se Društvo AD „Nikšićanka“ Nikšić sa Zahtjevom br. 01-058/23-191/1 od 29. 11. 2023. godine za davanje mišljenja o sticanju privatne svojine u postupku privatizacije DD „Unit“ Nikšić, pravnog prethodnika AD „Nikšićanka“ Nikšić, upisanog kao nosilac prava korišćenja, u obimu 1/1, na 3992 m<sup>2</sup> dvorišta i 1640 m<sup>2</sup> pod objektom, na LN 3234, KO Nikšić, na kat. parceli 1560. U prilogu ovog zahtjeva dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Izvod iz CRPS-a, Registarski broj: 4-000220/033, izdat 20. 10. 2023. godine;
- LN 3234 KO Nikšić;
- Izvod iz CKDD na dan 15. 6. 2023. godine i Struktura akcionara iz CKDD na dan 31. 12. 2022. godine;
- Presuda Vrhovnog suda CG, Rev. br. 51/2009 od 21. 1. 2009. godine;
- Punomoćje, broj 815 od 20. 11. 2023. godine.

U podnesenom zahtjevu je, pored ostalog, navedeno da je, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini, Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima i Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, potrebno izvršiti upis prava svojine na odnosnom zemljištu u korist države Crne Gore, te da se zahtjev temelji na činjenicama na kojima je zasnovana i Presuda Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 51/2009 od 21. 1. 2009. godine, pravosnažno donijeta u sporu upravo povodom ovog zemljišta.

Podnosilac zahtjeva je, na traženje Komisije, dostavio dopunu dokumentacije, i to ovjerenu kopiju sljedeće dokumentacije:

- Procjena vrijednosti i program transformacije DP „Unit“ – Nikšić iz oktobra 1994. godine, koja je urađena od strane Ekonomskog fakulteta iz Podgorice;

- Izvještaj o kontroli procijenjene tržišne vrijednosti preduzeća nekretnina (građevinski objekti i zemljište) DP „Unit“ iz Nišića od 30. 1. 1995. godine, urađena od strane kontrolora Milorada Lalića;
- Dopuna procjene vrijednosti nekretnina (Građevinski objekti i zemljište) DP „Unit“ iz Nikšića od 26. 10. 1994. godine;
- Konačno stručno mišljenje, broj: 02/74-2 od 24. 2. 1995. godine, na Izvještaj o procjeni preduzeća DP „Unit“ iz Nikšića, dato od strane Agencije Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja;
- Konačno stručno mišljenje, broj: 02/74-3 od 26. 6. 1995. godine, na obračun dioničkog kapitala, dato od strane Agencije Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja;
- Rješenje broj: 02-74/5 od 3. 8. 1995. godine, o davanju saglasnosti na transformaciju DP „Unit“ iz Nikšića, izdato od strane Agencije Crne Gore za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja;
- Odluka o podjeli DD „Unit“ od 22. 9. 1998. godine;
- Sporazum o prenosu akcija Fondu za razvoj RCG, broj 1 od 4. 1. 1999. godine;
- Sporazum o prenosu akcija Fondu PIO, broj 2 od 4. 1. 1999. godine;
- Sporazum o prenosu akcija Zavodu za zapošljavanje Crne Gore, broj 3 od 4. 1. 1999. godine;
- Ugovor o diobi nepokretnosti (AD „NAPREDAK“ NK, AD „NIKŠIĆANKA“ NK, AD „TRGOTEKSTIL“ NK) od 17. 5. 2004. godine.

Nakon detaljne analize prethodno pobrojane dokumentacije konstatovano je da za predmetne nepokretnosti iz zahtjeva nije plaćena tržišna naknada.

Naime, iz Procjene vrijednosti i programa transformacije DP „Unit“ – Nikšić iz oktobra 1994. godine, dopunjeno nakon Izvještaja Kontrolora Milorada Lalića od 30. 1. 1995. godine, proizilazi da su primijenjene odgovarajuće poznate i naučno priznate metode za procjenu vrijednosti preduzeća. Kod „Unita“ je ustanovljeno da se objektivna tržišna vrijednost skoro svih elemenata razlikuje od knjigovodstvene evidencije, pa se koristio tzv. metod supstance i prinosna metoda. Metod supstance koristi procjenu svakog elementa imovine posebno, a prinosni metod je zasnovan pretpostavci očekivanih pozitivnih rezultata poslovanja.

U procjeni se navodi da se Robna kuća „Nikšićanka“ nalazi u Nikšiću u Njegoševoj ulici, da je izgrađena 1983. godine, a adaptirana 1992. godine; da je plac na kome se objekat nalazi površine 5632 m<sup>2</sup> i da je to društveno zemljište na koje „Unit“ ima pravo korišćenja.

Takođe, Presudom Vrhovnog suda Crne Gore Rev. br. 51/2009 od 21. 1. 2009. godine, donesenoj po tužbi Opštine Nikšić protiv tuženog AD „Nikšićanka“, preinačena je ranija donesena Presuda Osnovnog suda u Nikšiću, P. br. 287/04 od 28. 12. 2005. godine i presuda Višeg suda u Podgorici, Gž. br. 383/06 od 16. 9. 2008. godine i odbijen je kao neosnovan zahtjev kojim je traženo da se utvrdi da je AD „Nikšićanka“ jedini i isključivi vlasnik na zemljištu koje se nalazi na kat. parceli br. 1560, i to: dvorišta površine 3992 m<sup>2</sup> i zemljišta pod objektom br. 1, površine 1640 m<sup>2</sup>, upisana u LN br. 3234 KO Nikšić. U presudi Vrhovnog suda Crne Gore konstatovano je da je predmetno zemljište gradsko građevinsko zemljište i da je kao dobro od opšteg interesa bilo u društvenoj svojini i na tom zemljištu se moglo prenijeti pravo korišćenja u skladu sa članom 2 Zakona o građevinskom zemljištu („Sl. list SRCG“, br. 4/79 i 28/80). Takođe, gradsko građevinsko zemljište u smislu člana 7, a u vezi sa članom 11 Zakona o imovini RCG („Sl. list RCG“ br. 44/99), predstavlja državnu imovinu. Na državnoj svojini, po članu 8 pomenutog Zakona, može se steći koncesija ili pravo korišćenja, što znači da je na gradskom građevinskom zemljištu isključena mogućnost sticanja prava svojine.

Izvršen je uvid i u predmet formiran kod Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa Crne Gore, u kojem je od strane Zaštitnika podnesen Zahtjev Upravi za katastar i državnu imovinu CG – Područnoj jedinici Nikšić, broj: 919-103-UPI-3064/2023 *za promjenu upisa*, upisom prava državne svojine na zemljištu, i to katastarskoj parceli broj 1560 upisanoj u List nepokretnosti broj 3234 KO Nikšić, kao korišćenje u obimu prava 1/1 AD „Nikšićanka“.

Imajući u vidu navedene činjenice, nijesu se stekli uslovi za pripremu Predloga mišljenja iz člana 419 stav 4 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

**PREDSJEDNIK SAVJETA**

Milojko Spajić