

Predlog za davanje saglasnosti za davanje u zakup na period od 5 godina, uz mogućnost produženja, nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisanih u LN br. 305, KO Rožaje, Opština Rožaje

Ministarstvu finansija se obratio „Velbos“ d.o.o. iz Sarajeva zahtjevom od 27.02.2017. godine, za davanje u zakup nepokretnosti u državnoj svojini i to poslovnih objekata nekadašnjeg „Gornjeg Ibra“ AD Rožaje, sa pripadajućom površinom zemljišta, u cilju uspostavljanja proizvodnje građevinskog materijala i zapošljavanja radnika.

Navedeni zahtjev je podržala i Opština Rožaje, koja se, radi davanja saglasnosti za davanje u zakup navedenih poslovnih objekata sa pripadajućim zemljištem firmi d.o.o. „Velbos“ iz Sarajeva obratila Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte pismom preporuke, br. 28 od 16.02.2017. godine.

Opština Rožaje je dopisom, br. 99 od 12.04.2017. godine, precizirala predmet zahtjeva, ukazujući da su navedenim dopisom upućenim Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte greškom obuhvaćene dvije parcele koje nijesu predmet zahtjeva.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, utvrđeno je da su predmet zahtjeva sljedeće nepokretnosti :

- magacin stolarije poslovnog objekta bivšeg AD „Gornji Ibar“ Rožaje, u površini od 2.246 m², sa pripadajućim zemljištem površine 757 m², upisanih na kat. parceli broj 1137/19, u listu nepokretnosti br. 305, KO Rožaje;
- poslovni objekat u površini od 73 m², sa pripadajućim zemljištem površine 63 m², upisanih na kat. parceli broj 1137/2, u listu nepokretnosti br. 305, KO Rožaje;
- poslovni objekat u površini od 290 m², sa pripadajućim zemljištem površine 827 m², upisanih na kat. parceli broj 1137/3, u listu nepokretnosti br. 305, KO Rožaje;
- poslovni objekat u površini od 73 m² + 290 m², sa pripadajućim zemljištem površine 886 m², upisanih na kat. parceli broj 1137/4, u listu nepokretnosti br. 305, KO Rožaje.

Postupajući po istom, Ministarstvo finansija se obratilo Ministarstvu održivog razvoja i turizma i Sekretarijatu za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, radi davanja mišljenja.

Iz dostavljenog mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 104-32/30-1 od 07.03.2017. godine, proizilazi da se predmetne nepokretnosti nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Iz dostavljenog mišljenja Sekretarijatu za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, broj 235 od 13.03.2017. godine, proizilazi da se predmetne parcele nalaze unutar granica Detaljnog urbanističkog plana „CENTAR II“, a po nacrtu navedenog DUP-a

kategorisane su kao površine mješovite namjene. Takođe je ukazano da se nacrt plana trenutno nalazi kod resornog ministarstva, radi davanja saglasnosti.

Ministarstvo finansija je od Uprave za nekretnine Crne Gore tražilo da izvrši procjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet zahtjeva. Uprava za nekretnine Crne Gore, uz dopis br. 02-1419/4 od 07.04.2017. godine, dostavila je Izvještaj komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti za teritoriju Opštine Rožaje, prema kome ukupna procijenjena vrijednost objekata i zemljišta iznosi 463.035,52€.

Imajući u vidu da je Opština Rožaje, nakon dostavljene procjene tržišne vrijednosti nepokretnosti, precizirala predmetni zahtjev za zakup, na način što su iz predmeta zahtjeva izuzete katastarske parcele broj 1137/20 i 1137/22, ukupne površine 1.846 m², to ukupna procijenjena vrijednost objekata i zemljišta koji su predmet preciziranog zahtjeva iznosi 204.595,52€.

Vlada Crne Gore je na sjednici od 25. maja 2017. godine donijela Zaključke, kojim je u tački 2 preporučeno nadležnim državnim organima da, prilikom davanja u zakup nepokretnosti u državnoj svojini, koje se nalaze na sjeveru Crne Gore, početna cijena zakupa iznosi 3% od ukupne procijenjene vrijednosti nepokretnosti.

Imajući u vidu navedene Zaključake Vlade, kod činjenice da je predmet zahtjeva zakup nepokretnosti koje se nalaze na sjeveru Crne Gore, čija procijenjena vrijednost iznosi 204.595,52€, Ministarstvo finansija predlaže početnu cijenu zakupa na javnom nadmetanju u visini od 3% procijenjene vrijednosti – 6.137,87€, na godišnjem nivou. Takođe, imajući u vidu dosadašnju praksu, navedeni iznos zakupnine predlaže se obzirom da bi se na ovaj način procijenjena vrijednost nepokretnosti prihodovala kroz relativno kratak period.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09), članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada i u članu 39 st. 1 i 2 kojima je propisano da se stvari druga dobra u državnoj imovini mogu davati u zakup i da se službene zgrade, poslovni prostori, prevozna sredstva i druge pokretne ili nepokretne stvari mogu davati u zakup na vrijeme do pet godina, uz mogućnost produženja .