



**CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA**

Broj: 07-2340/2017
Podgorica, 14.06.2017. godine

**VLADA CRNE GORE
- Generalni sekretarijat -**

Poštovani,

U prilogu dostavljamo **Predlog za davanje saglasnosti za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u listu nepokretnosti broj 3883, KO Nikšić, Opština Nikšić, na razmatranje i donošenje.**

Predlažemo da se isti uvrsti u dnevni red sa predlogom zaključaka.

S poštovanjem,



OBRAZLOŽENJE

Ministarstvu finansija obratila se Opština Nikšić zahtjevom, br. 02-sl. od 14.02.2017. godine, kojim je predložila da Vlada Crne Gore donese odluku o prodaji nepokretnosti upisane u "V" listu lista nepokretnosti broj 3883 KO Nikšić, a sve u cilju rješavanja radno – pravnog statusa zaposlenih u privrednom društvu "Sindčel" DOO Nikšić.

Naime, u navedenom zahtjevu se navodi da je Opština Nikšić sa Ministarstvom finansija potpisala Ugovor o ustupanju nepokretnosti na privremeno upravljanje i korišćenje broj 07-11292 od 12.10.2012. godine, na osnovu zaključaka Vlade Crne Gore broj 06-1267/3 od 21.06.2012. godine, kojim je Opštini Nikšić ustupljeno na privremeno upravljanje i korišćenje bez naknade, poslovni prostor, u objektu broj 1, PD 3, površine 565 m², koji se nalazi na katastarskoj parceli broj broj 2014, upisane u "V" listu lista nepokretnosti broj 3883, KO Nikšić, i to do završetka gradnje sale "18. Septembar", kao i da je predmetnu nepokretnost država stekla po osnovu Aneksa II, broj 07-2873 od 22.03.2011. godine, Ugovora o prenosu prava svojine na nepokretnostima Ov.br. 34009/06 od 01.11.2006. godine, koji je zaključen sa "Željezarem" Nikšić.

Opština Nikšić ustupljenu nepokretnost koristi za potrebe obavljanja djelatnosti iz nadležnosti Centra za kulturu, odnosno Nikšićkog pozorišta "Scena 213", a u svrhu realizacije programskih aktivnosti javnih ustanova čiji je osnivač opština, kao i za organizovanje manifestacija od javnog interesa, od kojih je mali broj komercijalnog karaktera, pa se na taj način ubiraju mala sredstva za finansiranje programskih aktivnosti.

Pored dijela objekta koji je ustupljen opštini Nikšić na privremeno upravljanje i korišćenje, ukazuju da preostali dio objekata, koji je uslužnog karaktera, površine 773 m², kao i zemljište ispod i okolo objekta, ukupne površine 4.090 m², koristi privredno društvo "Sindčel" doo Nikšić, a koje je Ministarstvo finansija odgovarajućim aktom ustupilo ovom privrednom društvu na privremeno korišćenje, obično na godišnjem nivou.

U cilju prevazilaženja finansijskih problema privrednog društva "Sindčel" doo Nikšić, opština je u skladu sa tačkom 3 zaključaka Vlade Crne Gore broj 06-1267/3 od 21.06.2012. godine, bila u obavezi da sa Ministarstvom finansija i direktorom "Sindčel" doo Nikšić, potpiše Ugovor o cesiji kojim bi se definisalo preuzimanje i reprogram poreza i doprinosa za obavezno socijalno osiguranje zaposlenih, u iznosu od 135.000,00 €, kao i način i sredstva iz kojih bi se navedeni poreski dug izmirio.

Navedeno zaduženje nije realizovano iz razloga što je Opština Nikšić za rekonstrukciju i adaptaciju objekta "Scena 213" uložila 127.774,21 €, kako bi se ustupljeni prostor mogao koristiti za potrebe multimedijalnih djelatnosti (pozorište, književne večeri i drugi kulturni sadržaji).

Takođe, ukazuju da je Opština Nišić, u cilju normalnog funkcionisanja pomenutog privrednog društva, te sprečavanja blokade ovog objekta od strane njihovih zaposlenih isplatila 10 neto zarada u iznosu od cca 99.000,00 €, kao i prihvatila obavezu plaćanja cjelokupnog prethodnog i tekućeg duga za struju u iznosu od 80.000,00 €, kako bi ovo privredno društvo izbjeglo gašenje sa električne mreže.

Kako u prethodnom periodu usmena komunikacija sa Ministarstvom finansija nije rezultirala okolnošću da to ministarstvo preuzme plaćanje dijela poreskog duga "Sindčel" doo, koji je na dan 31.12.2016. godine iznosio 434.000,00 €, Opština Nikšić je izrazila želju da se na opštinu izvrši prenos prava raspolaganja na cjelokupnom zemljištu i objektu, upisanim u listu nepokretnosti broj 3883 KO Nikšić, te da u momentu preuzimanja ovog privrednog društva, prihvati obavezu preuzimanja svih 26 zaposlenih, kao i da izvrši obavezu izmirenja svih dospjelih neizmirenih obaveza po osnovu zarada, regresa i toplog obroka, poreza i doprinosa na zarade, obaveze po osnovu neplaćenog PDV-a, kao i obaveze prema dobavljačima roba i usluga.

Međutim, imajući u vidu okolnost da Opština Nikšić i sama funkcioniše na ivici finansijske održivosti, te da nema kako kadrovsku tako i organizacionu strukturu za bavljenje ugostiteljskom djelatnošću, to su procijenili da ne bi bilo opravdano, a na teret poreskih obveznika, ulaziti u ovakav formalno pravni odnos sa državom, pa je nakon takve procjene predmetna tačka povučena sa dnevnog reda skupštine.

Analizirajući sadašnju situaciju privredno društvo "Sindčel" doo Nikšić se nalazi u nelikvidnom i nerentabilnom poslovanju, a obaveze ovog privrednog društva, na dan 31.12.2016. godine, iznose nešto preko 600.000,00 €, od čega: za poreze i doprinose na zarade zaposlenih oko 434.000,00 €, za zaostale neto plate, regrese i tople obroke oko 96.000,00 €, za obaveze neplaćenog PDV-a oko 15.000, 00 €, kao i obaveze prema dobavljačima roba i usluga oko 56.000,00 €.

S tim u vezi, Opština Nikšić predlaže da se u cilju pronalaženja rješenja za finansijske probleme ovog privrednog društva, kao i rješavanja radno pravnog statusa zaposlenih kroz pronalaženje potencijalnog investitora, Vlada Crne Gore donese odluku o prodaji cjelokupne imovine upisane u "V" listu lista nepokretnosti broj 3883 KO Nikšić, Opština Nikšić.

Prodajom ove imovine stekli bi se uslovi za isplatu zaostalih zarada za 26 zaposlenih u ovom privrednom društvu, izvršilo bi se povezivanje radnog staža tj. izmirile bi se obaveze po osnovu poreza i obaveza za socijalno osiguranje zaposlenih za period od 01.07.2009. – 31.12.2016. godine, zatim bi se izmirile obaveze po osnovu neplaćenog PDV-a, kao i obaveze prema dobavljačima roba i usluga. Takođe, prodajom predmetne imovine bi se stekli uslovi i za isplatu otpremnina zaposlenima u ovom privrednom društvu, uzimajući u obzir starosnu strukturu i godine radnog staža, kao i činjenicu da je određen broj zaposlenih zainteresovan za sporazumni prestanak radnog odnosa uz isplatu otpremnine.

Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti katastarske parcele broj 2104, po kulturi dvorište, površine 2.877 m² i poslovne zgrade u privredi, površine 1.213 m², upisane u listu nepokretnosti broj 3883, KO Nikšić, Opština Nikšić.

Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti broj 02-1418/3 od 03.04.2017. godine, prema kojem vrijednost poslovne zgrade u privredi koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 2104, površine 1.213 m², iznosi 641.990,00 €, a vrijednost dvorišta koje se takođe nalazi na katastarskoj parceli broj 2104 KO Nikšić, po m² iznosi 128,94 €, odnosno vrijednost 1.213 m² iznosi 370.960,00 €, pa ukupna vrijednost dvorišta i objekta iznosi 1.012.950,00 €.

Opština Nikšić se obratila Ministarstvu finansija, aktom broj: 02-031-910 od 05.05.2017. godine, u kome se navodi da smatraju da je procijenjena vrijednost nerealna i da ne odgovara tržišnoj vrijednosti nepokretnosti jer je previsoko određena, pa se ovako visoka cijena ne može postići na tržištu, a iz čega proizilazi da neće biti zainteresovanih kupaca, što bi, u stečajnom postupku imalo za posljedicu da se prodaja navedenih nepokretnosti oglašava više puta, čime bi postupak prodaje trajao veoma dugo. Prema navodima Opštine Nikšić, ovo ne ide u prilog ni zaposlenima u doo »Sindčel«, kao ni samom gradu, imajući u vidu da je funkcionisanje ovog objekta potreba grada Nikšića i njegovih gostiju.

Ministarstvo finansija je prosljedilo prigovor na procjenu Opštine Nikšić Upravi za nekretnine, koja je aktom, broj 02-1418/6 od 11.05.2017. godine, dostavila Izvještaj Centralne komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti.

Prema procjeni Centralne komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti vrijednost predmetnih nekretnina – katastarske parcele broj 2104 ukupne površine 4090m² na kojoj se nalaze: poslovna zgrada u privredi zgrada br.1 površine 1213 m² u osnovi i dvorište površine 2877 m², ukupno iznosi 833.135,00 €.

Napominjemo da će sredstva osvarena prodajom predmetne imovine biti prihod budžeta, dok je obaveze, koje proističu iz finansijskih problema ovog privrednog društva i potrebe rješavanja radno pravnog statusa zaposlenih, neophodno izvršiti iz tekuće budžetske rezerve.

U tom smislu traženo je i mišljenje Direktorata za budžet Ministarstva finansija. Direktorat za budžet je aktom, broj: 03-07-sl od 12.06.2017. godine, dostavio mišljenje u kome je navedeno da, sa aspekta budžeta, Ministarstvo finansija daje saglasnost na Predlog za prodaju nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u listu nepokretnosti broj 3883 KO Nikšić, po procijenjenoj vrijednosti od 833.135,00 €, koja će biti prihod budžeta Crne Gore, kao i da se sredstva u iznosu od 600.000,00 € za realizaciju obaveza privrednog društva obezbijede iz sredstava tekuće budžetske rezerve.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11), članu 29 stavu 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlaštenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada.