

Informacija o davanju u zakup nepokretnosti na period od petnaest godina, sa mogućnošću produženja perioda zakupa, na lokacijama KO Golubovci i KO Dinoša, Glavni grad Podgorica

Vlada Crne Gore donijela je Odluku o obrazovanju komisije za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini ("Sl. list CG" 35/17) sa zadatkom koordinacije i predlaganja aktivnosti i modela valorizacije poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, pripremanje dokumentacije za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta (aukcijske, tenderske), kao i predlaganje, odnosno preduzimanje drugih aktivnosti, neophodnih za bolju zaštitu, iskorišćavanje, unapređivanje i ukupan razvoj poljoprivrednog zemljišta u skladu sa zakonom.

Dodatno, u rad Komisije mogu, po potrebi i na poziv predsjednika Komisije, učestvovati i predstavnici jedinica lokalnih samouprava na čijoj teritoriji se nalazi poljoprivredno zemljište, predstavnici drugih organa i druga stručna lica iz oblasti koje su u vezi sa zadatkom Komisije.

U skladu sa navedenim Komisija je održala dvije sjednice na kojima je razmotrila zahtjeve koji su po ovom osnovu, u prethodnom periodu, podnešena Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja.

Naime, Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja obratila se kompanija Agrolife zahtjevom za izdavanjem u dugogodišnji zakup zemljišta u državnoj svojini radi stavljanja u funkciju, obavljanja poljoprivredne proizvodnje, ali i definisanja prerađivačkih kapaciteta. Osnova ove investicije sa stanovišta Države i onoga što je definisana politika Vlade Crne Gore jeste privlačenje investicija u sektor poljoprivrede, otvaranje novih radnih mjesta, podsticanje rasta proizvodnje kao i izvozna orijentisanost što ima za cilj pozitivan uticaj na spoljnotrgovnički bilans i konstatovani deficit.

Kompanija Agrolife predstavila je biznis plan i na taj način pokazala opravdanost investicije i pokretanje postupka za izdavanje u zakup predmetnog lokaliteta poljoprivrednog zemljišta.

Zahtjevom su prepoznate dvije lokacije i to KO Golubovci i KO Dinoša.

Vodeći se predmetnim zahtjevom, a u skladu sa prethodno navedenim, Komisija je cijeneći opravdanost inicijative pripremila Tendersku dokumentaciju za davanje u zakup zemljišta u državnoj svojini i to: (i) Izjavu povjerljivosti; (ii) Informativni memorandum; (iii) Instrukcije ponuđačima; (iv) Predlog Ugovora; (v) procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta; (vi) prateća dokumentacija i mišljenja.

U sami postupak rada Komisije uključen je i Glavni grad Podgorica tj predstavnici Gradskih opština Tuzi i Golubovci.

Bitno je napomenuti da je Skupština Glavnog grada Podgorice u decembru 2016. godine usvojila Lokalnu studiju lokacije "Cijevna, planska jedinica 2.5" i tim dokumentom predmetnu parcelu u KO Golubovci (LN 4106) koja je poljoprivredno zemljište, pretvorila u gradsko građevinsko, namijenjeno industriji i skladištenju, za šta trenutno ne postoji

interesovanje niti ekonomska opravdanost, pa će biti neophodno pristupiti izmjeni tog plana u narednom periodu.

Komisija smatra opravdanim da se započne procedura raspisivanja Javnog poziva za učešće na javnom tenderu za davanje u zakup zemljišta na period od petnaest godina, sa mogućnošću produženja perioda zakupa, na lokaciji KO Glubovci i KO Dinoša, Glavni grad Podgorica. Lokacija koja je predmet Tendera obuhvata zemljište koje se prostire na ukupnoj površini od 658.381 m² u KO Golubovci (LN 4106) i KO Dinoša (LN 682), sve u Glavnom gradu Podgorica. Učešće na Tenderu biće omogućeno zainteresovanim licima, koja su otkupila Tendersku dokumentaciju i potpisala Izjavu o povjerljivosti u skladu sa ovim Javnim pozivom. Učesnik na Tenderu, kvalifikovaće se kao Ponuđač, ako ispunjava kvalifikacione uslove navedene u Javnom pozivu. Takođe, ponuđač će biti u obavezi da dostavi Investicioni program/Biznis plan/ Plan valorizacije predmetnog lokaliteta sa obaveznim uslovima.

U navedenoj Tenderskoj dokumentaciji predloženo je: da se poljoprivredno zemljište daje u zakup sa ciljem organizovanja poljoprivredne proizvodnje, uspostavljanju usjeva i/ili zasada, poljoprivredne proizvodnje u zatvorenom sa definisanom preradom; da cijena zakupa ne može biti manja od 400 eura po hektaru; da investicioni plan podrazumijeva investiciju ne manju od 1.000.000,00 eura; da se realizuje investicija u roku od 3 godine od dana potpisivanja Ugovora o zakupu; da pod zasadima ima minimum 80% zakupljenog zemljišta;

Kao što je navedeno u postupku pripreme Informacije i Tenderske dokumentacije pribavljena je procjena vrijednosti predmetnog lokaliteta. Uprava za nekretnine, kao nadležni državni organ za procjenu vrijednosti imovine u državnom vlasništvu, procijenila je zemljište po cijeni od 11 eura/m² odnosno 6 eura/m². Uporednom analizom u cilju određivanja adekvatne cijene zakupa izvršena je analiza zakupa koja je aktuelna na području Glavnog grada, a daje iste ili slične mogućnosti poljoprivrednog privređivanja. Cijena zakupa zemljišta u privatnom vlasništvu kreće se u rasponu od 30 pa do 500 eura po hektaru u zavisnosti od lokaliteta, komunalne opremljenosti i kvaliteta zemljišta.

Zemljište koje je predmet Javnog poziva i Tendera izdaje se u zakup na period od 15 godina, uz mogućnost produžetka u cjelosti i nije moguće dijeljenje.

Tenderskom dokumentaciom definisani su kriterijumi za izbor najpovoljnijeg ponuđača u kojem pored cijene zakupa, značajni udio predstavlja investicioni potencijal planiranog projekta bazirajući se na: (i) broj otvorenih radnih mjesta; (ii) visinu investicije i (iii) izvoznost orjentisanost.

Ono što smatramo ne manje važnim, ponuđač (investitor) će biti u obavezi za vrijeme trajanja investicionog perioda da dostavi činidbenu garanciju na iznos od 20% planirane godišnje investicije. Na ovaj način dodatno se osigurava realizacija investicije i pospješuje ozbiljnost zainteresovanih ponuđača.

Shodno navedenom Komisija predlaže Vladi Crne Gore da usvoji predmetnu Informaciju i da saglasnost na predlog Javnog poziva za učešće na javnom tenderu za davanje u zakup zemljišta na period od petnaest godina, sa mogućnošću produženja perioda zakupa, na lokaciji KO Glubovci i KO Dinoša, Glavni grad Podgorica.