

**PRIJEDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA PRODAJU NEPOKRETNOSTI SA  
INVESTICIONIM ULAGANJIMA, U OPŠTINI BAR, U SVOJINI DRŽAVE CRNE GORE,  
SUBJEKT RASPOLAGANJA VLADA CRNE GORE, RADI IZGRADNJE EKSKLUZIVNIH  
OBJEKATA TURIZMA, I TO HOTELA KATEGORIJE PET ZVJEZDICA**

Ministarstvu finansija obratilo se pravno lice "LSG" d.o.o. iz Bara, zahtjevom broj 02/05 od 20.05.2019. godine, za kupovinu nepokretnosti – u zahvatu urbanističke parcele broj UP 1, u ukupnoj površini od 29.071 m<sup>2</sup>, zona „A“, Blok 1, u zahvatu DUP-a „Topolica III“, Izmjene i dopune, u Opštini Bar, svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi izgradnje ekskluzivnih objekata turizma i to hotela kategorije 5\*, a sve u skladu sa namjenom shodno planskom dokumentu.

Uvidom u predmetni zahtjev za kupovinu utvrđeno je da su predmet zahtjeva katastarske parcele, i to:

- katastarska parcela broj 4931/3, u površini od 62 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja pomoćna zgrada, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4931/13, u površini od 1.105 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja prirodno neplodno zemljište, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4954/5, u površini od 458 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja šuma 1. klase, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4955/1, u površini od 4.022 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja livada 1. klase, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4955/2, u površini od 144 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja poslovne zgrade u vanprivredi, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4955/2, u površini od 627 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja neplodna zemljišta, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4956, u površini od 2.851 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja voćnjak 1. klase, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4957/1, u površini od 12.510 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja voćnjak 1. klase, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4958/1, u površini od 353 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja nekategorisani putevi, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4959/1, u površini od 1.075 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja livada 1. klase, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4960/1, u površini od 2.734 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja njiva 1. klase, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4961/3, u površini od 32 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja njiva 1. klase, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4963/1, u površini od 540 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja potok, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4964/3, u površini od 214 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja livada 1. klase, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,

- katastarska parcela broj 4965/3, u površini od 273 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja šuma 1. klase, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar,
- katastarska parcela broj 4967/3, u površini od 498 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja vrt 1. klase, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar i
- katastarska parcela broj 4968/3, u površini od 1.573 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja voćnjak 1. klase, evidentirana u listu nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, sa aspekta prostornog planiranja.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: 104-133/113-1 od 23.05.2019. godine, navedeno je da je neophodno da se, shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) prema kojem se primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno do roka iz člana 217 istog zakona, obratimo za mišljenje nadležnom organu lokalne uprave Opštine Bar.

Nadalje, u dostavljenom mišljenju Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar, broj: 07-351/19-462 od 17.05.2019. godine, navedeno je da je shodno Izvodu iz DUP-a "Topolica III" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/16) za urbanističku parcelu UP 1 u zoni "A", planirana namjena "površine za turizam – hoteli".

Obzirom da je uvidom u list nepokretnosti broj 152, KO Novi Bar, Opština Bar, utvrđeno da je katastarska parcela broj 4958/1 po načinu korišćenja "nekategorisani putevi", a katastarska parcela broj 4963/1 po načinu korišćenja "potok", Ministarstvo finansija je od Uprave za imovinu tražilo da kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar inicira postupak promjene načina korišćenja. Pomenuti upravni postupak je u toku.

Takođe, Ministarstvo finansija je u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore" br. 21/09 i 40/11) tražilo od pravnog lica "Dreamy" d.o.o. Podgorica da izvrši procjenu vrijednosti navedenih nepokretnosti, a sve u svrhu investicionog ulaganja, odnosno izgradnje hotela visoke kategorije sa 5\*.

S tim u vezi, pravno lice "Dreamy" d.o.o. Podgorica dostavilo je Izvještaj o procjeni vrijednosti imovine za građevinsko zemljište u zahvatu DUP-a "Topolica III", Blok 1, UP 1, od jula 2019. godine, prema kojem vrijednost predmetnih nepokretnosti po m<sup>2</sup> iznosi 132,00 €, obzirom da na tržištu nije bilo podataka o transakcijama ili ponudama nepokretnosti sličnih karakteristika predmetnoj, pa se procjeni prišlo primjenom prinostnog pristupa, kao jedinim mogućim u konkretnom slučaju. Pri tome je posebno analiziran aspekt optimalne iskorišćenosti zemljišne parcele, što je opredijelilo i izbor vrste poslovanja planiranog hotelskog kompleksa koja maksimizira njegovu produktivnost.

Nadalje, Ministarstvo finansija je rješenjem, broj 01-11519/1, formiralo međuresornu Tendersku komisiju, koju čine predstavnici Ministarstva finansija, Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za razvojne projekte.

Zadatak Tenderske komisije je da sprovede postupak prodaje predmetnih nepokretnosti putem prikupljanja ponuda, u skladu sa zakonom, odnosno da:

- pripremi tendersku dokumentaciju: informativni memorandum, pismo o namjerama, uslove i preporuke za pripremu ponuda, tekst oglasa, sistem za ocjenu ponuda, aplikaciju za prijavu na tender;
- javno objavi poziv za podnošenje ponuda za učešće na tenderu;
- organizuje i sprovodi tender;
- otvara i ocjenjuje ponude;
- utvrđuje koje se ponude smatraju važećim;
- sastavi tender listu;
- obavještava podnosiocima ponuda o rezultatima tendera,
- vodi i potpisuje zapisnik i
- proglaši tender neuspjelim u skladu sa određenim pravilima.

Tenderska komisija je pripremila nacrt tenderske dokumentacije, odnosno: javni poziv, informativni memorandum, instrukcije ponuđačima i nacrt ugovora.

Kao jedan od kvalifikacionih uslova za učešće na tenderu predviđeno je dostavljanje od strane ponuđača Pisma o namjerama potpisanog sa renomiranom kompanijom koja u svom vlasništvu ili suvlasništvu i pod upravljanjem ima najmanje 2 hotela i/ili rizorta, kategorije minimum 5\*.

Takođe, predviđen je minimum investicionih ulaganja u iznosu od 50.000.000,00 € za period od 5+3 godina.

Na tenderu mogu učestvovati sva zainteresovana lica, uključujući konzorcijume, koja otkupe Tendersku dokumentaciju i potpišu izjavu o čuvanju povjerljivosti podataka. Ponuđač uz ponudu mora uplatiti depozit ili dostaviti bankarsku Garanciju ponudeu korist Ministarstva finansijau iznosu od 300.000,00 € (tri stotine hiljada eura), izdatu od banke koja ima kreditni rejting najmanje BBB prema Standar and Poor's agenciji ili banke koju Tenderska komisija, prema svojoj diskreciji, odobri na osnovu unaprijed dostavljenog zahtjeva.

Važno je napomenuti da Opština Bar kao turistička destinacija nema nijedan hotel visoke kategorije sa 5\* i da bi izgradnja jednog takvog hotela doprinijela bržem i snažnijem razvoju ove opštine i države u cjelini.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), 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 Crne Gore.