

STUDIJA SLUČAJA: PRODAJA ZADRUGE GRAHOVO U BESCIJENJE



Nekadašnji hotel u Grahovu, danas ruševine

I: UVOD: Imovina Zemljoradničke zadruge „Grahovo“ u istoimenoj varošici udaljenoj pedesetak kilometara od Nikšića, septembra 2007. godine je pod sumnjivim okolnostima prodata firmi „Grahovo medical center“, čiji su osnivači ruski državljanin.

Zadruga je prodata po izuzetno niskoj cijeni, a kupac je po skraćenom postupku postao vlasnik vrijednih nepokretnosti. Štetan ugovor koji je zadruga „Grahovo“ zaključila sa ruskom firmom još nije raskinut, iako su se odavno stekli uslovi za to. Ova studija će pokazati još jednu u nizu neuspjelih privatizacija u Crnoj Gori.

II: UGOVOR O PRODAJI ZADRUGE: Javni oglas o prodaji imovine Zadruge objavljen je avgusta 2007. godine, a najpovoljniju ponudu dostavila je firma „Grahovo medical center“ iz Herceg Novog.¹ MANS ne raspolaže podacima da li je to bila jedina ponuda i na koliko je procijenjena vrijednost imovine za lokaciju zadruge u tom periodu, iako smo sve informacije tražili od Ministarstva poljoprivrede shodno Zakonu o slobodnom pristupu informacijama.²

Prema podacima iz Centralnog registra privrednih subjekata Crne Gore, firma „Grahovo medical center“ je registrovana 10. jula 2007. godine, odnosno mjesec prije objave javnog poziva, a osnivači firme su ruski državljanin Ilya Olkov i Artem Lavrishchev.³ Izvršni direktor firme je Zdravko Bošković, koji je ujedno i predsjednik mjesne zajednice Grahovo.⁴ Osnovna djelatnost firme su hoteli i sličan smještaj.

Kupac će sa svakim od 19 preuzetih radnika zaključiti ugovor o radu u skladu sa važećim propisima, pri čemu će se radnicima obezbijediti mjesecačna zarada za puno radno vrijeme u skladu sa Opštim kolektivnim ugovorom, i Granskim kolektivnim ugovorom, kao i naknade zarada i druga primanja u skladu sa Opštim kolektivnim ugovorom i Granskim kolektivnim ugovorom.

Kupac je preuzeo obavezu da zaključi ugovore o radu

Zemljoradnička zadruga „Grahovo“ je sa firmom „Grahovo medical center“ u septembru iste godine zaključila kupoprodajni ugovor, kojim je prodata cijelokupna imovina zadruge, koja uključuje zemljište, objekte, opremu i druge stvari zadruge, i to nepokretnosti ukupne površine

¹ MANS ne posjeduje Javni oglas o prodaji imovine, ali se u kupoprodajnom ugovoru kao datum objave javnog poziva navodi dan 18. avgust 2007. godine

² Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja odbilo je da MANS-u dostavi dokumentaciju koja se tiče prodaje Zadruge „Grahovo“ pod obrazloženjem da su „zadruge dobrotoljne organizacije, otvorene za sva lica sposobna da koriste njihove usluge i spremna da prihvate odgovornost članstva, a osnivaju se radi ostvarivanja i zaštite svojih ekonomskih, kulturnih i socijalnih potreba. Ministarstvo nije učestvovalo u prodaji imovine ZZ "Grahovo", jer se radi o samostalnom pravnom licu iz kojih razloga ne raspolaže traženom informacijom.“

³ Izvor: sajt Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave; www.crps.me

⁴ Članak u dnevnim novinama „Vijesti“ od dana 06. decembra 2013. godine, <http://www.vijesti.me/vijesti/grahovo-se-vise-ne-nadabnji-radnici-traze-raskid-ugovora-s-rusima-164530>

7.642.071 m² za iznos od samo 50 hiljada eura.⁵ To znači da je kvadrat zemljišta prodat po cijeni od 0,006 E.

Ukupna površina nepokretnosti/m ²	Ukupna cijena nepokretnosti/E	Cijena kvadrata/E
7.642.071	50.000	0,006

Tabela 1: Kvadrat nepokretnosti koštao 0,006 E

Ugovorom se ruska firma obavezala da će preuzeti svih 19 radnika zadruge koji su do 2007. godine bili zaposleni i da će sa njima zaključiti ugovore o radu. Osim toga, obavezala se da isplati zaostale zarade zaposlenim radnicima zadruge i radnicima kojima je prestao radni odnos u iznosu od 176.471 eura, plati porez na zarade od 18.293 eura, naknade na ime regresa od 27.060 eura i naknade za topli obrok od 45.950 eura. Takođe, kupac je trebalo da plati neizmirene doprinose za penzijsko i invalidsko osiguranje od 28.977 eura.

Značajna stavka u ugovoru odnosila se na ulaganje kupca u razvoj Grahova. Naime, ruski državljanini su se obavezali da će u narednih pet godina uložiti u razvoj privrednog društva u Grahovu **pet miliona eura** u novcu, stvarima i radovima za izgradnju novog objekta - banje, a shodno dinamici koja će biti utvrđena biznis planom.

MANS ne posjeduje biznis plan, koji je sastavni dio kupoprodajnog ugovora, dok su mediji u tom periodu pisali da je najavljeni i rekonstrukcija hotela „Grahovo“, gradnja ruskog naselja u grahovskom Gornjem Polju i kampa pored jezera. U varoši Grahovo su trebalo da budu izgrađena 38 apartmana, ordinacije, rekreativni i drugi prateći sadržaji, a u planu je bila i gradnja stanova za osoblje.⁶

Takođe, Ugovorom o prodaji Zadruge bilo je predviđeno da firma „Grahovo medical center“ preuzeće sva stvarna prava na nepokretnostima koje je imala Zadruga, uključujući pravo svojine, kao i da u slučaju naknadno pronađene nepokretne imovine sve pripadne firmi.

16. OBAVEZE KUPCA

Pored obaveza utvrđenih ovim ugovorom Kupac je obavezan:

- Da obezbijedi dosljednu realizaciju Biznis plana
- Da obezbijedi primjenu propisanih mjera zaštite životne sredine
- Da sa kupljenom imovinom postupa sa pažnjom dobrog privrednika
- Da sa radnicima zaključi Pojedinačni kolektivni ugovor o radu u skladu sa Opštim kolektivnim ugovorom i Granskim kolektivnim ugovorom.
- Da prilikom zasnivanja radnog odnosa sa novozaposlenim radnicima obezbijedi prioritet u zapošljavanju radnika koji potiču sa područja mjesne zajednice Grahovo, pod uslovom da ispunjavaju opšte i posebne uslove za zasnivanje radnog odnosa na konkretnom radnom mjestu.

Kupac garantovao dosljednu primjenu biznis plana

III: ANEKS UGOVORA O PRODAJI ZADRUGE: Novembra 2007. godine zaključen je Aneks ugovora o prodaji imovine zadruge „Grahovo“ u kojem se navode nove obaveze kupca u pogledu plaćanja određenih dugova zadruge, kao i plaćanja poreza i doprinosa za zaposlene radnike, poput poreza na obračunate zarade, za zdravstveno osiguranje zaposlenih ili doprinosa za nezaposlenost. Takođe, Aneksem je predviđeno da kupac umjesto 28.977 eura plati 29.120 eura za neizmirene obaveze Zadruge prema Fondu penzijsko invalidskog osiguranja, po osnovu neisplaćenih doprinosa na zarade.⁷

⁵ Ugovor o prodaji imovine između zemljoradničke zadruge „Grahovo“ i „Grahovo medical center“ d.o.o. Herceg Novi od dana 6. septembra 2007. godine

⁶ Članak u dnevnim novinama „Vijesti“ od dana 31. januara 2013. godine, <http://www.vijesti.me/vijesti/nema-vajde-od-proslosti-mjestani-grahova-zaboravljeni-111628>

⁷ Aneks Ugovora o prodaji imovine Zemljoradničke zadruge „Grahovo“ od dana 09. novembra 2007. godine

U januaru 2008. godine firma „Grahovo medical center“ je uknjižila pravo vlasništva u katastru. Uprava za nekretnine u Nikšiću tada se pozvala na Zakon o opštem upravnom postupku u dijelu koji se odnosi na rješavanje upravne stvari skraćenim postupkom, i na nevažeći Zakon o premjeru i katastru zemljišta iz 1974. godine⁸ iako je u tom periodu važio Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti iz 2007. godine.⁹

REPUBLIKA CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA NIKŠIĆ
Broj: 954-103-UPI-4844/07
Nikšić, 16. 01. 2008. godine

Uprava za nekretnine RCG - Područna jedinica Nikšić rješavajući po zahtjevu „Grahovo Medical Center, d.o.o. Herceg Novi, Djenovići bb, u predmetu provođenja promjena prava na nepokretnostima u katastarskom operatu na osnovu člana 54. Zakona o premjeru i katastru zemljišta („Sl.list SRCG., broj 37/74) i člana 133. Zakona o opštem upravnom postupku („Sl.list RCG.,broj 60/2003), donosi

Uprava za nekretnine se prilikom upisa pozvala na zakon koji je prestao da važi

IV: INVESTICIJE IZOSTALE, RADNICI PREVARENİ: Do sredine 2015. godine, odnosno osam godina od potpisivanja ugovora o prodaji imovine zemljoradničke zadruge, u Grahovu nije bilo nikakvih investicija. Izvršni direktor firme „Grahovo medical center“ Zdravko Bošković je krajem 2013. godine izjavio da radovi kasne „zbog neopravdanih problema u izradi projektne dokumentacije, od koje investitori zahtijevaju rješenje koje će se uklopi u prirodni ambijent i zadovoljiti visoke estetske i funkcionalne standarde.“¹⁰

Iako je ugovor o prodaji Zadruge predviđao da se on može raskinuti ako kupac ne izvršava obaveze u ugovorenim rokovima ili ih se uopšte ne pridržava, on još nije raskinut. Istovremeno, ni obaveze prema radnicima nijesu ispunjene. Naime, ugovorom o prodaji bilo je predviđeno da kupac u naredne dvije godine ne može raskinuti radni odnos sa radnicima, osim uz njihovu pismenu saglasnost i uz isplatu otpremnine, ali firma „Grahovo medical center“ nije ispunila ove obaveze. Radnici zadruge od 2010. godine nijesu primali plate i nijesu im uplaćivani doprinosi za penzijsko i invalidsko osiguranje, a nije im povezan ni radni staž od 2000. do 2007. godine. Iz tog razloga, oni su 2010. godine pokrenuli sudski spor u Osnovnom судu u Nikšiću protiv firme „Grahovo medical center“. Sud je pokušao preko oglasne table da nađe vlasnike firme, ali bezuspješno.¹¹

VI: KRIVIČNA PRIJAVA MANS-A: MANS je u julu 2015. godine Vrhovnom državnom tužilaštvu podnio krivičnu prijavu protiv bivšeg direktora Zemljoradničke zadruge Grahovo Milivoja Živkovića i izvršnog direktora firme „Grahovo Medical Centra“ doo Herceg Novi Zdravka Boškovića, zbog zloupotrebe položaja u privrednom poslovanju zaključenjem štetnog ugovora kojim je ogromna imovina zadruge prodata ispod svake tržišne vrijednosti, a da sa druge strane kupac nije realizovao preuzete obaveze.¹²

⁸ Rješenje Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić, broj 954-103-UPI-4844/07 od dana 16. januara 2008. godine

⁹ Suštinski se radilo o istim zakonskim odredbama, koje dozvoljavaju upis prava svojine na osnovu odgovarajuće prijave

¹⁰ Članak u dnevnim novinama "Vijesti" od dana 06. decembra 2013. godine, <http://www.vijesti.me/vijesti/grahovo-se-vise-ne-nada-banji-radnici-traze-raskid-ugovora-s-rusima-164530>

¹¹ Članak u dnevnim novinama Dan „Traže povezivanje staža za 13 godina“ od dana 04. jula 2011. godine

¹² Krivična prijava je podnijeta dana 30. jula 2015. godine