

STUDIJA SLUČAJA - DONACIJA OPŠTINI ZBOG KUPOVINE PARCELE

I: UVOD: Ova studija slučaja pokazuje kako je Opština Herceg Novi, u vrijeme mandata gradonačelnika Dejana Mandića, prodala privatnoj kompaniji vrijednu opštinsku parcelu, dok je istovremeno zaključila ugovor o donaciji, kojim je ta kompanija lokalnom budžetu uplatila određenu sumu novca na račun uspješno zaključenog posla.

II: PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA I OBJAVA JAVNOG POZIVA: Prema raspoloživim podacima, opštinska Direkcija za imovinu je još početkom 2007. godine izvršila procjenu vrijednosti parcela na lokaciji u Kumboru, koje su poznatije pod nazivom Zmijice, a na kojima je Opština Herceg Novi imala pravo susvojine¹.

Nalazom vještaka vrijednost parcele², ukupne površine 5.220 kvadrata, na kojoj je godinu kasnije Opština prodala svoj suvlasnički udio, procijenjena je po cijeni od 80 eura po kvadratu, odnosno ukupno 417.600 eura. Vrlo je indikativno da se u nalazu samo okvirno utvrđuje vrijednost zemljišta, bez navođenja ekonomskog metoda koji je iskorišten da bi se izračunala stvarna vrijednost lokacije.³

Na osnovu izloženog i parametara za procenu tržišne vrednosti m² gradevinskog zemljišta (položaj, lokacije, opremljenost lokacije, udaljenost lokacije od mora, saobraćajnica i infrastrukturnih objekata, oblika lokacije), procenjujem da tržišna vrednost kat. parc. 12/3 iznosi 80,0 €/m², što za površinu parcele od 5.220,0 m² iznosi:

$$5.220,0 \times 80,00 = 417.600,00 \text{ €}$$

Prva dva javna poziva za prodaju opštinskog udjela na zemljištu u Zmijicama putem licitacije nijesu bila uspješna, te je Direkcija za imovinu u septembru 2007. godine objavila treći javni poziv.⁴ Tada je početna cijena po kvadratu zemljišta utvrđena na iznos od 180 eura.

Na javni poziv su dostavljene tri ponude: preduzeća „Viktorija plus“ iz Herceg Novi i dva fizička lica - Simić Vere i Vurunić Branka, takođe iz Herceg Novog. Na licitaciji je pobijedila firma „Viktorija plus“ koja je ponudila najveću cijenu, odnosno 191,5 eura za kvadrat zemljišta, pa je tako njena ukupna ponuda iznosila milion eura za zemljište od 5.220 kvadrata.

III: ZAKLJUČENJE KUPOPRODAJNOG UGOVORA: Opština Herceg Novi je 29. jula 2008. godine odobrila Odluku o prenosu prava susvojine nad opštinskim zemljištem⁵ preduzeću „Viktorija plus“. Ova Odluka objavljena je u Službenom listu opštinskih propisa⁶ 26. avgusta iste godine i stupila je na snagu osam dana kasnije, odnosno 3. septembra.

Nejasno je kada je tačno bivši gradonačelnik Herceg Novog Dejan Mandić zaključio Ugovor o prodaji suvlasništva nepokretnosti⁷ sa firmom „Viktorija plus“, jer se u samom ugovoru kao datum zaključenja navodi 29. jul, odnosno dan kada je lokalni parlament dao dozvolu za njegovo zaključenje, dok je ugovor ovjeren u sudu 26. septembra 2008. godine.

¹ Radi se o katastarskim parcelama 12/1, 12/2 i 12/3 KO Kumbor, ukupne površine 13.920 kvadrata

² Katastarska parcela broj 12/3 KO Kumbor, ukupne površine 5.220 kvadrata

³ Nalaz i mišljenje vještaka Slobodana Jovanovića od 08. marta 2007. godine

⁴ Poziv za javno nadmetanje za prodaju nepokretnosti od 25. septembra 2007. godine; Mans ne posjeduje dokumentaciju u vezi prva dva javna poziva

⁵ Odluka o prenosu prava susvojine na nepokretnosti broj 01-3/34-08 od 29. jula 2008. godine

⁶ Službeni list Crne Gore – opštinski propisi broj 26/2008

⁷ Ugovor o kupopodaji suvlasništva nekretnina ovjeren u Osnovnom sudu dana 26. septembra 2008. godine

Ovim ugovorom Opština Herceg Novi je prodala suvlasništvo nad 3/8 idealnog dijela ili ukupno 5.220 kvadrata nekretnine koja se nalazi na lokalitetu Zmijice za milion eura, odnosno 191,5 eura po kvadratu.

- Firmi »VIKTORIA PLUS« d.o.o., iz Herceg-Novog ,
- za najveću licitacionu i ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od
191,5.€ po 1.m² površine ili za ukupno :

1.000.000,00.€
jedan milione evra/.

IV: ZAKLJUČENJE UGOVORA O DONACIJI: Pored kupoprodajnog ugovora, bivši gradonačelnik Dejan Mandić i preduzeće „Viktorija plus“ zaključili su u septembru 2008. godine i Ugovor o donaciji⁸, kojim je ova firma donirala Opštini 300 hiljada eura, na ime uspješno zaključenog posla u vezi sa prenosom prava susvojine na nepokretnosti.

Након спроведеног поступка јавног надметања преноса права сусвојине из члана 1. овог Уговора предузеће „Викторија плус“ ДОО из Херцег Новог, понудила је Општини Херцег Нови посебну донацију у износу од 300.000,00 € (тристо хиљада евра) на име успјешно закљученог посла у вези са преносом права сусвојине из члана 1. ове Одлуке са жељом за успјешну сарадњу са Општином Херцег Нови. На сједници одржаној дана 29.јула 2008.године Скупштина општине Херцег Нови усвојила је Закључак, број 02-14/399-08 којим прихвата донацију предузећа „Викторија плус“ ДОО из Херцег Новог.

Potpuno je nejasno na šta se odnosi donacija Opštini od strane firme „Viktorija plus“, a pravno je veoma sporno da se ona uputi zbog uspješno završenog posla i sa „željom za uspješnu saradnju sa Opština Herceg Novi“.

Firma „Viktorija plus“, čiji je osnivač Shkatulova Victoria iz Moskve, uplatila je opštini Herceg Novi mjesec nakon zaključenja ugovora o donaciji iznos od 300 hiljada eura.⁹ MANS ne raspolaže podacima za koje svrhe je Opština Herceg Novi potrošila ovu sumu.

Rbr. ID	Račun	Šifra	Datum	Datum	Odлив	Прилив
Naziv / Svrha doznačke		plaćanja poravnanja	valute			
1. 0091882695	51000000001757583	163	27/10/2008	27/10/2008		
55720 "VIKTORIA PLUS" D.O.O. Herceg Novi	uplata DUNČU za opštini				300.000,00 ✓	

V: OSTALE DONACIJE U OPŠTINI HERCEG NOVI: Da slučaj donacije firme „Viktorija plus“ nije bio usamljen, pokazuju i drugi primjeri zaključenih ugovora, od kojih su neki realizovani, a neki nijesu. U nastavku će biti navedena još dva primjera.

Početkom 2009. godine bivši gradonačelnik Dejan Mandić je zaključio Ugovor o obezbjeđenju finansijskih sredstava – donaciji za sanaciju prve faze klizišta Podi sa firmom „Univerzal monte“ iz Herceg Novog. Planirana sredstva za donaciju iznosila su 303.156 eura¹⁰, ali ovaj ugovor nikada nije realizovan i novac opštini nije uplaćen.¹¹

⁸ Ugovor o donaciji zaključen dana 26. septembra 2008. godine

⁹ Izvod iz Glavnog računa trezora Opštine Herceg Novi na dan 27. oktobar 2008. godine

¹⁰ Ugovor o obezbjeđenju finansijskih sredstava – donaciji za sanaciju prve faze klizišta Podi

¹¹ Odgovor Kabineta Predsjednika Opštine Herceg Novi MANS-u, broj 42633 od 28.12.2011. godine

Donacije je obezbjeđivala i Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novog. Tako je u maju 2008. godine zaključila sporazum sa članicama Atlas grupe iz Podgorice („Atlas cap“ doo, „Mogren Garden“ doo i „Mogren Hill“ doo) o uređenju gradskog platoa i javnog stepeništa u Herceg Novom. Donacija je bila vrijedna 20 hiljada eura, a zaključena je sa ciljem „unapređenja životne sredine na području Opštine“.¹²

Ovakav model donacija lokalnoj samoupravi od strane privatnih kompanija i sa nejasnim ciljem finasiranja lokalnih organa vlasti je veoma pogodno tle za moguću korupciju, gdje privatna kompanija koja daje novac lokalnoj upravi može očekivati ustupke u svojim poslovima koje ima na teritoriji određene opštine. Ovo tim prije što postoje jasni zakonski propisi koji definišu kada i pod kojim uslovima se lokalnoj zajednici može uputiti donacija.

¹² Sporazum, od dana 23.05.2008. godine