

**PRIKAZ
SLUČAJA
„GORNJI IBAR“
ROŽAJE**

I: SAŽETAK: Prikaz slučaja „Gornji Ibar“ Rožaje odnosi se na nekadašnje značajno preduzeće drvenoprerađivačke industrije u Rožajama, gdje je najviše prikazano preduzeće AD „Gornji Ibar“, kao najveće preduzeće koje je nastalo segmentacijom nekada jedinstvene firme.

Slučaj pokazuje kako je kompanija sa dvije hiljade uposlenih i nespornom perspektivom za razvoj, za manje od deceniju u potpunosti uništena, dok su njeni radnici višestruko oštećeni i danas žive uglavnom od materijalnog obezbjeđenja porodice. Radnici nijesu ostali samo bez radnih mjesta, već i dijela imovine kompanije. Kako se imovina firme nalazi na lokaciji u samom centru Rožaja, izmjenama planskog dokumenta zemljište je pretvoreno u građevinsko, što mu višestruko povećava vrijednost. Nakon toga, 2015. godine Vlada Crne Gore je odlučila prihvatiti ponude zainteresovane turske kompanije za kupovinu i zakup lokaliteta fabrike „Gornji Ibar“.

II: KRATAK ISTORIJAT FIRMI: Nekadašnje društveno preduzeće „Gornji Ibar“ godinama je predstavljalo vodećeg giganta u drvnoj industriji Crne Gore i kao veliki poslovni sistem bilo je okosnica razvoja Rožaja i čitave regije. Transformacija preduzeća izvršena je davne 1994. godine, kada je kapital kompanije procijenjen na tadašnjih 67,8 miliona maraka.¹ U tim godinama kompanija je upošljavala oko dvije hiljade radnika, da bi uvođenjem međunarodnih sankcija nekadašnjoj Jugoslaviji dramatično smanjila proizvodnju, pa je u 2002. godini bilo uposleno svega 575 radnika.

Period drastičnog pada proizvodnje istovremeno se poklapa i sa segmentacijom nekada jedinstvene kompanije, kada je iz njenog sastava izdvojeno više posebnih firmi. Tako su, pored ostalih, formirana odvojena preduzeća AD „Gornji Ibar“ i Šumarsko preduzeće „Rožaje“. Međutim, bitno je naglasiti da se smanjenje proizvodnje takođe vezuje za problem dobijanja državnih koncesija za eksploataciju šuma i razvoj ilegalnog sektora u nabavci drveta kao osnovne sirovine.²

U pogledu vlasničke strukture, podaci pokazuju da su krajem 2002. godine u AD „Gornji Ibar“ državni fondovi imali 51 odsto kapitala, radnici 38 odsto, u rukama građana je nakon masovne vaučerske privatizacije bilo 7 odsto kapitala, dok je Montenegrobanka posjedovala 2,9 odsto vlasništva. Istovremeno, kapital AD „Gornji Ibar“ je, nakon promjene zvanične valute u zemlji, utvrđen na sumu od 28,8 miliona eura.

IMOVINA	IZNOS
Zemljište	1.152.119
Građevinski objekti	17.069.826
Oprema	10.623.669
UKUPNO	28.845.615

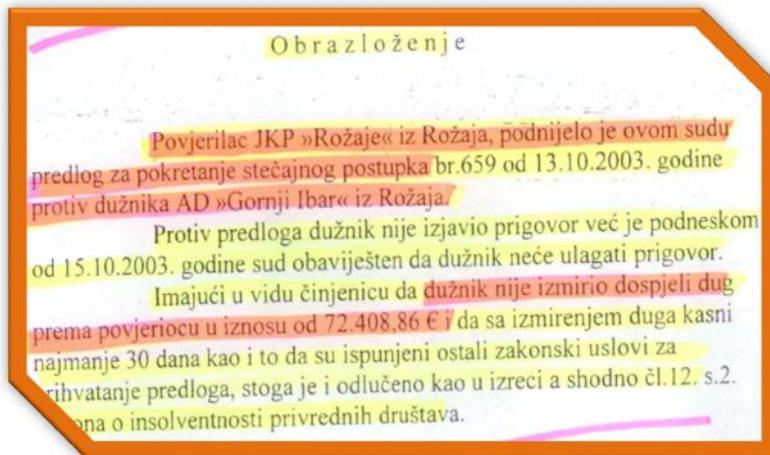
Tabela 1: Prikaz vrijednosti nepokretne i pokretne imovine „Gornjeg Ibara“

III: UVOĐENJE STEČAJA 2003. GODINE: Planom privatizacije za 2003. godinu bilo je predviđeno da se „Gornji Ibar“ proda putem međunarodnog tendera. U martu te godine Vlada je preuzela inostrane dugove kompanije od oko četiri miliona eura. Radilo se o predsankcionim dugovima, odnosno kreditima koji su odobravani prije uvođenja međunarodnih sankcija i za vrijeme ekonomske blokade su „mirovali“.

¹ Rješenje o davanju saglasnosti na transformaciju DP „Gornji Ibar“ Rožaje broj 02/1844-2 od dana 04. decembra 1995. godine

² Izvor: Dokument „Analiza stanja i projekcija razvojnih mogućnosti AD „Gornji Ibar“ Rožaje, autor Ekonomski fakultet Podgorica, maj 2003. godina

Uprkos problemima koje je u poslovanju imalo preduzeće, iz dokumenta pod nazivom „Analiza stanja i projekcija razvojnih mogućnosti AD „Gornji Ibar“ Rožaje“, koji je u maju 2003. godine uradio Ekonomski fakultet iz Podgorice, proizilazi da drveni gigant može profitabilno poslovati i da ima budućnost. Međutim, u oktobru iste godine Privredni sud u Bijelom Polju pokreće stečajni postupak protiv oba preduzeća, po predlogu rožajskog komunalnog preduzeća, zbog duga od 72,4 hiljade eura.



Dug fabrike "Gornji Ibar" prema JKP "Rožaje" doveo do stečaja

U istom mjesecu kada je pokrenut stečajni postupak, Vlada je „Gornjem Ibru“ odobrila kredit od 250 hiljada eura za obrtna investiciona sredstva. Prethodno je (u junu te godine) preuzela potraživanje kompanije prema Montenegro banci koje je iznosilo nešto preko milion eura. Inače, u predstečajnom periodu u oba preduzeća je radilo oko 440 radnika.

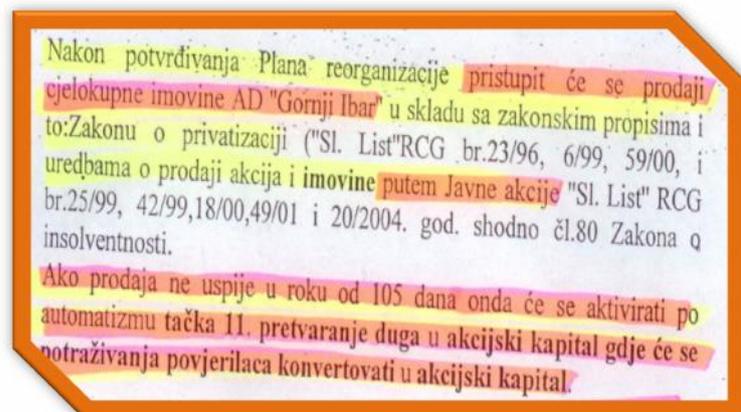
IV: PRIJAVA POTRAŽIVANJA I PLAN REORGANIZACIJE: Početkom 2004. godine Centralna banka Crne Gore saopštila je da kreditni dugovi „Gornjeg Ibra“ iznose 7,6 miliona eura, uključujući predsankcione kredite. Vlada je u maju prijavila svoja potraživanja prema dva rožajska preduzeća, od čega za AD „Gornji Ibar“ oko pet miliona eura, a za šumarsko preduzeće preko 800 hiljada eura.

Istog mjeseca, stečajni upravnik je donio Plan reorganizacije, kojim je preporučen nastavak proizvodnje i opstanak preduzeća, uz isplatu potraživanja povjeriocima.

Planom je predložena prodaja cjelokupne imovine iz stečajne mase putem javnog oglasa, radi kompletnog izmirivanja potraživanja povjerilaca. Ukoliko prodaja ne uspije u roku od 105 dana, prema predlogu stečajnog upravnika, potraživanja povjerilaca bi bila konvertovana u akcijski kapital.

Takođe, stečajni upravnik je kao nesporna prihvatio potraživanja u iznosu od dva miliona eura, dok je kao bitan uslov za ozdravljenje

preduzeća naveo potrebu da mu se odobri koncesija za korišćenje šuma na period od deset do petnaest godina. Privredni sud u Bijelom Polju je mjesec kasnije prihvatio predloženi Plan reorganizacije preduzeća, uprkos brojnim primjedbama povjerilaca.



Prodaja cjelokupne imovine fabrike "Gornji Ibar" Rožaje

V: JAVNI OGLASI ZA PRODAJU IMOVINE: Odmah nakon prihvatanja Plana reorganizacije, Privredni sud je u julu 2004. godine objavio prvi oglas za prodaju cjelokupne imovine rožajskih preduzeća.³ Imovina AD „Gornji Ibar“ se sastojala od građevinskih objekata sa opremom površine oko 35 hiljada kvadrata i zemljišta od 87,5 hiljada kvadrata. Ponuđena cijena za imovinu ovog preduzeća od četiri fabrička pogona, kotlarnice, upravne zgrade i restorana, iznosila je 2,9 miliona eura. Istovremeno, imovina šumarskog preduzeća „Rožaje“, koja je obuhvatala upravne zgrade od 250 kvadrata, magacin od blizu 550 kvadrata, otvoreni prostor od 800 kvadrata i desetak teških mašina za eksploataciju šume, procijenjena je na 290 hiljada eura. Kao obavezni dio ponude bilo je propisano da kupac podnese program razvoja preduzeća sa investiranjem u narednih pet godina i program zapošljavanja, dok je morao zadovoljiti uslov da ima iskustvo u drvnoj industriji. Nakon neuspjelog prvog oglasa, novi je objavljen već u avgustu iste godine i pod istim uslovima, ali je i on propao.⁴

Dvije godine kasnije, tačnije sredinom 2006. godine, objavljen je treći oglas za prodaju imovine, s tim što je sada vrijednost iste imovine AD „Gornji Ibar“ procijenjena na 5,2 miliona eura, dok je cijena za šumarsko preduzeće ostala ista.⁵ U pogledu uslova koje je budući kupac morao da ispuni sada nije bilo potrebno da ima iskustvo u drvnoj industriji. Nakon i ove neuspjele prodaje, par mjeseci kasnije je objavljen novi poziv, kojim je cijena za „Gornji Ibar“ snižena na 3,9 miliona eura, a šumarskog preduzeća je zadržana na istom nivou.⁶ Samo mjesec kasnije objavljen je i peti oglas, kojim je opet korigovana cijena imovine „Gornjeg Ibra“.⁷ Naime, sada je njegova imovina ponuđena za 1,9 miliona, dok je cijena šumarskog preduzeća snižena za pedesetak hiljada, odnosno na 249 hiljada eura.

GODINA	AD „GORNJI IBAR“	Š.P. „ROŽAJE“
2004.	2.900.000	290.000
2004.	2.900.000	290.000
2006.	5.201.325	290.000
2006.	3.900.994	290.000
2006.	1.997.309	249.000
2007.	2.700.000	500.000

Tabela 2: Tabela prikazuje cijene po kojima je nuđena prodaja rožajskih preduzeća

Početakom 2007. godine oglašen je novi, šesti oglas za prodaju imovine rožajskih preduzeća. Početna cijena AD „Gornji Ibar“ utvrđena je na 2.700.000 eura, ali je sada prvi put predviđena obaveza za kupca da preuzme 350 radnika stečajnog dužnika, koje nije mogao proglasiti tehnološkim viškom u roku od pet godina.⁸ Takođe, kupac je bio obavezan da zadrži osnovnu djelatnost rožajskih preduzeća u periodu od 10 godina od potpisivanja ugovora, dok je za ulaganja morao obezbijediti odgovarajuću bankarsku garanciju. Kada je u pitanju šumarsko preduzeće „Rožaje“ isti uslovi važili su i za kupca tog preduzeća, uz preuzimanje 90 radnika. Prodajna cijena za ovo preduzeće iznosila je pola miliona eura.

³ Oglas o prodaji imovine AD „Gornji Ibar“ Rožaje, u stečaju i imovine Š.P. AD „Rožaje“ Rožaje, u stečaju, javnim nadmetanjem putem pismenih ponuda

⁴ Oglas po drugi put o prodaji imovine AD „Gornji Ibar“ Rožaje, u stečaju i imovine Š.P. AD „Rožaje“ Rožaje, u stečaju, javnim nadmetanjem putem pismenih ponuda

⁵ Oglas o prodaji imovine AD „Gornji Ibar“ Rožaje, u stečaju i imovine Š.P. AD „Rožaje“ Rožaje, u stečaju, javnim nadmetanjem putem pismenih ponuda

⁶ Oglas o prodaji imovine AD „Gornji Ibar“ Rožaje, u stečaju i imovine Š.P. AD „Rožaje“ Rožaje, u stečaju, javnim nadmetanjem putem pismenih ponuda

⁷ Oglas o prodaji imovine AD „Gornji Ibar“ Rožaje, u stečaju i imovine Š.P. AD „Rožaje“ Rožaje, u stečaju, javnim nadmetanjem putem pismenih ponuda

⁸ Oglas o prodaji imovine AD „Gornji Ibar“ Rožaje, u stečaju i imovine Š.P. AD „Rožaje“ Rožaje, u stečaju, javnim nadmetanjem putem pismenih ponuda

VI: VLADA KUPUJE ROŽAJSKA PREDUZEĆA: Nakon neuspjelih šest javnih oglasa, Privredni sud u Bijelom Polju je u septembru 2007. godine objavio da se neposrednom pogodbom imovina prodaje zainteresovanom kupcu, odnosno Vladi Crne Gore, kojoj je „Gornji Ibar“ prodat za 2,5 miliona eura, a šumsko preduzeće „Rožaje“ za cijenu od 625 hiljada eura.⁹

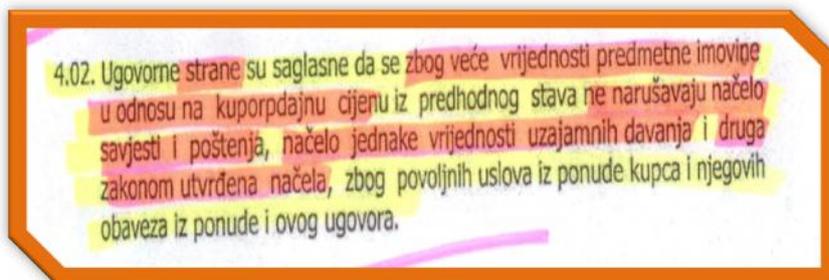
GODINA PRODAJE	KUPAC	CIJENA AD „GORNJI IBAR“	CIJENA Š.P. „ROŽAJE“
2007.	Vlada Crne Gore	2.575.000	625.000

Tabela 3: Vlada Crne Gore je imovinu rožajskih preduzeća kupila za 3,2 miliona eura

Vladinoj odluci prethodio je niz aktivnosti. Naime, iz Informacije Ministarstva za ekonomski razvoj, koja je objavljena u martu 2007. godine, može se zaključiti da su ukupne obaveze dva rožajska preduzeća 2,7 miliona eura, te se predlaže početna cijena za prodaju imovine od 3,2 miliona, koja bi trebalo da pokrije minimum socijalnog programa i određena potraživanja povjerilaca.

U septembru iste godine, Vlada je usvojila zaključak kojim se odrekla naplate odobrenih kredita rožajskim firmama tokom stečaja, u iznosu od 540 hiljada, i preuzela potraživanje Elektroprivrede od 432 hiljade eura. Takođe, Uprava za šume se odrekla potraživanja prema rožajskim kompanijama od 315 hiljada eura, Opština Rožaje svojih potraživanja u iznosu od 315 hiljada eura, dok je Vlada preuzela obavezu da izmiri još nekoliko manjih potraživanja povjerilaca.

Ugovori sa Vladom o kupovini dva rožajska preduzeća zaključeni su 19. oktobra za ukupnu sumu od 3,2 miliona eura. Vlada je radi kupovine imovine rožajskih preduzeća potpisala ugovor o kreditu sa Crnogorskom komercijalnom bankom u iznosu od 3,2 miliona eura, na trogodišnji rok, uz grejs period od godinu i kamatnu stopu od 6 odsto na godišnjem nivou. Takođe, Vlada je krajem 2007. godine podržala zahtjev Opštine Rožaje o kreditnom zaduženju u iznosu od 278 hiljada eura za isplatu obaveza bivšim radnicima, garantujući povraćaj tih sredstava nakon prodaje imovine rožajskih preduzeća.



Sporna Ugovorna stavka osnov za ništavnost pravnog posla

Ono što je vrlo indikativno jeste da ugovori sadrže identične odredbe, kojima ugovorne strane prihvataju da „zbog veće vrijednosti predmetne imovine u odnosu na kupoprodajnu cijenu ne narušavaju načelo savjesnosti i poštenja, načelo jednake vrijednosti uzajamnih davanja i druga

zakonom utvrđena načela, zbog povoljnih uslova iz ponude kupca i njegovih obaveza iz ponude.“ Ovakve odredbe su nesporno protivzakonite i osnov su za ništavnost pravnog posla.

⁹ Obavještenje o prodaji dijela imovine AD „Gornji Ibar“ iz Rožaja uz prenos prava korišćenja na zemljištu putem neposredne pogodbe i Obavještenje o prodaji imovine ŠPAD „Rožaje“ iz Rožaja uz prenos prava korišćenja na zemljištu putem neposredne pogodbe od dana 26. septembra 2007. godine

Koliko se radilo o potcijenjenoj vrijednosti najbolje potvrđuje Elaborat o procjeni pokretne i nepokretne vrijednosti dva preduzeća, koji je upravo za Vladine potrebe urađen u februaru naredne godine. Naime, Elaboratom je vrijednost preduzeća utvrđena na 18,4 miliona eura.

STAVKA	Procjena imovine Š.P. „Rožaje“	Procjena imovine AD „Gornji Ibar“	Ukupno procijenjena vrijednost
Zemljište	150.120	6.058.800	6.208.920
Građevinski objekti	135.181	8.472.261	8.607.442
Oprema	-	3.318.919	3.318.919
Zalihe	9.342	266.180	275.522
UKUPNO	294.643	18.116.160	18.410.803

Tabela 4: Vrijednost rožajskih preduzeća utvrđena Elaboratom iz februara 2008. godine

Nadalje, u maju 2008. godine urađena je Studija o razvojnim mogućnostima i kapacitetima kupljene imovine AD „Gornji Ibar“ i šumarskog preduzeća, čiji je naručilac bilo Ministarstvo za ekonomski razvoj. Studijom se predlaže modernizacija proizvodnog programa, uz orjentisanje na izradu poluproizvoda od drveta, zaposlenja se projektuju na nivou od 500 uposlenih, dok se investiciona sredstva predviđaju na iznos od 1,5 miliona eura.

NAZIV	IZNOS
Osnovna tehnologija	1.046.000
Pomoćna tehnologija	64.000
Infrastrukturalna tehnologija	120.000
Prekompozicija opreme	60.000
Uređenje objekata	140.000
Zelenilo i ograde	80.000
UKUPNO	1.510.000

Tabela 5: Potrebna sredstva za modernizaciju firme

VII: RASPRODAJA IMOVINE KOMPANIJE: Ministarstvo finansija je početkom 2009. godine obznanilo da je isplaćeno milion eura za potraživanja radnika AD „Gornji Ibar“ i 1,5 miliona eura za socijalni program koji uključuje 347 radnika. Kada je u pitanju šumarsko preduzeće, za potraživanja radnika isplaćeno je 300 hiljada eura i približno ista suma za socijalni program 88 radnika. Međutim, ostale su neisplaćene obaveze povjerilaca, uključujući i poreze i dug za struju, kao i kredit Opštine Rožaje, pa je navedeno da je prodajom imovine, radi izmirenja preuzetih obaveza u stečaju i uzetih kredita od banaka, neophodno obezbijediti najmanje 4,5 miliona. Stoga je preporučeno da se najhitnije nastavi sa prodajom imovine.

Prema raspoloživim informacijama, Vlada Crne Gore je već u decembru 2008. godine prodala znatan dio pokretne imovine rožajskih preduzeća za sumu od oko 120 hiljada eura.

VIII: DONOŠENJE PLANSKOG DOKUMENTA: Pogoni nekadašnjeg industrijskog kompleksa, koji se nalaze gotovo u samom centru grada, ruinirani su, dok su na zemljištu izgrađeni brojni objekti. Prema Detaljnom prostornom planu „Industrijska zona Centar“ predviđeno je da ova lokacija bude pretvorena u stambeno poslovnu zonu, sa dozvoljenom spratnošću od pet etaža.¹⁰ Ukupni troškovi infrastrukturnog opremanja procjenjuju se na oko šest miliona eura i nesporno je da će vrijednost nekadašnje industrijske lokacije biti višestruko uvećana.

¹⁰ Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona-centar“ Rožaje od decembra 2010. godine

Sa druge strane, radnici iz Rožaja, koji su svojevremeno živjeli od drvne industrije, neće imati nikakve koristi od urbanizacije ovog prostora, jer je njihova firma uništena. Većina u međuvremenu živi od materijalnog obezbjeđenja porodice, koje za domaćinstvo od pet i više članova iznosi oko stotinjak eura. Prema podacima iz godišnjeg izvještaja Centra za socijalni rad Rožaja za 2012. godinu, materijalno obezbjeđenje porodice u tom gradu dobija čak 36 odsto od ukupnog broja porodica.

Nekoliko stotina bivših radnika je 2011. godine tužilo crnogorsku Vladu za isplatu razlike po godini radnog staža.¹¹ Prema medijskim navodima, radnici su podnijeli krivičnu prijavu, tvrdeći da je iz socijalnog programa, koji je bio vrijedan oko 2,7 miliona eura nestalo 125 hiljada. Bivši radnici preduzeća su 2012. godine počeli proteste kojima od Vlade traže da ispravi nepravdu, jer su nekoliko godina ranije dobili četiri puta niže otpremnine od kolega iz drugih državnih kolektiva. Radnici "Gornjeg Ibra" tada su dobili po 117 eura po godini radnog staža, dok su zaposleni u „Šumarstvu“ primili samo po 68 eura. Tom prilikom im je rečeno da će razlika naknadno biti isplaćena, što se nije realizovalo.

Radnici su u februaru 2014. godine podnijeli tužbu nadležnom sudu sa zahtjevom za poništenje ugovora o kupovini dijela preduzeća između Ministarstva finansija i preduzeća "Gornji Ibar", kao i poništenje ugovora o fizičkom obezbjeđivanju "Gornjeg Ibra", koji je zaključen između Ministarstva finansija i "Security agency". Radnici traže da Tužilaštvo sprovede istragu o pljački imovine koju je obezbjeđivala ta agencija u ranijim godinama, počev od zatvaranja preduzeća, zatim zabranu dalje prodaje imovine i umanjivanje akcijskog kapitala, te rješavanje statusa radnika žrtava tranzicije koji su po osnovu smišljenog stečaja ostali na Birou rada bez šanse za zaposlenje. Zbog odbijanja tih zahtjeva, radnici su podnijeli tužbu Sudu u Strazburu zbog kršenja osnovnih radnih i ljudskih prava.¹²

I tokom 2015. godine radnici su više puta protestovali, pored ostalog tražeći da se izglasaju izmjene i dopune Zakona o penzijskom i invalidskom osiguranju, kojim je predviđeno penzionisanje po povoljnijim uslovima svih bivših radnika privatizovanih preduzeća, koji su zbog stečaja ostali bez posla.¹³

IX: PORENUTE INICIJATIVE KA NADLEŽNIM ORGANIMA: U Godišnjem izvještaju o radu Komisije za praćenje i kontrolu postupka privatizacije za 2013. godinu se navodi da je na sjednici održanoj krajem januara iste godine razmatrana kontrola postupka privatizacije "Gornjeg Ibra", da bi na sjednici održanoj početkom februara 2014. godine Komsija usvojila zaključke¹⁴ za upućivanje inicijative Savjetu za privatizaciju da se preduzeća „Gornji Ibar“ i „Rožaje“ uvrste u Plan privatizacije za 2014. godinu.¹⁵

Pored toga, inicijativa je upućena prema Vrhovnom državnom tužilaštvu da preispita vođenje stečajnog postupka od 2003. godine u firmama "Gornji Ibar" i "Rožaje", kao i prema nadležnom Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja za pokretanje proizvodnje u pojedinim segmentima tih preduzeća. Upućena je inicijativa i ka Ministarstvu rada i socijalnog staranja kojom se zahtijeva da ispune zaostale obaveze prema 88 bivših radnika firme "Rožaje", kao i inicijativa Komisiji za hartije od vrijednosti da preispita vlasničku strukturu preduzeća "Gornji Ibar", kao i vlasništva nad zemljištem firme.

¹¹Članak u listu Vijesti „Uspješne“ privatizacije završile sa katancima“ od dana 19. maja 2012. godine; <http://www.vijesti.me/ekonomija/uspjesne-privatizacije-završile-sa-katancima-74345>

¹²Članak u listu Vijesti „Radnici Gornjeg Ibra vjeruju samo sudu u Strazburu“ od dana 23. avgusta 2014. godine; <http://www.vijesti.me/ekonomija/radnici-gornjeg-ibra-vjeruju-samo-sudu-u-strazburu-792192>

¹³Članak u listu Vijesti „Bivši radnici sa sjevera: Ako se u petak ne izglasaju izmjene zakona o PIO izlazimo na ulicu“ od dana 25. februara 2015. godine; <http://www.vijesti.me/vijesti/bivsi-radnici-sa-sjevera-ako-se-u-petak-ne-izglasaju-izmjene-zakona-o-pio-izlazimo-na-ulicu-820914>

¹⁴Zaključci Komisije za praćenje i kontrolu postupka privatizacije broj 00-63-15/14-3/3 od dana 06. februara 2014. godine

¹⁵Godišnji izvještaj o radu za 2013. godine Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte

X: "GORNJI IBAR" NA PRODAJU U 2015. GODINI: Lokalitet fabrike „Gornji Ibar“ u Rožajama se tek u Planu privatizacije za 2015. godinu našao na listi društava koji će se valorizovati putem javno-privatnog partnerstva.¹⁶ Naime, planirano je da Javni poziv bude strukturiran na način da se nepokretnosti valorizuju putem prodaje, odnosno davanjem u zakup, uz dostavljanje investicionog programa i programa zapošljavanja. Tako je Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte objavio 20. maja 2015. godine Javni poziv za valorizaciju dijela lokaliteta fabrike „Gornji Ibar“ Rožaje putem prodaje i zakupa imovine.¹⁷

Lokalitet fabrike se sastoji iz tri dijela, ali se na tenderu našao jedan lokalitet koji obuhvata lokacije 1A i 1B¹⁸ ukupne površine 36.321 kvadrata, sa objektima i opremom.

U predviđenom roku dostavljena je jedna ponuda, od strane kompanije „Sancakli Mobiliya“ Agactic AS Turska, kojoj je prodana lokacija 1A za sumu od 400 hiljada eura (koja ima 24.693 kvadrata), dok je lokaciji 1B data u zakup na period od sedam godina (koja ima 11.628 kvadrata), za cijenu od 0,6 eura po kvadratnom metru, odnosno 6,9 hiljada eura na godišnjem nivou. Odluka o prodaji lokaliteta turskoj kompaniji donijeta je krajem avgusta 2015. godine.¹⁹

XI: PREDLOG KUPOPRODAJNOG UGOVORA I UGOVORA O ZAKUPU: MANS ne posjeduje kupoprodajni i ugovor o zakupu koji je zaključen sa investitorom iz Turske. Međutim, prema Predlogu ugovora o kupoprodaji i investiranju dijela lokaliteta fabrike „Gornji Ibar“, koji se odnosi na lokaciju 1A, a koji je Vlada javno objavila na svom sajtu²⁰, predviđa se izgradnja i rekonstrukcija objekata za industrijsku namjenu i mješovite sadržaje.

Prema ugovornim odredbama, kupac uplatom kupoprodajne cijene stiče pravo vlasništva nad nepokretnostima i pravo da ograniči pristup lokaciji. Kupac je morao u roku od 12 mjeseci od datuma zatvaranja pribaviti sve potrebne dozvole za izgradnju i rekonstrukciju lokaliteta. U suprotnom ugovor može biti raskinut.

Ugovorom je kupac obavezan da investira minimalni iznos od 5,36 miliona eura, od čega 4,3 miliona u obrtna sredstva i iznos od 986 hiljada eura u opremu i objekte. Investicionim programom je planirano da se na lokaciji 1A izvrši adaptacija objekata i okolne saobraćajnice.²¹ U prvoj fazi planirana je izgradnja moderne pilane, rekonstrukcija bazena, mašina i sušara, kao i izgradnja kotlarnice. U sljedećoj fazi planirana je izrada modernih bazena za kuanje trupaca i ugradnju mašina, kao i nabavka nove opreme. U trećoj fazi planirano je da u jednom dijelu proizvodnog pogona formiraju liniju za proizvodnju.

¹⁶ Odluka o planu privatizacije za 2015. godinu od dana 12. februara 2015. godine

¹⁷ Izvještaj Tenderske komisije za privatizaciju o rezultatima javnog tendera za valorizaciju dijela lokaliteta fabrike „Gornji Ibar“ Rožaje na Lokaciji 1 u vlasništvu Države Crne Gore od dana 12. avgusta 2015. godine

¹⁸ List nepokretnosti 305 KO Rožaje, kao katastarska parcela br. 932/20

¹⁹ Odluka o prodaji imovine na dijelu lokaliteta fabrike „Gornji Ibar“ Rožaje, označen kao lokacija 1A, u vlasništvu Države Crne Gore broj 08-2002 od dana 20. avgusta 2015. godine

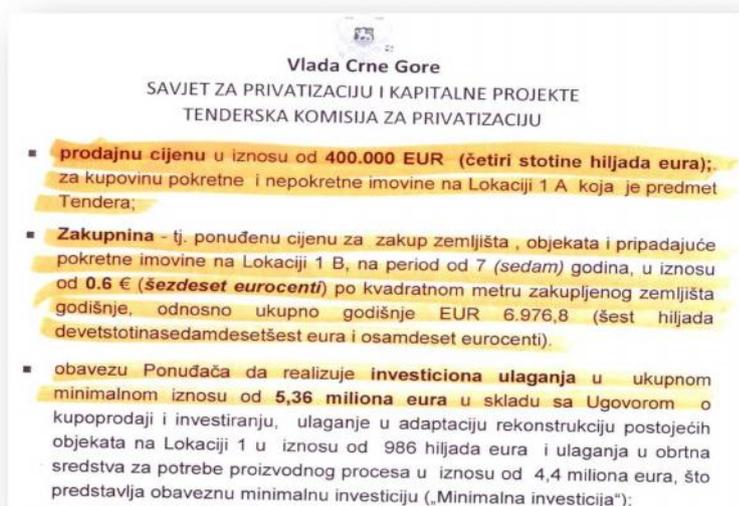
²⁰ Predlog Ugovora o kupoprodaji i investiranju dijela lokaliteta fabrike „Gornji Ibar“-lokacija 1A, Rožaje, Crna Gora od avgusta 2015. godine

²¹ Prilog 3, investicioni program firme „Sancakli Mobiliya“ A. S. Turska od dana 15. jula 2015. godine

Godina	Ulaganja u opremu i objekte	Obrtna sredstva	Ukupno
I godina	238.000	0	238.000
II godina	318.000	979.000	1.297.000
III godina	244.000	1.057.320	1.301.320
IV godina	90.000	1.141.906	1.231.906
V godina	96.000	1.199.001	1.295.001
Ukupno:	986.000	4.377.227	5.363.227

Tabela 6: Investicioni program ulaganja po godinama

Sa druge strane, prodavac se obavezao da će u roku šest mjeseci od datuma stupanja na snagu ovog Ugovora, obezbijediti da lokalna samouprava Opštine Rožaje usvoji planska dokumenta koji će stvoriti uslove za izdavanje građevinske dozvole kupcu i realizaciju Investicionog programa, te da će preduzeti sve potrebne mjere za izdavanje potrebnih dozvola investitoru u roku od 60 dana od podnošenja zahtjeva nadležnom organu. U suprotnom, turska kompanija ima pravo na raskid ugovora. Takođe, Vlada se obavezala da će omogućiti kupcu nesmetan uvoz i postavljanje opreme za realizaciju proizvodnje, te da kupi mašine u vlasništvu prodavca a koje se nalaze izvan Lokacije 1.



Obaveze turske kompanije prema fabrici "Gornji Ibar"

devet radnika. Takođe, u prvoj investicionoj godini, otvoriće još najmanje 45 novih radnih mjesta, dok u drugoj godini planira otvaranje 30 novih radnih mjesta, a početkom treće investicione godine još 80 novih radnika i postizanje proizvodnje u punom kapacitetu.

Kada je u pitanju Predlog ugovora o zakupu lokacije 1B iz avgusta 2015. godine,²² zakup je ugovoren na petogodišnjem nivou za 6.976 eura godišnje, a zakupodavac nije imao pravo povećanja cijene zakupa za vrijeme njegovog trajanja. Ugovor se može produžiti.

²² Ugovor o zakupu dijela lokaliteta fabrike „Gornji Ibar“, lokacija 1B, Rožaje, Crna Gora od avgusta 2015. godine

Vlada je omogućila da zakupac popravkom mašina i opreme stekne pravo vlasništva nad njom, dok su u slučaju njene prodaje turksa kompanije ima pravo preče kupovine. Ugovor se automatski raskida u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora.

Početakom avgusta 2015. godine Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje i firma „Sancakli Mobiliya“ iz Turske potpisali su Protokol kojim se Opština Rožaje obavezala na izradu prostorno-planske dokumentacije za područje Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona Centar“-„Centar II“, prema zahtjevima investitora.²³

XIII: TENDERI ZA PRODAJU LOKACIJE 2 I 3: Tenderska komisija za privatizaciju je objavila javni tender za učešće na tenderu radi prodaje lokacije 2 u Rožajama.²⁴ Vlada Crne Gore, je pozivala na podnošenje ponuda iskusne domaće i međunarodne investitore, s finansijskom sposobnošću, kao i iskustvom u preradi i upravljanju proizvodnjom iz oblasti industrije. Predmet prodaje je zemljište ukupne površine 29,3 hiljade kvadrata, sa pripadajućim objektima. Prostorno urbanističkim planom Opštine Rožaje na lokaciji 2 planira se rekonstrukcija postojećih, odnosno izgradnja novih objekata za industrijsku proizvodnju, centralne djelatnosti i mješovite sadržaje. Tender je trajao do kraja jula 2015. godine, ali nije poznato da li je bilo interesenata.

Takođe, Tenderska komisija objavila je javni poziv za učešće na tenderu radi zakupa i investiranja dijela lokaliteta fabrike „Gornji Ibar“, lokacija 3 u Rožajama.²⁵ Predmet prodaje je zemljište ukupne površine 5.505 kvadrata sa pripadajućim objektima. Prostorno urbanističkim planom Opštine Rožaje na lokaciji 3 planira se rekonstrukcija postojećih, odnosno izgradnja novih objekata za industrijsku namjenu, proizvodnja konditorskih proizvoda i mješoviti sadržaji. Tender traje do 16. novembra 2015. godine.

XIV: SAVJET ZA PRIVATIZACIJU OGLASIO PRODAJU IMOVINE TAJNOM: Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte Crne Gore donio je krajem januara 2015. godine Rješenje o određivanju stepena tajnosti podataka sadržanim u tenderskoj dokumentaciji i ponudama u postupku valorizacije društava i imovine 13 preduzeća, među kojima je i lokalitet fabrike „Gornji Ibar“.²⁶ Podaci koji se tiču prodaje imovine fabrike označeni su stepenom tajnosti „povjerljivo“ sa rokom isteka pet godina.

Savjet za privatizaciju je spornu odluku donio pod obrazloženjem da bi objavljivanjem podataka iz tenderskih postupaka mogle da nastupe štetne posljedice za bezbjednost i interese Crne Gore. MANS je u odnosu na odluku Savjeta za privatizaciju podnio tužbu Upravnom sudu krajem februara 2015. godine.²⁷

Podgorica, decembar 2015.

Autor: Istraživački centar MANS-a

²³ Protokol broj 450 od dana 05. avgusta 2015. godine

²⁴ Javni poziv za učešće na tender radi prodaje dijela lokaliteta fabrike „Gornji Ibar“, lokacija 2, Rožaje, Crna Gora

²⁵ Javni poziv za učešće na tender radi prodaje dijela lokaliteta fabrike „Gornji Ibar“, lokacija 3, Rožaje, Crna Gora

²⁶ Rješenje o određivanju stepena tajnosti podataka broj 01-34/2 od dana 27. januara 2015. godine

²⁷ Tužba NVO MANS protiv Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte od dana 27. februara 2015. godine