Crna Gora
Agencija za sprječavanje korupcije

Broj: 01-03-20/17 -27 Podgorica, 19.10. 2018.godine

Na osnovu člana 54 Zakona o sprječavanju korupcije ("Sl. list CG", br. 53/14), dana 26.05.2017.godine, Agencija za sprječavanje korupcije je po službenoj dužnosti pokrenula postupak za utvrđivanje postojanja ugrožavanja javnog interesa koje upućuje na postojanje korupcije, i shodno navedenom donosi

M I Š LJ E NJ E

I Utvrđuje se ugrožavanje javnog interesa u postupku raspolaganja državnom imovinom koja je data u zakup bez naknade NVO Dux croatorum-u, na način što je u toku trajanja prvog Ugovora o zakupu br.0101-411 od 27.04.2012 godine, koji je bio na snazi do 15.04.2017 godine, prekršena ugovorena obaveza od strane zakupca koja je sadržana u članu 7 Ugovora dok je u toku važenja drugog Ugovora o zakupu br. br.0101-464-597 od 10.08.2017 godine, prekršena ugovorena obaveza koja je sadržana u članu 8 Ugovora.

II Utvrđuje se ugrožavanje javnog interesa u postupku sprovedenom od strane nadležnih organa Oštine Tivat, koji se odnosi na proceduru davanja u zakup nepokretnosti suprotno odredbama Zakona o državnoj imovini i Uredbi o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini.

O b r a z l o ž e nj e

Agencija za sprječavanje korupcije je dana 18.05.2017. godine, po službenoj dužnosti na osnovu sopstvenih saznanja, u smislu člana 54 Zakona o sprječavanju korupcije ("Sl.list CG", br.53/14) pokrenula postupak za utvrđivanje postojanja ugrožavanja javnog interesa u postupku izdavanja opštinske imovine.

Naime, u više članaka iz dnevne štampe, koji datiraju još od 2014.godine, navodi se da je Opština Tivat je donijela Odluku o davanju Doma kulture »Josip Marković« u Donjoj Lastvi u petogodišnji besplatni zakup nevladinoj organizaciji »Dux Croatorum«; Ugovor između Opštine Tivat i »Dux Croatorum-a«, zaključen je 27.aprila 2012 godine; Dalje se navodi da je 2017 godine, predsjednik Skupštine Opštine Tivat, produžio Odluku o besplatnom ustupanju opštinske imovine tj. Doma kulture; Predmetni objekat navedena NVO daje u podzakup trećim licima (»Luštica Development AD Tivat«) suprotno odredbama zaključenog ugovora.

ISPITNI POSTUPAK

U postupku po službenoj dužnosti, Agencija za sprječavanje korupcije je dana 19.05.2017.godine zahtjevima br.01-03-10/17-2 i br.01-03-10/17-4 zatražila od Skupštine Opštine Tivat i NVO „Dux croatorum" dostavljanje izjašnjenja na navode iz medija sa pratećom dokumentacijom.

NVO „Dux croatorum" u svom izjašnjenju koje je dostavljeno Agenciji dana 2.06.2017 godine, ističe da se Dom kulture »Josip Marković« u Donjoj Lastvi koristi za potrebe hrvatske zajednice u Crnoj Gori, da se u njemu svakodnevno održavaju različiti sadržaji kao što su predavanja, kursevi, nastava, probe, čitaonica, te različiti sadržaji koji okupljaju svakodnevno oko stotinu djece i drugih građana koji u prostorijama Doma zadovoljavaju svoje kulturne i uopšte socijalne potrebe. Navode da se prostorije predmetnog objekta koriste isključivo u navedene svrhe, da nisu ustupane drugom subjektu, fizičkom ili pravnom, ni sa nadoknadom ni bez nje po bilo kojem osnovu. Dalje navode, da su u cilju podmirenja nužnih troškova za održavanje Doma, ustupili korištenje spoljnog zida objekta, na kojem je postojala reklama više od 40 godina a bila je u deutnom stanju, preduzeću „Luštica develpment AD Tivat" doo, kako bi postavili svoju reklamu. Za navedeno, NVO „Dux croatorum" je dobijao mjesečno 300 eura, koji novac se koristio isključivo radi podmirivanja nužnih troškova i održavanja prostorija. Mišljenja su da mjesto koje su ustupili, predstavlja reklamni prostor i da na taj način ne krše odredbe ugovora sa Opštinom Tivat.

Uz izjašnjenje dostavljene su kopije izvoda sa računa i završni računi za period od početka korišćenja predmetnog prostora pa do dana dostavjanja odgovora Agenciji.

Skupština Opštine Tivat je, takođe dostavila izjašnjenje dana 22.06.2017 godine u kojem se navodi da se NVO „Dux croatorum" obratila Opštini Tivat 2012 godine, sa zahtjevom za obezbjeđivanje prostorija za rad, tj. nekorišćenog i zapuštenog

Doma kulture u Donjoj Lastvi – Seljanovo, iz razloga što tu većinom žive pripadnici hrvatske nacionalne manjine – manjine koja je najzastupljenija u Opštini Tivat. Opština Tivat je razmatrala njihovu inicijativu i došla do zaključka da bi izlazeći u susret zahtjevu, bilo ostvareno nekoliko benefita po opštinu i građane: očuvanje opštinske imovine, stavljanje u funkciju Doma kulture, iskorišćavanje do tada ne korištenih prostornih kapaciteta, rješavanje pitanja obezbjeđivanja prostorija za rad pomenutoj NVO. U odnosu na medijske navode da je Opština Tivat izdvojila finansijska sredstva za adaptaciju Doma kulture, ističu da se radilo isključivo o investicionom ulaganju kroz kapitalna izdvajanja što je odrađeno u skladu sa svim zakonskim propisima, na osnovu Odluke o pokretanju postupka javne nabavke, kako bi se Dom stavio u funkciju i omogućio organizaciji da uđe u prostor i započne sa radom i ispunjavanjem obaveza propisanih Ugovorom. Ukazuju i na činjenicu, da je Opština Tivat Odluku o pokretanju postupka javne nabavke donijela 9.03.2012.godine, dakle prije nego što je na sjednici Skupštine donijeta Odluka da se pomenutoj NVO da u zakup bez naknade Dom kulture u Donjoj Lastvi.

Na pitanje Agencije da li je raspisivan javni poziv kako bi ostale NVO ili drugi zainteresovani subjekti uzeli učešća, Skupština Opštine Tivat u izjašnjenju navodi da ne postoji zakonski osnov za raspisivanje javnog poziva za ustupanje imovine na korišćenje nevladinim i drugim neprofitnim organizacijama, i to pitanje nije normativno uređeno, već je lokalna samouprava u smislu člana 116 Zakona o lokalnoj samoupravi, uslove za rad obezbjeđivala svim podnosiocima zahtjeva shodno prostornim kapacitetima koji su u isključivoj svojini Opštine Tivat. Zakonski osnov raspolaganja opštinskom imovinom sadržan je u članu 29 Zakona o državnoj imovini u kojem se kaže da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima određena svojinska ovlašćenja vrši opština, raspolaže nadležni organ opštine u skladu sa zakonom i statutom. Opština Tivat, u skladu sa članom 12 Statuta „upravlja, raspolaže i štiti svoju imovinu i vrši pojedina svojinska ovlašćenja na državnoj imovini, u skladu sa zakonom". S ovim u vezi, ističu da se ustupanje opštinske imovine vrši u skladu sa Zakonom o državnoj imovini i Statutom opštine Tivat, a da na zahtjev organizacija, na predlog Predsjednika opštine, u skladu sa Zakonom, Statutom i mogućnostima Opštine, Skupština donosi odluku o ustupanju imovine na korišćenje, i ta praksa, navode, pokazala se kao dobra i godinama traje.

Na pitanje Agencije ko i na koji način vrši kontrolu poštovanja ugovorenih obaveza definisanih predmetnim ugovorom o davanju u zakup, navode da je to nadležni organ lokalne uprave ali da u konkretnom slučaju nije bilo finansijske obaveze NVO prema Opštini Tivat, pa se kontrola u tom dijelu nije ni sprovodila. Dalje navode da su ostale odredbe ugovora ispoštovane na način što je adaptiran prostor i omogućen je zajednici i svim subjektima njegovo korišćenje bez bilo kakve naknade.

Uz izjašnjenje dostavljene su kopije:

- akta br.0601-030-101/1 od 2.06.2017 godine
- ugovora o zakupu br.0101-411 od 27.04.2012 godine
- akta br.0707-360-38/15-2012 od 2.06.2017 godine
- Odluke br.0707-16 od 9.03.2012 godine
- Ugovora o izvođenju radova br.0707-16/9 od 11.04.2012 godine
- Akta br.0302-030-202/3 od 7.06.2017 godine

Dana 22.08.2017 godine Agencija je zatražila od NVO „Dux croatorum"-a dostavljanje potpune dokumentacije i to svih Ugovora o davanju u podzakup predmetne nepokretnosti koji su zaključeni sa „Luštica develpment AD Tivat" doo kao i novi Ugovor zaključen sa Opštinom Tivat na osnovu Odluke SO Tivat od 14.03.2017 godine.
Kao odgovor na zahtjev Agencije, dana 28.08.2017 godine dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Ugovor o zakupu reklamne površine od 15.05.2016 godine;
- Ugovor o zakupu reklamne površine od 1.06.2015 godine;
- Ugovor o zakupu reklamne površine od 29.01.2014 godine;
- Ugovor o zakupu reklamne površine od 1.06.2013 godine;
- Ugovor o ustupanju prava korišćenja i upravljanja Doma kulture u Donjoj Lastvi br.0101-464-597 od 10.08.2017 godine

Agencija se dana 6.11.2017 godine, ponovo obratila Skupštini Opštini Tivat za dostavu izjašnjenja u vezi realizacije člana 8 Ugovora br.0101-464-597 od 10.08.2017 godine kao i Opštini Tivat dana 19.12.2017 godine.U odgovoru br.0301-464-364/1, od 24.11.2017 godine navodi se da zakupac nije dostavljao primjerak Ugovora sa trećim licima shodno članu 6 istog Ugovora, kako bi se moglo pristupiti ispunjenu obaveza iz gore navedenog člana. Takođe navode da je

nadležni organ lokalne uprave za poslove urbanizma dao mišljenje za postavljanje reklame i da je nadležni organ za finansije i lokalne javne prihode, izlaskom na lice mjesta, utvrdio reklama postoji i po tom osnovu zadužila obveznika na plaćanje komunalne takse u skladu sa Odlukom o lokalnim komunalnim taksama.
Opština Tivat – Direkcija za imovinu i zastupanje u svom izjašnjenju takođe navodi da primjerak Ugovora sa trećim licima nije dostavljan od strane NVO „Dux croatorum"-a.

NVO „Dux Croatorum" je dana 17.1.2018.godine dostavio informaciju da se shodno Odluci te NVO od 19.12.2017.godine neće produžavati ugovor o postavljanju bilborda „Luštica develpment AD Tivat" doo na fasadu Doma kulture u Donjoj Lastvi.

Agencija se, takođe, obratila Ministarstvu finansija Crne Gore dana 03.08.2017.godine za dostavljanje izjašnjenje o primjeni Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Službenom listu CG", br. 44/2010) na opštine odnosno lokalne samouprave, koje dana 07.09.2017 godine u svom izjašnjenju navodi sljedeće: „Članom 2 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/2009, 40/11) propisano je da državnu imovinu, u smislu ovog zakona, čine: pravo državne svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima, na novčanim sredstvima, hartije od vrijednosti, i druga imovinska prava koja pripadaju Crnoj Gori ili lokalnoj samoupravi, a da se namjena stvari i drugih dobara u državnoj imovini određuje zakonom ili odlukom nadležnog organa, u skladu sa zakonom. Takođe, članom 3 istog Zakona propisano je da se imovinska prava na stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini vrše u skladu sa ovim zakonom i na način kojim se obezbjeđuje javnost, dok je odredbama člana 4 stav 1 i stav 2 propisano da je vlasnik stvari u državnoj svojini Crna Gora te da određena svojinska ovlašćenja na stvarima u državnoj svojini vrše opštine, na način propisan ovim zakonom. Nadalje, članom 1 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Službenom listu CG", br. 44/2010) propisan je način, postupak, zaključenje ugovora i uslovi prodaje i davanja u zakup državne imovine, do je članom 3 stav 4 iste propisano da postupak prodaje ili davanja u zakup nepokretnih i pokretnih stvari sa kojima raspolaže opština inicira i predlaže opštinski organ određen statutom opštine.

Iz svega naprijed navedenog proizilazi da je skupština opštine, kao predstavnički organ lokalne samouprave, ovlašćena da donosi opšte akte i da raspolaže imovinom opštine, **u skladu sa citiranim zakonskim i podzakonskim određenjima.**"

RELEVANTNI PROPISI

Ustavom Crne Gore ("Sl.list CG " br.1/2007) je propisano:

"Crna Gora je nezavisna i suverena država, republikanskog oblika vladavine. Crna Gora je građanska, demokratska, ekološka i država socijalne pravde, zasnovana na vladavini prava." – član 1
„Crna Gora jemči i štiti prava i slobode.
Prava i slobode su nepovredivi.
Svako je obavezan da poštuje prava i slobode drugih". - član 6
„Opština vrši određena svojinska ovlašćenja na stvarima u državnoj svojini u skladu sa zakonom." – član 116 stav 1
"Jemči se pravo svojine.
Niko ne može biti lišen ili ograničen prava svojine, osim kada to zahtijeva javni interes, uz pravičnu naknadu.
Prirodna bogatstva i dobra u opštoj upotrebi su u državnoj svojini." – član 58
"Stvari u državnoj svojini pripadaju državi Crnoj Gori." – član 141

Zakon o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/2009, 40/11) je propisano:

„Vlasnik stvari u državnoj svojini je Crna Gora.
Određena svojinska ovlašćenja na stvarima u državnoj svojini vrše opštine na način propisan ovim zakonom.
Svojinska ovlašćenja na stvarima u državnoj svojini vrše i drugi subjekti: državni organi, organi lokalne samouprave i javnih službi čiji je osnivač Crna Gora, odnosno lokalna samouprava i drugi organi i organizacije koji koriste sredstva budžeta ili upravljaju državnom imovinom, u skladu sa zakonom i drugim propisom donesenim na osnovu zakona" – član 4
»Imovinska prava i ovlašćenja u pogledu državne imovine vrši Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada), odnosno organ jedinice lokalne samouprave određen zakonom i statutom opštine, odnosno Skupština Crne Gore iznad određene vrijednosti, pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.« - član 6 stav 1

»Državnom imovinom Crne Gore upravlja organ uprave nadležan za poslove imovine, ukoliko posebnim zakonom nije drukčije određeno.
Organ iz stava 1 ovog člana obavlja i sljedeće poslove:
- vodi jedinstvenu evidenciju i registar državne imovine;
- stara se o namjenskom korišćenju državne imovine;
- brine o imovini koja po sili zakona postaje državna imovina;
- stara se o poslovima upisa u katastar, parcelacije, razgraničenja, razmjene, pripreme nacrta ugovora i praćenje njihove realizacije, naplati zakupa i drugim poslovima u vezi sa državnom imovinom;
- obezbjeđuje uslove za zaštitu imovine;
- po nalogu Vlade i Ministarstva finansija obavlja i druge poslove.
Poslove iz st. 1 i 2 ovog člana za potrebe opštine vrši organ određen statutom opštine.
Poslove iz st. 1 i 2 ovog člana za potrebe javne službe vrši organ određen zakonom, odnosno aktom o osnivanju." – član 20

"Nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima određena svojinska ovlašćenja vrši opština, raspolaže nadležni organ opštine u skladu sa ovim zakonom i statutom." – član 29 stav 2
"O raspolaganju i razmjeni stvari i drugih dobara iz imovine Crne Gore, imovine opštine i javne službe zaključuje se ugovor u pisanoj formi.
Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuje starješina državnog organa koga odredi Vlada, za opštinu starješina organa određen statutom, a za javnu službu rukovodilac službe." – član 32
"Službene zgrade, poslovni prostori, prevozna sredstva i druge pokretne i nepokretne stvari mogu se davati u zakup na vrijeme do pet godina uz mogućnost produženja." – član 39 stav 2
"Uslovi, vrijeme zakupa, naknada, način korišćenja i raspolaganja, čuvanja, zaštite i održavanja stvari datih u zakup uređuje se ugovorom o zakupu.
Stvari i druga dobra u državnoj imovini ne mogu se dati u podzakup bez saglasnosti zakupodavca." – član 39 stav 6 i 7
"Prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrši se javnim nadmetanjem ili na osnovu prikupljenih ponuda, ***a izuzetno neposrednom pogodbom.***
Prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može se vršiti neposrednom pogodbom u slučajevima:
1) prenosa zemljišta radi izgradnje objekata za potrebe državnih organa i organizacija, organa i organizacija jedinica lokalne samouprave i organizacija koje obavljaju javnu službu, koji posluju sredstvima u državnoj svojini, kao i drugih objekata u državnoj svojini;
2) sporazumnog prenosa zemljišta ranijem vlasniku na ime naknade za eksproprisano ili izuzeto zemljište;

3) kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele);
4) prenosa zemljišta na kojem je izgrađen objekat bez građevinske dozvole, a koji je uklopljen u planski dokument (legalizacija objekta);
5) primjene člana 39 stav 5 ovog zakona.
Davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini neposrednom pogodbom može se vršiti u slučaju kada davanje u zakup ne uspije ni nakon tri uzastopna objavljivanja javnog poziva za javno nadmetanje ili prikupljanje ponuda.
Način, postupak, zaključenje ugovora, uslove prodaje i davanja u zakup državne imovine propisuje Vlada." – član 40

Uredba o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 44/2010) je propisano:

"Postupak prodaje ili davanja u zakup nepokretnih i pokretnih stvari sa kojima raspolaže opština inicira i predlaže opštinski organ određen statutom opštine." – član 3 stav 4
"O prodaji i davanju u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u državnoj imovini odlučuje Vlada, odnosno nadležni organ opštine, a za imovinu kojom gazduju i upravljaju javne službe nadležni organ javne službe po prethodno pribavljenoj saglasnosti Vlade, odnosno nadležnog organa opštine (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa Zakonom o državnoj imovini (u daljem tekstu: Zakon).
U slučajevima kada je prodaja i davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u skladu sa zakonom u nadležnosti Skupštine Crne Gore (u daljem tekstu: Skupština), o prodaji i davanju u zakup stvari odlučuje Vlada i kupoprodajni ugovor dostavlja Skupštini na usvajanje.
Odluka iz stava 1 ovog člana, po pravilu, sadrži: predmet, način, postupak i uslove prodaje ili davanja u zakup, kao i ovlašćeno lice koje će potpisati kupoprodajni ugovor." – član 4
"Prodaja i davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari vrši se javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda.
Javnim nadmetanjem, u smislu ove uredbe, smatra se prodaja ili davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u državnoj imovini putem usmenog javnog nadmetanja (aukcija), na osnovu javnog poziva.
Prikupljanjem ponuda, u smislu ove uredbe, smatra se prodaja ili davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u državnoj imovini putem prikupljanja ponuda u zatvorenim kovertama u skladu sa unaprijed utvrđenim pravilima i uslovima (tender), na osnovu javnog poziva." – član 5

"Nadležni organ, prilikom donošenja odluke o prodaji ili davanju u zakup nepokretnih i pokretnih stvari, formira komisiju za sprovođenje postupka prodaje ili davanja u zakup ili određuje državni organ odnosno organ uprave koji formira komisiju za sprovođenje postupka prodaje ili davanja u zakup.
Organ iz stava 1 ovog člana imenuje predsjednika i članove komisije.
U Komisiju iz stava 1 ovog člana imenuje se neparan broj članova.
Komisija iz stava 1 ovog člana, odluke donosi većinom glasova od ukupnog broja članova.
Predsjednik i članovi komisije iz stava 1 ovog člana ne smiju imati neposrednih ili posrednih interesa u predmetu prodaje nepokretnosti u državnoj imovini koji bi mogli prouzrokovati konflikt interesa.
U slučaju da postoji konflikt interesa, predsjednik i članovi komisije iz stava 1 ovog člana, dužni su da o tome obavijeste organ koji je formirao komisiju, radi određivanja drugog lica za predsjednika, odnosno člana komisije." – član 6

"Postupak davanja u zakup nepokretnih stvari pokreće se odlukom nadležnog organa.
Davanje u zakup nepokretnih stvari vrši se objavljivanjem javnog poziva u najmanje jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na cijeloj teritoriji Crne Gore i na internet stranici državnog organa ili organa opštine ili javne službe, koji sprovodi postupak davanja u zakup.
Nadležni organ može odlučiti da se javni poziv objavi i u jednom od međunarodnih štampanih medija." – član 29
"Davanje u zakup nepokretnih stvari, po pravilu, se vrši javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom u skladu sa zakonom.
U postupku javnog nadmetanja (aukcije) i prikupljanja ponuda (tender) za davanje u zakup nepokretnih stvari u državnoj imovini primjenjuju se odredbe ove uredbe kojima je uređen postupak javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda za prodaju nepokretnih stvari, ukoliko ovom uredbom nije drugačije određeno." – član 30

"Javni poziv za davanje u zakup nepokretnih stvari, sadrži:
- naziv zakupodavca;
- opis i bliže podatke o nepokretnoj stvari koja je predmet zakupa (broj lista nepokretnosti, katastarska parcela, naziv opštine i dr.);
- početnu cijenu zakupa zemljišta ili objekta (po m^2 ili ukupno) kod aukcije;
- minimalnu cijenu zakupa zemljišta ili objekta (po m^2 ili ukupno) kod tendera;
- rok zakupa;
- uslove zakupa (način plaćanja zakupa, obaveze zakupca u vezi sa korišćenjem nepokretnosti za određenu svrhu i namjenu);
- način, mjesto i vrijeme podnošenja prijave, odnosno ponude;

- mjesto, način, rok i cijenu za dobijanje tenderske (aukcijske) dokumentacije;
- obavezu učesnika da u postupku javnog nadmetanja uplati utvrđeni iznos depozita ili dostavi garanciju banke bez prigovora naplativu na prvi poziv;
- rok za povraćaj depozita učesnicima koji nijesu uspjeli na javnom nadmetanju;
- mjesto i vrijeme održavanja javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda;
- obavezu za učesnike javnog nadmetanja da u roku utvrđenom javnim pozivom dostave lične podatke (za fizička lica: ime i prezime, adresa stanovanja, matični broj, odnosno broj lične karte ili pasoša; za pravna lica: naziv i sjedište, potvrda o registraciji iz Centralnog registra Privrednog suda za domaća, odnosno dokaz o registraciji nadležnog organa matične države stranog ponuđača za strana lica).
Javnim pozivom mogu da budu određeni i drugi uslovi za koje nadležni organ ili komisija ocijeni da su potrebni za realizaciju zakupa nepokretnosti u skladu sa programima i planovima koji su od interesa za Državu, opštinu ili javnu službu." – član 31

"Početni iznos cijene zakupa zemljišta, službenih zgrada, poslovnih prostorija i drugih nepokretnih stvari u državnoj imovini (kod aukcije) odnosno minimalni iznos zakupnine (kod tendera) utvrđuje nadležni organ ili organ koji je odlukom nadležnog organa određen." – član 32
"Davanje u zakup službenih zgrada, poslovnih prostorija i drugih objekata (sala, hala, magacina, sportskih terena i objekata i dr.) iz državne imovine vrši se u skladu sa Zakonom i ovom uredbom.
Odluku o davanju u zakup objekata iz stava 1 ovog člana kojima gazduju i na kojima vrše svojinska ovlašćenja javne službe (javne ustanove i javna preduzeća) donosi nadležni organ javne službe uz prethodnu saglasnost nadležnog ministarstva, odnosno nadležnog organa opštine." – član 35

Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službenom listu CG", br. 51/2008, 40/2010)

***"objekat** je prostorna, funkcionalna, konstruktivna, arhitektonska, estetska, tehničko -tehnološka ili biotehnička cjelina sa instalacijama, postrojenjima i opremom, odnosno same instalacije, postrojenja i oprema koja se ugrađuje u objekat ili samostalno izvodi (zgrade svih vrsta, saobraćajni, vodoprivredni, telekomunikacioni i energetski objekti, unutrašnja i spoljna mreža i instalacije, objekti komunalne infrastrukture, industrijski, poljoprivredni i drugi privredni objekti, javne zelene površine, objekti sporta i rekreacije, groblja, skloništa i dr.);" – član 9 alineja 14*

Zakon o lokalnoj samoupravi

(Službeni lisRCG",br. 42/2003, 28/2004, 75/2005, 13/2006 i "Službeni list CG", br. 88/2009 (čl. 54. nije u prečišćenom tekstu), 3/2010 38/2012, 10/2014, 57/2014 - drugi zakon i 3/2016) je propisano:

"U okviru sopstvenih nadležnosti, opština vrši i sljedeće poslove:
1) upravlja, raspolaže i štiti svoju imovinu i vrši pojedina svojinska ovlašćenja na državnoj imovini, u skladu sa zakonom;" – član 33 stav 1 tačka 1

"Imovinu opštine čine nepokretne i pokretne stvari, novčana sredstva, hartije od vrijednosti i druga imovinska prava, u skladu sa zakonom.
Opština raspolaže i upravlja svojom imovinom shodno njenoj namjeni, u skladu sa zakonom i dobrom praksom ekonomskog i finansijskog menadžmenta.
Opština i javne službe čiji je ona osnivač dužne su da vode evidenciju o svojoj imovini.
Imovina opštine iskazuje se u skladu sa zakonom." – član 40

"U cilju afirmisanja otvorenog i demokratskog društva, organi lokalne samouprave sarađuju sa nevladinim organizacijama.
Saradnja iz stava 1 ovog člana ostvaruje se naročito:
1) informisanjem o svim pitanjima značajnim za nevladin sektor;
2) konsultovanjem nevladinog sektora o programima razvoja lokalne samouprave i nacrtima opštih akata koje donosi skupština;
3) omogućavanjem učešća u radu radnih grupa za pripremu normativnih akata ili izradu projekata i programa;
4) organizovanjem zajedničkih javnih rasprava, okruglih stolova, seminara i sl.;
5) finansiranjem projekata nevladinih organizacija od interesa za lokalno stanovništvo, pod uslovima i po postupku propisanim opštim aktom opštine;
6) obezbjeđivanjem uslova za rad nevladinih organizacija, u skladu sa mogućnostima lokalne samouprave;
7) na drugi način propisan statutom opštine." – član 116

STATUT Opštine Tivat

("Službeni list RCG - opštinski propisi", br. 040/04 od 30.12.2004, 026/06 od 11.07.2006, Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 012/11 od 08.04.2011, 021/11 od 11.07.2011, 003/13 od 16.01.2013)

"Opština samostalno obavlja poslove lokalne samouprave koji su od neposrednog i zajedničkog interesa za lokalno stanovništvo u skladu sa zakonom i ovim Statutom"

"U okviru sopstvenih nadležnosti Opština vrši i sledeće poslove:

1) upravlja, raspolaže i štiti svoju imovinu i vrši pojedina svojinska ovlašćenja na državnoj imovini, u skladu sa zakonom;" – član 12 stav 3 tačka 1

"Imovinu opštine čine nepokretne i pokretne stvari, novčana sredstva, hartije od vrijednosti i druga imovinska prava u skladu sa zakonom.

Imovinom Opštine raspolaže Skupština u skladu sa zakonom.

Opština raspolaže i upravlja svojom imovinom shodno njenoj namjeni, u skladu sa zakonom i dobrom praksom ekonomskog i finansijskog menadžmenta.

Skupština može prenijeti pravo davanja imovine u zakup i pravo prodaje pokretnih stvari na predsjednika opštine u skladu sa posebnom odlukom Skupštine.

Prodaja, zamjena, davanje u zakup nepokretne i pokretne imovine u svojini Opštine sprovodi se po postupku i na način uređen zakonom i podzakonskim aktima.

Poslove upravljanja i korišćenja imovinom Opštine vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove imovine u skladu sa zakonom." – član 15

Zakonom o sprječavanju korupcije ("Sl.list CG ", br.53/14) je propisano:

"Javni interes je materijalni i nematerijalni interes za dobro i prosperitet svih građana pod jednakim uslovima" – član 6 stav 1 tačka 1

"Ugrožavanje javnog interesa, u smislu ovog zakona, podrazumijeva povredu propisa, ***etičkih pravila ili mogućnost nastanka takve povrede*** *koja je izazvala, izaziva ili prijeti da izazove opasnost po život, zdravlje i bezbjednost ljudi i životne sredine, povredu ljudskih prava ili materijalnu i nematerijalnu štetu po državu ili pravno i fizičko lice, kao i radnju koja ima za cilj da se za takvu povredu ne sazna" – član 44 stav 2*

„Integritet predstavlja zakonito, nezavisno, nepristrasno, ***odgovorno i transparentno*** *vršenje poslova kojim javi funkcioneri i drugi zaposleni u organu vlasti čuvaju svoj ugled i ugled organa vlasti,* ***obezbjeđuju povjerenje građana u vršenju javnih funkcija i rad organa vlasti i otklanjaju sumnju u mogućnost nastanka i razvoja korupcije.*** *" – član 72*

" Ovlašćeni službenik dužan je da, po službenoj dužnosti, pribavi podatke i obavještenja o činjenicama koje su neophodne za vođenje postupka i odlučivanje, o kojima službenu evidenciju vode nadležni državni organi, organi državne uprave i opštine, odnosno javna preduzeća, privredna društva, ustanove ili druga pravna i fizička lica ". – član 35 stav 2

" Organi, pravna i fizička lica iz stava 2 ovog člana dužni su da, u roku i na način koji odredi Agencija, dostave tražene podatke i obavještenja, odnosno stave na uvid traženu dokumentaciju u skladu sa zakonom". – član 35 stav 3
" Zviždač koji ima opravdane razloge da sumnja u ugrožavanje javnog interesa koje upućuje na postojanje korupcije, može podnijeti prijavu u skladu sa ovim zakonom" – član 44 stav 1
" Na osnovu sprovedenog postupka po prijavi iz člana 51 ovog zakona, Agencija sačinjava mišljenje o postojanju ugrožavanja javnog interesa koje upućuje na postojanje korupcije" – član 52 stav 1
" Agencija pokreće postupak za utvrđivanje postojanja ugrožavanja javnog interesa koje upućuje na postojanje korupcije, po službenoj dužnosti na osnovu sopstvenoh saznanja". – član 54

Konvencija ujedinjenih nacija protiv korupcije 2003 godine (UNCAC)
"Ciljevi ove Konvencije su:
c. Da se unaprijedi integritet, odgovornost i pravilno upravljanje javnim poslovima i javnom imovinom." – član 1
"Svaka država ugovornica, u skladu sa osnovnim načelima svog pravnog sistema, priprema i sprovodi ili vodi djelotvornu i koordiniranu politiku protiv korupcije kojom se unapređuje učešće društva i održavanju načela vladavine prava, pravilnog upravljanja javnim poslovima i javnom imovinom, integritet, transparentnost i odgovornost." – član 5

Rezolucija (97) 24 o dvadeset vodećih principa u borbi protiv korupcije

(Usvojeni od strane Komiteta ministara 6. novembra 1997. na 101. zasijedanju Komiteta ministara), razrađenih od strane Multidisciplinarne grupe za korupciju (GMC), između ostalih, navodi i sljedeće usvojene principe:

- preduzeti efikasne mjere za prevenciju korupcije i, u vezi sa ovim, uzdići javnu svijest i promociju etickog ponašanja;
- obezbijediti da pravila koja regulišu prava i obaveze državnih službenika uzmu u obzir potrebe borbe protiv korupcije i da predvide adekvatne i efikasne disciplinske mjere; promovisati dalju specifikaciju ponašanja koje se
  očekuje od državnih službenika na odgovarajući nacin, kao što je kodeks ponašanja;
- osigurati da sistem javne odgovornosti uzme u obzir posljedice korupcionaškog ponašanja državnih službenika.

Standardi antikorupcijskih tijela (ACA standardi)
Standard 4 – integritet i objektivnost

"Integritet se može definisati kao djelovanje ili postojanje u skladu sa moralnim vrijednostima, normama i pravilima, važećim u kontekstu okvira u kojem se djeluje. U javnoj upravi, integritet se odnosi na poštenje i pouzdanost pri obavljanju službenih dužnosti, i predstavlja suprotnost korupciji ili zloupotrebi funkcije za privatne svrhe."

Sudska praksa

Odluka Ustavnog suda Crne Gore, U.br.56/12 od 24.07.2015. godine

„...Naime, iz navedenih odredaba Zakona proizlazi da se zakup opštinskog zemljišta vrši javnim nadmetanjem ili na osnovu prikupljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom - u slučaju kada davanje u zakup ne uspije ni nakon tri uzastopna objavljivanja javnog poziva za javno nadmetanje ili prikupljanje ponuda. Nasuprot tome, iz osporene odredbe člana 1. stav 1. Odluke, po ocjeni Ustavnog suda, proizlazi da je donosilac akta isključio primjenu postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja ponuda za davanje opštinskog zemljišta u zakup, propisanih odredbama člana 40. st. 1. i 3. Zakona o državnoj imovini. "

Presuda Upravnog suda Crne Gore, U. 1079/06 od 15. 2. 2008.godine

„Stvari koje čine državnu imovinu pribavljaju se, prodaju ili daju u zakup javnim nadmetanjem, na osnovu pribavljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom.

Iz obrazloženja: Osporenim rješenjem Skupština Opštine, licima nabrojanim u dispozitivu istog, dala je u zakup na određeno vrijeme u trajanju od 20 godina kat. parc. u površini bliže označenim dispozitivom rješenja. Tužilac osporava zakonitost rješenja tuženog ističući da je raspolaganje predmetnim zemljištem - davanje u zakup izvršeno u skupštinskoj proceduri, zbog čega postupak nije sproveden u skladu sa Zakonom o državnoj imovini. Predlaže da se osporeno rješenje poništi.

Pravilno se tužbom ukazuje da je raspolaganje predmetnim zemljištem, odnosno njegovo davanje u zakup izvršeno suprotno odredbi člana 10. stav 1. Zakona o imovini Republike Crne Gore. Tom zakonskom odredbom je propisano da stvari koje čine državnu imovinu pribavljaju se, prodaju ili daju u zakup javnim nadmetanjem, na osnovu pribavljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom. Kod činjenice da je predmetno zemljište kao državna imovina dato u zakup u skupštinskoj proceduri, na sjednici SO, osporeno rješenje je valjalo poništiti, jer postupak nije sproveden u skladu sa Zakonom o državnoj imovini.
U ponovnom postupku tuženi će otkloniti navedeni propust (član 57. Zakona o upravnom sporu), pa donijeti novo zakonito rješenje u ovoj stvari."

ZAKLJUČAK

Na osnovu sprovedenog postupka provjere istinitosti navoda, utvrđenih činjenica i okolnosti te uvidom u cjelokupnu dokumentaciju koja je dostavljena na zahtjev Agencije za sprječavanje korupcije, konstatuje se da u ovom postupku postoji ugrožavanje javnog interesa i postupanje institucije suprotno principu transparentnosti i integriteta koji je propisan članom 72 Zakona o sprječavanju korupcije.

Uvidom u cjelokupnu pribavljenu dokumentaciju i dostavljena izjašnjenja, konstatuje se da se, prilikom davanja u zakup predmetne nepokretnosti, nije postupalo u skladu sa odredbama Zakona o državnoj imovini i Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini koje se odnose na postupak davanja u zakup prostorija koje se nalaze u državnoj imovini. Kako je članom 39 Zakona o državnoj imovini propisano, "Službene zgrade, poslovni prostori, prevozna sredstva i druge pokretne i nepokretne stvari mogu se davati u zakup na vrijeme do pet godina uz mogućnost produženja", te da je članom 40 istoga zakona propisano da "**Prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini** vrši se javnim nadmetanjem ili na osnovu prikupljenih ponuda, **a izuzetno neposrednom pogodbom**", a da „Način, postupak, zaključenje ugovora, uslove prodaje i davanja u zakup državne imovine propisuje Vlada", što je regulisano navedenom Uredbom u članu 35 gdje, citiramo, stoji: "Davanje u zakup službenih zgrada, poslovnih prostorija i drugih objekata (sala, hala, magacina, sportskih terena i objekata i dr.) iz državne imovine vrši se u skladu sa Zakonom i ovom uredbom", iz čega slijedi da je nesporno da nije sproveden postupak u skladu sa odredbama navedenog Zakona i Uredbe.

Iz navedenog proizilazi da se postupak izdavanja u zakup poslovnog prostora sproveo, neposrednom pogodbom koja je predviđena samo u izuzetnim slučajevima i to u slučaju prenosa zemljišta radi izgradnje objekata za potrebe državnih organa i organizacija, organa i organizacija jedinica lokalne samouprave i organizacija koje obavljaju javnu službu, koji posluju sredstvima u državnoj svojini, kao i drugih objekata u državnoj svojini; sporazumnog prenosa zemljišta ranijem vlasniku na ime naknade za eksproprisano ili izuzeto zemljište; kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele); prenosa zemljišta na kojem je izgrađen objekat bez građevinske dozvole, a koji je uklopljen u planski dokument (legalizacija objekta) i primjene člana 39 stav 5 ovog zakona, što u predmetnoj stvari nije slučaj već je Ugovor o zakupu zaključen bez prethodno sprovedenog postupka predviđenog za davanje u zakup nepokretnih stvari koje se nalaze u državnoj imovini, kojem su prethodile Odluke Skupštine Opštine Tivat br.0304-65 od 19.03.2012.godine i br.0304-464-99 od 14.03.2017 godine.

U konkretnom slučaju nesporna je činjenica da se u Odluci Skupštine Opštine Tivat, kao pravni osnov za donošenje navodi član 29 stav 2 Zakona o državnoj imovini, koji propisuje postupanje nadležnog organa u skladu sa navedenim **zakonom i Statutom**, dok sve ostale odredbe zakona koje se odnose na postupak davanja u zakup državne imovine, nijesu primjenjene, pa samim tim ni Uredba koja na jasan način definiše obavezu javnog objavljivanja poziva odnosno postupak, uslove davanja u zakup i zaključenje ugovora.

Dalje, uvidom u prethodni Ugovor o zakupu Doma kulture u Donjoj Lastvi od 27.04.2012 godine konstatuje se da je zaključen na period od pet godina, uz mogućnost produženja istog. Kao uslov za eventualno produženje u članu 8 se navodi da je zakupac dužan da ispuni obaveze iz člana 5 predmetnog ugovora, a te obaveze se odnose na adaptaciju objekta uz taksativno nabrajanje radova koje je potrebno izvršiti. Sa druge strane, članom 7 Ugovora o zakupu definisano je da „Zakupac nema pravo da poslovni prostor koji je predmet ovog ugovora daje u podzakup drugom korisniku", dok je članom 39 Zakona o državnoj imovini jasno definisano da se stvari i druga dobra u državnoj imovini ne mogu dati u podzakup bez saglasnosti zakupodavca. U vezi sa ovim, na nedvosmislen način se utvrđuje da je zakupac prekršio ugovorenu obavezu i postupao suprotno zakonu, što se

utvrdilo i uvidom u izvode sa bankovnih računa, bez obzira što je u svom izjašnjenju naveo da su ustupili korištenje spoljnog zida objekta, preduzeću „Luštica develpment AD Tivat" doo, kako bi postavili svoju reklamu, za cifru od 300 eura mjesečno, a koji novac se koristio isključivo radi podmirivanja nužnih troškova i održavanja prostorija. Važno je pomenuti i obavezu iz člana 6 Ugovora, gdje se zakupac obavezao da će troškove koji se tiču potrošnje vode, električne energije i telefona, troškove u vezi održavanja čistoće, kao i troškove u vezi obezbjeđenja prostora plaćati neposredno davaocu usluge.

U svom izjašnjenju Predsjednik SO Tivat navodi da nadležni organ lokalne uprave u konkretnom slučaju nije sprovodio kontrolu o ispunjenosti ugovorenih obaveza jer nije bilo finansijske obaveze NVO prema Opštini Tivat, ali je takođe navedeno da je predmetni objekat adaptiran. Nakon isteka Ugovora iz 2012 godine, SO Tivat je donio Odluku dana 14.03.2017 godine kojom se ponovo NVO „Dux croatorum"-u daje u zakup Dom kulture u Donjoj Lastvi na period od pet godina, uz mogućnost produženja. A takođe je dana 10.08.2017 godine zaključen novi Ugovor sa Opštinom Tivat na period od 5 godina, koji u odnosu na prethodni sadrži niz izmjena, a jedna od novina je sadržana u članu 8 ugovora i predviđa da „Izuzetno, radi postavljanja reklama na fasadi objekta, Dux croatorum može zaključiti ugovor sa zainteresovanim licem pod uslovom: da organ nadležan za poslove urbanizma prethodno da mišljenje da je postavljanje reklame na predloženi način u skladu sa opštim i posebnim uslovima za postavljanje istih koji su predviđeni Planom privremenih objekata; da se ugovorom predvidi podjela prihoda pri čemu dio koji pripada Opštini ne može biti manji od 80% i da se primjerak ugovora, shodno odredbi iz člana 6, dostavi Opštini."

Uvidom u Ugovore o zakupu reklamne površine koje je NVO „Dux croatorum", kao zakupodavac zaključio sa „Luštica develpment" AD Tivat konstatuje se da je NVO „Dux croatorum" u periodu od 1.06.2013 godine do 15.06.2016 godine davao u zakup privrednom društvu „Luštica develpment" AD Tivat dio objekta (koji joj je Opština Tivat dala u zakup bez naknade) odnosno površinu jednog zida, koji je dio predmetnog objekta, pozicioniranog prema Jadranskoj magistrali, dimenzija 800cm x 370cm. Ugovorena zakupnina na godišnjem nivou iznosila je 3.600,00 eura iz čega slijedi da je NVO „Dux croatorum" ukupno prihodovala 14.400,00 eura po osnovu ovih Ugovora i to suprotno odredbi člana 7 Ugovora o zakupu koji je zaključen sa Opštinom Tivat 27.04.2012 godine, kojim je definisano

da zakupac nema pravo da predmetni poslovni prostor daje u podzakup drugom korisniku i suprotno odredbi člana 39 Zakona o državnoj imovini.

Novim Ugovorom o ustupanju prava korišćenja i upravljanja Doma kulture u Donjoj Lastvi br.0101-464-597 od 10.08.2017 godine predviđena je mogućnost izdavanja objekta/dijela objekta u zakup drugim licima, uz uslove koji su navedeni, ali se ne precizira način prenosa (žiro račun, rok i sl.) sredstava dijela koji bi pripao Opštini. Takođe se ne predviđa ni prethodna saglasnost zakupodavca shodno članu 39 Zakonu o državnoj imovini. Iako je članom 3 Odluke o davanju na upravljanje i korišćenje Doma kulture u Donjoj Lastvi od 14.03.2017 godine predviđena obaveza NVO „Dux croatorum"-a da snosi troškove utroška električne energije, vode, održavanja čistoće objekta i troškove redovnog održavanja objekta i osiguranja, u novom Ugovoru stoji da ova NVO može ustupiti prostorije Doma kulture na korišćenje bez naknade drugim subjektima, koji se bave djelatnostima koje su u duhu namjene samog objekta uz obavezu zaključenja posebnog ugovora i dostavljanja istog Opštini, dok ovi subjekti mogu participirati u troškovima održavanja prostora koji se odnose na utrošak električne energije, vode, odvoza smeća, čišćenja i dr.troškova, s tim da iznos učešća u troškovima bude preciziran ugovorom.

Imajući u vidu utvrđeno činjenično stanje, te ocjenu dokaza, pojedinačno i u vezi sa ostalim dokazima, Agencija za sprječavanje korupcije je ustanovila da ustupanje u zakup nepokretnosti bez prethodno objavljenog javnog poziva, upodobljavanje novog Ugovora o ustupanju prava korišćenja i upravljanja Doma kulture u Donjoj Lastvi br.0101-464-597 od 10.08.2017 godine (u trajanju od 5 godina i to od 16.04.2017-15.04.2022 godine), kojem je prethodila Odluka Skupštine Opštine Tivat br.0304-464-99 od 14.03.2017 godine, sa ranijom praksom NVO „Dux croatorum"-a u odnosu na davanje u podzakup predmetne nepokretnosti kao i podjelu dobiti u narednom periodu kako je to navedeno članom 8 Ugovora, dovodi u sumnju osnovanost produženja ovog obligaciono-pravnog odnosa. Na ovaj način Opština Tivat je izrazila prihvatanje ranijih postupaka NVO „Dux croatorum" tj.protivzakonitog davanja u podzakup predmetne nepokretnosti i sticanja dobiti po tom osnovu, dok je novim Ugovorom pravno upodobljeno svako buduće davanje u podzakup Doma kulture u Donjoj Lastvi. Takođe, imajući u vidu da je poslednji **ugovor NVO „Dux croatorum"-a sa „Luštica develpment" AD Tivat** bio na snazi **do 31.5.2017.godine** a **Ugovor o ustupanju prava korišćenja i upravljanja**

Doma kulture u Donjoj Lastvi br.0101-464-597, zaključen između NVO „Dux croatorum"-a sa Opštinom Tivat, na snazi **počev od 16.04.2017 godine**, zaključuje se da nijesu ispoštovane ugovorene obaveze ni za period od 16.04.2017 godine do 31.5.2017.godine. U odnosu na ugovornu obavezu „da organ nadležan za poslove urbanizma prethodno da mišljenje da je postavljanje reklame na predloženi način u skladu sa opštim i posebnim uslovima za postavljanje istih koji su predviđeni Planom privremenih objekata" Opština Tivat se izjasnila da je Sekretarijat za uređenje prostora i izgradnju objekata dao mišljenje u vezi postavljanja reklame i da je Sekretarijat za finansije i lokalne javne prihode utvrdio da je na licu mjesta (na fasadi objekta) postavljena reklama kao i da je Predsjednik Skupštine, uz akt broj 0303-464-364/1 od 24.11.2017.godine dostavio mišljenje i rješenje pomenutih organa. **Uvidom u rješenje broj 0808-432-UP-4/430 od 20.7.2017 godine konstatuje se obveznik „Luštica develpment" AD Tivat zadužen sa komunalnom taksom za period od 1.1.2017.godine do 31.12.2017.godine u iznosu od 1.740,00 eura**.

Naime, članom 3 stav 4 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini određeno je da **postupak prodaje ili davanja u zakup nepokretnih i pokretnih stvari sa kojima raspolaže opština inicira i predlaže opštinski organ određen statutom opštine**. Dalje, u članu 4 stav 1 iste navedeno je da **o prodaji i davanju u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u državnoj imovini odlučuje Vlada, odnosno nadležni organ opštine**, a za imovinu kojom gazduju i upravljaju javne službe nadležni organ javne službe po prethodno pribavljenoj saglasnosti Vlade, odnosno nadležnog organa opštine, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini dok **Odluka iz stava 1 ovog člana, po pravilu, sadrži: predmet, način, postupak i uslove prodaje ili davanja u zakup, kao i ovlašćeno lice koje će potpisati kupoprodajni ugovor,** što u konkretnom slučaju takođe nije ispoštovano, već je predmetna nepokretnost data u zakup – upravljanje i korišćenje određenom pravnom licu u skupštinskoj proceduri. Zatim, članom 5 ove Uredbe definisano je da se prodaja **i davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari vrši javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda, na osnovu javnog poziva.** Formiranje komisije za sprovođenje postupka prodaje ili davanja u zakup ili određivanje državnog organa odnosno organa uprave koji bi formirao komisiju za sprovođenje postupka prodaje ili davanja u zakup, sastav komisije, način odlučivanja i ostalo, takođe je propisano članom 6 Uredbe.

Na osnovu svega navedenog, a shodno i zvaničnom izjašnjenju Ministarstva finansija Crne Gore od 7.09.2017 godine, čitav postupak, u oba slučaja, nije vršen u skladu sa članom 40 Zakona o državnoj imovini i procedurom koja je propisana

podzakonskim aktom - Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Službenom listu CG", br. 44/2010), odnosno nije sproveden postupak objavljivanja javnog poziva i nadmetanja u smislu odredbi člana 30., 31 i 35 navedene Uredbe, kojem treba da prethodi odluka nadležnog organa o predmetu, načinu, postupku i uslovima davanja u zakup u smislu člana 4 Uredbe, u konkretnom slučaju Skupštine Opštine Tivat.

U skladu sa članom 52 stav 2 Zakona o sprječavanju korupcije, Agencija na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja, te ocjene svih dokaza, pojedinačno i u vezi sa ostalim dokazima, daje NVO „Dux croatorum"-u i Opštini Tivat slijedeće preporuke da bi se dalje ugrožavanje javnog interesa sprječilo:

PREPORUKA 1

Poziva se odgovorno lice u NVO „Dux croatorum"-u da u svakom budućem obligacionopravnom odnosu, dosljedno poštuje ugovorene obaveze.

PREPORUKA 2

Pozivaju se odgovorna lica u Opštini Tivat da svako iz svoje nadležnosti preduzme aktivnosti u cilju sprovođenja procedure u skladu sa članovima 30.,31. i 35. Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini, kako bi se u narednim slučajevima spriječile nepravilnosti u dijelu koji se odnosi na davanje u zakup nepokretnosti i time spriječio nastanak potencijalnih rizika od radnji koje izazivaju sumnju na narušavanje integriteta, transparentnost i zakonitost rada institucije.

PREPORUKA 3

Poziva se nadležni organ Opštine Tivat – Direkcija za imovinu i zastupanje da u narednom periodu kontinuirano vrši kontrolisanje sprovođenja ugovorenih obaveza zakupca, kao što je u konkretnom slučaju bila adaptacija objekta iz prethodnog Ugovora, o čemu će se sastaviti izvještaj i na osnovu istog, između ostalog, vršiti procjena o eventualnom produženju ugovora o zakupu.

I **Obavezuje se pravno lice NVO „Dux croatorum“ da, u skladu sa članom 53 Zakona o sprječavanju korupcije, u roku od 30 dana od dana prijema ovog Mišljenja, dostavi detaljan Izvještaj o preduzetim radnjama u odnosu na navedene preporuke.**

II **Obavezuju se odgovorna lica u Opštini Tivat da, u skladu sa članom 53 Zakona o sprječavanju korupcije, u roku od 30 dana od dana prijema ovog Mišljenja, dostave detaljan Izvještaj o preduzetim radnjama u odnosu na navedene preporuke.**

Načelnica
Kristina Braletić