

Predlog za davanje saglasnosti za davanje u zakup nepokretnosti, na period od 10 godina, i to: kat.parcela broj 674, površine 16838 m², broj 677/2, površine 2451 m², broj 677/3, površine 6764 m², po načinu korišćenja "livada 6. klase", kat. parcela br. 707, površine 11200 m², br. 708, površine 23960 m², po načinu korišćenja "livada 4. klase", kao i kat.parcela br. 734, površine 834740 m², br. 762/1, površine 13268 m², br. 762/2, površine 1529 m², br. 20578 m², po načinu korišćenja "pašnjak 3. klase", sve evidentirane u LN broj 84 KO Maoče – Opština Pljevlja, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratio se Marković Bogdan iz Pljevalja, zahtjevom za davanje u dugoročni zakup (na period od 10 ili više godina) zemljišta, i to: kat.parcela broj 674, površine 16838 m², broj 677/2, površine 2451 m², broj 677/3, površine 6764 m², po načinu korišćenja "livada 6. klase", kat. parcela br. 707, površine 11200 m², br. 708, površine 23960 m², po načinu korišćenja "livada 4. klase", kao i kat.parcela br. 734, površine 834740 m², br. 762/1, površine 13268 m², br. 762/2, površine 1529 m², br. 20578 m², po načinu korišćenja "pašnjak 3. klase", sve evidentirane u LN broj 84 KO Maoče – Opština Pljevlja, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, koje bi koristio isključivo kao oranicu i pašnjak za "Aberdin angus goveda" (kojih trenutno ima oko 150 grla, sa tendencijom povećanja broja grla, zbog čega traži zakup predmetnog zemljišta).

Uz zahtjev su dostavljeni: List nepokretnosti 84, KO Maoče – Pljevlja, za predmetne kat. parcele koje su u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, kao i nacrt detaljnog biznis plana i uputstvo za IPARD zahtjeve za dodjelu sredstava podrške.

Razmatrajući predmetni zahtjev Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se putem mail – a, obratilo Direktoratu za planiranje prostora – Direkciji za praćenje stanja u prostoru ovog ministarstva, da, s aspekta prostornog planiranja, da mišljenje na predmetni zahtjev i u istom (dostavljen putem mail – a 21.10.2024. godine) se navodi, da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da se potrebno obratiti nadležnom organu lokalne uprave Opštine Pljevlja, budući da, shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22), do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta.

U dopisu Opštine Pljevlja - Sekretarijata za uređenje prostora br. 05-332/24-368/2 od 06.11.2024. godine, čije je izjašnjenje povodom predmetnog zahtjeva takođe zatražilo ovo ministarstvo, se navodi, da uvidom u prostorno plansku dokumentaciju, konstatuje se da kat.parcele br. 674, br. 677/2, br. 677/3, br. 707, br. 708, br. 734, br. 762/1 i br. 762/2 KO Maoče, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Pljevlja do 2020. godine (»Sl. List CG – opštinski propisi«, br. 11/11 i 39/19) – prostorno plansko rješenje, za koje je planirana namjena površina – istražno eksploatacioni prostor Maoče – ugalj, (grafički prilog list 03/4 – Prostorno plansko rješenje, Namjena površina – plan). Takođe, zemljište predmetnih katastarskih parcela se u katastarskom operatu, po kulturi vodi kao livada i pašnjak, pa stoga nadležno Ministarstvo u odnosu na te okolnosti može odlučiti o zahtjevu zainteresovane stranke o davanju zemljišta u privremeni zakup, shodno trenutnoj namjeni, do početka procedure privođenja namjeni po predmetnoj planskoj dokumentaciji.

Istim povodom Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se obratilo Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, koje u svom dopisu br. 14-919/24-24056/2 od 16.12.2024. godine, navode, da se članom 4 Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Sl.list CG“, br. 32/11), poljoprivredno zemljište koristi za poljoprivrednu proizvodnju. Izuzetno

od stava 1 ovog člana, poljoprivredno zemljište se može koristiti u nepoljoprivredne svrhe samo u slučajevima utvrđenim zakonom, te imajući u vidu da je za traženo zemljište Prostorno urbanističkim planom predviđena promjena namjene, navode da je članom 9 navedenog zakona, propisano da se poljoprivredno zemljište koje je urbanističkim odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđeno da se iskorišćava u nepoljoprivredne namjene, iskorišćava se se za poljoprivrednu proizvodnju, dok se ne počne iskorišćavati u te druge namjene, ili u vremenu kada te druge namjene to iskorišćavanje povremeno ili djelimično dozvoljavaju, te stoga to ministarstvo nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji, međutim u konačnom, odluku o raspolaganju državnim zemljištem donosi Vlada Crne Gore.

Takođe, na zahtjev Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Uprava za nekretnine – Centralna Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti (formirana rješenjem Uprave za nekretnine br. 01-012/24-479 od 30.01.2024. godine i dopunsko rješenje br. 01-012/24-479/2 od 23.09.2024. godine), uradila je procjenu vrijednosti zakupa predmetne nepokretnosti i to: kat.parcela broj 674, površine 16838 m², broj 677/2, površine 2451 m², broj 677/3, površine 6764 m², po načinu korišćenja "Livade 6. klase", kat. parcela br. 707, površine 11200 m², br. 708, površine 23960 m², po načinu korišćenja "Livade 4. klase", kao i kat.parcela br. 734, površine 834740 m², br. 762/1, površine 13268 m², br. 762/2, površine 1529 m², br. 20578 m², po načinu korišćenja "Pašnjaci 3. klase", sve evidentirane u LN broj 84 KO Maoče – Opština Pljevlja, koja je utvrđena na iznos od **5.737,73 €**, na godišnjem nivou, odnosno 3% od ukupne procijenjene vrijednosti zemljišta, koja iznosi 189.863,59 € (910750 m² x 0,21 €).

Polazeći od navedenog, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine predlaže da početna cijena zakupa, na javnom nadmetanju, na godišnjem nivou iznosi **5.737,73 €**, odnosno 3% ukupno procijenjene vrijednosti (shodno Zaključku Vlade br. 07-1603 od 26.05.20217. godine, kojim je preporučeno nadležnim državnim organima da prilikom davanja nepokretnosti u zakup koje se nalaze na sjeveru Crne Gore, početna cijena godišnjeg zakupa iznosi 3%, od ukupno procijenjene vrijednosti na godišnjem nivou), pri čemu bi se Ugovor o zakupu zaključio na 10 godina.

Imajući u vidu da se radi o velikoj površini zemljišta koje se daje u zakup kao poljoprivredno zemljište (do privođenja namjeni), predmet je poslat Komisiji za valorizaciju zemljišta u državnoj svojini, da se izjasni u odnosu na predmetni zahtjev i ista je na sjednici, održanoj dana 14.02.2025. godine, dala saglasnost da se postupak nastavi pod uslovima navedenim u priloženom Zapisniku br. 10-421/25-2629/1 od 14.02.2025. godine.

Pravni osnov za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore, sadržan je u članu 6 stav 1, članu 29 stav 1, Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), u kojima je između ostalog propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora raspolaže Vlada Crne Gore, članu 39 stav 1 i 3 kojim je propisano da se dobra u svojini Crne Gore ili imovini opštine mogu ugovorom dati u zakup do 30 godina odlukom Vlade, odnosno nadležnog organa opštine i do 90 godina odlukom Skupštine, na predlog Vlade i članu 40 stav 1, kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrši javnim nadmetanjem.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za davanje u zakup, na period od 10 godina, u smislu člana 29 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za davanje u zakup predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za davanje u zakup predmetnih nepokretnosti, objavljivanje Javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za davanje u zakup predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o zakupu predmetnih nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore

o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o zakupu nepokretnosti.

U G O V O R
O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI U DRŽAVNOJ SVOJINI

Zaključen u Pljevljima, dana __. __. 2025. godine između:

1. VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, (račun broj 832-52007-55 koji se vodi kod Centralne banke Crne Gore), koje zastupa ministar _____, JMBG _____, ovlašćen Zaključcima Vlade Crne Gore, broj _____, godine, s jedne strane (u daljem tekstu Zakupodavac) i

2. _____, s druge strane, (u daljem tekstu Zakupac).
(zajedno nazvani Ugovorne strane)

PREDMET UGOVORA

Član 1

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je predmet ugovora zakup sljedećih nepokretnosti:

- katastarska parcela broj 674, površine 16838 m², po načinu korišćenja "livada 6. klase",
- katastarska parcela broj 677/2, površine 2451 m², po načinu korišćenja "livada 6. klase",
- katastarska parcela broj 677/3, površine 6764 m², po načinu korišćenja "livada 6. klase",
- katastarska parcela broj 707, površine 11200 m², po načinu korišćenja "livada 4. klase",
- katastarska parcela broj 708, površine 23960 m², po načinu korišćenja "livada 4. klase",
- katastarska parcela broj 734, površine 834740 m², po načinu korišćenja "pašnjak 3. klase",
- katastarska parcela broj 762/1, površine 13268 m², po načinu korišćenja "pašnjak 3. klase",
- katastarska parcela broj 762/2, površine 1529 m², po načinu korišćenja "pašnjak 3. klase",

sve evidentirane u LN broj 84 KO Maoče – Opština Pljevlja, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore.

SVRHA I TRAJANJE UGOVORA

Član 2

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se katastarska parcela iz člana 1 ovog ugovora daje u zakup na period od 10 (deset) godina (od dana zaključenja ovog ugovora) perioda zakupa, isključivo u svrhu i za traženu namjenu, kao oranicu i pašnjak za "Aberdin angus goveda".

Ugovorne strane su saglasne da se po proteku perioda od 5 godina od dana zaključenja ugovora, za nepokretnosti iz člana 1 ovog ugovora, izvrši nova procjena vrijednosti od strane nadležnog organa uprave i ukoliko dođe do povećanja cijene zakupa da se eventualno sačini Aneks ovog ugovora.

CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 3

Zakupac se obavezuje da na ime jednogodišnje zakupnine Zakupodavcu plaća isključivo godišnje unaprijed iznos od ____ € (____), koju cijenu je Zakupac ponudio, a Zakupodavac prihvatio na javnom nadmetanju održanom u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dana __. __. 2025. godine, koje je konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za izdavanje u zakup na period od 10 (deset) godina, bez mogućnosti produženja perioda zakupa, broj ____ od ____ 2025. godine.

Zakupac je ugovorenu cijenu za prvi jednogodišnji zakup uredno i u cjelosti uplatio na račun Zakupodavca, broj 832-52007-55, o čemu je kao dokaz Zakupodavcu predao ovjereni primjerak uplatnice.

Ostale jednogodišnje rate dospijevaju protekom 12 (dvanaest) mjeseci od dana plaćanja rate zakupa za prethodnu godinu i plaćaju se u roku od 7 (sedam) radnih dana od dana dospijeca.

RASKIDNE KLAUZULE

Član 4

Ugovorne strane mogu sporazumno otkazati dalje važenje ovog ugovora na način kako je isti zaključen. Pozivom zakupodavca zakupcu da zemljište oslobodi i dovede u stanje na dan potpisivanja ugovora, ukoliko se pokaže potreba za privođenjem namjeni, shodno odgovarajućem planskom aktu.

- Jednostranim otkazom ugovora od strane Zakupca, isti se obavezuje da Zakupodavcu u roku od 7 (sedam) radnih dana u cjelosti uplati sve preostale rate zakupa (iznos zakupa na godišnjem nivou) do dana do kojeg je isti zaključen.

- Jednostranim otkazom ugovora od strane Zakupca smatra se i neplaćanje zakupa u ugovorenom roku, ulaskom u docnju u trajanju od preko 30 dana.

- Jednostranim otkazom - pozivom zakupodavca zakupcu da zakupljene nepokretnosti napusti i dovede u prvobitno stanje radi njihovog privođenja namjeni, shodno odgovarajućim planskim dokumentom.

Ugovorne strane su saglasne da nijedna od ugovornih strana nema prava na naknadu štete, ukoliko dođe do sporazumnog ili jednostranog raskida ugovora u skladu sa stavom 1.

Ugovorne strane su saglasne da će se ugovor smatrati raskinutim ukoliko Zakupac nepokretnost koja je predmet zakupa bude koristio suprotno od svrhe u koju je ugovor zaključen.

Član 5

Zakupac ne može izdati zakupljenu nepokretnost u podzakup, bez posebne pismene saglasnosti zakupodavca.

Član 6

U slučaju otkaza ili isteka ovog ugovora po bilo kom osnovu Zakupac se obavezuje da predmetnu katastarsku parcelu u roku od 30 (trideset) dana oslobodi od svih pokretnih i nepokretnih stvari i inсталacija i istu dovede u prvobitno stanje.

U slučaju da Zakupac u roku iz stava 1 ovog člana predmetnu katastarsku parcelu ne dovede u prvobitno stanje, Zakupodavac je ovlašćen da isto uradi o trošku Zakupca, u skladu sa zakonom.

ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Član 7

Ugovorne strane saglasno konstatuju da na katastarskim parcelama, koje su predmet zakupa, u Listu nepokretnosti broj 84, KO Maoče, Opština Pljevlja, ne postoje tereti i ograničenja.

Ugovorne strane su saglasne da će kontrolu naplate zakupa predmetnog zemljišta na godišnjem nivou, kao i periodičnu kontrolu namjenskog korišćenja istog, vršiti Uprava za državnu imovinu.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 8

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove iz ovog ugovora rješavaju sporazumom.

Ukoliko ugovorne strane eventualne sporove ne riješe na način iz stava 1 ovog člana, za rješavanje istih nadležan je Osnovni sud u Pljevljima.

Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za davanje u zakup nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora, snosi Zakupac.

SASTAVNI DIO UGOVORA

Član 9

Ovaj ugovor nakon ovjere od strane ovlašćenog notara biće dostavljen:

- Zakupcu,
- Zakupodavcu,
- Upravi za nekretnine-Područna jedinica Pljevlja,
- Poreskoj upravi - Područna jedinica Pljevlja,
- Državnoj revizorskoj instituciji Crne Gore,
- Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore,
- Vrhovnom Državnom Tužilaštvu Crne Gore,
- Upravi za državnu imovinu Crne Gore.

Za Zakupodavca
Vlada Crne Gore - Ministarstvo prostornog
planiranja, urbanizma i državne imovine
Ministar
Slaven Radunović

Za Zakupca
