

**Informacija o raskidu Ugovora o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini,  
broj: 07-7692/2012 od 25.03.2014. godine**

Ugovor o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini, broj 07-7692/2012 od 25.03.2014. godine, potpisala je Vlada Crne Gore-Ministarstvo finansija sa privrednim društvom "Transpetrol" d.o.o. Podgorica, i isti je ovjeren od strane Osnovnog suda u Podgorici pod brojem Ov.br.4255/2014 od 25.03.2014. godine.

Ministarstvu finansija se 2017. godine obratilo privredno društvo "Montenegro petrol" d.o.o Podgorica, zahtjevom za prenos prava po Ugovoru o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini koji je zaključen između Vlade Crne Gore - Ministarstva finansija, kao zakupodavca i d.o.o "Transpetrol" - za proizvodnju, promet roba i usluga, export - import, kao zakupca. Navedeni ugovor je zaključen 25.03.2014. godine, Ov.br.4255/2014, a predmet ugovora je zakup nepokretnosti na period od pet godina, uz mogućnost produženja zakupa, nepokretnosti - katastarske parcele broj 2227/3, površine 51.518 m<sup>2</sup> i katastarske parcele 2227/4, površine 16.113 m<sup>2</sup>, upisanih u listu nepokretnosti broj 92, KO Mahala, Glavni grad Podgorica.

Naime, Montenegro Petrol d.o.o Podgorica je u maju 2015. godine od Transpetrol-a d.o.o kupilo kompletnu imovinu, i to postrojenja za separiranje i proizvodnju šljunka i pijeska, betonare, građevinsku operativu, transportna sredstva, kao i objekte izgrađene na pomenutim lokacijama, koje je Transpetrol prethodno stekao kupovinom od "Građevinsko Gorica" AD Podgorica, tako da je nastavio sve aktivnosti koje je na predmetnom zemljištu obavljao "Transpetrol" d.o.o. Podgorica.

Takođe, u zahtjevu je navedeno da je Montenegro Petrol d.o.o Podgorica sa China Road and Bridge Corporation sklopilo proizvođački ugovor o radovima i isporuci materijala na prioritetnoj dionici autoputa Bar - Boljare, o čemu je dobijena Prethodna saglasnost Ministarstva saobraćaja i pomorstva.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija je, s obzirom da je članom 139 stav 1 Zakona o obligacionim odnosima ("Sl. list CG", br. 47/08 i 04/11), propisano da svaka strana u dvostrano obaveznom ugovoru može, ako na to pristane druga strana, ustupiti ugovor nekom trećem licu, koje time postaje nosilac svih njenih prava i obaveza iz tog ugovora, pribavilo saglasnost Transpetrol-a da se Ugovor o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini, Ov.br.4255/2014 od 25.03.2014. godine ustupi preduzeću "Montenegro Petrol" d.o.o Podgorica.

U vezi sa navedenim, Zaključcima Vlade Crne Gore, broj: 07-545 od 06.04.2017. godine, Vlada je prihvatila Predlog za ustupanje Ugovora o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini na period od pet godina uz mogućnost produženja, na lokalitetu KO Mahala Glavni grad Podgorica i zadužila Ministarstvo finansija da sprovede aktivnosti na realizaciji ustupanja navedenog ugovora.

U postupku solemnizacije Ugovora o ustupanju Ugovora o zakupu, utvrđeno je da su u „G” listu lista nepokretnosti broj 92, KO Mahala, na kat. parcelama br. 2227/3 i 2227/4, koje su predmet Ugovora o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini, upisana 23 objekta, izgrađena na tuđem zemljištu, bez građevinske dozvole, a koji tereti nijesu postojali do dobijanja zaključaka Vlade Crne Gore, iz kojih razloga navedeni zaključci Vlade nijesu realizovani.

Nadalje, postupajući po inicijativi gospodina Jovana Zvizdojevića povodom eksploatacije šljunka iz korita Morače i Cijevne u selu Mahala, a u skladu sa članom 20 stav 2 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG”, br. 21/09 i 40/11), zatražili smo od Uprave za katastar i državnu imovinu da nam dostave dokaze o uplatama koje je privredno društvo „Transpetrol” doo izvršilo na ime plaćanja zakupnine po Ugovoru o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini, broj:

07-7692/2021 od 25.03.2014. godine, u periodu od zaključenja navedenog ugovora do danas, kao i informaciju o osnovima upisa za predmetne katastarske parcele i objekte koji se na njima nalaze.

Uprava za katastar i državnu imovinu dostavila je dio izjašnjenja dana 18.11.2021. godine, u kome je navedeno da su Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede dostavili izjašnjenje da ne raspolažu podacima o upisu, odnosno hronologiji upisa zakupa na katastarskim parcelama br. 2227/3 i 2227/4 KO Mahala, kao i da ne posjeduju informaciju da li je predmetna parcela data u zakup nekom pravnom ili fizičkom licu.

Nadalje, Uprava za katastar i državnu imovinu dostavila je 21.12.2021. godine obavještenje da privredno društvo „Transpetrol“ nije evidentirano da je u naznačenom periodu i po predmtnom ugovoru izvršilo uplate na račun 832-52007-55, ali je uvidom u dokumentaciju utvrđeno da je uplatilac Montenegro petrol doo vršio uplate za Transpetrol doo, s naznakom da se uplate odnose na Ugovor broj 07-7692/2012.

Posljednje uplate su izvršene 22.02.2019. godine, tako da nakon isteka perioda zakupa nijesu vršene uplate zakupnine od strane Zakupca po predmetnom ugovoru, pa proizilazi da ugovor zaključen 2014. godine, koji je istekao 25.03.2019. godine, više nije na snazi, a posebno imajući u vidu da je članom 5 stav 3 Ugovora definisano da se jednostranim otkazom ugovora od strane Zakupca smatra i neplaćanje zakupa u ugovorenom roku, ulaskom u docnju od preko 30 dana.

Nadalje, privredno društvo Montenegro Petrol doo pokrenulo sudski postupak za utvrđivanje prava svojine na predmetnim parcelama, a u vezi sa kojim postupkom nas je Zaštitnik imovinsko pravnih interesa, aktom ZU.broj: 159/22 od 30.03.2022. godine, obavijestio da je presudom Višeg suda u Podgorici, Gž.br. 5547/20 24.05.2021. godine, kojom presudom je ovaj postupak pravosnažno okončan, konstatovano da „Montenegropetrol“ doo nije sterkao pravo svojinen a objektima koji se nalaze na predmetnim katastarskim parcelama, a time ni na zemljištu ispod objekata i zemljištu koje služi za njihovu redovnu upotrebu, jer iste nije gradio pa po tom osnovu nije ni mogao steći pravo svojine.

Imajući u vidu pomenuti akt Zaštitnika imovinsko pravnih interesa, ovo ministarstvo je aktom, broj: 01/3-430/22-4830/1 od 11. aprila 2022. godine, obavijestilo drugu ugovornu stranu da navedeni ugovor više nije na snazi, te da se isti ima smatrati raskinutim obzirom na član 5 stav 3 Ugovora o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini, broj: 07-7692/2012 od 25.03.2014. godine, kojim je navedeno da jednostranim otkazom ugovora od strane Zakupca smatra i neplaćanje zakupa u ugovorenom roku, ulaskom u docnju u roku od preko 30 dana.

Kako je članom 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09 i 40/11) propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada ukoliko ovim zakonom nije drukčije određeno, te kako je Vlada Crne Gore zaključcima, broj: 06-2071/2 od 12. oktobra 2012. godine, dala saglasnost na zaključenje predmetnog ugovora, to smo cijenili cjelishodnim i opravdanim da o svim gore navedenim aktivnostima informišemo Vladu Crne Gore.

Takođe, u pomenutom aktu Zaštitnik imovinsko pravnih interesa konstatuje da je predmetni Ugovor o zakupu i dalje na snazi jer je isti automatski produžen sve do 2024. godine, jer nije otkazan u pisanoj formi.

Iz navedenih razloga, a kod činjenice da je posljednja uplata po osnovu predmetnog Ugovora o zakupu nepokretnosti bila 2019. godine, potrebno je isti raskinuti.