

PRIJEDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA DAVANJE U ZAKUP NA PERIOD OD 5 GODINA, UZ MOGUĆNOST PRODUŽENJA, NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE, UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 107 KO ROVAČKO TREBALJEVO, OPŠTINA KOLAŠIN

Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo „POWER AB-GROUP“ d.o.o. Kolašin, za davanja u zakup ili za ustanovljenje prava službenosti dijela katastarske parcele broj 195, u površini od 195 m², po kulturi „šuma 6. klase“, upisane u list nepokretnosti broj 107 KO Rovačko Trebaljevo, Opština Kolašin, u skladu sa dostavljenim Geodetskim elaboratom.

Naime, kako je navedeno u dostavljenom zahtjevu, ovo privredno društvo na dijelu predmetne katastarske parcele planira da postavi objekat – rasklopište, koje bi služilo za priključenje na mrežu mHE Bukovica, podzemnim kablom za koji su u prethodnom periodu sa Vladom Crne Gore – Ministarstvom finansija potpisali Ugovor o ustanovljenju prava službenosti broj UZZ. 108/2018.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja, a koje je dostavilo akt broj 104-84/265-1 od 19.12.2018. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene “Bjelasica i Komovi” (“Službeni list CG”, broj 04/11), van zahvata detaljne razrade, te da se za mišljenje obratimo organu lokalne uprave Opštine Kolašin.

Dalje, obratili smo se Opštini Kolašin – Sekretarijatu za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj, za mišljenje sa aspekta planske dokumentacije, koje je dostavilo akt broj 05-5271/2 od 21.12.2019. godine, u kojem se navodi da ne postoje smetnje sa aspekta prostorno planske dokumentacije da privredno društvo “POWER AB GROUP” d.o.o. Kolašin izgradi rasklopište površine 14 m², koje bi služilo za priključenje na mrežu mHE Bukovica, na katastarskoj parceli broj 195, upisane u list nepokretnosti broj 107, KO Rovačko Trebaljevo.

Takođe, obratili smo se Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja, zahtjevom za mišljenje sa aspekta svojih nadležnosti, imajući u vidu da je predmetna katastarska parcela po kulturi “šuma 6. klase”.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo aktom broj 460-3/18-13 od 01.04.2019. godine, dostavilo je mišljenje Uprave za šume – Područne jedinica Kolašin broj 668 od 08.02.2019. godine, kojim se ukazuje da se dio katastarske parcele broj 195 KO Rovačko Trebaljevo, površine 195 m², nalazi uz javni put, van obuhvata GJ “Bukovi potok – Sušac”, te da predmetna površina nije obrasla šumom i da se može podvesti pod neplodno zemljište. Takođe, istim mišljem Područne jedinica Kolašin ukazuje se da sa aspekta gazdovanja šumama i šumskim zemljištem ne postoje zakonske prepreke da se na predmetnoj površini da zakup ili pravo službenosti u cilju postavljanja objekta – rasklopišta, koje bi služilo za priključenje na mrežu mHE Bukovica, podzemnim kablom.

Ministarstvo finansija tražilo je mišljenje od Javnog preduzeća za nacionalne parkove Crne Gore, imajući u vidu mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, kojim se ukazuje da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene “Bjelasica i Komovi”.

S tim u vezi, Javno preduzeće za nacionalne parkove Crne Gore dostavilo je mišljenje broj 03-65 od 15.01.2019. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela ne nalazi u granicama Nacionalnog parka “Biogradska gora” utvrđenim Zakonom o nacionalnim parkovima, te to preduzeće ne prepoznaje ingerencije u odlučivanju po predmetnom zahtjevu.

Dalje, Ministarstvo finansija je u skladu sa članom 20 Zakona o državnoj imovini (“Službeni list CG”, br. 21/09 i 40/11) i članom 28 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave (“Službeni list CG”, br. 87/18 i 02/19) tražilo od Uprave za imovinu da, pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Kolašin, pokrene postupak parcelacije katastarske parcele broj 195 KO Rovačko Trebaljevo, u površini od 195 m², a u skladu sa dostavljenim Geodetskim elaboratom.

S tim u vezi, Uprava za imovinu Crne Gore dostavila je rješenje Uprave za nekretnine – PJ Kolašin broj 954-225-2/19 od 19.04.2019. godine, kojim se usvaja zahtjev Uprave za imovinu i dozvoljava parcelacija katastarske parcele broj 195, površine 21.995 m², upisana u list nepokretnosti broj 195 KO Rovačko Trebaljevo, pa novo stanje glasi – katastarska parcela broj 195/3, površine 195 m², upisana u list nepokretnosti broj 107 KO Rovačko Trebaljevo, Opština Kolašin.

Ministarstvo finansija, obratilo se Upravi za nekretnine Crne Gore da, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“, 64/18) i članom 43 Zakona o državnoj imovini izvrši procjenu vrijednosti katastarske parcele broj 195/3, površine 195 m², upisana u list nepokretnosti broj 107 KO Rovačko Trebaljevo, Opština Kolašin.

Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom broj 02-3435 od 24.05.2019. godine, dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta, u kojem se navodi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 5 €/m², odnosno vrijednost traženih 195 m² iznosi 975 €.

Kako je predmet zahtjeva zakup nepokretnosti, a imajući u vidu procijenjenu vrijednost navedene nepokretnosti, Ministarstvo finansija predlaže početnu cijenu zakupa na javnom nadmetanju u visini od 10% od procijenjene vrijednosti nepokretnosti, odnosno 97,50€ na godišnjem nivou.

Zakonom o državnoj imovini član 23 stav 1 propisano je da sredstva ostvarena prodajom državne imovine koriste se za realizaciju strukturnih reformi, otvaranja radnih mjesta, ulaganje u infrastrukturu i druge kapitalne investicije od interesa za Crnu Goru, odnosno od lokalnog značaja na osnovu odluka nadležnog organa, dok je stavom 2 propisano da u slučaju prodaje ili davanja u dugoročni zakup zemljišta iz člana 64 st. 2 i 3 ovog zakona od strane Crne Gore, opštini na čijoj teritoriji se nalazi pripada 30% realizovane vrijednosti za potrebe gradnje infrastrukturnih objekata.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada i u članu 39 st. 1 i 2 kojima je propisano da se stvari druga dobra u državnoj imovini mogu davati u zakup i da se službene zgrade, poslovni prostori, prevozna sredstva i druge pokretne ili nepokretne stvari mogu davati u zakup na vrijeme do pet godina, uz mogućnost produženja.

-----**U G O V O R**-----

-----**O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE**-----

Zaključen između:

VLADE CRNE GORE - MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, koje zastupa ministar Darko Radunović, od oca Dušana, rođen u Titogradu, dana __. marta __. (__) godine, sa prebivalištem u Podgorici, adresa ul. __, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMBG __, lična karta broj __, izdata od PJ Podgorica, dana __. avgusta __. (__) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj __ sa sjednice od __. __ 2019. (__) godine, (u daljem tekstu: **Zakupodavac**) i

"____, sa sjedištem u __, na adresi __, PIB broj __, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata Poreske uprave pod brojem __, koje zastupa izvršni direktor __, rođen dana __. godine (__), sa prebivalištem u mjestu __, broj lične karte __, izdata od strane PJ __, dana __. godine (__), sa rokom važenja 10 (deset) godina, (u daljem tekstu: **Zakupac**).-----

-----**Član 1.**-----

Ugovorne strane su saglasne da Zakupodavac kao vlasnik - imalac prava svojine, daje u zakup na period od 5 (pet) godina (od dana zaključenja ovog ugovora), uz mogućnost produženja zakupa, katastarsku parcelu broj 195/3, površine 195 m², upisane u list nepokretnosti broj 107 KO Rovačko Trebaljevo, Opština Kolašin. -----

-----**Član 2.**-----

Ugovorne strane su saglasne da se nepokretnost iz člana 1 ovog ugovora izdaje u zakup za potrebu izgradnje __. -----

-----**Član 3.**-----

Ugovorne strane su saglasne da se Zakupac obavezuje da na ime jednogodišnje zakupnine zakupodavcu plaća godišnje unaprijed iznos od __€. (__) eura, koju cijenu je Zakupodavac ponudio, a Zakupac prihvatio na javnom nadmetanju održanom u Ministarstvu finansija dana __. godine, koje je konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za davanje u zakup nepokretnosti u svojini države Crne Gore, broj __ od __ (__) godine.-----

Ugovorne strane su saglasne da je Zakupac 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.-----

Ugovorne strane su saglasne da 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 dospijea.-----

-----**Član 4.**-----

Zakupac se obavezuje da nepokretnost iz člana 1 ovog Ugovora koristi kao dobar domaćin.-----

Zakupac je shodno prethodnom stavu dužan da vrši redovno održavanje zakupljene nepokretnosti.-----

Zakupac nepokretnost iz člana 1 ovog Ugovora ne može davati u podzakup, bez saglasnosti zakupodavca.-----

-----**Član 5.**-----

Istekom roka iz člana 1 ovog Ugovora zakup se produžava za isti period, ukoliko nijedna od ugovornih strana, najmanje mjesec dana prije isteka roka zakupa, pismeno ne obavijesti drugu ugovornu stranu da odustaje od produženja ovog ugovora ili zatraži promjenu ovog ugovora u sledećem periodu trajanja zakupa, a po prethodno pribavljenom izvještaju Uprave za imovinu Crne Gore o namjenskom korišćenju predmetnih nepokretnosti i pribavljenoj saglasnosti Vlade Crne Gore. -----

Ugovorne strane mogu sporazumno otkazati dalje važenje ovog ugovora na način kako je isti zaključen.

Ukoliko predmetna nepokretnost bude potrebna Zakupodavcu za sopstvene potrebe, ugovor o zakupu može se otkazati, a otkazni rok u ovom slučaju iznosi 30 dana.

Član 6.

Zakupodavac garantuje zakupcu da je nosilac prava svojine na predmetnoj nepokretnosti sa obimom prava 1/1, te da nepokretnost nije u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao zakupca da postane nosilac prava zakupa i u tom svojstvu bude uknjižen kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Nikšić.

Ugovorne strane su upoznate sa činjenicom da je u "G" list lista nepokretnosti broj 107, KO Rovačko Trebaljevo, Opština Kolašin, na katastarskoj parceli broj 195/3 evidentirana zabilježba, i to – Pravo službenosti – Postavljanja vodova podzemnog kabla za priključenje mHE Bukovica, u korist "POWER AB GROUP" d.o.o. Kolašin.

Član 7.

U slučaju povrede odredaba ugovora o zakupu, odnosno zakonskih odredaba, Zakupodavac može Zakupcu da otkáže ugovor o zakupu i prije isteka ugovorenog roka u sledećim slučajevima:

- ukoliko se nepokretnost ne koristi po ugovorenoj namjeni,
- ukoliko se nepokretnost koristi na način kojim ugrožava životnu i radnu sredinu u kojoj se nepokretnost nalazi.

Za navedene slučajeve otkazni rok je 10 dana.

Član 8.

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

Član 9.

Zakupodavac je saglasan da, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Kolašin, Zakupac uknjiži kao nosilac prava zakupa na nepokretnosti opisane u članu 1 ovog ugovora.

Član 10.

Na sve odnose ugovornih strana koje eventualno nijesu regulisane ovim ugovorom, primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 11.

Sve sporove koji nastanu primjenom ovog ugovora, ugovorne strane su saglasne da riješe sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće priznaju nadležnost stvarno i mjesno nadležnog suda.

Član 12.

Sastavni dio ovog ugovora čine:

- List nepokretnosti broj 107, KO Rovačko Trebaljevo, Opština Kolašin,
- Zaključci Vlade Crne Gore, sa sjednice od ____ 2019. godine
- Zapisnik sa javnog nadmetanja broj ____ od ____ godine
- Uplatnice.

-----**Član 13.**-----

Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) Zakupcu; (II) Vladi Crne Gore - Ministarstvu finansija; (III) Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Kolašin; (IV) Poreskoj upravi - Područnoj jedinici Kolašin; (V) Državnoj revizorskoj instituciji; (VI) Zaštitniku imovinsko - pravnih interesa Crne Gore (VII) Vrhovnom državnom tužilaštvu; (VIII) Upravi za imovinu Crne Gore.

UGOVARAČI:

Zakupodavac:

Vlada Crne Gore - Ministarstvo finansija

MINISTAR

Darko Radunović

Zakupac:

Izvršni direktor
