

**Predlog za davanje u zakup na period od pet godina uz mogućnost produženja perioda zakupa nepokretnosti u svojini države Crne Gore, katastarske parcele br: 1/5/11, 1/5/12/1 i 1/5/13, ukupne površine 8.319m<sup>2</sup>, evidentirane u posjedovnom listu broj 140, KO Kostenica, Opština Bijelo Polje**

Pravno lice DON V – PRODUCT iz Bijelog Polja se obratilo opštini Bijelo Polje - Sekretarijatu za urbanizam, stambeno komunalne poslove i zaštitu životne sredine, 19.05.2003. godine, zahtjevom za izdavanje odobrenja za izgradnju ribnjaka za uzgajanje ribe pastrmke na rijeci Bistrici na dijelu katastarske parcele br. 1/5 KO Kostenica, opština Bijelo Polje.

Firmi DON V – PRODUCT je u skladu sa rješenjem Up br. 032-361-04/6-45/1 od 06.06.2003. godine koje je donio nadležni sekretarijat odobrena izgradnja privremenog objekta – ribnjaka, a na osnovu ugovora o zakupu zemljišta skopljenog između Opštine Bijelo Polje i DON V-producta, br. 2498 od 11.10.2002. godine za korišćenje dijela kat. parcele br 1/5, KO Kostenica, u površini 1 ha 0,7 ari i 59m<sup>2</sup> za pomenute namjene u trajanju od 10 godina, i Rješenja o lokaciji Up. Br. 032-352-04/2-28/3 od 06.03.2003. godine.

DON V - PRODUCT iz Bijelog Polja se 27.09.2012. godine obratio Ministarstvu finansija zahtjevom za davanje u zakup predmetne nepokretnosti i u toku postupka odustao od podnijetog zahtjeva zbog cijene zakupa (predmet je upućen na razmatranje i odlučivanje na sjednici Vlade Crne Gore 13.05.2013. godine).

U maju 2017. godine podnosilac zahtjeva se ponovo mailom obratio Ministarstvu finansija zahtjevom da se nastavi započeta procedura davanja u zakup predmetnog zemljišta u svojini države Crne Gore, subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore.

Ministarstvo finansija je dalje dopisom br. 07-12572/1 od 31.07.2017. godine prosljedilo na dalje postupanje Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja zahtjev „DON V PRODUCT“ iz Bijelog Polja radi davanja u zakup dijelova katastarske parcela br. 1/5 (prema dostavljenim eaboratima to su novoformirane kat. parcele br. 1/5/11, površine 4.133m<sup>2</sup>, kat. parcela 1/5/12/1, površine 3.472m<sup>2</sup> i 1/5/13, površine 714m<sup>2</sup>), ukupne površine 8.319m<sup>2</sup>, evidentirane u posjedovnom listu broj 140, KO Kostenica, Opština Bijelo Polje, radi izgradnje ribnjaka.

Uvidom u dokumentaciju dostavljenu od Ministarstva finansija, tj u Zapisnik Komisije za izlaganje KO Kostenica broj 287/2015 od 09.12.2016 godine, utvrđeno je postojanje objekata od čvrstog materijala po odobrenju iz 2003. godine (vodozahat, kanal za vodu, predtaložnik-bazen, taložnik i mreštilište, upravna zgrada i stubna 10kw trafostanica).

Postupajući po predmetu, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja prosljedilo je predmet na izjašnjenje Ministarstvu održivog razvoja i turizma koje je dalo mišljenje sa aspekta prostornog planiranja. U pomenutom mišljenju (br. 104-32/141-1 od 24.08.2017. godine) se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Sa aspekta lokalne planske dokumentacije, u mišljenju Sekretarijata za uređenje prostora (br. 06/1-1362/1 od 10.01.2018. godine), navodi se da se predmetna parcela nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje. Uvidom u grafički dio plana - Plan namjene površina utvrđeno je da se kat. Parcela 1/5 nalazi u zoni planiranoj kao ostale prirodne površine. PUP-om je propisano da se na ostali prirodnim površinama mogu graditi objekti prema uslovima datim za određene namjene ukoliko konfiguracija i karakteristike terena omogućavaju izgradnju, uz poštovanje svih ostalih uslova zaštite i ukoliko drugim programima ta površina nije predviđena za pošumljavanje, sanaciju, zaštitu od erozije i sl.

Uvidom u posjedovni list broj 140 KO Kostenica utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele po kulturi šuma 6. klase. Uprava za šume je u mišljenju broj 5838 od 18.09.2017. dala izjašnjenje da je DON V product iz Bijelog Polja se obratio Upravi za šume da davanje u zakup predmetne nepokretnosti i komisija iz područne jedinice Bijelo Polje je izašla na lice mjesta i sačinila izvještaj br.111 od 24.04.2013. godin. Ponovnim izlaskom komisija je konstatovala da nema nikakve promjene na traženoj parceli sa aspekta planske dokumentacije u šumarstvu, jer se radi o livadi između rijeke Bistrice i puta Bistrice – Podvrh na kome su započeti objekti po odobrenju iz 2003. godine. Komisija je dala mišljenje da nema nikakve smetnje sa stanovišta prvilnog gazdovanja šumama da se da u zakup predmetna parcela po kulturi šuma i pašnjaci.

Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta na kat. parcelama br. 1/5/11, 1/5/12/1 i 1/5/13, PL 140, KO Kostenica, opština Bijelo Polje gdje je utvrđena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta na dan procjene 3 €/m<sup>2</sup> što čini cijenu za ukupnu površinu od 8.319m<sup>2</sup> iznosi 25.557,00€

Predmet zahtjeva je dugoročan zakup nepokretnosti u trajanju od pet godina uz mogućnost produženja perioda zakupa radi izgradnje ribnjaka. Stoga se predlaže metoda javnog nadmetanja i odabir najpovoljnijeg ponuđača će se obaviti po kriterijumu najveće ponuđene cijene.

Imajući u vidu zaključak Vlade br. 07-1603 od 26.05.2017. 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 (25.557,00€), početna cijena zakupa iznosiće **766,71€** na godišnjem nivou.

U skladu sa navedenim traženo je mišljenje Ministarstva finansija i dobijena saglasnost (br. 07-5733/2-2018 od 13.04.2018. godine) da se predmetno zemljište može dati u zakup do pet godina uz mogućnost produženja perioda zakupa, što je u skladu sa članom 39 stav 2 Zakona o državnoj imovini („Sl. List CG” broj 21/09).

Pravni osnov za usvajanje prijedloga sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09), članu 29 stavu 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 3 kojima je propisano da se stvari i druga dobra u državnoj imovini mogu davati u zakup i da se dobra u svojini Crne Gore mogu ugovorom dati u zakup do 30 godina odlukom Vlade. Takođe, članom 3 stav 1 Uredbe o prodaji i davanju u zakup državne imovine ("Sl.list CG" broj 44/10) propisano je da predlog za pokretanje postupka prodaje ili davanja u zakup nepokretnih i pokretnih stvari kojima raspolaže Vlada Crne Gore mogu inicirati Ministarstvo finansija ili drugi državni organ koji je koristi ili upravlja sa tim stvarima ili su u njegovoj nadležnosti.

**UGOVOR O DAVANJU U ZAKUP ZEMLJIŠTA NA PERIOD OD PET GODINA, SA MOGUĆNOŠĆU  
PRODUŽENJA PERIODA ZAKUPA**

**LOKALITET K.O. KOSTENICA, OPŠTINA BIJELO POLJE**

između

**ZAKUPODAVCA: VLADA CRNE GORE -  
MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE I RURALNOG RAZVOJA**

i

**ZAKUPCA: \_\_\_\_\_**

**PODGORICA, \_\_\_\_\_ GODINE**

**Preambula:** U skladu sa Zakonom o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", broj 21/09) član 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 ukoliko zakonom nije drukčije određeno, te Zaključkom Vlade Crne Gore broj \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_. godine, sprovedeno je Javno nadmetanje za izdavanje u zakup na period od pet godina, uz mogućnost produženja, nepokretnosti – katastarskih parcela 1/5/11, 1/5/12/1 i 1/5/13, ukupne površine 8.319m<sup>2</sup>, evidentirane u posjedovnom listu broj 140, KO Kostenica, opština Bijelo Polje., održanog dana \_\_\_\_\_. godine, zaključuje se:

***Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini – subjekt  
raspolaganja Vlada Crne Gore***

Između:

I. **Vlade Crne Gore - Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja**, Rimski trg 46 – 81000 Podgorica, kojeg zastupa ministar mr Milutin Simović, kao **Zakupodavac** i

II. \_\_\_\_\_, adresa: \_\_\_\_\_, JMBG: \_\_\_\_\_ kao **Zakupac**,

u daljem tekstu **Ugovorne strane**.

***Predmet zakupa***

**Član 1**

Predmet davanja u zakup je državna imovina na kojoj pravo raspolaganja ima Vlada Crne Gore a koju čini katastarske parcele 1/5/11, 1/5/12/1 i 1/5/13, upisane u posjedovnom listu broj 140, KO Kostenica, opština Bijelo Polje.

Ukupna površina parcele koja se daju u zakup iznosi 8.319m<sup>2</sup>.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da na predmetnom zemljištu ne postoje tereti i ograničenja.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se poljoprivredno zemljište daje u zakup radi izgradnje ribnjaka, na period od pet godina uz mogućnost produženja perioda zakupa nepokretnosti.

***Prava i obaveze ugovornih strana***

**Član 2**

Ugovorne strane su saglasne da će se zemljište iz člana 1 ovog ugovora koristiti isključivo u svrhu u kojoj je ovaj ugovor zaključen.

***Cijena zakupa***

**Član 3**

Zakupac se obavezuje da na ime jednogodišnje zakupnine zakupodavcu plaća godišnje unaprijed iznos od \_\_\_\_\_ € (slovima: \_\_\_\_\_), koju cijenu je Zakupac ponudio, a Zakupodavac prihvatio na javnom nadmetanju održanom u Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja dana \_\_\_\_\_ godine, koje je konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za izdavanje u zakup na period od pet godina, uz mogućnost produženja, broj \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_. godine.

Zakupac je ugovorenu cijenu za prvi jednogodišnji zakup uredno i u cjelosti uplatio na račun Zakupodavca broj: \_\_\_\_\_, 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.

#### ***Produženje zakupa***

##### **Član 4**

Ugovorne strane saglasno konstatuju da nakon isteka roka na koji je zakup određen, zakup se može produžiti za isti period, pod istim uslovima, ukoliko nijedna od ugovornih strana, najmanje mjesec dana prije isteka roka zakupa, u pisanoj formi ne obavijesti drugu ugovornu stranu da odustaje od produženja ovog ugovora ili zatraži promjenu odredbi ovog ugovora ili zatraži promjenu odredbi u periodu važenja ovog ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko dođe do produženja ugovora o zakupu zakupac je dužan da jednogodišnju zakupninu za narednih 12 (dvanaest) mjeseci plati u roku od 7 (sedam) radnih dana od dana dospijeca, s tim što zakupodavac zadržava pravo na izmjenu cijene zakupa.

#### ***Sporazumni raskid ugovora***

##### **Član 5**

Eventualne sporove po pitanju ovog Ugovora ugovorne strane će riješiti sporazumno.

Ugovorne strane su saglasne da Ugovor da, ukoliko se eventualni sporovi ne riješe na način iz stava 1 ovog člana za iste je nadležan Osnovni sud u Podgorici.

#### ***Jednostrani raskid ugovora***

##### **Član 6**

Ugovorne strane su saglasane da jedna od njih ili obje mogu jednostrano raskinuti ugovor u sljedećim slučajevima:

U slučaju da zakupac u roku i na način propisan ugovorom ne plati zakupninu i ukoliko ne koristi zemljište u skladu sa članom 1, odnosno zemljište uopšte ne koristi.

Ugovorne strane su saglasne da su u slučaju jednostranog raskida ugovora dužne obavijestiti jedna drugu u pisanoj formi, nakon čega se ugovor smatra raskinutim.

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

#### ***Član 7***

Ugovorne strane su saglasne da otkazom Ugovora od strane zakupca isti gubi pravo na povraćaj uplaćenih sredstava po osnovu ugovora.

#### ***Obaveza vraćanja zemljišta***

#### ***Član 8***

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju otkaza ili isteka ovog ugovora po bilo kom osnovu Zakupac se obavezuje da predmetne katastarske parcele u roku od 30 (trideset) dana oslobodi od svih pokretnih i nepokretnih stvari i inсталacija i iste dovede u prvobitno stanje.

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju da Zakupac u roku iz stava 1 ovog člana predmetne katastarske parcele ne dovede u prvobitno stanje, Zakupodavac je ovlašćen da isto uradi o trošku Zakupca, u skladu sa zakonom.

#### ***Primjena propisa***

#### ***Član 9***

Ugovorne strane su saglasne da se za sve što nije predviđeno ovim Ugovorom primjenjuju odredbe materijalnih propisa u Crnoj Gori.

#### ***Troškovi***

#### ***Član 10***

Ugovorne strane su saglasne da svi troškovi koji proizilaze iz ovog ugovora padaju na teret zakupca.

#### ***Ostale odredbe***

#### ***Član 11***

Ugovorne strane su saglasne da je ovaj Ugovor sačinjen u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih tri pripadaju zakupcu, dva zakupodavcu i dva primjerka za sud.

**Za zakupodavca**

Vlada Crne Gore

Ministar poljoprivrede i ruralnog razvoja

mr Milutin Simović

---

**Za kupca**

---