

PRIJEDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA DAVANJE U ZAKUP NA PERIOD OD 5 GODINA, UZ MOGUĆNOST PRODUŽENJA, NEPOKRETNOSTI - SKLONIŠTA U SVOJINI CRNE GORE, UPISANI U LISTOVIMA NEPOKRETNOSTI BR. 1638 I 2309 KO NOVI BAR, OPŠTINA BAR

Uprava za imovinu Crne Gore dostavila je Ministarstvu finansija Prijedlog za davanje saglasnosti za davanje u zakup dva skloništa koja se nalaze u opštini Bar, a koji su u svojini Crne Gore, raspolaganje Vlada Crne Gore, kako bismo isti uputili Vladi na razmatranje i usvajanje

Naime, kako se navodi u dostavljenom Prijedlogu, Ministarstvo unutrašnjih poslova - Direktorat za vanredne situacije obratilo se Upravi za imovinu zahtjevom broj 373/17-72560/1 od 09.11.2017. godine da, u skladu sa zakonom propisanom procedurom, raspiše javni poziv za izdavanje u zakup dva skloništa koja se nalaze u opštini Bar, i to:

- Zgrada javnog skloništa, koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 5808, zgrada broj 1, PD 1, površine 225 m², upisano u list nepokretnosti broj 1638 KO Novi Bar i
- Zgrada javnog skloništa, koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 5777/1, zgrada broj 10, PD6, površine 225 m², upisano u list nepokretnosti broj 2309 KO Novi Bar.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Uprava za imovinu obratila se Upravi za nekretnine Crne Gore da, shodno članu 43 Zakona o državnoj imovini (»Službeni list CG«, br. 21/09 i 40/11), izvrši procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti, kako bi se odredila cijena zakup za predmetna skloništa.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine je aktom broj 02-2874/1 od 04.05.2018. godine, dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti broj: 02-2874, za potrebe procjene zgrade javnog skloništa na katastarskoj parceli broj 5808, zgrada broj 1, PD1, upisane u list nepokretnosti broj 1638 KO Novi Bar i zgrade javnog skloništa, na katastarskoj parceli broj 5777/1, zgrada broj 10, PD6, upisane u list nepokretnosti broj 2309 KO Novi Bar. Komisija Uprave za nekretnine je u svojem izvještaju navela tržišnu vrijednost predmetnih nepokretnosti, koja iznosi 225€/m², odnosno utvrdila da naknada za zakup po jednom skloništu iznosi 450,00 € na mjesečnom nivou.

Dalje, ukazuju da uvidom u list nepokretnosti broj 1638 KO Novi Bar, u kojem je upisana katastarska parcela broj 5808, u „G“ listu evidentirana je zabilježba na posebnom dijelu (PD1) po načinu korišćenja zgrada javnog skloništa tj. da je dana 21.11.2014. godine, upisana zabilježba žalbe Zanković Tonice i Djaić Jozice od 03.11.2014. godine.

S tim u vezi, Uprava za imovinu obratila se Upravi za nekretnine - PJ Bar zahtjevom za dostavljanje informacija na osnovu čega je upisana predmetna zabilježba. Uprava za nekretnine - PJ Bar je u prilogu svog akta broj 460-DJ-1481/2018 od 07.05.2018. godine, dostavila fotokopiju spisa predmeta. Iz dostavljene dokumentacije može se konstatovati da je Ministarstvo finansija rješenjem broj 07-2-876/2012 od 27.03.2015. godine, poništilo rješenje Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bar, broj 954-4010/1-11 od 16.10.2014. godine, kojim se u „G“ listu lista nepokretnosti broj 1638 KO Novi Bar, na svim nepokretnostima upisanim u „B“ i „V“ listu, upisuje zabilježba žalbe i predmet vraća prvostepenom organu na ponovni postupak. Ministarstvo finansija u istom rješenju nalaže brisanje zabilježbe žalbe upisane rješenjem Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bar, broj 954-4010/1-11 od 05.11.2014. godine.

Ministarstvo unutrašnjih poslova - Direktorat za vanredne situacije u svom zahtjevu takođe predlaže da sredstva ostvarena davanjem u zakup skloništa budu prihodi Fonda sredstava za zaštitu i spašavanje, koji je namijenjen za finansiranje raznih aktivnosti iz oblasti zaštite i spašavanja, u skladu sa članom 116b stav 1 tačka 3 Zakona o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) kojim je propisano da se prihodi fonda, između ostalog, ostvaruju iz sredstava ostvarenih davanjem u zakup skloništa.

Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini („Službeni list CG“, broj 44/10), je ureden način, postupak, zaključenje ugovora i uslovi prodaje i davanju u zakup državne imovine.

Članom 3 Uredbe, između ostalog, propisano je da predlog za pokretanje postupka prodaje ili davanja u zakup nepokretnih i pokretnih stvari sa kojima raspolaže Vlada Crne Gore mogu inicirati Ministarstvo finansija ili drugi državni organ koji koristi ili upravlja sa tim stvarima ili su u njegovoj nadležnosti, a predlog za prodaju ili davanje u zakup stvari iz stava 1 ovog člana za Vladu priprema Ministarstvo finansija ili drugo ministarstvo, po pribavljenom mišljenju Ministarstva finansija, dok je članom 4 stav 1 propisano da o prodaji i davanju u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u državnoj imovini odlučuje Vlada, odnosno nadležni organ opštine, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini.

Članom 5 iste Uredbe propisano je da se prodaja i davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari vrši javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda. Ovim članom, takođe je, propisano da se javnim nadmetanjem smatra prodaja ili davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u državnoj imovini putem usmenog javnog nadmetanja (aukcija), na osnovu javnog poziva, da se prikupljanjem ponuda smatra 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.

Članom 6 st. 1, 2 i 3 pomenute Uredbe propisano je da 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, kao i da organ iz stava 1 ovog člana imenuje predsjednika i članove komisije, a da se u Komisiju iz stava 1 ovog člana imenuje neparan broj članova.

Članom 30 stav 1 propisano je da se davanje u zakup nepokretnih stvari, po pravilu, vrši javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom u skladu sa zakonom.

Članom 135 Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju skloništa i načinu održavanja i korišćenja skloništa („Službeni list CG“, broj 44/08) propisano je da se skloništa mogu koristiti i za druge namjene u slučaju kada ne postoji rizik po bezbjednost stanovništva i materijalnih dobara, odnosno kada nije proglašeno vanredno stanje i kada se na zahtjev Ministarstva unutrašnjih poslova odmah mogu staviti u funkciju osnovne namjene pod uslovima propisanim ovim članom.

Imajući u vidu sve navedeno, Uprava za imovinu kao organ, koji je shodno članu 20 stav 2 alineja 2 Zakona o državnoj imovini, nadležan za poslove imovine, te staranja o namjenskom korišćenju državne imovine, mišljenja je da bi predmetna skloništa trebalo dati u zakup, u skladu sa navedenim zakonskim i podzakonskim aktima.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini („Službeni list CG“, broj 21/09 i 40/11), 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 i druga dobra u državnoj imovini mogu davati u zakup i da se službene zgrade, poslovni prostori, prevozna sredstva i druge pokretne i nepokretne stvari mogu davati u zakup na vrijeme do pet godina, uz mogućnost produženja.

UGOVOR O ZAKUPU SKLONIŠTA

Zaključen u Podgorici dana _____ između:

1. **UPRAVE ZA IMOVINU**, Podgorica Ul. Jovana Tomaševića broj 2 PIB :11012396 kao zakupodavca sa jedne strane (u daljem tekstu **Zakupodavac**), koju zastupa direktor Blažo Šaranović.

2. _____, sa sjedištem u _____ Ul. _____, PIB: _____, PDV broj: _____ koju zastupa _____ (JMBG _____) (u daljem tekstu **Zakupac**).

I PREDMET UGOVORA

Član 1

Predmet ovog Ugovora je davanje u zakup nepokretnosti - po načinu korišćenja Zgrada javnog skloništa, koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 5808, zgrada broj 1, PD 1, površine 225 m², upisano u list nepokretnosti broj 1638 KO Novi Bar.

Zakupac potvrđuje da je upoznat da je povodom nepokretnosti koja je predmet ovog Ugovora, postoji zabilješka žalbe od strane Zanković Tonice i Djaić Jozice od 03.11.2014. godine, kojim podnosioci zahtjeva ističu svojinsko-pravne zahtjeve i Zakupac se istovremeno saglašava da će u slučaju promjene svojinskih prava na predmetu ovog Ugovora usled vođenja navedenog postupka, doći do raskida ovog Ugovora.

U slučaju raskida ovog Ugovora, zakupac se odriče prava na isticanje bilo kakvog odštetnog zahtjeva ili bilo kakvog drugog zahtjeva prema Zakupodavcu.

OBAVEZE ZAKUPODAVCA

Član 2

Zakupodavac se obavezuje da imovini iz člana 1 ovog ugovora preda u zakup Zakupcu, na period od 5 godina, uz mogućnost produženja.

Zakupodavac i Zakupac se obavezuju da potpišu zapisnik o primiopredaji nekretnina iz člana 1 ovog ugovora koji će sadržati opis stanja u kome se poslovni prostor nalazi i popis opreme koja se ustupa zakupcu na korišćenje. Zapisnik će činiti sastavni dio ugovora.

II OBAVEZA ZAKUPCA

Član 3

Zakupac se obavezuje da će imovinu koja je predmet zakupa koristiti sa pažnjom dobrog domaćina za obavljanje djelatnosti koja neće narušiti unutrašnji izgled objekta kao i njegovu funkcionalnost.

Član 4

Zakupac je dužan da o svom trošku održava sklonište iz člana 1 ovog Ugovora, da blagovremeno otklanja kvarove koji nastanu njegovim korišćenjem i da plaća troškove električne energije, komunalnih usluga i druge troškove proistekle korišćenjem.

Zakupac ne može bez odobrenja Zakupodavca vršiti prepravke skloništa i koristiti ga suprotno utvrđenoj namjeni.

Zakupcu se može dozvoliti investiciono ulaganje u sklonište i infrastrukturne promjene samo uz saglasnost Zakupodavca, koja se može dati na osnovu prethodno ovjerenog investicionog projekta i dobijenih saglasnosti nadležnih organa. Troškove eventualnog investicionog ulaganja snosi Zakupac.

Član 5

Nepokretnost iz člana 1 ovog ugovora Zakupac ne može dati u podzakup bez saglasnosti Zakupodavca.

Član 6

Zakupac se obavezuje da omogući Zakupodavcu vršenje kontrole skloništa, kao i da obavještava Zakupodavca o eventualno nastalim promjenama u skloništu.

III UGOVORENA CIJENA

Član 7

Zakupac je dužan da Zakupodavcu na ime zakupnine imovine iz člana 1 ovog ugovora, plaća iznos od _____ mjesečno, počev od _____ godine .

Zakupac se obavezuje da će plaćanje vršiti do 5-og u mjesecu za tekući mjesec na žiro račun Fonda za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorata za vanredne situacije broj: _____ kod _____ banke sa pozivom na broj ugovora po kojem se plaćanje vrši.

U slučaju kašnjenja sa plaćanjem, Zakupac je dužan da Zakupodavcu plati zateznu kamatu, shodno zakonskim propisima.

IV RASKID UGOVORA

Član 8

Ugovorne strane su saglasne da do raskida ovog Ugovora prije isteka ugovorenog roka može doći u slučaju neizvršavanja obaveza koje su utvrđene ovim Ugovorom.

U slučaju neplaćanje zakupnine, Zakupodavac može otkazati ugovor u roku od 10 (deset) dana od dana dostavljanja pismene opomene;

Za sve što nije definisano ovim Ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima i ostali pozitivno pravni propisi Crne Gore.

V PRESTANAK UGOVORA

Član 9

Ugovor prestaje istekom roka na koji je zaključen, ukoliko ugovorne strane ne iskažu zainteresovanost za produženje istog.

Zakupac će ispuniti svoju obavezu ako poslovni prostor preda sa nedostacima koji su nastali uslijed redovne upotrebe.

Član 10

U slučaju eventulnog spora, isti će rješavati nadležni sud.

VI PRIMJERC I UGOVORA

Član 11

Ovaj ugovor je pravno valjano zaključen i potpisan od dolje navedenih ovlašćenih zakonskih zastupnika strana ugovora i sačinjen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 3 (tri) primjerka .

ZAKUPODAVAC

Uprava za imovinu

Blažo Šaranović, direktor

ZAKUPAC

UGOVOR O ZAKUPU SKLONIŠTA

Zaključen u Podgorici dana _____ između:

1. **UPRAVE ZA IMOVINU**, Podgorica Ul. Jovana Tomaševića broj 2 PIB :11012396 kao zakupodavca sa jedne strane (u daljem tekstu **Zakupodavac**), koju zastupa direktor Blažo Šaranović.

2. _____, sa sjedištem u _____ Ul. _____, PIB: _____, PDV broj: _____ koju zastupa _____, (JMBG _____) (u daljem tekstu **Zakupac**).

I PREDMET UGOVORA

Član 1

Predmet ovog Ugovora je davanje u zakup nepokretnosti - po načinu korišćenja Zgrada javnog skloništa, koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 5777/1, zgrada broj 10, PD6, površine 225 m², upisano u list nepokretnosti broj 2309 KO Novi Bar.

OBAVEZE ZAKUPODAVCA

Član 2

Zakupodavac se obavezuje da imovini iz člana 1 ovog ugovora preda u zakup Zakupcu, na period od 5 godina, uz mogućnost produženja.

Zakupodavac i Zakupac se obavezuju da potpišu zapisnik o primiopredaji nekretnina iz člana 1 ovog ugovora koji će sadržati opis stanja u kome se poslovni prostor nalazi i popis opreme koja se ustupa zakupcu na korišćenje. Zapisnik će činiti sastavni dio ugovora.

II OBAVEZA ZAKUPCA

Član 3

Zakupac se obavezuje da će imovinu koja je predmet zakupa koristiti sa pažnjom dobrog domaćina za obavljanje djelatnosti koja neće narušiti unutrašnji izgled objekta kao i njegovu funkcionalnost

Član 4

Zakupac je dužan da o svom trošku održava sklonište iz člana 1 ovog Ugovora, da blagovremeno otklanja kvarove koji nastanu njegovim korišćenjem i da plaća troškove električne energije, komunalnih usluga i druge troškove proistekle korišćenjem.

Zakupac ne može bez odobrenja Zakupodavca vršiti prepravke skloništa i koristiti ga suprotno utvrđenoj namjeni.

Zakupcu se može dozvoliti investiciono ulaganje u sklonište i infrastrukturne promjene samo uz saglasnost Zakupodavca, koja se može dati na osnovu prethodno ovjerenog investicionog projekta i dobijenih saglasnosti nadležnih organa. Troškove eventualnog investicionog ulaganja snosi Zakupac.

Član 5

Nepokretnost iz člana 1 ovog ugovora Zakupac ne može dati u podzakup bez saglasnosti Zakupodavca.

Član 6

Zakupac se obavezuje da omogući Zakupodavcu vršenje kontrole skloništa, kao i da obavještava Zakupodavca o eventualno nastalim promjenama u skloništu.

III UGOVORENA CIJENA

Član 7

Zakupac je dužan da Zakupodavcu na ime zakupnine imovine iz člana 1 ovog ugovora, plaća iznos od _____ mjesečno, počev od _____ godine .

Zakupac se obavezuje da će plaćanje vršiti do 5-og u mjesecu za tekući mjesec na žiro račun Fonda za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorata za vanredne situacije broj: _____ kod _____ banke sa pozivom na broj ugovora po kojem se plaćanje vrši.

U slučaju kašnjenja sa plaćanjem, Zakupac je dužan da Zakupodavcu plati zateznu kamatu, shodno zakonskim propisima.

IV RASKID UGOVORA

Član 8

Ugovorne strane su saglasne da do raskida ovog Ugovora prije isteka ugovorenog roka može doći u slučaju neizvršavanja obaveza koje su utvrđene ovim Ugovorom.

U slučaju neplaćanje zakupnine, Zakupodavac može otkazati ugovor u roku od 10 (deset) dana od dana dostavljanja pismene opomene;

Za sve što nije definisano ovim Ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima i ostali pozitivno pravni propisi Crne Gore.

V PRESTANAK UGOVORA

Član 9

Ugovor prestaje istekom roka na koji je zaključen, ukoliko ugovorne strane ne iskažu zainteresovanost za produženje istog.

Zakupac će ispuniti svoju obavezu ako poslovni prostor preda sa nedostacima koji su nastali uslijed redovne upotrebe.

Član 10

U slučaju eventulnog spora, isti će rješavati nadležni sud.

VI PRIMJERC I UGOVORA

Član 11

Ovaj ugovor je pravno valjano zaključen i potpisan od dolje navedenih ovlašćenih zakonskih zastupnika strana ugovora i sačinjen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 3 (tri) primjerka .

ZAKUPODAVAC

Uprava za imovinu

Blažo Šaranović, direktor

ZAKUPAC
