

Predlog za davanje saglasnosti za davanje u zakup nepokretnosti, na period od 10 godina, uz mogućnost produženja i to: katastarske parcele br. 90, u površini 870 m² i katastarske parcele broj 92/3 u površini od 50.130 m², iz lista nepokretnosti broj 101 KO Zoganje – Ulcinj u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, putem javnog nadmetanja

Nekadašnjem Ministarstvu finansija – Direktoratu za imovinsko pravne poslove obratila se Uprava manastira Svetog Vasilija Ostroškog, Igumanija Olga, Briska Gora, Opština Ulcinj, zahtjevom za uzimanje u zakup katastarske parcele br. 90, u površini 870 m² i djelova katastarske parcele broj 92/2 u površini od 50.130 m², iz lista nepokretnosti broj 101 KO Zoganje – Ulcinj u poljoprivredne svrhe.

Uz zahtjev su dostavljeni: kopija plana, list nepokretnosti broj: 101, KO Zoganje, Opština Ulcinj, kao i elaborat uslovne parcelacije izrađen od ovlaštene geodetske organizacije.

Postupajući po navedenom zahtjevu zatražena su mišljenja nadležnih državnih organa Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj broj: 05-082/23-655/3 i 05-082/24-146/3 od 23.12.2024.godine u kojem je navedeno da se kat. parcela koja je predmet zahtjeva nalazi van zahvata izrade detaljne planske dokumentacije (Detaljnog Urbanističkog plana, Urbanistički projekti, Lokalna Studija Lokacije i Državna studija lokacije), da se katastarske parcele broj 90 i dio katastarske parcele broj 92/2 KO Zoganje, nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinj do 2020 godine ("Službeni list CG" br. 16/2017 od 10.03.2017. godine), te da katastarske parcele broj 90 i dio katastarske parcele broj 92/2 KO Zoganje su u zahvatu planirane namjene šuma, isto su u zahvatu - Sakralni objekti. Aktom Ministarstva kulture i medija broj: 13-082/23-2360/4 od 01.09.2023. godine dostavljeno je ranije dostavljeno mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj: 03-286/2023-5 od 08.08.2023. godine u kojem je između ostalog navedeno da na predmetnim katastarskim parcelama nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara niti dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima, da je potrebno poštovati odredbe člana 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. List Crne Gore" 49/10, 40/11, 44/17, 18/19 i 84/24), to jest, ukoliko se tokom izvođenja bilo kojih radova na predmetnim katastarskim parcelama naiđe na slučajna otkrića, obavezno obavijesti Upravu za zaštitu kulturnih dobara. Nadalje, u mišljenju Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede broj: 14-919/23-2382/5 od 17.07.2023.godine navedeno je da ostaju pri ranije datom mišljenju tog ministarstva broj: 14-919/23-2382/4, u kojem je navedeno da nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu i nema smetnji za davanje u zakup. Navedena mišljenja su sastavni dio materijala za Vladu. Takođe, zatražena je i ovjera elaborata uslovne parcelacije u skladu sa zakonom od tadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu, koja je izvršila ovjeru 04.12.2023.godine i dostavila dva primjerka ovjerenih elaborata, kao i parcelaciju naveden parcele koja nosi broj 90/3 upisana u listu nepokretnosti broj:101 KO Zoganje, Opština Ulcinj. Takođe, obratili smo se tadašnjoj Upravi za katastar i državnu imovinu Crne Gore zahtjevom za procjenu vrijednosti nepokretnosti koje su predmet zahtjeva u skladu sa kojim je dostavljen Izvještaj o procjeni vrijednosti broj 01-012-23-8836/1 od 09.11.2023.godine u skladu sa kojim procijenjena vrijednost nepokretnosti koje su predmet zahtjeva iznosi 1 eura po m² koja je potvrđena i izvještajem Uprave za nekretnine Crne Gore broj: 01-012/23-8836/4 od 17.04.2024.godine.

Polazeći od navedenog, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine predlaže da početna cijena zakupa, na javnom nadmetanju, na godišnjem nivou iznosi 5% ukupno procijenjene vrijednosti, odnosno za površinu od 51.000 m², iznos od 2.050,00 €, pri čemu bi se Ugovor o zakupu zaključio na 10 godina, uz mogućnost produženja.

Pravni osnov za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore, sadržan je u članu 39 stav 1 i 2 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), kojima je propisano da se stvari i druga dobra u državnoj svojini mogu davati u zakup, kao i da se službene zgrade, poslovni prostori, prevozna sredstva i druge pokretne stvari mogu davati u zakup na period od 5 godina, uz mogućnost produženja 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 ili na osnovu prikupljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje Predloga za davanje u zakup predmetne nepokretnosti, u smislu navedenih članova Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za davanje u zakup nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za davanje u zakup predmetne nepokretnosti i raspisivanje javnog poziva, pripremanje Ugovora o davanju u zakup predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o davanju u zakup.

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

Zaključen u Ulcinju, 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 _____, ovlašten 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 90, površine 870 m², po načinu korišćenja "pašnjak 4. klase",
- katastarska parcela broj 92/3, površine 50.130 m², po načinu korišćenja "prirodno neplodno zemljište",

sve evidentirane u LN broj 101 KO Zoganje – Opština Ulcinj, 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 obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

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 dospijeća.

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 101, KO Zoganje, Opština Ulcinj, 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, u skladu sa zakonom.

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 Ulcinju.

Naknadu troškova 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 Ulcinj,
- Poreskoj upravi - Područna jedinica Ulcinj,
- 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
