



Predlog 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 738, KO Krimovice, Opština Kotor

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratili su se Zoran Milovanović iz Budve i Rachon Lidia iz Republike Poljska, zahtjevom za zakup katastarske parcele broj 1168/27, upisane u list nepokretnosti broj 738 KO Krimovice, opština Kotor, koja se nalazi neposredno uz parcelu čiji su suvlasnici.

Naime, kako se navodi u zahtjevu, predmetnu parcelu planiraju da kultivišu i stvore preduslove za funkcionalnije korišćenje svoje kuće i dvorišta.

Postupajući po navedenom zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se Direktoratu za planiranje prostora za davanje mišljenja za predmetnu katastarsku parcelu sa aspekta planske dokumentacije.

Direktorat za planiranje prostora dostavio je mišljenje u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela, shodno Prostornom planu za obalno područje Crne Gore, grafičkom prilogu Plan namjena površina nalazi na prostoru koji je definisan kao površine *naselja*, te da je potrebno da se obratimo organu lokalne uprave Opštine Kotor za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta.

Dalje, obratili smo se Opštini Kotor – Sekretarijatu za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora za dostavljanje mišljenja sa aspekta prostorno planske dokumentacije i dostavljanja uvjerenja iz planskog dokumenta.

S tim u vezi, Opština Kotor – Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora aktom broj 03-332/24-831-1 dostavilo je uvjerenje u kojem se navodi da se katastarska parcela broj 1168/27 KO Krimovice, nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor, a po namjeni predstavlja *naselja*.

Takođe, obratili smo se za mišljenje Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede zahtjevom za mišljenje sa aspekta nadležnosti tog organa, imajući u vidu da je kultura predmetne katastarske parcele u listu nepokretnosti broj 738 KO Krimovice upisana kao „šuma 4. klase”.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede dostavilo je mišljenje broj 460-171/19-6 od 11.12.2024. godine, u kojem se navodi da je to ministarstvo pribavilo mišljenje Uprave za gazdovanje šumama i lovištima u kojem se konstatuje da sa stanovišta gazdovanja šumama katastarska parcela broj 1168/27 KO Krimovice, nema značaja i da nema planskih dokumenata za šume i šumsko zemljište na ovom rejonu. S tim u vezi, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede konstatuje da su ispunjeni uslovi za davanje pozitivnog mišljenja po predmetnom zahtjevu.

Uprava za nekretnine dostavila je aktom broj 01-012/24-23894/8-21 od 31.07.2024. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, katastarske parcele broj 1168/27, upisane u list nepokretnosti broj 738 KO Krimovice, prema kojem je vrijednost predmetne katastarske parcele po m²/3,83 €, dok vrijednost traženih 390m² iznosi 1.493,70 €, a cijena zakupa na godišnjem nivou je 10 % od procijene vrijednosti, odnosno 149,37 €.



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.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za davanje u zakup u smislu člana 39 st. 1 i 2 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za zakup predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za davanje u zakup predmetne nepokretnosti, objavljivanje Javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za zakup predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o zakupu predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o zakupu nepokretnosti.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore su i Nacrt Ugovora o zakupu nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.

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

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

Zaključen između: -----

1. **VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE** sa sjedištem u Podgorici, Ulica IV Proleterske brigade br. 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar , rođen dana . () godine u , sa prebivalištem u Podgorici, JMB , državljanin Crne Gore, diplomirani , lična karta broj , izdata od MUP – PJ , dana . () godine, sa rokom važenja do . () godine, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj sa sjednice od . () godine (u daljem tekstu: **Zakupodavac**) i -----
2. , od oca , rođenog dana . () godine, sa prebivalištem u , adresa , JMB , lična karta broj , izdata od strane MUP – PJ , dana . () godine, i rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: **Zakupac**).-----

Zajedno nazvani: Ugovorne strane.-----

-----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 1167/28, površine 390 m², upisane u list nepokretnosti broj 738 KO Krimovice, Opština Kotor. -----

-----Član 2.-----

Ugovorne strane su saglasne da se nepokretnost iz člana 1 ovog ugovora izdaje u zakup za proširenje dvorišnog dijela kuće i kultivisanja zemljišta. -----

-----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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dana . godine, koje je konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za davanje u zakup nepokretnosti u svojini države Crne Gore, broj . () godine.-----

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

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 Kotor. -----

-----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 Kotor, 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 738, KO Krimovice, Opština Kotor,-----

- Zaključci Vlade Crne Gore, . godine-----

- Zapisnik sa javnog nadmetanja broj. godine-----

-Uplatnice.-----

-----Član 13.-----

Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) Zakupcu; (II) Vladi Crne Gore – Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; (III) Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Kotor; (IV) Poreskoj upravi – Područnoj jedinici Kotor; (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 – Ministarstvu prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Slaven Radunović

Zakupac: