

Predlog za davanje saglasnosti za davanje u zakup nepokretnosti, na period od 5 godina, uz mogućnost produženja (nakon izvršene nove procjene), i to: kat.parcele broj 1524/20, po načinu korišćenja "šume 4. klase", površine 230 m², evidentirane u LN broj 597 KO Lješevići – Opština Kotor, u svojini Crne Gore, subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se Elena Balashova, zahtjevom za davanje u zakup nepokretnosti na period od 5 godina, uz mogućnost produženja, i to: kat.parcele br. 1524/20, površine 230 m², po načinu korišćenja "šume 4. klase", evidentirane u LN broj 597 KO Lješevići – Opština Kotor, u svojini Crne Gore – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, kako bi objedinila predmetnu nepokretnost sa svojim katastarskim parcelama.

Uz zahtjev su dostavljeni: Dopuna zahtjeva od 31.10.2024. godine; List nepokretnosti br. 597, KO Lješevići – Kotor, za predmetnu kat. parcelu br. 1524/20, u svojini Crne Gore – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore; kao i List nepokretnosti br. 297, KO Lješevići – Kotor, za katastarsku parcelu br. 1524/2, u svojini Elene Balashove.

Razmatrajući predmetni zahtjev Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se putem mail – a, obratilo Direktoratu za planiranje prostora – Direkciji za praćenje stanja u prostoru ovog ministarstva, da, s aspekta prostornog planiranja, da mišljenje na predmetni zahtjev i u istom (dostavljen putem mail – a 26.07.2024. godine) se navodi, da se predmetna katastarska parcela, shodno Prostornom planu za Obalno područje Crne Gore, grafičkom prilogu »Plan namjene površina«, nalazi u prostoru koji je definisan kao površine naselja, te da se potrebno obratiti nadležnom organu lokalne uprave Opštine Kotor, budući da, shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22), do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta.

U dopisu Opštine Kotor - Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora br. 03-333/24-17276 od 02.08.2024. godine, čije je izjašnjenje povodom predmetnog zahtjeva takođe zatražilo ovo ministarstvo, se između ostalog navodi, da se predmetna kat.parcela br. 1524/20 KO Lješevići nalazi u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Kotor (»Sl.list CG«, broj 95/20), a po namjeni koja je prikazana u prilogu »Plan namjene površina, predstavlja naselja. Takođe, shodno članu 14 tačke 9 i 10 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave, izdat je izvod iz važeće prostorno – planske dokumentacije i uvjerenja o namjeni parcele u skladu sa važećom prostorno – planskom dokumentacijom, za navedenu kat.parcelu.

Istim povodom Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se obratilo Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, koje je, u svom dopisu br. 08-311/24-20288/2 od 22.10.2024. godine, između ostalog navelo, da imajući u vidu prostorno plansku regulaciju predmetnog područja (razmatrajući dostavljena mišljenja Direktorata za planiranje prostora ovog Ministarstva, kao i navedenog Sekretarijata Opštine Kotor), sa aspekta šumarstva, nema smetnji za dalje postupanje i predlažu da se predmet dalje vodi u skladu sa nadležnostima drugih relevantnih organa.

Takođe, na zahtjev Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Uprava za nekretnine – Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti (formirana rješenjem Uprave za nekretnine br. 01-012/24-479 od 30.01.2024. godine i dopunsko rješenje br. 01-012/24-479/2 od 23.09.2024. godine), uradila je Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti – kat.parcele broj 1524/20, površine 230 m², koja je utvrđena na ukupni iznos od 43.470,00 €, odnosno 189,00 €/m² (230 m² x 189,00 €/m² = 43.470,00 €).

Polazeći od navedenog, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine predlaže da početna cijena zakupa, na javnom nadmetanju, na godišnjem nivou iznosi **4.347,00 €**, odnosno 10% ukupno procijenjene vrijednosti, pri čemu bi se Ugovor o zakupu zaključio na 5 godina, uz mogućnost produženja (nakon izvršene nove procjene).

Pravni osnov za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore, sadržan je u članu 6 stav 1, članu 29 stav 1, Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), u kojima je između ostalog propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora raspolaže Vlada Crne Gore, članu 39 stav 1 i 2 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.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za davanje u zakup, na period od 5 godina, uz mogućnost produženja, u smislu člana 29 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za davanje u 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 davanje u 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.

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

Zaključen u Kotoru, 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 sljedeća nepokretnost:

- katastarska parcela broj 1524/20, površine 230 m², po načinu korišćenja "šume 4. klase", evidentirana u LN broj 597 KO Lješevići – Opština Kotor.

SVRHA UGOVORA

Član 2

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se katastarska parcela iz člana 1 ovog ugovora daje u zakup na period od 5 (pet) godina (od dana zaključenja ovog ugovora) uz mogućnost produženja perioda zakupa (nakon izvršene nove procjene), isključivo u svrhu i za namjenu određenu u skladu sa planskom dokumentacijom.

VRIJEME ZAKUPA

Član 3

Ugovorne strane su saglasne da se istekom roka iz člana 2 ovog ugovora, zakup može produžavati za isti period, ukoliko to budu dozvoljavala planska dokumenta i u skladu sa cijenama na tržištu u tom trenutku, izuzev 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 u sljedećem periodu trajanja zakupa.

CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 4

Zakupac se obavezuje da na ime jednogodišnje zakupnine Zakupodavcu plaća 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 __.__. 2024. godine, koje je konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za davanje u zakup na period od 5 (pet) godina, uz mogućnost produženja, broj ____ od ____ 2025. godine.

Zakupac je ugovorenu cijenu za prvu godinu zakupa 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 5

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

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 roku od preko 30 dana.

Član 6

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.

Zakupac ne može izdati zakupljenu nepokretnost u podzakup, bez posebne pismene saglasnosti Zakupodavca

Član 7

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 8

Ugovorne strane saglasno konstatuju da na katastarskoj parceli, koja je predmet zakupa, u Listu nepokretnosti broj 597, KO Lješevići, Opština Kotor, ne postoje tereti i ograničenja, u trenutku zaključenja ugovora.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 9

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 Kotoru.

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

SASTAVNI DIO UGOVORA

Član 10

Ovaj ugovor nakon ovjere od strane ovlaštenog notara biće dostavljen:

- Zakupcu,
- Zakupodavcu,
- Upravi za nekretnine-Područna jedinica Kotor,
- Poreskoj upravi - Područna jedinica Kotor,
- 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
