

Predlog za davanje u zakup nepokretnosti u svojini države Crne Gore, ukupne površine 41,89ha (418.898m²), evidentirane u privremenom listu nepokretnosti broj 283, KO Grahovo, opština Nikšić, na period od jedne godine uz mogućnost produženja perioda zakupa za još jednu godinu

U postupku realizacije prioritnog razvojnog projekta definisanog Programom rada Vlade za 2019. godinu - zakup poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja pokrenulo je proceduru pripreme predloga za davanje u zakup niže navedenih parcela u državnoj svojini, koje se nalaze na teritoriji K.O. Grahovo, evidentirane u privremenom listu nepokretnosti broj 283, KO Grahovo, opština Nikšić, dostavljenom aktom Uprave za nekretnine broj 02-3547/1 od 13.06.2019. godine i aktom broj 02-3547/3 od 27.09.2019. godine.

Ukupna površina koja će biti ponuđena za davanje u zakup: 418.898m² (41,89ha).

U pripremi ovog predloga, 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 broj 104-46/263-14 od 14.12.2018. godine, navedeno je da se predmetne parcele nalaze u blizini planiranog Jadransko-jonskog autoputa, ali van njegovog obuhvata, shodno utvrđenom nacrtu detaljnog prostornog plana jadransko-jonski autoput. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Nikšić u mišljenju broj 07-350-3198 od 25.12.2018. godine, naveo je da se predmetne parcela nalaze u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je po PUP-Nikšić: Po – Poljoprivredno zemljište.

Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti navedenog poljoprivrednog zemljišta br. 02-8369/1 od 30.04.2019. godine, gdje je utvrđena tržišna vrijednost predmetnih parcela za njivu i livadu 6€/m², dok za pašnjak iznosi 3€/m².

Predmet zahtjeva je zakup nepokretnosti u trajanju od jedne godine, uz mogućnost produženja perioda zakupa za još jednu godinu, radi zasnivanja ratarsko-povrarske proizvodnje. Stoga se predlaže metoda javnog nadmetanja - aukcija i odabir najpovoljnijeg ponuđača će se obaviti po kriterijumima najveće ponuđene cijene. Početna cijena zakupa na javnom nadmetanju iznosi 200€ (slovima: dvije stotine eura) po hektaru na godišnjem nivou. Prilikom određivanja početne cijene na javnom nadmetanju Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja je uzelo u obzir da se radi o grani privrede koja je radno intenzivna, zavisnoj od vremenskih uslova, dostupnosti izvora vode za vodosnadbijevanje u sušnim periodima godine i sličnim inputima koji proizvodnju čine neizvjesnom, a sa posebnim osjećajem da vrijednost poljoprivredne proizvodnje nije na nivou drugih privrednih grana, gdje ista može da trpi veliku cijenu zakupa, te obzirom na navedeno, isto cijeni opravdanim.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja cijeni cjelishodnijim da se postupak javnog nadmetanja vrši u skladu sa podjelom svih ponuđenih katastarskih parcela u blokove, u skladu sa položajem. Zainteresovana lica se mogu nadmetati za zakup blokova (A, B, C i/ili D) koje čine grupa katastarskih parcela definisane kao u tabeli niže:

Blok	Broj kat. parcele	Kultura	Površina (m ²)	Površina (ha)	Ukupno za blok (m ²)	Ukupno za blok (ha)
A	4466	Njiva 5. klase	25.743	2,57	179.230	17,92
	4471	Njiva 5. klase	15.311	1,53		
	4473	Njiva 5. klase	21.402	2,14		
	4478/2	Njiva 5. klase	41.514	4,15		
	4478/5	Njiva 5. klase	75.260	7,53		
B	4490/1	Njiva 5. klase	27.090	2,71	78.828	7,89
	4490/4	Njiva 5. klase	15.339	1,53		
	4490/3	Njiva 5. klase	16.308	1,63		
	4495/1	Pašnjak 4. klase	20.091	2,01		
C	4557	Livada 4. klase	9.753	0,98	117.563	11,76
	4558	Njiva 4. klase	107.810	10,78		
D	1423/2	Livada 4. klase	1.426	0,14	43.277	4,33
	1427	Livada 4. klase	2.381	0,24		
	1442	Livada 4. klase	36.414	3,64		
	1407	Livada 4. klase	3.056	0,31		
UKUPNO					418.898	41,89

Nije moguće nadmetati se za zakup katastarskih parcela pojedinačno, već samo po blokovima. Zainteresovana lica se mogu nadmetati za jedan ili više blokova.

U skladu sa navedenim traženo je mišljenje Ministarstva finansija koje podržava opredjeljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja (br. 01-9017/2019 od 25.06.2019. godine i 07-9017/2019 od 02.08.2019. godine) da se predmetno zemljište izda u zakup, na period od jedne godine uz mogućnost produženja perioda zakupa za još jednu godinu, putem javnog nadmetanja, radi obavljanja poljoprivredne proizvodnje.

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.

Shodno navedenom, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja predlaže Vladi Crne Gore da donese sljedeće:

**UGOVOR O DAVANJU U ZAKUP ZEMLJIŠTA NA PERIOD JEDNE GODINE, UZ MOGUĆNOST
PRODUŽENJA PERIODA ZAKUPA ZA JOŠ JEDNU GODINU**

LOKALITET GRAHOVO, OPŠTINA NIKŠIĆ

između

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

i

ZAKUPCA : _____ iz _____

PODGORICA, _____ . GODINE

U skladu sa Zakonom o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11) član 29 stav 1 i Zaključkom Vlade Crne Gore broj _____ od _____ godine sproveden je postupak davanja u zakup zemljišta na period od jedne godine, na lokaciji Grahovo polje, Opština Nikšić od _____ godine. U skladu s navedenim, Ugovorne strane zaključuju:

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 ovog ugovora je davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta (u daljem tekstu zemljišta) upisanog u privremeni list nepokrenosti broj 283, KO Grahovo, opština Nikšić, u skladu sa Rješenjem Komisije za izlaganje KO Grahovo (Uprava za nekretnine Crne Gore) broj 283-5/2012 od 30.05.2019 godine, koji obuhvata sljedeće parcele:

Broj parcele	Kultura	Površina (m ²)
-----	-----	-----

koje su shodno Javnom pozivu za učešće na javnom nadmetanju – aukciji, za davanje u zakup, na period od jedne godine, uz mogućnost produženja perioda zakupa za još jednu godinu nepokretnosti u svojini Crne Gore, u opštini Nikšić, održanom dana _____ za potrebe javnog nadmetanja grupisane u blok _____. Ukupna površina parcela koje se daju u zakup iznosi _____ m², odnosno ____ ha.

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 realizacije aktivnosti predviđenih Planom korišćenja zemljišta koji je Zakupac dostavio i koji je prilog ovog ugovora.

Period zakupa je jedna godina uz mogućnost produženja perioda zakupa za još jednu godinu.

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: 832-988-46, o čemu je kao dokaz Zakupodavcu predao ovjereni primjerak uplatnice.

Preostala jednogodišnja rata dospijeva protekom 12 (dvanaest) mjeseci od dana zaključivanja ugovora o zakupu i plaća se u roku od 7 (sedam) radnih dana od dana dospijeća.

Zakupac je obavezan da u roku od 7 dana od datuma uplate godišnje zakupnine, dokaz o uplati dostavi Zakupodavcu.

Produženje zakupa

Član 4

Ugovorne strane saglasno konstatuju da nakon isteka roka na koji je zakup određen, zakup se može produžiti po automatizmu, za isti period, pod istim uslovima, ukoliko nijedna od ugovornih strana, najmanje 30 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.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko dođe do produženja ugovora o zakupu zakupac je dužan da preostalu jednogodišnju zakupninu za narednih 12 (dvanaest) mjeseci plati u roku od 7 (sedam) radnih dana od dana dospijeća.

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 preostalu ratu zakupnine.

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 instalacija 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 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih tri pripadaju zakupcu, dva zakupodavcu i jedan primjerak notar.

Za zakupodavca

Vlada Crne Gore

Ministar poljoprivrede i ruralnog razvoja

mr Milutin Simović

Za zakupca
