

Predlog za davanje u zakup na period od pet godina uz mogućnost produženja perioda zakupa nepokretnosti u svojini države Crne Gore, katastarske parcele broj 13/1/91, površine 24.000m², evidentirane u posjedovnom listu broj 477, KO Ibarac II, opština Rožaje

Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja obratilo se pravno lice „Velepromex“ iz Rožaja radi davanja u zakup dijela katastarske parcele br. 13/1/1, (prema dostavljenom geodetskom elaboratu to je nova kat. parcela br 13/1/91, površine 24.000 m²), PL 477, KO Ibarac II, opština Rožaje, radi izgradnje objekta za farmu i tov junadi.

S tim u vezi, 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 br. 104-32/73-3 od 15.12.2017. godine, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Sa aspekta lokalne planske dokumentacije, u mišljenju Sekretarijata za planiranje, uređenje postora i zaštitu životne sedine opštine Rožaje br. 3526 od 15.02.2018. godine, navodi se da se pomenuti dio kat. parcele nalazi van zahvat detljnih urbanističkih planova opštine Rožaje, neposredno uz parcelu koja je u vasništvu podosioca zahtjeva, te ne postoji detaljna urbanistička razrada za ovaj lokalitet, odnosno definisana urbanistička parcelacija. Po opštoj namjeni površina u skladu sa Izmjenama i dopunama PUP-a Rožaje do 2020. godine, granice parcele zahvataju jednim dijelom površine naselja a drugim dijelom Šumske površine. Uprava za šume je dopisom broj 3255 od 08.06.2017. godine dala saglasnost na predmetni zahtjev.

Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta na predmetnim parcelama (br. 02-1651/1 od 24.03.2018. godine), gdje je utvrđena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta na dan procjene **3€/m²** što za ukupnu površinu od 24.000m² čini cijenu od **72.000,00€**.

Predmet zahtjeva je dugoročan zakup nepokretnosti u trajanju od pet godina uz mogućnost produženja perioda zakupa radi izgradnje objekta za farmu i tov junadi. Stoga se predlaže metoda javnog nadmetanja i odabir najpovoljnijeg ponuđača će se obaviti po kriterijumu najveće ponuđene cijene.

Imajući u vidu zaključak Vlade br. 07-1603 od 26.05.2017. godine, kojim je preporučeno nadležnim državnim organima da prilikom davanja nepokretnosti u zakup koje se nalaze na sjeveru Crne Gore, početna cijena godišnjeg zakupa iznosi 3% od ukupno procijenjene vrijednosti (72.000,00€), početna cijena zakupa iznosiće **2.160€** na godišnjem nivou.

U skladu sa navedenim traženo je mišljenje Ministarstva finansija i dobijena saglasnost (br. 07-5847/2-2018 od 13.04.2018. godine).

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.

**UGOVOR O DAVANJU U ZAKUP ZEMLJIŠTA NA PERIOD OD PET GODINA, SA MOGUĆNOŠĆU
PRODUŽENJA PERIODA ZAKUPA**

LOKALITET K.O. IBARAC II, OPŠTINA ROŽAJE

između

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

i

ZAKUPCA: _____

PODGORICA, _____ GODINE

Preambula: U skladu sa Zakonom o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", broj 21/09) član 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 ukoliko zakonom nije drukčije određeno, te Zaključkom Vlade Crne Gore broj _____ od _____. godine, sprovedeno je Javno nadmetanje za izdavanje u zakup na period od pet godina, uz mogućnost produženja, nepokretnosti – katastarske parcele 13/1/91, površine 24.000 m², upisane u posjedovnom listu broj 477, KO Ibarac II, opština Rožaje, održanog dana _____. godine, zaključuje se:

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 davanja u zakup je državna imovina na kojoj pravo raspolaganja ima Vlada Crne Gore a koju čini katastarska parcela 13/1/91, upisana u posjedovnom listu broj 477, KO Ibarac II, opština Rožaje.

Ukupna površina parcele koja se daju u zakup iznosi 24.000m².

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 izgradnje objekta za farmu I tov junadi, na period od pet godina uz mogućnost produženja perioda zakupa nepokretnosti.

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: _____, 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 dospijeca.

Produženje zakupa

Član 4

Ugovorne strane saglasno konstatuju da nakon isteka roka na koji je zakup određen, zakup se može produžiti za isti period, pod istim uslovima, 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 ili zatraži promjenu odredbi u periodu važenja ovog ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko dođe do produženja ugovora o zakupu zakupac je dužan da jednogodišnju zakupninu za narednih 12 (dvanaest) mjeseci plati u roku od 7 (sedam) radnih dana od dana dospijeca, s tim što zakupodavac zadržava pravo na izmjenu cijene zakupa.

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 sve preostale rate zakupnine (iznos zakupnine na godišnjem nivou) do dana do kojeg je isti zaključen.

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 inсталacija 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 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih tri pripadaju zakupcu, dva zakupodavcu i dva primjerka za sud.

Za zakupodavca

Vlada Crne Gore

Ministar poljoprivrede i ruralnog razvoja

mr Milutin Simović

Za zakupca
