

Predlog za davanje saglasnosti za davanje u zakup na period od 5 godina, uz mogućnost produženja, nepokretnosti u vlasništvu Crne Gore, - subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi kompletiranja UP br.671, u zoni DUP-a »Veliki Pijesak«, u Opštini Bar

Ministarstvu finansija, obratilo se privredno društvo DOO za promet roba i usluga »Barakuda 2« iz Bara zahtjevom za kupovinu nepokretnosti – dijela kat.parcele br. 3574/1, površine 113m² od ukupne površine 1.753m², evidentirane u LN br. 1628 KO Pečurice – Bar u vlasništvu Crne Gore – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, radi kompletiranja urbanističke parcele broj 671, koja se nalazi u zoni Detaljnog urbanističkog plana »Veliki Pijesak« - opština Bar (»Službeni list CG-opštinski propisi«, broj 16/11).

Uz zahtjev su dostavljeni listovi nepokretnosti broj: 1628 KO Pečurice za predmetnu kat.parcelu br. 3574/6 i 1763 KO Pečurice za kat.parc.br. 3224/53 vlasništvo podnosioca zahtjeva na kojoj je imenovano društvo izgradilo objekat; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu ovjeren od strane UZN PJ Bar; izvod iz DUP-a »Veliki Pijesak« za UP br. 671, Urbanističko tehnički uslovi za izradu investiciono – tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli broj 671 u zoni »A«, podzona »A3«, blok »6«; po DUP-u »Veliki Pijesak« u Baru.

Na zahtjev Ministarstva finansija, Uprava za nekretnine PJ Bar je posredstvom Uprave za imovinu naknadno sprovela parcelaciju, kojom se konstatuje da podnosilac zahtjeva traži da kupi kat.parc.br. 3574/6, površine 113m², evidentiranu u listu nepokretnosti broj 1628 KO Pečurice – Bar.

Iz dopisa Opštine Bar - Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine, broj 07-351/16-141 od 20.05.2016.godine. utvrđuje se da se urbanistička parcela broj 671 površine 611m², u zahvatu DUP-a »Veliki Pijesak« sastoji od djelova katastarskih parcela broj: 3224/1, 3224/53, 3224/68 i 3574/1 shodno Elaboratu originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu ovjeren od strane UZN PJ Bar.

Razmatrajući predmetni zahtjev Ministarstvo finansija se obratilo Ministarstvu održivog razvoja i turizma da sa aspekta prostornog planiranja, da mišljenje na predmetni zahtjev, isto je u dopisu broj:104-353/53-3 od 08.06.2016.godine, navelo da se prema podacima dobijenim od nadležnog Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno – stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar, predmetna kat.parc.br. 3574/6, koja čini sastavni dio UP br. 671, nalazi u zoni A, podzona A3, blok 6 Detaljnog urbanističkog plana »Veliki Pijesak« i planirana je za turističko stanovanje.

Takođe, imajući u vidu da se predmetna kat.parcela u listu nepokretnosti po načinu korišćenja vodi kao »šuma 5.klase«, Ministarstvo finansija je zatražilo i mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja i isto je u dopisu broj:351-33/16-2 od 10.06.2016.godine, navelo da sa stanovišta svojih nadležnosti nema smetnji za otuđenje nepokretnosti ,obzirom da se u konkretnom slučaju radi o zemljištu koje je, shodno DUP-u »Veliki Pijesak«, namjene »turističko stanovanje«.

S obzirom da je u listu nepokretnosti br. 1628 KO Pečurice – Bar, u kojem je evidentirana predmetna parcela, upisan teret »morsko dobro«, Ministarstvo finansija je zatražilo mišljenje JP »Morsko dobro« - Budva. U dostavljenom mišljenju ovog javnog preduzeća br.0206-183/24 od 19.09.2016.godine, se posebno navodi da, u ovom kao i svim sličnim slučajevima kada nije moguće utvrditi granicu morske obale u smislu člana 3 Zakona o morskom dobru, koja je javno dobro, prirodno bogastvo i dobro u opštoj upotrebi, ovo preduzeće, ima generalni stav da zemljište u zoniorskog dobra, ne bi trebalo da bude predmet prodaje već eventualno dugoročnog zakupa.

Uprava za nekretnine Crne Gore – PJ Bar, na zahtjev Ministarstva finansija uradila je procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti, koja je utvrđena na iznos od 34.131,00 € odnosno 302,04 € po m².

Imajući u vidu da se u konkretnom slučaju radi o katastarskoj parceli koja se nalazi u zoni morskog dobra, koja s obzirom na dato mišljenje JP »Morsko dobro« ne može biti u privatnoj svojini, odnosno predmet kupoprodaje, Ministarstvo finansija cijeni da predmetnu katastarsku parcelu treba dati u zakup, pri čemu predlaže da početna cijena zakupa, na javnom nadmetanju, na godišnjem nivou iznosi 10% ukupno procijenjene vrijednosti, odnosno 3.413,10 €. Navedeni iznos godišnje zakupnine se predlaže s obzirom da se procjenjuje da će se na ovaj način ukupno procijenjena vrijednost predmetne nepokretnosti, prihodovati kroz relativno kratak period (10 godina), pri čemu bi se Ugovor o zakupu zaključio na period od 5 godina uz mogućnost produženja.

Pravni osnov za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore sadržan je u Zakonu o državnoj imovini (»Sl.list CG«, br.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 Crne Gore.., članu 39 st. 1 i 2 kojim je propisano da se: "Stvari i druga dobra u državnoj imovini mogu davati u zakup, kao i da se službene zgrade, poslovni prostori, prevozna sredstva i druge pokretne i nepokretne stvari mogu davati u zakup na period od 5 godina, uz mogućnost produženja.. i članu 40 st. 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..

-----UGOVOR O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI-----

Zaključen dana 04.2017. (aprila dvije hiljade sedamnaeste) godine, između:

CRNE GORE - VLADE CRNE GORE - MINISTARSTVA FINANSIJA, sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Zakupodavac), koje zastupa ministar Darko Radunović, od oca _____, rođen u _____, dana _____ (_____) godine, sa prebivalištem u _____, Ulica _____ broj _____, državljanin Crne Gore, jmbg: _____, lična karta, broj _____, izdata od PJ Podgorica, dana _____ (_____) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj _____ od _____ 2017. (aprila dvije hiljade sedamnaeste) godine i -----

ZAKUPAC, _____ rođen u _____ dana _____ godine, sa mjestom prebivališta u _____, ulica _____, JMB _____ lična karta broj _____, izdata od PJ _____, dana _____ godine, (u daljem tekstu: Zakupac)-----

Član 1.

Zakupodavac kao vlasnik – imalac prava svojine, daje u zakup na pet godina (od dana zaključenja ovog ugovora) uz mogućnost produženja zakupa, Zakupcu nekretninu iz lista nepokretnosti broj 1628 KO Pečurice, Opština Bar, označenu kao: katastarska parcela: broj 3574/6 (plan 16, skica 16/87), površine 113m², po kulturi šuma 5 klase, u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore.-----

Član 2.

Istekom roka iz člana 1 ovog Ugovora zakup se produžava za isti period, pod istim uslovima, 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 odredbi ovog ugovora u sledećem periodu trajanja zakupa.--

Član 3

Zakupac se obavezuje da na ime jednogodišnje zakupnine Zakupodavcu plaća godišnje unaprijed iznos od 3.413,10 € (tri hiljade četiri stotine trinaest eura i deset centi), koju cijenu je Zakupac ponudio, a Zakupodavac prihvatio u postupku javnog nadmetanja za davanje u zakup nepokretnosti održanom u Ministarstvu finansija dana _____ (slovima:) godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa postupka javnog nadmetanja za davanje u zakup nepokretnosti na period od 5 godina, uz mogućnost produženja, broj _____ od _____ (slovima:) 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 ovjerene primjerke 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.-----

Član 4.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se katastarska parcela, koja je predmet zakupa, nalazi u zoni morskog dobra, koje je upisano u listu nepokretnosti broj KO Pečurice, Opština Bar, da ih ne terete nikakva potraživanja, osiguranja neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica.-----

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 zakupnine 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.

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 instalacija i iste dovede u prvobitno stanje.-----

U slučaju da Zakupac u roku iz stava 1 ovog člana predmetnu katastarsku parcelu ne dovode u prvobitno stanje, Zakupodavac je ovlašćen da isto uradi o trošku Zakupca, u skladu sa zakonom.-----

Član 7.

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

Član 8.

Sve sporove koji nastanu primjenom ovog ugovora, ugovorne strane su saglasne da riješe sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće ugovoraju nadležnost Osnovnog suda u Podgorci.-----

Član 9.

Sastavni dio ovog ugovora čine:-----

-List nepokretnosti broj 1628, KO Pečurice, Opština Bar,-----

-Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____

-Zapisnik sa postupka javnog nadmetanja za davanje u zakup nepokretnosti,-----

Član 10

Primjerak ovog ugovora dobijaju:-----

Zakupodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1) -----

Zakupac _____ (1) -----

Uprava za nekretnine – Područna jedinica ____ (1) -----

Poreska uprava – Područna jedinica ____ (1) -----

Uprava za imovinu - Podgorica(1) -----
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa – Podgorica (1)-----
Vrhovni državni tužilac (1) -----

UGOVARAČI:

ZA ZAKUPODAVCA,
Vladu Crne Gore- Ministarstvo finansija
MINISTAR,
Darko Radunović

ZA ZAKUPCA,
