

Predlog za davanje saglasnosti za davanje u zakup na period od 5 godina uz mogućnost produženja, nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u listu nepokretnosti broj 190, KO Goranjsko, Opština Plužine, koji je Ministarstvu finansija dostavila Uprava za imovinu

Uprava za imovinu dostavila je Ministarstvu finansija Predlog za davanje saglasnosti u zakup objekta broj 1, po načinu korišćenja zgrade u trgovini, koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 1287/2, upisane u listu nepokretnosti broj 190 KO Goranjsko, Opština Plužine, na period od 5 godina, uz mogućnost produženja.

Naime, predmet predloga za davanje saglasnosti u zakup je zgrada u trgovini, ugost. i turizam, broj 1, koja se sastoji od PD 1, spratnost prizemlje, površine 2.860 m² i PD 2, prva etaža podruma, površine 1.950 m², evidentirane na katastarskoj parceli broj 1287/2, kao i zemljište uz privrednu zgradu u površini od 7.799 m², evidentirano na katastarskoj parceli broj 1287/3, upisane u listu nepokretnosti broj 190 KO Goranjsko, Opština Plužine.

Uprava za imovinu obratila se Upravi za nekretnine Crne Gore da, shodno članu 43 Zakona o državnoj imovini, izvrši procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti kako bi se mogla odrediti cijena zakupa.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine je aktom broj 958-103-97/18 od 11.02.2018. godine, dostavila procjenu vrijednosti nepokretnosti, prema kojoj ukupna vrijednost predmetnih nepokretnosti iznosi 890.846,00 €.

Takođe, Uprava za nekretnine istim aktom predlože da se visina zakupa određuje shodno tržišnim cijenama zakupa u opštini, a imajući u vidu lokaciju objekta, prilaz, period korišćenja i trenutnu mogućnost korišćenja, visina zakupa se kreće od 0,3-5% od tržišne vrijednosti prostora.

Službenici Uprave za imovinu - Odsjek za tekuće i investiciono održavanje obišli su objekat i konstatovali da je isti u jako lošem stanju, čija procjena radova, da bi se objekat doveo u stanje normalnog funkcionisanja, iznosi aproksimativno 148.000,00 eura.

Saglasno navedenom Uprava za imovinu predlaže da cijena zakupa za predmetni prostor bude 0,5% od procijenjene vrijednosti nepokretnosti, što iznosi 4.454,23 eura na godišnjem nivou, odnosno 371,19 eura na mjesečnom nivou.

Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 44/10), je uređen način, postupak, zaključenje ugovora i uslovi prodaje i davanju u zakup državne imovine.

Članom 3 Uredbe, između ostalog, propisano je da predlog za pokretanje postupka prodaje ili davanja u zakup nepokretnih i pokretnih stvari sa kojima raspolaže Vlada Crne Gore mogu inicirati Ministarstvo finansija ili drugi državni organ koji koristi ili upravlja sa tim stvarima ili su u njegovoj nadležnosti, a predlog za prodaju ili davanje u zakup stvari iz stava 1 ovog člana za Vladu priprema Ministarstvo finansija ili drugo ministarstvo, po pribavljenom mišljenju Ministarstva finansija, dok je članom 4 stav 1 propisano da o prodaji i davanju u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u državnoj imovini odlučuje Vlada, odnosno nadležni organ opštine, u skladu sa Zakonom o državnoj imovini.

Članom 5 iste Uredbe propisano je da se prodaja i davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari vrši javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda. Ovim članom, takođe je, propisano da se javnim nadmetanjem smatra prodaja ili davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u državnoj imovini putem usmenog javnog nadmetanja (aukcija), na osnovu javnog poziva, da se prikupljanjem ponuda smatra prodaja ili davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u državnoj imovini putem prikupljanja ponuda u zatvorenim kovertama u skladu sa unaprijed utvrđenim pravilima i uslovima (tender), na osnovu javnog poziva.

Članom 6 st. 1, 2 i 3 pomenute Uredbe propisano je da nadležni organ, prilikom donošenja odluke o prodaji ili davanju u zakup nepokretnih i pokretnih stvari, formira komisiju za sprovođenje postupka prodaje ili davanja u zakup ili određuje državni organ odnosno organ uprave koji formira komisiju za sprovođenje postupka prodaje ili davanja u zakup, kao i da organ iz stava 1 ovog člana imenuje predsjednika i članove komisije, a da se u Komisiju iz stava 1 ovog člana imenuje neparan broj članova.

Nadalje, članom 8 navedene Uredbe propisano je da se cijena nepokretnosti, koja je predmet prodaje, utvrđuje u postupku procjene njene tržišne.

Članom 30 stav 1 propisano je da se davanje u zakup nepokretnih stvari, po pravilu, vrši javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom u skladu sa zakonom.

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.

UGOVOR O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI U DRŽAVNOJ SVOJINI

Zaključen dana _____ između:

UPRAVA ZA IMOVINU, sa sjedištem u Podgorici, Ul. Jovana Tomaševića br.2, PIB: 11012396, koju zastupa Blažo Šaranović, direktor, (u daljem tekstu: Zakupodavac) sa jedne strane, i

_____, sa _____, Ul. _____, PIB: _____, koju zastupa _____, _____ (u daljem tekstu Zakupac) s druge strane,

Ugovorne strane su se sporazumjele da:

Član 1.

Zakupodavac ustupa zakupcu na period od 5 godina prostor, upisane u listu nepokretnosti broj 190 KO Goranjsko, opština Plužine, na katastarskoj parceli broj 1287/2, PD1 spratnosti prizemlje površine 2.860m² kao i posebnog dijela PD2 spratnosti prva etaža podruma površine 1.950m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 7.799 m², na katastarskoj parceli broj 1287/3.

Član 2.

Nepokretnost iz člana 1. ovog ugovora daje se u zakup, na period od 5 godina uz mogućnost produženja, na osnovu Zaključka Vlade Crne Gore broj _____ od _____. godine.

Član 3.

Predmetnu nepokretnost zakupac ne može ustupati ili davati u zakup trećim licima bez saglasnosti Zakupodavca.

Član 4.

Zakupac se obavezuje da neposredno plaća troškove zakupa, utrošak električne energije, vode i sve ostale obaveze prouzrokovane korišćenjem poslovnog prostora iz člana 1. ovog ugovora.

Član 5.

Zakupac je dužan da redovno obavlja investiciono i tekuće održavanje poslovnog prostora iz člana 1. ovog ugovora i snosi troškove tog održavanja.

Ugovorne strane su u obavezi da sačine zapisnik o primopredji predmetne nepokretnosti.

Član 6.

Zakupac se obavezuje da nepokretnost koja je predmet zakupa koristi kao dobar domaćin.

Zakupac je shodno prethodnom stavu dužan da vrši redovno održavanje ustupljene nepokretnosti, kao i da izvrši svaku opravku koju je sam prouzrokovao.

Član 7.

Ovaj ugovor se zaključuje na ne period od 5 godina uz mogućnost produženja.

Član 8.

Ukoliko predmetna nepokretnost bude potrebna Zakupcu radi ostavarivanja nekog javnog interesa odnosno za sopstvene potrebe, ugovor o zakupu može se otkazati, a otkazni rok u ovom slučaju iznosi 30 dana.

Član 9.

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 nepokretnost koristi na način kojim ugrožava životnu i radnu sredinu u kojoj se nepokretnost nalazi,

Za navedene slučajeve otkazni rok je 10 dana.

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.

Ovaj ugovor sačinjen je u 6 /šest/ istovjetna primjeraka od kojih po 3 /tri/ primjerka za svaku ugovornu stranu.

Uprava za imovinu
Blažo Šaranović, direktor
