

Predlog za davanje saglasnosti za davanje u zakup nepokretnosti, na period od 5 godina, uz mogućnost produženja, i to: katastarske parcele br. 955/13, površine 82 m², evidentirana u LN br. 1255, KO Krašići - Tivat, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, putem javnog nadmetanja, radi kompletiranja urbanističke parcele UP br. 103, po planu Državne studije lokacije "Sektor 29" Krašići - Tivat

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se privredno društvo D.O.O. Unikop Omnia iz Budve, zahtjevom za zakup zemljišta, i to: katastarske parcele broj 955/13, po načinu korišćenja "vještački stvoreno neplodno zemljište", površine 82 m², evidentirana u LN broj 1255 KO Krašići - Opština Tivat, u svojini Crne Gore – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, na kojoj je u „G“ – listu upisan teret Morsko dobro, radi kompletiranja urbanističke parcele UP broj 103, u obuhvatu Državne studije lokacije "Sektor 29" – Krašići.

Uz zahtjev su dostavljeni: List nepokretnosti broj 1255, KO Krašići – Tivat za predmetnu kat. parcelu br. 955/13, svojina Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore; List nepokretnosti broj 919, KO Krašići – Tivat za kat. parcelu br. 955/11, svojina »Unikop Omnia« D.O.O.; Urbanističko – tehnički uslovi br. 0902-351-133/4 od 08.03.2016. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta individualnog stanovanja (»S«) na urbanističkoj parceli UP 103, urbanistička zona broj 15, u zahvatu Državne studije lokacije »Sektor 29« (»Sl.list CG«, br. 86/2009), u Tivtu, sa priloženom skicom, izdati od strane Opštine Tivat -Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine; dopis; Izjava ovlašćene Geodetske organizacije »A-MEĐAŠ« D.O.O. Bar, da su, dana 20.04.2023. godine, izvršili geodetske radove uslovne parcelacije po važećem planskom dokumentu Državne studije lokacije »Krašići« UP 103»; Elaborat geodetskih radova uslovne parcelacije koji je sačinila ovlašćena geodetska organizacija D.O.O. A-Međaš, kao i Izjavu podnosioca zahtjeva da predmetnu katastarsku parcelu neće koristiti za gradnju objekta predviđenog planskom dokumentacijom, kao ni za gradnju drugih trajnih i privremenih objekata, ovjerenu kod notara u Tivtu.

Razmatrajući predmetni zahtjev, a imajući u vidu da je u „G“ – listu predmetnog lista nepokretnosti broj 1255 KO Krašići za navedenu kat.parcelu upisan teret Morsko dobro, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, da sa aspekta svojih nadležnosti da izjašnjenje za predmetnu kat.parcelu, isto je u svom dopisu – izjašnjenju (akt br. 0201-977/2 od 29.04.2024.godine), između ostalog navelo da se predmetna lokacija po Prostornom planu posebne namjene za obalno područje nalazi u obuhvatu Državne studije lokacije "Sektor 29" ("Sl.list CG", br. 86/09), i da predmetna kat.parcela čini sastavni dio UP 103, a da je "Planom namjene", predviđena kao "individualno stanovanje", kao i da je nadležnost Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, između ostalog, upravljanje morskim dobrom na način ustupanja privremenih lokacija planiranih kroz Program privremenih objekata u zoni morskog dobra ili kroz Atlas cmogorskih plaža i kupališta, te shodno tome obavještavaju da po trenutno važećim gore navedenim dokumentima za period od 2024 -2028.godine, nijesu predviđene privremene lokacije. Takođe navode, da predmetna parcela predstavlja »**morsku obalu**« shodno Zakonu o morskom dobru i da će Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom podnijeti zahtjev za izmjenu DSL – a »Sektor 29«, za predmetni lokalitet.

Dodatnim izjašnjenjem navedenog organa (akt br. 0201-977/4 od 03.07.2024.godine), između ostalog, navedeno je da shodno Zakonu o morskom dobru, predmetna kat.parcela predstavlja morsku obalu i da se isto ranije izjašnjavalo da je uvidom u katastarsku skicu Geoportala tadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu konstatovano da predmetna parcela jednim svojim dijelom dodiruje more, odnosno da predstavlja morsku obalu, koja saglasno pozitivnim zakonskim propisima isključivo u državnoj svojini i ne može biti u privatnoj svojini.

Shodno navedenom, a imajući u vidu, da je članom 22 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima (»Sl.list CG«, br. 19/09), propisano da, dobra u opštoj upotrebi i prirodna bogastva u koje spada i morska obala, ne mogu biti predmet privatne svojine, podnosilac zahtjeva je podnio zahtjev da mu se odobri zakup predmetne katastarske parcele.

U dopisu Opštine Tivat - Sekretarijata za uređenje prostora br. 09-332/24-50/1 od 02.02.2024. godine, čije je izjašnjenje povodom predmetnog zahtjeva takođe zatražilo ovo ministarstvo, između ostalog se navodi da je uvidom u plansku dokumentaciju konstatovano da se predmetna katastarska parcela br. 955/13 KO Krašići, nalazi u zahvatu Državne studija lokacije »Sektor 29« (»Sl.list CG«, br. 86/2009), te da je članom 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 4/23), propisano da »Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave, za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta odnosno Ministarstvo, za prostor u granicama državnog planskog dokumenta, izdaje izvod iz planskog dokumenta.«

Nakon dobijenog mišljenja lokalnog organa, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se Direktoratu za planiranje prostora ovog ministarstva, da, s aspekta prostornog planiranja, da mišljenje na predmetni zahtjev i u istom (dostavljen aktom br. 04-421/24-10145/4 od 05.02.2025.godine) se navodi, da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Državne studije lokacije »Sektor 29« (»Sl.list CG«, br. 86/09) i čini sastavni dio urbanističke parcele UP 103 (zona 12), čija je namjena individualno stanovanje.

Takođe, na zahtjev Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Uprava za nekretnine – Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, uradila je procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti – kat.parcela broj 955/13, površine 82 m², na iznos od 16.646,00 € (203,00 €/m²).

Polazeći od navedenog, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine predlaže da početna cijena zakupa, na javnom nadmetanju, na godišnjem nivou iznosi 10% ukupno procijenjene vrijednosti, odnosno za katastarsku parcelu br.955/13 iznos od 1.664,60 €, pri čemu bi se Ugovor o zakupu zaključio na 5 godina, uz mogućnost produženja.

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 ili na osnovu prikupljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje Predloga za davanje u zakup predmetne nepokretnosti, u smislu navedenih članova Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za davanje u zakup nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za davanje u zakup predmetne nepokretnosti i raspisivanje javnog poziva, pripremanje Ugovora o davanju u zakup predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o davanju u zakup.

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

Zaključen u Tivtu, 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 955/13, u površini od 82 m², po načinu korišćenja "vještačkovoreno neplodno zemljište", iz lista nepokretnosti broj 1255, KO Krašići, Opština Tivat u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, radi kompletiranja urbanističke parcele UP br. 103, po planu Državne studije lokacije "Sektor 29" – Tivat.

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.

Zakupac se obavezuje da zakupljenu katastarsku parcelu koja je predmet ovog ugovora, neće koristiti za gradnju objekta predviđenog planskom dokumentacijom, kao ni drugih trajnih ili privremenih objekata.

VRIJEME ZAKUPA

Član 3

Ugovorne strane su saglasne da se istekom roka iz člana 2 ovog ugovora, zakup može produžavati za isti period, 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 _____ € (slovima), koju cijenu je Zakupac ponudio, a Zakupodavac prihvatio na javnom nadmetanju održanom u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dana __. __. 2025. godine, koje je konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za izdavanje 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 dospijeca.

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 ovlašten da isto uradi o trošku Zakupca, u skladu sa zakonom.

ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Član 8

Ugovorne strane su saglasne da je na predmetnoj nepokretnosti u „G” listu, Lista nepokretnosti broj 1255, KO Krašići, Opština Tivat, upisan teret „morsko dobro”.

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 ovlašćenog notara biće dostavljen:

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