

Predlog za davanje saglasnosti za davanje u zakup nepokretnosti, na period od 5 godina, uz mogućnost produženja (nakon izvršene nove procjene), i to: kat.parcele broj 5094, potes kultura "Brš.Slivlje – Livada", površine 75086 m², evidentirane u PL broj 147 KO Ozrinići – Opština Nikšić, sopstvenik – posjednik Država Crna Gora, radi bavljenja proizvodnjom sjemenskog i merkantilnog krompira, luka i žitarica

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se pravno lice "Agro – Mil" d.o.o. Nikšić, zahtjevom za davanje u zakup nepokretnosti na period od 5 godina, uz mogućnost produženja, i to: kat.parcele broj 5094, potes kultura "Brš.Slivlje – Livada", površine 75086 m², evidentirane u PL broj 147 KO Ozrinići – Opština Nikšić, sopstvenik – posjednik Država Crna Gora, radi bavljenja proizvodnjom sjemenskog i merkantilnog krompira, luka i žitarica.

Uz zahtjev su dostavljeni: Posjedovni list 147, KO Ozrinići – Nikšić, za predmetnu kat. parcelu br. 5094, sopstvenik – posjednik Država Crna Gora.

Razmatrajući predmetni zahtjev Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se putem mail – a, obratilo Direktoratu za planiranje prostora – Direkciji za praćenje stanja u prostoru ovog ministarstva, da, s aspekta prostornog planiranja, da mišljenje na predmetni zahtjev i u istom (dostavljen putem mail – a 28.10.2024. godine) se navodi, da se predmetna katastarska parcela nalazi van granica njihovih planova, te da se neophodno uputiti zahtjev nadležnom sekretarijatu Opštine Nikšić.

U dopisu Opštine Nikšić - Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine br. UP/lo br. 07-371-1020 od 23.10.2024. godine, čije je izjašnjenje povodom predmetnog zahtjeva takođe zatražilo ovo ministarstvo, se između ostalog navodi, da je uvidom u važeću plansku dokumentaciju konstatovano, da se predmetna katastarska parcela br. 5094 KO Ozrinići - Nikšić, nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, bez detaljne razrade, sa namjenom površina PO – poljoprivredno zemljište. Takođe, da poljoprivredne površine obuhvataju obradivo zemljište, drugo poljoprivredno zemljište (livade i pašnjaci), drugo poljoprivredno zemljište (usitnjene parcele), zone planiranih melioracija (dio planskih jedinica 16, a Straševina jug i 15a Kličevo – jug), te da su ove površine namijenjene prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji, kao i da se na ovim površinama mogu planirati objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem.

Istim povodom Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se obratilo Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, koje je, u svom dopisu br. 14-919/24-23183/2 od 25.11.2024. godine, između ostalog navelo, da shodno predmetnom zahtjevu, koje se odnosi na davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta za obavljanje poljoprivredne proizvodnje, ukazuju na član 11 Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Sl.list CG“, br. 32/11), da se poljoprivredno zemljište može davati u zakup, pri čemu je to Ministarstvo saglasno sa predmetnim zahtjevom, ukazujući na to da konačnu odluku upravljanja poljoprivrednim zemljištem donosi Vlada Crne Gore. Takođe, postupajući po predmetnom zahtjevu navode da se članom 4 navedenog zakona, navodi da se poljoprivredno zemljište koristi za poljoprivrednu proizvodnju. Nadalje, članom 10 istog zakona se navodi da su pravna i fizička lica koja iskorišćavaju poljoprivredno zemljište, dužna da ovo zemljište redovno i racionalno

iskorišćavaju na način koji najviše odgovara prirodnim osobinama zemljišta i postojećim ekonomskim i agrotehničkim mjerama. Prilikom iskorišćavanja poljoprivrednog zemljišta, korisnici zemljišta obavezni su da preduzimaju mjere kojima se poboljšavaju njegova fizička, hemijska i biološka svojstva, sprečava smanjivanje površina poljoprivrednog zemljišta, kao i da se pridržavaju mjera zaštite i očuvanja čovjekove sredine utvrđenih posebnim propisima, te da imajući u vidu da je zahtjev podnijet u cilju obavljanja poljoprivrednom proizvodnjom, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede je saglasno sa predmetnim zahtjevom.

Takođe, na zahtjev Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Uprava za nekretnine – Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti (formirana rješenjem Uprave za nekretnine br. 01-012/24-479 od 30.01.2024. godine i dopunsko rješenje br. 01-012/24-479/2 od 23.09.2024. godine), uradila je procjenu vrijednosti zakupa predmetne nepokretnosti – kat.parcele broj 5094, površine 75086 m², koja je utvrđena na iznos od 9.761,18 € na godišnjem nivou, odnosno 0,13 €/m² (5% od procijenjene vrijednosti), što za period od 5 godina iznosi 48.805,90 €.

Polazeći od navedenog, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine predlaže da početna cijena zakupa, na javnom nadmetanju, na godišnjem nivou iznosi **9.761,18 €**, odnosno 5% ukupno procijenjene vrijednosti (shodno Odluci Vlade o zakupu zemljišta za sjever Crne Gore od 3%, br. 07-1603 od 26.05.20217. godine, gdje Komisija opredjeljuje zakup za središnji dio 5% od tržišne vrijednosti – na godišnjem nivou), pri čemu bi se Ugovor o zakupu zaključio na 5 godina, uz mogućnost produženja (nakon izvršene nove procjene).

Imajući u vidu da se radi o velikoj površini zemljišta koje se daje u zakup kao poljoprivredno zemljište, predmet je poslat Komisiji za valorizaciju zemljišta u državnoj svojini, da se izjasni u odnosu na predmetni zahtjev i ista je na sjednici, održanoj dana 14.02.2025. godine, dala saglasnost da se postupak nastavi pod uslovima navedenim u priloženom Zapisniku br. 10-421/25-2629/1 od 14.02.2025. godine.

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.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za davanje u zakup, na period od 5 godina, uz mogućnost produženja, u smislu člana 29 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za davanje u zakup predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za davanje u zakup predmetne nepokretnosti, objavljivanje Javnog poziva za učešće

javnom nadmetanju za davanje u zakup predmetnih nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o zakupu predmetnih nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o zakupu nepokretnosti.

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

Zaključen u Nikšiću, 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 5094, površine 75086 m², potes kultura „Brš.Slivlje – Livada“, iz Posjedovnog lista br. 147, KO Ozrinići, Opština Nikšić.

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.

VRIJEME ZAKUPA

Član 3

Ugovorne strane su saglasne da se istekom roka iz člana 2 ovog ugovora, zakup može produžavati za isti period, ukoliko to budu dozvoljavala planska dokumenta i 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 ____ € (____), koju cijenu je Zakupac ponudio, a Zakupodavac prihvatio na javnom nadmetanju održanom u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dana __.__.2024. godine, koje je konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za davanje 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 dospijevanja.

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

ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Član 8

Ugovorne strane saglasno konstatuju da na katastarskoj parceli, koja je predmet zakupa, u Posjedovnom listu broj 147, KO Ozrinići, Opština Nikšić, ne postoje tereti i ograničenja.

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 Nikšiću.

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 Nikšić,
- Poreskoj upravi - Područna jedinica Nikšić,
- 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
