

Predlog za davanje saglasnosti za davanje u zakup nepokretnosti, na period od 5 godina, uz mogućnost produženja, i to: katastarskih parcela br. 373/7, površine 2 m² i br. 373/8, površine 23 m², evidentirane u LN br. 184, KO Ulcinjsko Polje – Ulcinj, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, putem javnog nadmetanja, radi kompletiranja urbanističkih parcela UP br. 60 i UP br. 60a Blok 4, po planu Državne studije lokacije “Rt Đeran – Port Milena” – Ulcinj

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratio se Škrelja Marko iz Ulcinja, zahtjevom za zakup zemljišta, i to: katastarskih parcela br. 373/7, površine 2 m² i br. 373/8 površine 23 m², evidentiranih u LN br. 184 KO Ulcinjsko Polje - Ulcinj, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, na kojoj je u „G“ – listu upisan teret Morsko dobro, radi kompletiranja urbanističkih parcela UP br. 60 i UP br. 60a Blok 4, po panu Državne studije lokacije „Rt Đeran – Port Milena“ – Ulcinj.

Uz zahtjev su dostavljeni: List nepokretnosti broj 184, KO Ulcinjsko polje – Ulcinj za predmetne kat. parcele br. 373/7 i 373/8, svojina Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore; Urbanističko – tehnički uslovi br. 08-332/23-6130/6 od 11.09.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije objekata mješovite namjene na lokaciji UP 60 i UP 60a, Blok 4 u zahvatu Državne studije lokacije »Rt Đeran – Port Milena« - Izmjene i dopune (»SI.list CG«, br. 111/20), u Ulcinju, sa priloženom skicom, izdati od strane tadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; dopis Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 01-011/23-8872/1 od 08.11.2023. godine, kojim je podnosilac zahtjeva Marko Škrelja odbijen za kupovinu predmetnih kat.parcela; Izjava ovlaštene Geodetske organizacije »GEOVUKAJ« D.O.O. Liri & Loni – Ulcinj, da su, dana 11.09.2023. godine, izradili elaborat plana parcelacije na osnovu Državne studije lokacije »Rt Đeran – Port Milena«, urbanističke parcele broj UP 60 i UP 60a Blok 4, Opština Ulcinj, za katastarske parcele br. 373/1 i br. 373/4 KO Ulcinjsko polje, a po angažovanju stranke Marka Škrelje; Rješenje tadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Ulcinj br. 919-2506/2023 od 20.10.2023. godine, kojim se dozvoljava upis promjene – doba u katastru nepokretnosti na osnovu Urbanističko – tehničkih uslova br. 05-332/21-84/7 od 16.03.2021. godine, izdatog od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održici razvoj Opštine Ulcinj na nepokretnostima upisanim u »A« listu lista nepokretnosti broj 184 KO Ulcinjsko polje, svojina Crna Gora – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore; kao i Izjavu podnosioca zahtjeva da na predmetnim katastarskim parcelama nije ništa planirano Idejnim Rješenjem Arhitektonskog projekta da se gradi, niti će se graditi u tom potezu, ovjerenu kod notara u Ulcinju.

Razmatrajući predmetni zahtjev, a imajući u vidu da je u „G“ – listu predmetnog lista nepokretnosti za navedene kat.parcele upisan teret Morsko dobro, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, da s aspekta svojih nadležnosti da izjašnjenje za predmetne kat.parcele, i isto je u svom dopisu – izjašnjenju (akt br. 0201-4558/2 od 25.12.2023. godine), između ostalog navelo da nadležnost Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom je, između ostalog, zaštita i unaprijeđenje morskog dobra, izgradnja i održavanje infrastrukture istog, kao i upravljanje morskim dobrom na način ustupanja privremenih lokacija planiranih kroz Program privremenih objekata u zoni morskog dobra ili kroz Atlas crnogorskih plaža i kupališta, te shodno tome obavještavaju da po trenutno važećim gore navedenim dokumentima nije

planirana privremena lokacija koju shodno tenderskim/aukcijским postupcima to preduzeće ustupa. Takođe navode, da s obzirom da se u konkretnom slučaju ne radi o vrsti lokacije koju ustupa to Javno preduzeće, shodno navedenim aktima, smatraju da nema dalje nadležnosti Javnog preduzeća za rješavanje po predmetnom zahtjevu, već se isto mora vršiti u skladu sa odredbama Zakona o državnoj imovini i Zakona o morskome dobru, od strane za to nadležnih organa.

Nakon dobijenog mišljenja Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, 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 29.12.2023. godine) se navodi, da se predmetne katastarske parcele nalaze u obuhvatu urbanističkih parcela UP br. 60 i UP br. 60a u okviru Državne studije lokacije »Rt Đeran – Port Milena izmjene i dopune« (»Sl.list CG«, br. 111/20), i shodno grafičkom prilogu »Plan namjene površina« iste imaju mješovitu namjenu.

U dopisu Opštine Ulcinj - Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj br. 05-082/24-38/2 od 29.01.2024. godine, čije je izjašnjenje povodom predmetnog zahtjeva takođe zatražilo ovo ministarstvo, se između ostalog navodi da je uvidom u plansku dokumentaciju konstatovano da se predmetne katastarske parcele br. 373/7 i br. 373/8 KO Ulcinjsko polje, nalaze u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studija lokacije »Rt Đeran – Port Milena« (»Sl.list CG«, br. 111/20), te da se:

- prema karti 08 »Plan parcelacije, regulacije i nivelacije« sa gore navedenog plana, kat.parcela br. 373/7 KO Ulcinjsko polje, u površini od 2 m², u zahvatu urbanističke parcele »UP 60« Blok 4 sa planiranom namjenom MN – Površine za mješovita namjena.
- prema karti 08 »Plan parcelacije, regulacije i nivelacije« sa gore navedenog plana, kat.parcela br. 373/8 KO Ulcinjsko polje, u površini od 23 m², u zahvatu urbanističke parcele »UP 60a« Blok 4 sa planiranom namjenom MN – Površine za mješovita namjena.

Takođe, na zahtjev Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Uprava za nekretnine – Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, uradila je procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti – kat.parcela broj 373/7 i br. 373/8, koja je utvrđena na ukupan iznos od 3.800,00 €, odnosno za kat. parcela br. 373/7, površine 2 m² na iznos od 304,00 € (152,00 €/m²), a kat. parcela br. 373/8, površine 23 m² na iznos od 3496,00 € (152,00 €/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. 373/7 iznos od 30,40 €, a za katastarsku parcelu br. 373/8 iznos od 349,60 €, što ukupno iznosi **380,00 €**, 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 ovlaštenja 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 predmetnih 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 predmetnih nepokretnosti i raspisivanje javnog poziva, pripremanje Ugovora o davanju u zakup predmetnih 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 Ulcinju, dana __. __. 2024. 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 su predmet ugovora sljedeće nepokretnosti:

- katastarska parcela broj 373/7, u površini od 2 m², po načinu korišćenja "građevinska parcela", iz lista nepokretnosti broj 184, KO Ulcinjsko Polje, Opština Ulcinj i
- katastarska parcela broj 373/8, u površini od 23 m², po načinu korišćenja "građevinska parcela", iz lista nepokretnosti broj 184, KO Ulcinjsko Polje, Opština Ulcinj, obje u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore, radi kompletiranja urbanističkih parcela UP br. 60 i UP br. 60a Blok 4, po planu Državne studije lokacije "Rt Đeran – Port Milena" – Ulcinj.

SVRHA UGOVORA

Član 2

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se katastarske parcele iz člana 1 ovog ugovora daju u zakup na period od 5 (pet) godina (od dana zaključenja ovog ugovora) uz mogućnost produženja perioda zakupa, 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 produžava 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 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 izdavanje u zakup na period od 5 (pet) godina, uz mogućnost produženja perioda zakupa, broj _____ od _____, 2024. 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 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 dospijeća.

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.

Član 7

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 instalacija i iste dovede u prvobitno stanje.

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.

ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Član 8

Ugovorne strane su saglasne da je na predmetnim nepokretnostima u „G” listu listova nepokretnosti 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 Ulcinju.

SASTAVNI DIO UGOVORA

Član 10

Ovaj ugovor nakon ovjere od strane ovlašćenog notara biće dostavljen:

- Zakupcu,
- Zakupodavcu,
- Upravi za nekretnine-Područna jedinica Ulcinj,
- Poreskoj upravi - Područna jedinica Ulcinj,
- 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
Janko Odović

Za Zakupca
