



Crna Gora
Ministarstvo vanjskih poslova

**Informacija o Ugovoru o zakupu nepokretnosti
između
MK Mountain Resort i Ministarstva vanjskih poslova**

April 2019

Informacija o Ugovoru o zakupu nepokretnosti između MK Mountain Resort i Ministarstva vanjskih poslova

UVOD

Kompanija MK Mountain Resort, doo Kopaonik, vlasnik je nepokretnosti površine 431m² sa pripadajućim zemljištem od 856m² u centru Vrbasa (Republika Srbija). Navedeni objekat je u određenom periodu iznajmljivan Nacionalnom savjetu crnogorske nacionalne manjine u Srbiji, a koristio ga je i Generalni konzulat Crne Gore u Sremskim Karlovcima, tokom održavanja konzularnih dana. Objekat je u potpunosti renoviran, opremljen i posjeduje svoju kotlarnicu, parking i video nadzor.

Usljed nesuglasica u Nacionalnom savjetu i nemogućnosti Crne Gore da finansijski participira u zakupu objekta, koji je prvobitno bio u vlasništvu Razvojnog fonda AP Vojvodine, Nacionalni savjet je otkazao zakup, čime je i Generalni konzulat u Sremskim Karlovcima ostao bez kancelarija u Vrbasu za održavanje konzularnih dana.

Na inicijativu Ambasade Crne Gore i Generalnog konzulata u Republici Srbiji koji ostvaruju kontinuiranu saradnju sa brojnim privrednim subjektima i uticajnim privrednicima u Republici Srbiji, iskazana je spremnost MK Grupe da navedeni objekat otkupi od Razvojnog fonda AP Vojvodine i isti, u vidu donacije, pokloni državi Crnoj Gori. Imajući u vidu da shodno postojećoj zakonskoj regulativi u Republici Srbiji prenos svojine sa vlasnika MK Grupe na državu Crnu Goru nije moguć,¹ vlasnik MK Grupe je ponudio zaključivanje Ugovora o zakupu ovog objekta sa simboličnom naknadom² sa Ministarstvom vanjskih poslova u ime Vlade Crne Gore, koji bi se koristio za održavanje konzularnih dana u sklopu obavljanja konzularne djelatnosti i bio u funkciji razvoja i unapređenja odnosa i saradnje građana Crne Gore i R. Srbije odnosno jačanja kulture i tradicije crnogorske nacionalne zajednice u R. Srbiji.

DETALJI UGOVORA

Ugovorom se predviđa zakup predmetne nekretnine na period od 15 godina, počev od dana zaključenja ugovora, sa mogućnošću produženja na isti rok kroz zaključivanje Aneksa Ugovora. Nekretnina se daje pod zakup sa simboličnom naknadom od RSD 1.000 godišnje, a sve poreske obaveze koje nastanu u vezi sa ugovorom snosi zakupodavac. Zakupac, Ministarstvo vanjskih poslova, u ime Vlade Crne Gore, dužan je da za sve vrijeme trajanja ugovora snosi troškove vezane za korišćenje nepokretnosti, kao što su troškovi električne

¹ Pravno tumačenje dobijeno od nadležnih organa u Republici Srbiji je da se nepokretnosti koje su predmet Ugovora o poklonu ne mogu upisati u katastar nepokretnosti Republike Srbije kao svojina Crne Gore.

² Intencija Zakupodavca je bila da predmetnu nekretninu da u zakup bez naknade. Međutim, u skladu sa mišljenjem Ministarstva finansija Crne Gore br. 01-20815/2018, od 26. decembra 2018. godine (prilog 2 Informacije) da zakup podrazumijeva plaćanje zakupnine, a da sugestija MF da se termin „zakup“ zamijeni terminom „korišćenje“ nije moguća je se pravo korišćenja, prema pravilima R. Srbije, ne može upisati u katastar, zakupnina je definisana u simboličnom iznosu od RSD 1.000 godišnje.

energije, gasa, vode, iznošenja smeća, kao i sve komunalne i druge troškove i naknade koje terete predmetnu nepokretnost.

Ugovorom se definiše da je opšta namjena objekta održavanje konzularnih dana u sklopu obavljanja konzularne djelatnosti, razvoj i unapređenje odnosa i saradnje između građana Crne Gore i Srbije kao i jačanje kulture i tradicije crnogorske nacionalne zajednice u skladu sa zakonima Republike Srbije. Intencija je Ministarstva vanjskih poslova da se ovaj objekat višenamjenski koristi za brojne započete aktivnosti i događaje koje organizuju naša diplomatsko-konzularna predstavništva u R. Srbiji u saradnji sa Nacionalnim savjetom i predstavnicima crnogorske nacionalne manjine u Srbiji. Poseban akcenat u tim aktivnostima biće ekonomska promocija odnosno jačanje ekonomskih veza između Crne Gore i R. Srbije, kao i organizovanje raznih kulturnih dešavanja odnosno jačanje kulture i tradicije nacionalne zajednice.

PRILOG 1: Predlog Ugovora na crnogorskom i srpskom jeziku

**УГОВОР О ЗАКУПУ
НЕПОКРЕТНОСТИ
закључен између**

ЗАКУПОДАВЦА: МК Mountain Resort д.о.о. Копаоник, просторије Хотела Гранд, матични број: 20302232, ПИБ: 105051613, кога заступа директор Никола Аврам, (у даљем тексту:Закуподавац)

и

ЗАКУПЦА: Министарство вањских послова Црне Горе у име Владе Црне Горе, коју заступа

_____,
(у даљем тексту: Закупац)

ПРЕДМЕТ ЗАКУПА

Члан 1.

Предмет овог Уговора је закуп непокретности, описаних у члану 2. овог Уговора, а ради остваривања активности Закупца које се односе на одржавање конзуларних дана у склопу обављања конзуларне делатности и развоја и унапређења односа и сарадње између грађана Црне Горе и Србије као и јачања културе и традиције црногорске националне заједнице у складу са законима Републике Србије.

Члан 2.

Закуподавац, као власник и држалац непокретности даје Закупцу у закуп, непокретности уписане у Листу непокретности број 5391, К.О. Врбас-Град, и то:

**UGOVOR O ZAKUPU
NEPOKRETNOSTI
zaključen između**

ZAKUPODAVCA: МК Mountain Resort d.o.o. Копaоник, просторије Хотела Гранд, матични број: 20302232, ПИБ: 105051613, koga zastupa direktor Nikola Avram, (u daljem tekstu: Zakupodavac)

i

ZAKUPCA: Ministarstvo vanjskih poslova Crne Gore u ime Vlade Crne Gore, koju zastupa

_____,
(u daljem tekstu: Zakupac)

PREDMET ZAKUPA

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je zakup nepokretnosti, opisanih u članu 2. ovog Ugovora, a radi ostvarivanja aktivnosti Zakupca koje se odnose na održavanje konzularnih dana u sklopu obavljanja konzularne djelatnosti i razvoja i unapređenja odnosa i saradnje između građana Crne Gore i Srbije kao i jačanja kulture i tradicije crnogorske nacionalne zajednice u skladu sa zakonima Republike Srbije.

Član 2.

Zakupodavac, kao vlasnik i držalac nepokretnosti daje Zakupcu u zakup, nepokretnosti upisane u Listu nepokretnosti broj 5391, K.O. Vrbas-Grad, i to:

1. зграду пословних услуга број 1, површине у габариту 230 м2, изграђену на катастарској парцели број 6143 КО Врбас-Град, са делом поседа 1/1, уписану у В1 листу, као и посебне делове зграде пословних услуга број 1 на катастарској парцели 6143 КО Врбас – Град и то:

а) посебни део зграде пословних услуга број 1 изграђене на катастарској парцели 6143 КО Врбас - Град: Улаз 1, приземље, пословни простор број 1, просторије банке, корисне површине 199 м2, собности 0,9, уписан у В2 листу, са делом поседа 1/1;

б) посебни део зграде пословних услуга број 1 изграђене на катастарској парцели 6143 КО Врбас: Улаз 1, први спрат, пословни простор број 2, просторије банке, корисне површине 211 м2, собности 0,9, уписан у В2 листу, са делом поседа 1/1;

2. зграду пословних услуга број 5, површине у габариту 21 м2, изграђену на катастарској парцели 6143 КО Врбас – Град, уписану у В1 листу, са делом поседа 1/1;

3. земљиште у својини са делом поседа 1/1 на следећим парцелама

а) парцела бр. 6143, површина 230 м - земљиште под зградом – објектом;

б) парцела бр. 6143, површина 21 м2, земљиште под зградом – објектом;

в) парцела бр. 6143, површина 605 м2, земљиште уз зграду – објекат.

1. зграду пословних услуга број 1, површине у габариту 230 м2, изграђену на катастарској парцели број 6143 КО Врбас-Град, са дијелом посједа 1/1, уписану у В1 листу, као и посебне дијелове зграде пословних услуга број 1 на катастарској парцели 6143 КО Врбас – Град и то:

а) посебни дио зграде пословних услуга број 1 изграђене на катастарској парцели 6143 КО Врбас - Град: Улаз 1, приземље, пословни простор број 1, просторије банке, корисне површине 199 м2, собности 0,9, уписан у В2 листу, са дијелом посједа 1/1;

б) посебни дио зграде пословних услуга број 1 изграђене на катастарској парцели 6143 КО Врбас: Улаз 1, први спрат, пословни простор број 2, просторије банке, корисне површине 211 м2, собности 0,9, уписан у В2 листу, са дијелом посједа 1/1;

2. зграду пословних услуга број 5, површине у габариту 21 м2, изграђену на катастарској парцели 6143 КО Врбас – Град, уписану у В1 листу, са дијелом посједа 1/1;

3. земљиште у својини са дијелом посједа 1/1 на следећим парцелама:

а) парцела бр. 6143, површина 230 м - земљиште под зградом – објектом;

б) парцела бр. 6143, површина 21 м2, земљиште под зградом – објектом;

в) парцела бр. 6143, површина 605 м2, земљиште уз зграду – објекат.

ТРАЈАЊЕ ЗАКУПА

Члан 3.

Овај Уговор се закључује на одређено време, на период од 15 година почев од дана закључења уговора, са могућношћу продужења закупа на исти рок, закључењем Анекса овог уговора и то најкасније до дана истека рока на који је уговор закључен.

Члан 4.

Закуподавац је сагласан да се у катастру непокретности у Г листу Листа непокретности 5391 КО Врбас упише право закупа у корист Закупца, за период од 15 година, почев од дана закључења овог уговора, у свему у складу са одредбама овог уговора.

ЗАКУПНИНА И ПОРЕЗИ

Члан 5.

Уговорне стране су сагласне да ће Закупац плаћати закупнину на годишњем нивоу у износу од 1,000 динара.

Уколико се по становишту Пореске управе Републике Србије испостави да по овом Уговору постоје пореске обавезе по основу закупнине, све такве евентуалне пореске обавезе које настану у вези са овим Уговором сносиће Закуподавац.

ТРОШКОВИ

Члан 6.

Закупац је дужан да за све време трајања овог Уговора сноси трошкове везане за коришћење непокретности

TRAJANJE ZAKUPA

Član 3.

Ovaj Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme, na period od 15 godina počev od dana zaključenja ugovora, sa mogućnošću produženja zakupa na isti rok, zaključenjem Aneksa ovog ugovora i to najkasnije do dana isteka roka na koji je ugovor zaključen.

Član 4.

Zakupodavac je saglasan da se u katastru nepokretnosti u G listu Lista nepokretnosti 5391 KO Vrbas upiše pravo zakupa u korist Zakupca, za period od 15 godina, počev od dana zaključenja ovog ugovora, u svemu u skladu sa odredbama ovog ugovora.

ZAKUPNINA I POREZI

Član 5.

Ugovorne strane su saglasne da će Zakupac plaćati zakupninu na godišnjem nivou u iznosu od 1,000 dinara.

Ukoliko se po stanovištu Poreske uprave Republike Srbije ispостави da po ovom Ugovoru postoje poreske obaveze po osnovu zakupnine, sve takve eventualne poreske obaveze koje nastanu u vezi sa ovim Ugovorom snosiće Zakupodavac.

TROŠKOVI

Član 6.

Zakupac je dužan da za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora snosi troškove vezane za korišćenje nepokretnosti

из члана 2. овог уговора, и то: трошкове електричне енергије, гаса, воде, изношења смећа, као и све остале комуналне и друге трошкове и накнаде које терете предметну непокретност.

Закупац је обавезан да са надлежним комуналним и јавним предузећима закључи одговарајуће уговоре о плаћању трошкова из става 1. овог члана и да о томе достави доказ Закуподавцу најкасније у року од 15 дана од дана закључења овог Уговора.

ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ

Члан 7.

Закуподавац изјављује и потврђује Закупцу да на непокретностима које су предмет овог Уговора не постоје терети нити судски спорови, који би на било који начин умањивали или ометали права Закупца.

Члан 8.

Уговорне стране ће о примопредаји предметних непокретности сачинити одговарајући записник.

Закупац прима непокретности у закуп у виђеном стању и одриче се права на упућивање било каквих материјалних приговора.

Члан 9.

Уговорне стране су се сагласиле да трошкове овере овог уговора пред Јавним бележником сноси Закуподавац.

Члан 10.

На све што није предвиђено овим уговором примењиваће се правни прописи Републике Србије.

из члана 2. овог уговора, и то: трошкове електричне енергије, гаса, воде, изношења смећа, као и све остале комуналне и друге трошкове и накнаде које терете предметну непокретност.

Zakupac je obavezan da sa nadležnim komunalnim i javnim preduzećima zaključi odgovarajuće ugovore o plaćanju troškova iz stava 1. ovog člana i da o tome dostavi dokaz Zakupodavcu najkasnije u roku od 15 dana od dana zaključenja ovog Ugovora.

OSTALE ODREDBE

Član 7.

Zakupodavac izjavljuje i potvrđuje Zakupcu da na nepokretnostima koje su predmet ovog Ugovora ne postoje tereti niti sudski sporovi, koji bi na bilo koji način umanjivali ili ometali prava Zakupca.

Član 8.

Ugovorne strane će o primopredaji predmetnih nepokretnosti sačiniti odgovarajući zapisnik.

Zakupac prima nepokretnosti u zakup u viđenom stanju i odriče se prava na upućivanje bilo kakvih materijalnih prigovora.

Član 9.

Ugovorne strane su se saglasile da troškove ovjere ovog ugovora pred Notarom snosi Zakupodavac.

Član 10.

Na sve što nije predviđeno ovim ugovorom primenjivaće se pravni propisi Republike Srbije.

У случају спора, стране су сагласне да исти реше споразумно.

У супротном, спор ће решавати стварно и месно надлежан суд.

Члан 11.

Овај је Уговор закључен у 4 (четири) истоветна примерка на српском и црногорском, од којих свака уговорна страна задржава по 2 (два) примерка.

У Врбасу, дана __.__.2019.г.

Закуподавац:

Закупац:

**Никола
Аврам,
директор**

čaju spora, strane su saglasne da isti riješe sporazumno.

U suprotnom, spor će rješavati stvarno i mjesno nadležan sud.

Član 11.

Ovaj je Ugovor zaključen u 4 (četiri) istovjetna primjerka na srpskom i crnogorskom od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

U Vrbasu, dana __.__.2019.g.

Zakupodavac:

Zakupac:

**Nikola Avram,
direktor**
