

**Prijedlog za produženje Ugovora o zakupu nepokretnosti u svojini Crne Gore, UZZ
15/2017 od 28.09.2017. godine**

Ministarstvo finansija zaključilo je sa Mountain tours doo Kolašin Ugovor o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini, UZZ. br. 15/17 kod notara Veselinke Marković iz Kolašina.

Predmet navedenog ugovora su katastarske parcele br. 106, površine 242 m² i br. 106/1, površine 94 m², upisane u list nepokretnosti broj 1457, KO Kolašin, Opština Kolašin, po cijeni od 6.846,75 € na ime jednogodišnje zakupnine, na period od 5 godina, uz mogućnost produženja.

Članom 2 pomenutog ugovora je predviđeno da su Ugovorne strane saglasne da se istekom roka 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 ugovora ili zatraži promjenu odredbi ovog ugovora u sljedećem period trajanja zakupa, a po prethodno pribavljenom izvještaju nekadašnje Uprave za imovinu Crne Gore o namjenskom korišćenju predmetnih nepokretnosti i pribavljenoj saglasnosti Vlade Crne Gore.

U vezi sa navedenim, a kako period zakupa za predmetni ugovor ističe 28.09.2022. godine, to je Ministarstvo finansija aktom od 29.07.2022. godine, zatražilo od Uprave za katastar i državnu imovinu da izradi izvještaj o procjeni predmetnih nepokretnosti sa izvještajem o namjenskom korišćenju istih, a o čemu je obaviješten i Zakupac, odnosno izvršni direktor Mountain tours doo, g-din Rada Vlahovića.

Uprava za katastar i državnu imovinu je, u prilogu akta br. 01-012/21-18370/1 od 30.08.2022. godine, dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, i to katastarske parcele 106, KO Kolašin, kao i objekta restorana "Vodenica", prema kojem ukupna vrijednost predmetnih nepokretnosti iznosi 381.822,00 €.

Nadalje, g-din Vlahović je obavijestio Ministarstvo finansija, aktom od 09.08.2022. godine, da je za vrijeme trajanja zakupa namjenski koristio nepokretnosti koje su predmet Ugovora o zakupu, da se u objektu obavlja ugostiteljska djelatnost, kao i da se odgovorno i kao dobar domaćin odnosio prema predmetnim nepokretnostima. Takođe je ukazao da se predmetni objekat redovno održava, što podrazumijeva stalna ulaganja, redovno izmiruje obaveze po osnovu zakupnine, kao i po osnovu poreza i doprinosa, s obzirom da se u radnom odnosu kod Zakupca nalazi sedam zaposlenih.

Zakupac je napomenuo da je u predmetni objekat uložio 21.232,60 €, a nakon određenog perioda je bila nužna zamjena i rekonstrukcija krovnog pokrivača, kao i proširenje kuhinje, što je uzazvalo troškove u iznosu od 6.000,00 €.

Iz navedenih razloga, Zakupac smatra da su se stekli uslovi za produženje predmetnog ugovora, uz saglasnost da se promijene odredbe koje se odnose na visinu zakupa, na način što će Zakupodavac odrediti visinu zakupnine.

Povodom navedenog, u Ministarstvu finansija je dana 02.09.2022. godine održan sastanak sa Zakupcem, o čemu je sačinjen Zapisnik, br. 25-430/2-19906/2022. Na pomenutom sastanku je Zakupac upoznat da je došlo do promjene visine zakupnine predmetnih nepokretnosti, a u skladu sa pomenutim Izvještajem o procjeni.

Imajući u vidu da se Zaključcima Vlade Crne Gore, broj: 07-1603 od 26. maja 2017. godine, preporučuje nadležnim državnim organima da prilikom davanja u zakup nepokretnosti u državnoj svojini koje se nalaze na sjeveru Crne Gore, početna cijena zakupa iznosi 3% od ukupne procijenjene vrijednosti nepokretnosti, kao i navedeni izvještaj o procjeni, predlaže se da nova cijena zakupa predmetnih nepokretnosti na godišnjem nivou iznosi 11.454,66 €.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Minsitarstvo finansija cijeni opravdanim da se sa Zakupcem Mountain tours doo Kolašin produži Ugovor o zakupu nepokretnosti, na isti period, odnosno na 5 godina, ali po novoj cijeni zakupnine od 11.454,66 € na godišnjem nivou.