

Prijedlog za davanje u dugoročni zakup nepokretnosti u svojini Crne Gore upisanih u listovima nepokretnosti br. 372, 405 i 403, KO Brajići, Opština Budva, na period od 10 godina, radi izgradnje - postavljanja Zip line-a, u skladu sa Planom privremenih objekata za teritoriju Opštine Budva

Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo „ZIP LINE“ Budva, zahtjevom za davanje u dugoročni zakup na period od 10 godina zemljišta u svojini Države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore i to:

- katastarske parcele broj 2392/2, površine 123 m², upisane u list nepokretnosti broj 372,
- katastarske parcele broj 2392/3, površine 272 m², upisane u list nepokretnosti broj 372,
- katastarske parcele broj 2392/4, površine 19 m², upisane u list nepokretnosti broj 372,
- katastarske parcele broj 212/2, površine 128 m², upisane u list nepokretnosti broj 405,
- katastarske parcele broj 2056/2, površine 40 m², upisane u list nepokretnosti broj 403 i
- katastarske parcele broj 2056/3, površine 89 m², upisane u list nepokretnosti broj 403.

Nadalje, kako se u zahtjevu navodi, na predmetnim katastarskim parcelama podnosilac zahtjeva bi gradio zip line sa polaznom i dolaznom stanicom na Brajićima.

Nadalje je navedeno da je Predmetna lokacija uvrštena u Plan privremenih objekata Opštine Budva za period 2019-2023, te da bi se realizacijom predmetnog Projekta stvorili usvoji za radno angažovanje 20 radnika.

Uz predmetni zahtjev dostavljeni su original listovi nepokretnosti br. 372, 405 i 403 KO Brajići i Kopija plana.

Postupajući po predmetnom zahtjevu Ministarstvo finansija se obratilo Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva za mišljenje sa aspekta protorno planske dokumentacije.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 08-332/23-182/1 od 22. 03. 2023. godine, navedeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze u obuhvatu Prostornog plana za obalno područje Crne Gore, koji je shodno grafičkom prilogu „Plan namjene površina“ definisan kao ostale prirodne površine.

U dostavljenom mišljenju Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, broj 06-332/23-151/2 od 20. 02. 2023. godine, navedeno je da se predmetne katastarske parcele ne nalaze u obuhvatu važećih planskih dokumenata detaljne razrade (DUP, LSL, UP), dok je u Planu privremenih objekata za teritoriju Opštine Budva za period 2019-2023 godine („Službeni list CG“ – opštinski propisi, broj 06/19) u zoni 6 Maine i Brajići, predviđena lokacija 6.12 – zip line, na katastarskim parcelama br. 212, 2056 i 2178, KO Brajići i za navedenu lokaciju su izdati urbanističko tehnički uslovi pod brojem 06-061-320/2 od 11. 04. 2019. godine.

Nadalje, a kako je uvidom u list nepokretnosti broj 405, KO Brajići utvrđeno da je katastarska parcela broj 12/2, u površini od 128 m², po načinu korišćenja „pašnjak 4. klase“, to se Ministarstvo finansija obratilo zahtjevom za mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, dostavilo je mišljenje broj 16-919/20-2628/4 od 15. 05. 2023. godine u kojem je navedeno da to ministarstvo sa aspekta svojih nadležnosti ukazuje da nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu, uz napomenu da konačnu odluku o raspolaganju državnom imovinom donosi Vlada Crne Gore.

Nadalje, a nakon pribavljanja pozitivnih mišljenja nadležnih organa, Ministarstvo finansija je od Uprave za katastar i državnu imovinu zatražilo da izvrše procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti.

S tim u vezi, Uprava za katastar i državnu imovinu, je uz akt broj: 01-012/23-11929/3 od 12.10.2023. godine, dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti predmetnih nepokretnosti prema, kao i Inovirani Izvještaj o procjeni uz akt br. 01-012/23-11929/4 od 17.10.2023. godinem, prema kojem ukupna tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti iznosi 38.918,00 €.

Nadalje, Ministarstvo finansija je pripremio nacrt aukcijske dokumentacije, odnosno: javni poziv, izjavu o povjerljivosti, informativni memorandum, nacrt ugovora o davanju u dugoročni zakup i prijavu za učešće na aukciji.

Javnim pozivom se predviđa izdavanje u zakup predmetnog zemljišta, ukupne površine 671 m², na period od 10 godina, radi izgradnje-postavljanja zip line-a.

Pravo da učestvuju na javnom nadmetanju imaju sva pravna i fizička domaća i strana lica, kao i konzorcijumi, ako su:

- 1) kupili aukcijsku dokumentaciju;
- 2) uplatili depozit u iznosu od 5% od iznosa početne cijene ukupne zakupnine, u iznosu od 1.945,90 €;
- 3) potpisali nacrt ugovora;
- 4) registrovani kao učesnici na aukciji.

Pored navedenih uslova, Učesnik mora da ispunjava sljedeće **Kvalifikacione uslove**:

- a) da ima iskustvo u oblasti upravljanja zip line-om najmanje 5 godina;
- b) dokaže da je u posljednje dvije poslovne godine, pojedinačno po godinama, ostvario pozitivan finansijski rezultat.

Kvalifikacioni uslovi moraju biti ispunjeni kumulativno, a njihova ispunjenost ocjenjivaće se prilikom podnošenja prijave Učesnika.

Takođe, da bi učestvovali na Javnom nadmetanju - aukciji zainteresovani zakupci moraju otkupiti Aukcijsku dokumentaciju, čija cijena iznosi 5.000,00 €, potpisati Nacrt ugovora, kao i potpisati izjavu o čuvanju povjerljivih podataka.

Učesnik može biti i Konzorcijum, pod uslovom da bar jedan član Konzorcijuma ili svi članovi Konzorcijuma zajedno ispunjavaju Kvalifikacione uslove, kao i da članovi Konzorcijuma odgovaraju neograničeno solidarno za obaveze svakog od njih.

Pored ostalih pravila, za učešće Konzorcijuma na Javnom pozivu primjenjuju se i sljedeća pravila:

- (a) Da Konzorcijum kao cjelina ispunjava uslove Javnog poziva;
- (b) Da su svi članovi Konzorcijuma zaključili pisani Ugovor o konzorcijumu;
- (c) U ugovoru o Konzorcijumu mora se predvidjeti kolektivna i pojedinačna odgovornost svih članova Konzorcijuma za obaveze iz Ugovora ili u vezi sa Ugovorom. Članovi

Konzorcijuma moraju ovlastiti jedno lice koje će zastupati Konzorcijum u ovom postupku, u skladu sa ovjerenim punomoćjem (Punomoćje mora sadržati izričito ovlaštenje za zastupnika Konzorcijuma da može u ime i za račun Konzorcijuma i svih njegovih članova pojedinačno: (i) potpisati Ugovor o dugoročnom zakupu; (ii) potpisati druge akte u vezi sa ovim Javnim pozivom; (iii) preduzimati sve radnje u vezi sa ovim Javnim pozivom);

(d) Svaki član Konzorcijuma je obavezan da potpiše Izjavu o čuvanju povjerljivih podataka.

Imajući u vidu da je izgradnja - postavljanje zip line-a predviđeno Planom privremenih objekata za teritoriju Opštine Budva za period 2019-2023 godine, predviđeno je da će se u slučaju da se u nekom od narednih Planova privremenih objekata ovaj objekat (objekat zip line-a) ne prepozna kao privremeni objekat, ugovor smatrati raskinutim, bez prava Zakupca na eventualne odštetne zahtjeve prema Zakupodavcu, kao i uz obavezu vraćanja lokacije u prvobitno stanje.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlaštenja vrši Crna Gora, raspoláže Vlada Crne Gore i članu 39 stav 3 kojim je propisano se dobra u svojini Crne Gore ili imovini opštine mogu ugovorom dati u zakup do 30 godina odlukom Vlade, odnosno nadležnog organa opštine i do 90 godina odlukom Skupštine, na predlog Vlade.