

Na osnovu člana 40 stav 4 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09) Vlada Crne Gore, na sjednici od 1. jula 2010. godine, donijela je

Uredbu o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini

Uredba je objavljena u "Službenom listu CG", br. 44/2010 od 30.7.2010. godine.

I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom uredbom se uređuje način, postupak, zaključenje ugovora i uslovi prodaje i davanju u zakup, državne imovine.

Član 2

Pod nepokretnim stvarima, u smislu ove uredbe, smatraju se: zemljište, šume i šumsko zemljište, zgrade, posebni djelovi i idealni djelovi zgrada i drugi objekti izgrađeni na zemljištu u državnoj imovini.

Pod pokretnim stvarima, u smislu ove uredbe, smatraju se: oprema, prevozna sredstva i druge pokretne stvari u državnoj imovini utvrđene zakonom, a čija prodaja ili davanje u zakup, s obzirom na njihovu prirodu, svrhu i namjenu, nije uređeno posebnim propisom.

Član 3

Predlog za pokretanje postupka prodaje ili davanja u zakup nepokretnih i pokretnih stvari sa kojima raspolaže Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada) mogu inicirati Ministarstvo finansija ili drugi državni organ koji koristi ili upravlja sa tim stvarima ili su u njegovoj nadležnosti.

Organi državne uprave i javne službe postupak iz stava 1 ovog člana iniciraju preko ministarstva koje vrši nadzor nad njihovim radom.

Predlog za prodaju ili davanje u zakup stvari iz stava 1 ovog člana za Vladu priprema Ministarstvo finansija ili drugo ministarstvo, po pribavljenom mišljenju Ministarstva finansija.

Postupak prodaje ili davanja u zakup nepokretnih i pokretnih stvari sa kojima raspolaže opština inicira i predlaže opštinski organ određen statutom opštine.

Postupak prodaje ili davanja u zakup nepokretnih i pokretnih stvari na kojima svojinska ovlašćenja vrše javne službe inicira i pokreće nadležni organ određen statutom javne službe.

Član 4

O prodaji i davanju u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u državnoj imovini odlučuje Vlada, odnosno nadležni organ opštine, a za imovinu kojom gazduju i upravljaju javne službe nadležni organ javne službe po prethodno pribavljenoj saglasnosti Vlade, odnosno nadležnog organa opštine (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa Zakonom o državnoj imovini (u daljem tekstu: Zakon).

U slučajevima kada je prodaja i davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u skladu sa zakonom u nadležnosti Skupštine Crne Gore (u daljem tekstu: Skupština), o prodaji i davanju u zakup stvari odlučuje Vlada i kupoprodajni ugovor dostavlja Skupštini na usvajanje.

Odluka iz stava 1 ovog člana, po pravilu, sadrži: predmet, način, postupak i uslove prodaje ili davanja u zakup, kao i ovlašćeno lice koje će potpisati kupoprodajni ugovor.

Član 5

Prodaja i davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari vrši se javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda.

Javnim nadmetanjem, u smislu ove uredbe, smatra se prodaja ili davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u državnoj imovini putem usmenog javnog nadmetanja (aukcija), na osnovu javnog poziva.

Prikupljanjem ponuda, u smislu ove uredbe, smatra se prodaja ili davanje u zakup nepokretnih i pokretnih stvari u državnoj imovini putem prikupljanja ponuda u zatvorenim kovertama u skladu sa unaprijed utvrđenim pravilima i uslovima (tender), na osnovu javnog poziva.

Član 6

Nadležni organ, prilikom donošenja odluke o prodaji ili davanju u zakup nepokretnih i pokretnih stvari, formira komisiju

za sprovođenje postupka prodaje ili davanja u zakup ili određuje državni organ odnosno organ uprave koji formira komisiju za sprovođenje postupka prodaje ili davanja u zakup.

Organ iz stava 1 ovog člana imenuje predsjednika i članove komisije.

U Komisiju iz stava 1 ovog člana imenuje se neparan broj članova.

Komisija iz stava 1 ovog člana, odluke donosi većinom glasova od ukupnog broja članova.

Predsjednik i članovi komisije iz stava 1 ovog člana ne smiju imati neposrednih ili posrednih interesa u predmetu prodaje nepokretnosti u državnoj imovini koji bi mogli prouzrokovati konflikt interesa.

U slučaju da postoji konflikt interesa, predsjednik i članovi komisije iz stava 1 ovog člana, dužni su da o tome obavijeste organ koji je formirao komisiju, radi određivanja drugog lica za predsjednika, odnosno člana komisije.

II. PRODAJA NEPOKRETNIH STVARI

Član 7

Postupak prodaje nepokretnih stvari u državnoj imovini (u daljem tekstu: nepokretnosti) pokreće se odlukom nadležnog organa iz člana 4 ove uredbe.

Oglašavanje prodaje nepokretnosti vrši se objavljivanjem javnog poziva u najmanje jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na cijeloj teritoriji Crne Gore i na internet stranici državnog organa ili organa opštine ili javne službe, koji sprovodi postupak prodaje.

Nadležni organ može odlučiti da se javni poziv objavi i u jednom od međunarodnih štampanih medija.

Član 8

Cijena nepokretnosti, koja je predmet prodaje, utvrđuje se u postupku procjene njene tržišne vrijednosti.

Postupak javnog nadmetanja (aukcijska prodaja)

Član 9

U postupku prodaje državne imovine putem javnog nadmetanja (aukcijska prodaja), u dijelu koji se odnosi na: sadržinu javnog poziva, aukcijsku dokumentaciju, prava i obaveze učesnika na aukciji i njihovu registraciju, sprovođenje aukcije i aktivnosti poslije sprovođenja aukcije, primjenjivaće se odredbe uredbe kojima je uređena prodaja imovine putem javne aukcije, ukoliko ovom uredbom nije drugačije propisano.

Izuzetno od stava 1 ovog člana javno nadmetanje (aukcijska prodaja) će se smatrati uspješnim i u slučaju kada je dostavljena jedna ispravna prijava, a podnosilac prijave se registruje i prisustvuje aukciji.

Cijena iz člana 8 ove uredbe predstavlja početnu cijenu u postupku aukcijske prodaje.

Lice koje je steklo status učesnika na aukciji u smislu stava 2 ovog člana, proglašava se kupcem, a početna cijena na aukciji je prodajna cijena. Ako učesnik iz stava 4 ovog člana odbije da prihvati prodajnu cijenu gubi pravo na vraćanje depozita.

Odluka komisije o sprovedenom postupku javnog nadmetanja je konačna.

Član 10

Ako je predmet prodaje građevinsko zemljište iz svojine Crne Gore ili imovine opštine pored sadržine utvrđene u članu 9 ove uredbe javni poziv sadrži:

- opis i bliže podatke o urbanističkoj parceli sa urbanističko - tehničkim uslovima utvrđenim lokalnim odnosno državnim planskim dokumentom detaljne razrade za predmetnu lokaciju;
- rok za privođenje namjeni koja je utvrđena planskim dokumentom detaljne razrade;
- iznos naknade za komunalno opremanje zemljišta po m² za predmetnu lokaciju;
- stepen komunalne opremljenosti urbanističke parcele;
- obavezu investitora u vezi komunalnog opremanja urbanističke parcele.

Ugovor o prodaji građevinskog zemljišta, pored elemenata utvrđenih zakonom kojim su uređeni obligacioni odnosi, treba da sadrži i podatke o: urbanističkoj parceli, namjeni i veličini objekta čija je gradnja predviđena, visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, roku i načinu plaćanja naknade, kao i roku u kome kupac treba da privede zemljište namjeni i pravima i obavezama ugovornih strana u slučaju neizvršenja ugovornih obaveza.

Član 11

Ako se prodaja državne imovine ne izvrši nakon dva uzastopna objavljivanja javnog poziva, nadležni organ može donijeti odluku o umanjenju početne cijene.

Član 12

Prijave za učešće na aukciji dostavljaju se Komisiji, u roku koji ne može biti kraći od dva radna dana prije dana

određenog za održavanje aukcije.

Postupak prikupljanja ponuda (tenderska prodaja)

Član 13

Ako nadležni organ donese odluku o prodaji nepokretnosti putem prikupljanja ponuda (tenderska prodaja), primjenjivaće se odredbe uredbe o prodaji imovine putem javnog tendera, u pogledu: bitnih elemenata za prodaju (minimalna cijena, investiciona ulaganja, način plaćanja i dr.), postupka sprovođenja i objavljivanja tendera, subjekata koji imaju pravo učešća na tenderu, podnošenja i prijema ponuda, otvaranja i ocjene ponuda, ukoliko ovom uredbom nije drugačije propisano.

Član 14

U postupku prodaje putem prikupljanja ponuda javni poziv po pravilu sadrži:

- naziv prodavca;
- opis predmeta prodaje;
- mjesto, način i rok za podnošenje ponuda;
- iznos depozita ili bankarske garancije za učešće na tenderu;
- cijenu, mjesto i način dobijanja tenderske dokumentacije;
- datum, vrijeme i mjesto obilaska predmeta prodaje;
- rokove za sprovođenje tendera.

Član 15

Rangiranje i ocjena ponuda vrši se na osnovu utvrđenih kriterijuma iz tenderske dokumentacije.

Član 16

Tenderska komisija vrši rangiranje ponuda za koje ocijeni da su formalno ispravne i finansijski i ukupno prihvatljive i utvrđuje rang listu.

Član 17

Učesnici na tenderu imaju pravo prigovora na odluku tenderskoj komisiji u roku od pet dana od dana dobijanja obavještenja o rezultatima tendera. Odluka tenderske komisije po prigovoru je konačna.

Član 18

Tenderska komisija će tender proglasiti neuspjelim ukoliko rangirani ponuđači odbiju da potpišu ugovor o kupoprodaji u ostavljenom roku.

Tenderska komisija proglasiće tender neuspjelim i u slučaju da se na tender ne prijavi nijedan ponuđač.

Prodaja stvari iznad određene vrijednosti

Član 19

Ukoliko je vrijednost dobara u svojini Crne Gore koja su predmet prodaje iznad 150.000.000,00 €, nadležni organ (Vlada), nakon sprovođenja postupka javnog oglašavanja, izbora najpovoljnijeg ponuđača i potpisivanja ugovora o prodaji, ugovor dostavlja Skupštini na usvajanje.

Član 20

Ukoliko je predmet prodaje imovina sa kojom raspolaže opština, a njena vrijednost je preko 150.000.000,00 €, nadležni organ opštine predlog odluke o prodaji dostavlja na saglasnost Vladi.

Ukoliko Vlada da saglasnost na predlog odluke iz stava 1 ovog člana, nadležni organ opštine donijeće odluku, potpisati ugovor o prodaji i ugovor dostaviti Vladi radi upućivanja Skupštini na usvajanje.

Saglasnost Vlade na otuđenje imovinskih prava opštine

Član 21

U postupku otuđenja imovinskih prava (prodaja, poklon i razmjena) iz člana 34 stav 3 Zakona, na nepokretnostima koje pripadaju opštini, saglasnost Vlade neophodna je prilikom donošenja odluke nadležnog organa opštine.

Član 22

Ugovori o prodaji iz čl. 19 i 20 ove uredbe stupaju na snagu nakon donošenja odluke o njihovom usvajanju od strane Skupštine.

Cijena prilikom neposredne prodaje

Član 23

Prodaja zemljišta u državnoj imovini iz člana 40 stav 2 tač. 1, 2, 3 i 4 Zakona (neposredna pogodba) vrši se na nivou procijenjene tržišne vrijednosti.

III. PRODAJA POKRETNIH STVARI

Član 24

U postupku prodaje pokretnih stvari primjenjuju se odredbe ove uredbe kojima je uređen postupak prodaje nepokretnih stvari javnim nadmetanjem (aukcijska prodaja) ili prikupljanjem ponuda (tenderska prodaja).

Član 25

Postupak prodaje pokretnih stvari, pored subjekata iz člana 3 ove uredbe, može inicirati i starješina državnog organa, odnosno starješina organa opštine ili rukovodilac javne službe.

Član 26

Vrijednost pokretnih stvari (početnu cijenu) utvrđuje nadležni organ ili komisija koju formira nadležni organ.

Komisija iz stava 1 ovog člana, prilikom formiranja početne cijene, imaće u vidu stvarnu i knjigovodstvenu vrijednost pokretnih stvari koje su predmet prodaje.

Ukoliko komisija iz stava 1 ovog člana smatra da je to neophodno, za procjenu vrijednosti angažovaće za to ovlašćeno lice.

Član 27

Prodaja pokretnih stvari manje vrijednosti iz člana 30 Zakona vrši se javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda.

Član 28

Ukoliko se prodaja pokretne stvari vrši putem aukcije, javno nadmetanje za prodaju stvari će se smatrati uspjelim i u slučaju kada je dostavljena jedna ispravna prijava, a podnosilac prijave se registruje i prisustvuje aukciji.

Lice koje je steklo status učesnika na aukciji u smislu stava 1 ovog člana, proglašava se kupcem, a početna cijena na aukciji je prodajna cijena. Ako učesnik iz stava 2 ovog člana odbije da prihvati prodajnu cijenu gubi pravo na vraćanje depozita.

IV. ZAKUP NEPOKRETNIH STVARI

Član 29

Postupak davanja u zakup nepokretnih stvari pokreće se odlukom nadležnog organa.

Davanje u zakup nepokretnih stvari vrši se objavljivanjem javnog poziva u najmanje jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na cijeloj teritoriji Crne Gore i na internet stranici državnog organa ili organa opštine ili javne službe, koji sprovodi postupak davanja u zakup.

Nadležni organ može odlučiti da se javni poziv objavi i u jednom od međunarodnih štampanih medija.

Član 30

Davanje u zakup nepokretnih stvari, po pravilu, se vrši javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom u skladu sa zakonom.

U postupku javnog nadmetanja (aukcije) i prikupljanja ponuda (tender) za davanje u zakup nepokretnih stvari u državnoj imovini primjenjuju se odredbe ove uredbe kojima je uređen postupak javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda za prodaju nepokretnih stvari, ukoliko ovom uredbom nije drugačije određeno.

Član 31

Javni poziv za davanje u zakup nepokretnih stvari, sadrži:

- naziv zakupodavca;
- opis i bliže podatke o nepokretnoj stvari koja je predmet zakupa (broj lista nepokretnosti, katastarska parcela, naziv opštine i dr.);

- početnu cijenu zakupa zemljišta ili objekta (po m² ili ukupno) kod aukcije;
- minimalnu cijenu zakupa zemljišta ili objekta (po m² ili ukupno) kod tendera;
- rok zakupa;
- uslove zakupa (način plaćanja zakupa, obaveze zakupca u vezi sa korišćenjem nepokretnosti za određenu svrhu i namjenu);
- način, mjesto i vrijeme podnošenja prijave, odnosno ponude;
- mjesto, način, rok i cijenu za dobijanje tenderske (aukcijske) dokumentacije;
- obavezu učesnika da u postupku javnog nadmetanja uplati utvrđeni iznos depozita ili dostavi garanciju banke bez prigovora naplativu na prvi poziv;
- rok za povraćaj depozita učesnicima koji nijesu uspjeli na javnom nadmetanju;
- mjesto i vrijeme održavanja javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda;
- obavezu za učesnike javnog nadmetanja da u roku utvrđenom javnim pozivom dostave lične podatke (za fizička lica: ime i prezime, adresa stanovanja, matični broj, odnosno broj lične karte ili pasoša; za pravna lica: naziv i sjedište, potvrda o registraciji iz Centralnog registra Privrednog suda za domaća, odnosno dokaz o registraciji nadležnog organa matične države stranog ponuđača za strana lica).

Javnim pozivom mogu da budu određeni i drugi uslovi za koje nadležni organ ili komisija ocijeni da su potrebni za realizaciju zakupa nepokretnosti u skladu sa programima i planovima koji su od interesa za Državu, opštinu ili javnu službu.

Član 32

Početni iznos cijene zakupa zemljišta, službenih zgrada, poslovnih prostorija i drugih nepokretnih stvari u državnoj imovini (kod aukcije) odnosno minimalni iznos zakupnine (kod tendera) utvrđuje nadležni organ ili organ koji je odlukom nadležnog organa određen.

Član 33

Davanje u zakup zemljišta kojim raspolaže država ili opština za potrebe postavljanja objekata privremenog karaktera u skladu sa propisima koji regulišu postavljanje privremenih objekata, sprovodi se na način i po postupku utvrđenom ovom uredbom.

Član 34

Davanje u zakup zemljišta u državnoj svojini na području prostornog plana posebne namjene, za potrebe postavljanja objekata privremenog karaktera u skladu sa planom objekata privremenog karaktera, koji donosi nadležno ministarstvo, vrši se na osnovu zakona i ove uredbe.

Davanje u zakup zemljišta iz stava 1 ovog člana se vrši na period do tri godine, uz mogućnost produženja zakupa pod uslovima utvrđenim planom objekata privremenog karaktera.

Član 35

Davanje u zakup službenih zgrada, poslovnih prostorija i drugih objekata (sala, hala, magacina, sportskih terena i objekata i dr.) iz državne imovine vrši se u skladu sa Zakonom i ovom uredbom.

Odluku o davanju u zakup objekata iz stava 1 ovog člana kojima gazduju i na kojima vrše svojinska ovlašćenja javne službe (javne ustanove i javna preduzeća) donosi nadležni organ javne službe uz prethodnu saglasnost nadležnog ministarstva, odnosno nadležnog organa opštine.

Član 36

Ukoliko se zakup objekata iz člana 35 ove uredbe daje za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, naučnih, stručnih i drugih sličnih potreba i manifestacija, a rok zakupa je kraći od 30 dana, državni organ, organ opštine ili javna služba koja koristi ili gazduje tim objektom, odluku o davanju u zakup donosi samostalno taj organ, odnosno služba, a ugovor o zakupu se može zaključiti neposrednom pogodbom sa zainteresovanim subjektima, uz saglasnost nadležnog ministarstva, odnosno organa opštine.

Član 37

Ukoliko se dobra u svojini Crne Gore daju u zakup na period duži od 30 godina ili je vrijednost zakupa preko 150.000.000,00 €, Vlada, nakon sprovođenja postupka javnog oglašavanja, izbora najpovoljnijeg ponuđača i potpisivanja ugovora o zakupu, ugovor dostavlja Skupštini na usvajanje.

Član 38

Ukoliko je predmet zakupa imovina sa kojom raspolaže opština, a rok zakupa je duži od 30 godina ili je vrijednost zakupa preko 150.000.000,00 € nadležni organ opštine predlog odluke o zakupu dostavlja na saglasnost Vladi.

Ukoliko Vlada da saglasnost na predlog odluke iz stava 1 ovog člana, nadležni organ opštine donijeće odluku, potpisati ugovor o zakupu i ugovor dostaviti Vladi radi upućivanja Skupštini na usvajanje.

Član 39

Ugovori o zakupu iz čl. 37 i 38 ove uredbe stupaju na snagu nakon donošenja odluke o njihovom usvajanju od strane Skupštine.

V. ZAKUP POKRETNIH STVARI

Član 40

Davanje u zakup pokretnih stvari vrši se saglasno odredbama ove uredbe koje se odnose na zakup nepokretnih stvari. Postupak davanja u zakup pokretnih stvari pored subjekata iz člana 3 ove uredbe, može inicirati i starješina državnog organa, odnosno starješina organa opštine ili rukovodilac javne službe.

VI. UGOVOR O ZAKUPU

Član 41

Predmet zakupa, vrijeme zakupa, iznos zakupnine i način plaćanja, način korišćenja, čuvanje, zaštita i održavanje stvari datih u zakup i drugi uslovi i elementi koje ugovorne strane usaglase uređuje se ugovorom o zakupu.

Ugovor o dugoročnom zakupu nepokretnosti u državnoj imovini ovjerava se kod nadležnog suda.

Nakon zaključenja ugovora iz stava 1 ovog člana zakupac je ovlašćen da pred organom uprave nadležnim za poslove katastra podnese zahtjev radi upisa dugoročnog zakupa na nepokretnostima koje su predmet zakupa.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Član 42

Danom stupanja na snagu ove uredbe prestaje da važi Uredba o načinu i postupku sprovođenja javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda u postupku prenosa prava na gradskom građevinskom zemljištu ("Službeni list RCG", broj 38/03).

Član 43

Ova uredba stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 03-5836

Podgorica, 29. jula 2010. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,
Milo Đukanović, s.r.