



Prijedlog za davanje saglasnosti za davanje u zakup nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u list nepokretnosti broj 392, KO Grab, Opština Bijelo Polje, na period od 5 godina uz mogućnost produženja

Ministarstvu finansija i socijalnog staranja obratio se Božo Rovčanin zahtjevom za zakup dijela katastarske parcele broj 3327/6 (novoformirana katastarska parcela broj 3327/21), u površini od 2543 m², po kulturi „šuma 4. klase“, upisane u list nepokretnosti broj 392, KO Grab, Opština Bijelo Polje.

Kako je u zahtjevu navedeno, predmetna parcela se nalazi iznad njegove kuće, već dugi niz godina je koristi i na istoj je zasadio razno voće.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, obratili smo se Ministarstvu održivog razvoja i turizma i Sekretarijatu za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, za mišljenje sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, dostavilo je mišljenje, broj: 104-133/320-1 od 09.12.2019. godine i broj 04-125/213-1 od 30.06.2020. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Takođe, s obzirom na protek vremena od ranije datih mišljenja, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, dostavilo je mišljenje broj: 04-100/23-1 od 15.02.2021. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje dostavio je mišljenje br. 06/1-13495/1 od 18.12.2019. godine, br. 06-332/20-3534/1 od 06.07.2020. godine i br. 06-332/21-1538/1 od 09.02.2021. godine, u kojima je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Bijelo Polje koji je usvojen Odlukom SO Bijelo Polje, br. 02-728 od 06.03.2014. godine, te da se uvidom u grafički dio plana – Plan namjene površina utvrđuje da se predmetna katastarska parcela nalazi u zoni planiranoj kao šumske površine. Nadalje je navedeno da uvidom u tekstualni dio PUP-a Bijelo Polje, stoji da:

- šumske površine obuhvataju sve površine obrasle šumskim drvećem, odnosno površine na kojima je, zbog njihovih prirodnih osobina i ekonomskih uslova, najracionalnije da se uzgaja šumsko drveće, kao i površine koje su u neposrednoj prostornoj i ekonomskoj vezi sa šumom i čijem korišćenju služe, kao i da se šumske površine dijele na privredne šume, zaštitne šume i šume sa posebnom namjenom. Na ovim površinama dopušteni su objekti koji su u funkciji gazdovanja šumama, tj. djelatnosti čijom se realizacijom obezbjeđuje održavanje i unapređivanje postojećeg šumskog fonda (uzgoj, zaštita, uređivanje i korišćenje šuma, izgradnja i održavanje šumskih saobraćajnica) i unapređivanje svih ostalih funkcija šuma. Moguće je graditi i planinarske i lovačke domove – kuće.

Nadalje, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je mišljenje, broj 16-919/20-10088/5 od 07. septembra 2020. godine, u kojem je, između ostalog, navedeno da obzirom da je Uprava za šume u svom izjašnjenju navela da na predmetnoj parceli nije planirala nikakve mjere gazdovanja šumama, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja smatra da nema smetnji za ustanovljavanje prava zakupa na istoj, obzirom da bi se na taj način šumsko



zemljište valorizovalo u smislu poljoprivredne proizvodnje, uz odgovarajuću naknadu u skladu sa zakonom.

Takođe, shodno Elaboratu uslovne parcelacije, koji je dostavio podnosilac zahtjeva, obratili smo se, preko Uprave za imovinu, Upravi za nekretnine – PJ Bijelo Polje za sprovođenje postupka parcelacije, koja je dostavila Rješenje broj: 105-919/20-386/1-UPII od 07.10.2020. godine, kojim se dozvoljava promjena oblika i površine kat.parcele broj 3327/6, upisane u In br. 392, KO Grab, na ime nosioca prava svojine sa obimom prava 1/1 CG-Subjekt raspolaganja Vlada CG, na način što se u listu "A" In br. 392 KO Grab od dosadašnje kat. parcele broj 3327/6 formiraju nove kat. parcele, i to:

- kat. parcela broj 3327/6, po načinu korišćenja šuma 4.kl., pov 8929 m² i.
- kat. parcela broj 3327/21, po načinu korišćenja šuma 4.kl., pov 2543 m².

Nakon pribavljenih mišljenja, obratili smo se Upravi za nekretnine Crne Gore zahtjevom za procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele.

Uprava za nekretnine je dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 02-8145 od 18.11.2020. godine, prema kojem vrijednost predmetne katastarske parcele, u površini od 2.543 m², po kulturi "šum 4. klase", upisane u list nepokretnosti broj 392, KO Grab, Opština Bijelo Polje, iznosi 3 €/m², odnosno ukupno procijenjena vrijednost iznosi 7.629,00 €.

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 početna cijena zakupa predmetne katastarske parcele na godišnjem nivou iznosi 229,00 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 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 ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaze Vlada i članu 39 stav 2 kojim je propisano da se službene zgrade, poslovni prostori, prevozna sredstva i druge pokretne i nepokretne stvari mogu davati u zakup na vrijeme do pet godina uz mogućnost produženja.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija i socijalnog staranja cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za davanje u zakup nepokretnosti u smislu člana 29 stav 1 i člana 39 stav 2 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za davanje u zakup predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za davanje u zakup predmetne nepokretnosti, objavljivanje javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za davanje u zakup nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o davanju u zakup nepokretnosti, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te u krajnjem potpisivanje Ugovora o davanju u zakup nepokretnosti kod nadležnog notara.

Sastavni dio prijedloga je i Prijedlog ugovora o davanju u zakup nepokretnosti.

PRIJEDLOG

----- UGOVOR O DAVANJU U ZAKUP NEPOKRETNOSTI U DRŽAVNOJ SVOJINI -----

Zaključen između: -----

1. **VLADE CRNE GORE - MINISTARSTVA FINANSIJA I SOCIJALNOG STARANJA** sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, koje zastupa ministar mr Miloško Spajić, od oca, rođen u, dana (), sa prebivalištem u, adresa, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB, lična karta broj, izdata od PJ, dana () godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj ___ sa sjednice od ___ (slovima) godine (u daljem tekstu: Zakupodavac)-----

2. _____ iz _____, adresa _____, broj _____, (u daljem tekstu: Zakupac)-----

(zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

1. PREDMET ZAKUPA -----

Predmet ugovora o davanju u zakup nepokretnosti je katastarska parcela broj 3327/21, površine 2543 m², po načinu korišćenja šume 4. klase, upisana u list nepokretnosti broj 392, KO Grab, Opština Bijelo Polje. -----

2. VRIJEME ZAKUPA -----

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se nepokretnost iz tačke I ovog ugovora daje u zakup na period od 5 (pet) godina od dana zaključenja ugovora, uz mogućnost produženja perioda zakupa. -----

3. CIJENA ZAKUPA -----

3.1. Zakupac se obavezuje da na ime jednogodišnje zakupnine Zakupodavcu plaća godišnje unaprijed iznos od _____ € (slovima: _____), koju cijenu je Zakupac ponudio, a Zakupodavac prihvatio na javnom nadmetanju održanom u Ministarstvu finansija i socijalnog staranja dana __. 2021. godine (slovima: _____), a što je konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za davanje u zakup nepokretnosti na period od 5 (pet) godina, uz mogućnost produženja perioda zakupa, broj: 07-_____ od _____ 2021. godine (slovima: _____) -----

3.2. Zakupodavac 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. -----

3.3. 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 dospijea. -----

4. PRODUŽENJE ZAKUPA -----

Ugovorne strane saglasno konstatuju da nakon isteka roka na koji je ovaj ugovor zaključen, zakup se može još jednom produžiti 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. -----

5. ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE-----

5.1. Zakupac garantuje Zakupodavcu da je nosilac prava svojine na predmetnoj nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora sa obimom prava 1/1.-----

5.2. Ugovorne strane su saglasne da je katastarska parcela iz tačke I ovog ugovora slobodna od neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osiguranja neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica. -----

6. RASKID UGOVORA -----

6.1. Ugovorne strane mogu sporazumno otkazati dalje važenje ovog ugovora na način kako je isti zaključen. -----

6.2. Jednostranim otkazom ovog ugovora od strane Zakupca, Zakupac 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. -----

6.3. Jednostranim raskidom od strane Zakupca smatra se i neplaćanje zakupa u ugovorenom roku, ulaskom u docnju od preko 30 dana. -----

6.4. Eventualne sporove po pitanju ovog ugovora Ugovorne strane će riješiti sporazumno. ---

7. OBAVEZA VRAĆANJA ZEMLJIŠTA -----

7.1. Ugovorne strane su saglasne da u slučaju otkaza ili isteka roka ovog ugovora po bilo kom osnovu, Zakupac se obavezuje da predmetnu katastarsku parcelu u roku od 30 (trideset) dana oslobodi od svih pokretnih i nepokretnih stvari i instalacija i istu dovede u prvobitno stanje. -----

7.2. Ugovorne strane su saglasne da u slučaju da Zakupac u roku iz tačke 7.1. ovog ugovora ne dovede predmetnu katastarsku parcelu u prvobitno stanje, isto uradi o trošku Zakupca, u skladu sa zakonom. -----

8. CLAUSULA INTABULANDI-----

8.1. Zakupodavac je saglasan, da bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, bez ikakvih daljih uslova i ograničenja, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Bijelo Polje, Zakupac upiše teret - zabilježbu ugovora o zakupu u „G“ listu lista nepokretnosti broj 392, KO Grab, na katastarskoj parceli broj 3327/21. -----

9. TROŠKOVI -----

9.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove koji proizilaze iz ovog ugovora snosi Zakupac.-

10. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE -----

10.1. Ugovorene strane su saglasne da je ovaj Ugovor zaključen u odsustvu prinude, prijetnje, prevare, stvarne i pravne zablude, te da predstavlja slobodno izraženu volju

Ugovornih strana, koje su upoznate sa svim zakonskim rizicima ovog pravnog posla, ali Ugovorne strane saglasno konstatuju da je sadržina ovog Ugovora dovoljna za njegovu punovažnost, te da će se u slučaju potrebe, Ugovor tumačiti u skladu sa zakonskim odredbama kao i principima dobrih poslovnih običaja i poslovnog morala.-----

10.2. Sve eventualne sporove oko realizacije ovog Ugovora rješavaće sud koji ima stvarnu i mjesnu nadležnost.-----

11. SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 329, KO Grab, Opština Bijelo Polje;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ od _____ 2021. godine;-----
- Zapisnik sa javnog nadmetanja za davanje u zakup nepokretnosti na period od 5 (pet) godina, uz mogućnost produženja perioda zakupa, broj: 07-_____ od _____ 2021. godine (slovima: _____);-----
- Uplatnice.-----

12. PRIMJERCI UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Zakupac (1) -----

Zakupodavac (1) -----

Uprava za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Bijelo Polje (1) -----

Uprava prihoda – Područna jedinica Bijelo Polje (1) -----

Državna revizorska institucija (1) -----

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

Zakupodavac:

Vlada Crne Gore

Ministarstvo finansija i socijalnog staranja

Zakupac: