

**PRIJEDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA DAVANJE U ZAKUP NA PERIOD OD 5 GODINA, UZ
MOGUĆNOST PRODUŽENJA, NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE, UPISANE U LISTU
NEPOKRETNOSTI BROJ 159 KO KONJSKO, OPŠTINA NIKŠIĆ**

Ministarstvu finansija obratilo se SRD „Montenegro tim“ Nikšić, za zakup dijela katastarske parcele broj 40, u površini od 600 m², upisane u list nepokretnosti broj 159 KO Konjsko, Opština Nikšić, shodno dostavljenom Elaboratu originalnih terenskih mjerenja – uslovne parcelacije, a na kojoj planiraju da izgrade planinarski dom.

Uz predmetni zahtjev, Sportsko rekreativno društvo “Montenegro tim” Nikšić, dostavilo je preporuku Planinarskog saveza Crne Gore UP br. 27-1 od 02.03.2018. godine i preporuku Turističke organizacije Nikšić broj 12/18 od 16.03.2018. godine, za izgradnju planinarskog doma u blizini Kapetanovog jezera, na Lukavici; Saglasnost Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić, UP/Io broj: 07-361-22 od 30.03.2018. godine, na Idejno rješenje planinarskog doma; Elaborat originalnih terenskih mjerenja – uslovne parcelacije katastarske parcele broj 40 KO Konjsko, Opština Nikšić; Kopiju plana područja na kojoj se nalazi predmetna katastarska parcela; Original list nepokretnosti u kome je upisana katastarska parcela koja je predmet zahtjeva.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja, a koje je dostavilo mišljenje broj 104-84/112-1 od 22.06.2018. godine, kojim se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenat.

Nadalje, ovo ministarstvo obratilo se Opštini Nikšić – Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, za mišljenje sa aspekta planske dokumentacije, koje je dostavilo akt UP/Io broj: 07-361-22 od 04.07.2018. godine, u kojem se navodi da se katastarska parcela broj 40 KO Konjsko, nalazi na lokaciji Kapetanovo jezero, Opština Nikšić, u zahvatu PUP-a Opštine Nikšić (“Službeni list CG – Opštinski propis”, 16/15) u VI (šestoj) građevinskoj zoni, sa namjenom površina za posebne namjene i specijalne režime korišćenja – izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli, kao i ostale prirodne površine: kamenjar, garig krš, te da shodno navedenom planskom dokumentu ne postoji smetnja da se dio predmetne parcele da u zakup za izgradnju planinarskog doma.

Takođe, ovo ministarstvo se obratilo Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja, zahtjevom za mišljenje sa aspekta svojih nadležnosti, imajući u vidu da je predmetna katastarska parcela po kulturi “pašnjak 7 klase”.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je akt broj 460-112/18-4 od 09.10.2018. godine, u kojem se između ostalog navodi da, imajući u vidu prethodno navedeno mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma i mišljenje Opštine Nikšić – Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, to ministarstvo je, shodno čl. 19, 20 i 22 Zakona o poljoprivrednom zemljištu (“Službeni list CG”, broj 32/2011), saglasno sa predmetnim zahtjevom.

Nadalje, Ministarstvo finansija je u skladu sa članom 20 Zakona o državnoj imovini (“Službeni list CG”, br. 21/09 i 44/10) i članom 28 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave (“Službeni list CG”, br. 87/18 i 02/19) tražilo od Uprave za imovinu da, pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Nikšić, pokrene postupak parcelacije katastarske parcele broj 40 KO Konjsko, u površini od 600 m², a u skladu sa dostavljenim Geodetskim elaboratom.

S tim u vezi, Uprava za imovinu Crne Gore dostavila je rješenje Uprave za nekretnine – Područna jedinica Nikšić broj 954-103-UP/Io-4496/2018 od 11.12.2018. godine, kojim se dozvoljava parcelacija katastarske parcele broj 40, površine 82.641 m², upisana u list nepokretnosti broj 159 KO Konjsko, pa novo stanje glasi – katastarska parcela broj broj 40/2 površine 600 m², upisana u list nepokretnosti broj 159 KO Konjsko, Opština Nikšić.

Ministarstvo finansija je u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG”, 64/18) od Uprave za nekretnine Crne Gore tražilo da izvrši procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom, broj 02-149/4 od 22.04.2019. godine, dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti za teritoriju Opštine Nikšić, prema kojem vrijednost katastarske parcele broj 40/2, upisane u list nepokretnosti broj 159 KO Konjsko, iznosi 3€/m², odnosno vrijednost ukupno traženih 600 m² iznosi 1.800,00 €.

Kako je predmet zahtjeva zakup nepokretnosti, a imajući u vidu procijenjenu vrijednost navedene katastarske parcele, Ministarstvo finansija predlaže početnu cijenu zakupa na javnom nadmetanju u visini od 10% od procijenjene vrijednosti nepokretnosti, odnosno 180 € na godišnjem nivou.

SRD "Montenegro tim" Nikšić obavijestio je Ministarstvo finansija dopisom od 04.04.2019. godine, da je izvršilo preregistraciju kod Ministarstva sporta i mladih u skladu sa Zakonom o sportu ("Službeni list", broj 44/18), te je rješenjem broj UPI01-006-1603/2018 od 28.03.2019. godine, društvo preregistrovano u sportsku organizaciju (sportski klub) Planinarski klub "Montenegro tim" Nikšić, zatim rješenjem broj UPI01-006-1603/2018 od 29.03.2019. godine, izvršen je upis u Registar sportskih organizacija, dok je rješenjem broj UPI01-006-1603/2018 od 28.03.2019. godine, Ministarstvo sporta i mladih dalo saglasnost za usvajanje statuta Planinarskog kluba "Montenegro tim" Nikšić.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini 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, raspolaže Vlada i u članu 39 st. 1 i 2 kojima je propisano da se stvari druga dobra u državnoj imovini mogu davati u zakup i da se službene zgrade, poslovni prostori, prevozna sredstva i druge pokretne ili nepokretne stvari mogu davati u zakup na vrijeme do pet godina, uz mogućnost produženja.

-----U G O V O R-----
-----O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE-----

Zaključen između: -----

VLADE CRNE GORE - MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, koje zastupa ministar Darko Radunović, od oca Dušana, rođen u Titogradu, dana __. marta __. (__) godine, sa prebivalištem u Podgorici, adresa ul. __, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMBG __, lična karta broj __, izdata od PJ Podgorica, dana __. avgusta __. (__) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj __ sa sjednice od __. __ 2019. (__) godine, (u daljem tekstu: **Zakupodavac**) i -----

“_____, sa sjedištem u __, na adresi __, PIB broj __, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata Poreske uprave pod brojem __, koje zastupa izvršni direktor __, rođen dana __. godine (__), sa prebivalištem u mjestu __, __, broj lične karte __, izdata od strane PJ __ dana __. godine (__), sa rokom važenja 10 (deset) godina, (u daljem tekstu: **Zakupac**).-----

-----Član 1.-----

Ugovorne strane su saglasne da Zakupodavac kao vlasnik - imalac prava svojine, daje u zakup na period od 5 (pet) godina (od dana zaključenja ovog ugovora), uz mogućnost produženja zakupa, katastarsku parcelu broj 40/2, površine 600 m², upisane u list nepokretnosti broj 159 KO Konjsko, Opština Nikšić. -----

-----Član 2.-----

Ugovorne strane su saglasne da se nepokretnost iz člana 1 ovog ugovora izdaje u zakup za potrebu izgradnje _____. -----

-----Član 3.-----

Ugovorne strane su saglasne da se Zakupac obavezuje da na ime jednogodišnje zakupnine zakupodavcu plaća godišnje unaprijed iznos od __€. (__) eura, koju cijenu je Zakupodavac ponudio, a Zakupac prihvatio na javnom nadmetanju održanom u Ministarstvu finansija dana __. godine, koje je konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za davanje u zakup nepokretnosti u svojini države Crne Gore, broj __ od __. (__) godine.-----

Ugovorne strane su saglasne da je Zakupac 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.-----

Ugovorne strane su saglasne da 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 dospijeca.-----

-----Član 4.-----

Zakupac se obavezuje da nepokretnost iz člana 1 ovog Ugovora koristi kao dobar domaćin.-----
Zakupac je shodno prethodnom stavu dužan da vrši redovno održavanje zakupljene nepokretnosti.-----

Zakupac nepokretnost iz člana 1 ovog Ugovora ne može davati u podzakup, bez saglasnosti zakupodavca.-----

-----Član 5.-----

Istekom roka iz člana 1 ovog Ugovora zakup se produžava za isti period, ukoliko nijedna od ugovornih strana, najmanje mjesec dana prije isteka roka zakupa, pismeno ne obavijesti drugu ugovornu stranu da odustaje od produženja ovog ugovora ili zatraži promjenu ovog ugovora u sledećem periodu trajanja zakupa, a po prethodno pribavljenom izvještaju Uprave za imovinu Crne Gore o namjenskom korišćenju predmetnih nepokretnosti i pribavljenoj saglasnosti Vlade Crne Gore. -----

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

Ukoliko predmetna nepokretnost bude potrebna Zakupodavcu za sopstvene potrebe, ugovor o zakupu može se otkazati, a otkazni rok u ovom slučaju iznosi 30 dana.

Član 6.

Zakupodavac garantuje zakupcu da je nosilac prava svojine na predmetnoj nepokretnosti sa obimom prava 1/1, te da nepokretnost nije u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao zakupca da postane nosilac prava zakupa i u tom svojstvu bude uknjižen kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Nikšić.

Član 7.

U slučaju povrede odredaba ugovora o zakupu, odnosno zakonskih odredaba, Zakupodavac može Zakupcu da otkáže ugovor o zakupu i prije isteka ugovorenog roka u sledećim slučajevima:

- ukoliko se nepokretnost ne koristi po ugovorenoj namjeni,
- ukoliko se nepokretnost koristi na način kojim ugrožava životnu i radnu sredinu u kojoj se nepokretnost nalazi.

Za navedene slučajeve otkazni rok je 10 dana.

Član 8.

Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za davanje u zakup nepokretnosti iz tačke 1. ovog Ugovora, snosi Zakupac.

Član 9.

Zakupodavac je saglasan da, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Nikšić, Zakupac uknjiži kao nosilac prava zakupa na nepokretnosti opisane u članu 1 ovog ugovora.

Član 10.

Na sve odnose ugovornih strana koje eventualno nijesu regulisane ovim ugovorom, primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 11.

Sve sporove koji nastanu primjenom ovog ugovora, ugovorne strane su saglasne da riješe sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće priznaju nadležnost stvarno i mjesno nadležnog suda.

Član 12.

Sastavni dio ovog ugovora čine:

- List nepokretnosti broj 159, KO Konjsko, Opština Nikšić,
- Zaključci Vlade Crne Gore, sa sjednice od ____ 2019. godine
- Zapisnik sa javnog nadmetanja broj ____ od ____ godine

Uplatnice.

Član 13.

Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) Zakupcu; (II) Vladi Crne Gore – Ministarstvu finansija; (III) Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Nikšić; (IV) Poreskoj upravi – Područnoj jedinici Nikšić; (V) Državnoj revizorskoj instituciji; (VI) Zaštitniku imovinsko - pravnih interesa Crne Gore (VII) Vrhovnom državnom tužilaštvu; (VIII) Upravi za imovinu Crne Gore.

UGOVARAČI:

Zakupodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija

MINISTAR

Darko Radunović

Zakupac:

„MONTIM” d.o.o. Podgorica

PUNOMOĆNIK

Radovan Šušić