

Predlog za davanje saglasnosti za davanje u zakup, na period od 5 godina, uz mogućnost produženja, nepokretnosti – katastarske parcele broj 1388/2, površine 526 m², evidentirana u LN br. 485, KO Bistrica – Opština Bijelo Polje, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore

Ministarstvu finansija se obratio Redžep Omerhodžić iz Bijelog Polja, zahtjevom za kupovinu ili zakup (kasnije dopunjen zahtjev samo za zakup) dijela katastarske parcele broj 1388, ukupne površine 7.146 m², evidentirane u LN br. 485 KO Bistrica – Bijelo Polje, u svojini Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore (po dostavljenom elaboratu uslovne parcelacije, to je katastarska parcela broj 1388/2, površine 526 m²), radi prilaza svom stambenom objektu.

Uz zahtjev su dostavljeni: list nepokretnosti broj 485, KO Bistrica – Bijelo Polje za predmetnu kat. parcelu broj 1388, svojina Crne Gore – subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore; kao i Geodetski elaborat parcelacija ovlašćene geodetske organizacije »Geoart« d.o.o. Podgorica, sa skicom premjera od 19.01.2018. godine;

Razmatrajući predmetni zahtjev Ministarstvo finansija se obratilo Ministarstvu održivog razvoja i turizma da sa aspekta prostornog planiranja, da mišljenje na predmetni zahtjev, isto je u dopisu broj: 104-84/131-1 od 05.07.2018. godine, navelo da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Iz dopisa Opštine Bijelo Polje - Sekretarijata za uređenje prostora broj: 06/1-6620/1 od 19.07.2018. godine, utvrđuje se da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Bijelo Polje koji je usvojen odlukom SO – e Bijelo Polje br. 02-728 od 06.03.2014. godine, kao i da je uvidom u grafički dio Plana namjene površina, utvrđeno da se kat.parcela br. 1388, KO Majstorovina, nalazi u zoni planiranoj poljoprivredne površine. U dopisu se dalje navodi, da su poljoprivredne površine namijenjene prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji, a u skladu sa posebnim zakonom klasifikuju se na: oranice, bašte, voćnjake, vinograde, maslinjake, livade, pašnjake, trstice, bare i močvare. Takođe se ističe, da se navedeno površine - zemljište po svojim prirodnim i ekonomskim uslovima koristi ili može koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, rasadnike (proizvodnju ukrasnog grmlja, drveća i cvijeća), objekte za stočarstvo (farme za uzgoj domaćih i drugih životinja, katuni, ergele i sl.), ribnjake, mrestilišta i marikulturu, kao i da se mogu planirati objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem.

Istim povodom Ministarstvo finansija se obratilo Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja, koje je, u svom dopisu br. 460-120/18-4 od 16.10.2018. godine, navelo da se dio predmetne parcele u površini od 526 m², nalazi ispred porodične kuće Omerhodžića, da se redovno održava i uređuje kao i da su samom ivicom tog dijela parcele zasađene ukrasne forme četinara. Takođe se ističe da se parcela može koristiti za poljoprivrednu proizvodnju uz primjenu agromeliorativnih mjera koje bi poboljšale fizičko – hemijske osobine zemljišta, ali da zbog male površine nema značajnu ulogu za poljoprivrednu proizvodnju. Imajući u vidu član 19 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Sl.list CG" br. 32/11), kojim je propisano da se poljoprivredno zemljište može koristiti u nepoljoprivredne svrhe privremeno ili trajno pod uslovima in a način utvrđen ovim zakonom, kao i član 20 navedenog zakona, koji propisuje da pod privremenim korišćenjem poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe podrazumijeva korišćenje tog zemljišta za izgradnju privremenih objekata u skladu sa propisima o planiranju i uređenju prostora i propisima o izgradnji i finansiranju izgradnje investicionih objekata, kao i eksplotaciju mineralnih sirovina, odlaganje jalovina, pepela, šljake i dr. i da se nakon ovakvog iskorišćavanja mora rekultivisati radi privođenja prvobitnoj namjeni, odnosno osposobljavanju tog zemljišta za odgovarajući oblik poljoprivredne proizvodnje, isto

cijeni da predmetnu kat.parcelu treba dati u zakup, u skladu sa odredbama koje se odnose na raspolaganje državnom imovinom.

Nakon dobijenih navedenih mišljenja, na zahtjev Ministarstva finansija, Uprava za nekretnine PJ Bijelo Polje je posredstvom Uprave za imovinu sproveda parcelaciju, kat. parcele 1388, ukupne površine 7.146 m² i donijelo Rješenje br. 954-105-478/2-2018 od 26.11.2018. godine, kojim je formirana katastarska parcela koja je predmet zahtjeva br. 1388/2, površine 526 m², i evidentirana u LN br. 485, KO Bistrica – Opština Bijelo Polje.

Uprava za nekretnine – Komisija za procjenu nepokretnosti za Područnu jedinicu Bijelo Polje, na zahtjev Ministarstva finansija, uradila je procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti – kat.parcele broj 1388/2, koja je utvrđena na ukupan iznos od 2.630,00 €, odnosno 5 €/m².

Polazeći od navedenog, Ministarstvo finansija predlaže da početna cijena zakupa, na javnom nadmetanju, na godišnjem nivou iznosi 3% ukupno procijenjene vrijednosti odnosno 78,90 €, pri čemu bi se Ugovor o zakupu zaključio na 5 godina, uz mogućnost produženja. Navedeni iznos godišnje zakupnine se predlaže, s obzirom da je Zaključkom Vlade Crne Gore br. 07-1603 od 26.05.2017. godine, nakon usvajanja Informacije o davanju u zakup imovine u vlasništvu države, koja se nalazi na sjeveru Crne Gore, preporučeno nadležnim državnim organima da prilikom davanja u zakup nepokretnosti u državnoj svojini koja se nalazi na navedenom području Crne Gore, početna cijena zakupa iznosi 3% od ukupno procijenjene vrijednosti nepokretnosti.

Pravni osnov za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore, sadržan je u članu 6 stav 1, članu 29 stav 1, Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), u kojima je između ostalog propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora raspolaže Vlada Crne Gore, članu 39 stav 1 i 2 kojima je propisano da se stvari i druga dobra u državnoj svojini mogu davati u zakup, kao i da se službene zgrade, poslovni prostori, prevozna sredstva i druge pokretne stvari mogu davati u zakup na period od 5 godina, uz mogućnost produženja i članu 40 stav 1, kojim je propisano da se prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrši javnim nadmetanjem.

UGOVOR O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

Zaključen između:

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Zakupodavac), koje zastupa ministar Darko Radunović, od oca _____, rođen dana _____ (_____) godine, sa prebivalištem u Podgorici, _____, državljanin Crne Gore, jmbg: _____, lična karta, broj _____, izdata od _____, dana _____ (_____) godine, sa rokom važenja _____ (_____) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj _____ od _____ (_____) godine i _____

ZAKUPCA _____, rođenog _____, adresa _____ (u daljem tekstu: Zakupac) -- (zajedno nazvani: Ugovorne strane)

Član 1.

Zakupodavac kao vlasnik – imalac prava svojine, daje u zakup na pet godina (od dana zaključenja ovog ugovora) uz mogućnost produženja zakupa, Zakupcu nekretninu iz lista nepokretnosti broj 485, KO Bistrica, Opština Bijelo Polje, označenu kao: katastarska parcela: broj 1388/2, površine 526 m², po kulturi „pašnjak 5. klase“, u svojini Crne Gore - subjekt raspolaganja Vlade Crne Gore, radi prilaza svom stambenom objektu.

Član 2

Istekom roka iz člana 1 ovog Ugovora zakup se produžava za isti period, pod istim uslovima, ukoliko nijedna od ugovornih strana, najmanje mjesec dana prije isteka roka zakupa pisanim putem ne obavijesti drugu ugovornu stranu da odustaje od produženja ovog ugovora ili zatraži promjenu odredbi ovog ugovora u sljedećem periodu trajanja zakupa.

Član 3

Zakupac se obavezuje da na ime jednogodišnje zakupnine Zakupodavcu plaća godišnje unaprijed iznos od 78,90 € (sedamdeset osam eura i devedeset centi), koju cijenu je Zakupac ponudio, a Zakupodavac prihvatio na javnom nadmetanju održanom u Ministarstvu finansija dana _____. 2019. () godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa postupka javnog nadmetanja za zakup nepokretnosti, broj 07- od _____. 2019. () godine.

Zakupac 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 ovjerene primjerke uplatnice.

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

Ugovorne strane saglasno konstatuju da na katastarskoj parceli, koja je predmet zakupa, u listu nepokretnosti broj 485, KO Bistrica, Opština Bijelo Polje, ne postoje tereti i ograničenja.

Član 5

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

Jednostranim otkazom ovog ugovora od strane Zakupca, isti se obavezuje da Zakupodavcu u roku od 7 (sedam) radnih dana u cjelosti uplati sve preostale rate zakupa (iznos zakupnine na godišnjem nivou) do dana do kojeg je isti zaključen.

Jednostranim otkazom ovog ugovora od strane Zakupca smatra se i neplaćanje zakupa u ugovorenom roku, ulaskom u docnju u roku od preko 30 dana.

Član 6

U slučaju otkaza ili isteka 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 iste dovede u prvobitno stanje.

U slučaju da Zakupac u roku iz stava 1 ovog člana predmetnu katastarsku parcelu ne dovede u prvobitno stanje, Zakupodavac je ovlašćen da isto uradi o trošku Zakupca, u skladu sa zakonom.

Član 7

Zakupac ne može izdati zakupljenu nepokretnost u podzakup, bez posebne pismene saglasnosti zakupodavca.

Član 8

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

Član 9

Sve eventualne sporove koji nastanu primjenom ovog ugovora, Ugovorne strane su saglasne da riješe sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće ugovaraju nadležnost Osnovnog suda u Bijelom Polju.

Član 10

Sastavni dio ovog ugovora čine:

- List nepokretnosti broj 485, KO Bistrica, Opština Bijelo Polje,

- Zaključci Vlade Crne Gore, broj sa sjednice od .2019.godine,

- Zapisnik sa postupka javnog nadmetanja za davanje u zakup nepokretnosti broj:07- od 2019.godine.

Član 11

Primjerak ovog ugovora dobijaju:

(I)Zakupodavac Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija (1)

(II)Zakupac (1)

(III)Uprava za nekretnine – Područna jedinica Bijelo Polje (1)

(IV)Poreska uprava – Područna jedinica Bijelo Polje (1)

(V)Uprava za imovinu - Podgorica(1)

(VI)Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa – Bijelo Polje (1)

(VII)Vrhovni državni tužilac (1)

(VIII)Državna revizorska institucija (1)

UGOVARAČI:

ZA ZAKUPODAVCA,

Vladu Crne Gore- Ministarstvo finansija

MINISTAR,

Darko Radunović

ZAKUPAC,
