

Na osnovu člana 28 stav 1 tačka 1 i člana 38 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, br.02/18 i 34/19), člana 39 stav 1 Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“, br.21/09 i 40/11), člana 3 stav 4, člana 5 stav 1 i člana 32 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“, br.44/10) i člana 37 stav 1 tačka 9 Statuta Opštine Kolašin („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br.24/19), Skupština opštine Kolašin na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_2020. godine donijela je

## **O D L U K U**

### **o načinu davanja u zakup i utvrđivanju početne cijene zakupa nepokretnosti na kojima Opština Kolašin ima pravo raspolaganja**

#### **Član 1**

Ovom odlukom se uređuje postupak davanja u zakup nepokretnosti na kojima Opština Kolašin ima pravo raspolaganja i utvrđuju osnovni elementi za određivanje početne cijene zakupa.

#### **Član 2**

Predmet zakupa u smislu ove odluke je zemljište i poslovni prostori na kojima opština Kolašin ima pravo raspolaganja.

Nepokretnosti iz stava 1 ovog člana daju se u zakup na određeno vrijeme do 5 godina, uz mogućnost produženja.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, zemljište za objekte predviđene Programom privremenih objekata daje se u zakup najduže do prestanka važenja Programa, uz mogućnost produženja, ukoliko to bude predviđeno novim Programom privremenih objekata.

Iznos zakupa obračunava se na mjesečnom nivou po cijeni utvrđenoj ovom Odlukom.

#### **Član 3**

Nepokretnosti se daju u zakup javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda, na osnovu javnog poziva, a izuzetno neposrednom pogodbom.

Nepokretnosti se mogu davati u zakup neposrednom pogodbom kada davanje u zakup ne uspije ni nakon tri uzastupna objavljivanja javnog poziva za javno nadmetanje ili za prikupljanje ponuda.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, neposrednom pogodbom se mogu dati u zakup nepokretnosti:

- javnim službama čiji je osnivač Opština ili država Crna Gora;
- sportskim organizacijama i nevladinim udruženjima;
- pravnim licima koja se bave zaštitom prava i interesa lica sa invaliditetom;
- samostalnim umjetnicima kao i drugim fizičkim i pravnim licima, koji su od posebnog interesa za opštinu Kolašin.

Zakupci iz stava 3 ovog člana mogu biti u potpunosti oslobođeni obaveze plaćanja zakupa. Odluku o oslobađanju obaveze plaćanja zakupa iz stava 3 ovog člana, donosi Skupština opštine na predlog Predsjednika Opštine.

#### **Član 4**

Poslovne prostorije na kojima Opština Kolašin ima pravo raspolaganja, mogu se dodijeliti parlamentarnim političkim subjektima, za redovan rad, bez obaveze plaćanja zakupa, u skladu sa posebnim Zakonom.

Prostorije iz stava 1 ovog člana dodjeljuje organ za imovinu, za vreme trajanja mandata izabраниh odbornika političkog subjekta u Skupštini Opštine Kolašin.

### Član 5

Postupak davanja u zakup nepokretnosti sprovodi stručna Komisija koju imenuje Predsjednik opštine Kolašin.

### Član 6

Postupak davanja u zakup nepokretnosti sprovodi se na osnovu odredbi Zakona o državnoj imovini i Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini.

Komisija u postupku sačinjava zapisnik i vrši odabir najpovoljnijeg ponuđača.

Odluka Komisije o izboru najpovoljnijeg ponuđača je konačna.

Komisija o ishodu javnog poziva obavještava Predsjednika opštine.

### Član 7

Zakupci koji su vlasnici postojećih privremenih objekata, na površinama zemljišta i lokacijama koje su utvrđene Programom privremenih objekata na teritoriji Opštine Kolašin, ukoliko budu učesnici u postupku po javnom pozivu, a koji ponude ili prihvate najveću ponuđenu cijenu za lokaciju na kojoj se nalazi njihov privremeni objekat, imaju prednost za zaključenje ugovora o zakupu u odnosu na ponuđača koji je ponudio najveću cijenu za tu lokaciju.

### Član 8

Po konačnosti odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača pristupiće se zaključenju ugovora o zakupu nepokretnosti koji u ime Opštine Kolašin zaključuje Predsjednik opštine.

### Član 9

Zone odnosno njihove granice određene su Programom privremenih objekata opštine Kolašin i to:

**Zona I:** prostor najužeg centra Trg borca i Trg Vukmana Kruščića sa područjem između i oko njih

**Zona II:** preostali prostor DUP-a Centar;

**Zona III:** prostor DUP-a Smailagića Polje i DUP-a Breza;

**Zona IV:** preostali prostor Generalne urbanističke razrade PUP-a opštine Kolašin koji pored Kolašina obuhvata i sekundarne centre;

**Zona V:** prostor Ski centra „Kolašin 1450“ definisan PUP-om opštine Kolašin;

**Zona VI:** prostor regionalnog parka Komovi predložen PUP-om opštine Kolašin;

**Zona VII:** preostali prostor Opštine Kolašin, izuzimajući područje Nacionalnog parka i prostor Ski centra „Kolašin 1600“ definisan PUP-om opštine Kolašin;

### Član 10

Početna cijena zakupa zemljišta po 1m<sup>2</sup> mjesečno po Zonama iz predhodnog člana iznosi:

Zona I: 5,00 €/m<sup>2</sup>;

Zona II: 4,00 €/m<sup>2</sup>;

Zona III: 2,50 €/1m<sup>2</sup>;

Zona IV: 1,50 €/1m<sup>2</sup>;

Zona V: 1,00 €/1m<sup>2</sup>;

Zona VI: 0,60 €/1m<sup>2</sup>;

Zona VII: 0,25 €/1m<sup>2</sup>;

Za zakup zemljišta čija površina prelazi 100m<sup>2</sup>, cijena zakupa se umanjuje za 50% za svaki m<sup>2</sup> preko navedene površine.

Za zakup zemljišta čija površina prelazi 500m<sup>2</sup>, cijena zakupa se umanjuje za 80% za svaki m<sup>2</sup> preko navedene površine.

Cijena zakupa zemljišta, iz stava 1, 2 i 3 ovog člana, za pogone za industrijsku proizvodnju, drvoprerađu, prerađu i sortiranje ljekovitog bilja i šumskih plodova, prerađu i prodaju poljoprivrednih proizvoda, uzgajališta riba, parkirališta, privremene parking garaže i objekte za servisiranje ili pranje vozila, dodatno se umanjuje za 60%.

## Nacrt

Cijena zakupa zemljišta, iz stava 1, 2 i 3 ovog člana, za kampove, autokampove, sportske terene, zabavne parkove, planinarske domove dodatno se umanjuje za 80%.

### Član 11

Početna cijena zakupa poslovnog prostora po 1m<sup>2</sup> mjesečno po Zonama iz predhodnog člana iznosi:

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| Zona I:   | 10,00 €/m <sup>2</sup> ; |
| Zona II:  | 8,00 €/m <sup>2</sup> ;  |
| Zona III: | 6,00 €/m <sup>2</sup> ;  |
| Zona IV:  | 5,00 €/m <sup>2</sup> ;  |
| Zona V:   | 4,00 €/m <sup>2</sup> ;  |
| Zona VI:  | 3,00 €/m <sup>2</sup> ;  |
| Zona VII: | 2,00 €/m <sup>2</sup> ;  |

Cijena zakupa poslovnog prostora ili njegovog dijela koji ne zadovoljava tehničke standarde, odnosno koji ima nedostatke (građevinske, hidroizolacione, nedostatke kod hidrotehničkih i elektroinstalacija i sl.), koji onemogućavaju ili otežavaju njegovo nesmetano korišćenje, može se umanjiti do 50% u postupku predviđenim ovim članom.

Odluku o umanjenju iz stava 1 ovog člana donosi Predsjednik opštine na osnovu predloga Komisije iz člana 5 ove odluke. Predlog Komisije sadrži stepen i strukturu nedostataka sa procjenom njihove vrijednosti, mogućnost otklanjanja, predloženi procenat umanjenja i rok za koji se predlaže umanjenje.

### Član 12

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Sekretarijat za finansije, imovinu i ekonomski razvoj opštine Kolašin.

### Član 13

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“.

Broj: 01-  
Kolašin,\_\_\_\_.2020. godine.

Skupština opštine Kolašin  
Predsjednik  
Milan Djukić

**O B R A Z L O Ž E N J E****Pravni osnov**

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbi člana 28 stav 1 tačka 1 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br.02/18 i 34/19) kojim je propisano da opština raspolaže, upravlja i štiti svoju imovinu i vrši pojedina svojinska ovlašćenja na državnoj imovini, u skladu sa zakonom, člana 38 stav 1 tačka 9, kojim je propisano da Skupština raspolaže nepokretnom imovinom, člana 39 stav 1 Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore”, br.21/09 i 40/11), kojim je propisano da se stvari i druga dobra u državnoj imovini mogu davati u zakup, člana 3 stav 4 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br.44/10) kojim je propisano da postupak davanja u zakup nepokretnih i pokretnih stvari sa kojima raspolaže opština inicira i predlaže opštinski organ određen statutom opštine, član 5 stav 1 kojim je propisano da se postupak davanja u zakup nepokretnih stvari vrši javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda, te člana 32 kojim je propisano da početni iznos cijene zakupa utvrđuje nadležni organ ili organ koji je odlukom nadležnog organa određen i odredbi člana 37 tačka 9 Statuta opštine Kolašin ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 24/19) kojim je propisano da Skupština raspolaže nepokretnom imovinom.

**Razlozi za donošenje**

Donošenjem Odluke o usvajanju Programa privremenih objekata na teritoriji opštine Kolašin ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 54/19) postalo je neophodno pristupiti izradi odluke o utvrđivanju početne cijene zakupa nepokretnosti na teritoriji opštine Kolašin, te se saglasno sa tim predlaže donošenje ove Odluke.

Odlukom o Budžetu za 2020. godinu, opština Kolašin je planirala prihod po osnovu zakupa nepokretnosti. Sredstva ostvarena po osnovu zakupa, shodno članu 23 stav 1 Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“ br.21/09 i 40/11), će se usmjeriti u izgradnju komunalne infrastrukture i drugih kapitalnih objekata od značaja za opštinu Kolašin.

**Sadržaj Odluke**

Ovom odlukom se utvrđuje početna cijena zakupa nepokretnosti na kojima opština Kolašin ima pravo raspolaganja.

Početni iznosi zakupa će se primjenjivati u postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja ponuda u skladu sa posebnim propisima koji regulišu ovu oblast, a izuzetno neposrednom pogodbom, u skladu sa članom 3 stav 3 ove odluke.

Ovom odlukom je predviđeno da se neposrednom pogodbom mogu dati u zakup nepokretnosti:

- javnim službama čiji je osnivač Opština ili država Crna Gora;
- sportskim organizacijama i nevladinim udruženjima;
- pravnim licima koja se bave zaštitom prava i interesa osoba sa posebnim potrebama;
- samostalnim umjetnicima kao i drugim fizičkim i pravnim licima, koji su od posebnog interesa za opštinu Kolašin;

Članom 4 je predviđeno da se poslovne prostorije na kojima Opština Kolašin ima pravo raspolaganja, mogu dodijeliti parlamentarnim političkim subjektima, za redovan rad, bez obaveze plaćanja zakupa, u skladu sa posebnim Zakonom.

Prostorije iz stava 1 ovog člana dodjeljuje organ za imovinu, za vreme trajanja mandata izabраних odbornika političkog subjekta u Skupštini opštine Kolašin.

## Nacrt

Članom 9, stav 5 Zakona o finansiranju političkih subjekata i izbornih kampanja ("Službeni list Crne Gore", br.03/20) propisano je: Poslovne prostorije za redovan rad parlamentarnih političkih subjekata obezbjeđuje organ zadužen za poslove imovine.

Postupak davanja u zakup nepokretnosti sprovodi stručna Komisija koju imenuje Predsjednik opštine.

Članom 8 odluke ovlašćuje se Predsjednik opštine Kolašin da može po uslovima iz ove odluke zaključivati ugovore o zakupu nepokretnosti na kojem Opština ima pravo raspolaganja, kojim će se precizirati sva prava i obaveze ugovornih strana.

Članom 9 ove odluke je predviđeno sedam Zona, koje su saglasne sa zonama definisanim Programom privremenih objekata opštine Kolašin i za koje su utvrđene cijene zakupa na osnovu tržišnih kriterijuma, vrijednosti lokacije, njenog položaja, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i sl.

Članovima 10 i 11 ove odluke utvrđena je početna cijena zakupa po 1 m<sup>2</sup> mjesečno, po Zonama iz člana 9 odluke.

Članom 10 ove odluke je predviđeno davanje olakšica pa se tako za zakup zemljišta čija površina prelazi 100m<sup>2</sup>, cijena zakupa umanjuje za 50% za svaki m<sup>2</sup> preko navedene površine.

U slučaju da se daje u zakup zemljište čija površina prelazi 500 m<sup>2</sup>, cijena zakupa se umanjuje za 80% za svaki m<sup>2</sup> preko navedene površine.

Cijena iz stava 1, 2 i 3 ovog člana za montažne hale i hangare, uzgajališta riba, parkirališta, privremene parking garaže i objekte za servisiranje ili pranje vozila, dodatno se umanjuje za 60%.

Cijena iz stava 1,2 i 3 ovog člana za kampove, autokampove, sportske terene, zabavne parkove, planinarske domove dodatno se umanjuje za 80%.

Članom 11 definisana je početna cijena zakupa za poslovne prostore. Takođe je predviđeno da cijena zakupa poslovnog prostora ili njegovog dijela koji ne zadovoljava tehničke standarde, odnosno koji ima nedostatke (građevinske, hidroizolacione, nedostatke kod hidrotehničkih i elektroinstalacija i sl.), koji onemogućavaju ili otežavaju njegovo nesmetano korišćenje, može se umanjiti do 50% u postupku predviđenim ovim članom odluke.

Odluku o umanjenju iz stava 1 ovog člana donosi Predsjednik opštine na osnovu predloga Komisije iz člana 5 ove odluke. Predlog Komisije sadrži stepen i strukturu nedostataka sa procjenom njihove vrijednosti, mogućnost otklanjanja, predloženi procenat umanjenja i rok za koji se predlaže umanjenje.

Članom 12 je propisano da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Sekretarijat za finansije, imovinu i ekonomski razvoj opštine Kolašin.

Vjerujemo da će tokom javne rasprave, uz učešće stručne i laičke javnosti, stići korisne sugestije u cilju donošenja što kvalitetnije odluke.

Shodno navedenom, nakon sprovedene javne rasprave i utvrđivanja konačnog predloga, Odluku predlaže se Skupštini opštine Kolašin da donese Odluku o načinu davanja u zakup i utvrđivanju početne cijene zakupa nepokretnosti na kojima Opština Kolašin ima pravo raspolaganja.

**Sekretarijat za finansije imovinu i ekonomski razvoj**