

PREDLOG

Na osnovu člana 29 stav 2, 34 i 40 Zakona o državnoj imovini ("Sl.list CG" br. 21/09, 40/11, 23/25 i 160/25), člana 38 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl.list CG" 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25, 98/25 i 133/26) te člana 34 stav 1 tačka 2 i 9 Statuta Opština Herceg Novi ("Sl.list CG - opštinski propisi" br. 1/19, 37/19, 6/20 i 18/22), Skupština opštine Herceg Novi, na sjednici održnoj dana _____ donijela je

ODLUKU

o davanju u zakup poslovnog prostora u imovini opštine Herceg Novi putem javnog nadmetanja

Član 1

Opština Herceg Novi daje u zakup putem javnog nadmetanja objekat 2 u izgradnji u sklopu autobuske stanice u Igalu, evidentiran u listu nepokretnosti 494 ko Topla, na kat.parceli 197/47 KO Topla, kao objekat 2 u izgradnji, koji se sastoji od prodajnog prostora neto površine 399,21 m² i magacinskog prostora neto površine 110,40 m².

Član 2

Poslovni prostor se daje u zakup u viđenom stanju, na period od 10 godina, sa mogućnošću produženja ugovora o zakupu, ukoliko se ugovorne strane saglase oko bitnih elemenata ugovora.

Opremanje prostora je obaveza zakupca za koju on nema pravo na povraćaj uloženi sredstava, s tim da unijeta oprema koja se može ukloniti bez oštećenja prostora, ostaje u vlasništvu zakupca.

Član 3

Početna cijena zakupa je utvrđena od strane sudskog vještaka i ovlašćenog procjenjivača dipl.ing građ.Dejana Šinika od 27.09.2026.godine i ista iznosi 6.000,00 eura mjesečno.

Sastavni dio ove Odluke je izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti zakupa objekta 2 u izgradnji na kat.parceli 197/47 KO Topla, izrađen dana 27.09.2026.godine od strane sudskog vještaka i ovlašćenog procjenjivača dipl.ing.građ Dejana Šinika iz Herceg Novog.

Član 4

Ovlašćuje se predsjednik Opštine Herceg Novi da nakon stupanja na snagu ove odluke, pokrene postupak davanja u zakup, objavom javnog poziva za javno nadmetanje, te formiranjem komisije koja će voditi javnu aukciju i donijeti odluku o javnom nadmetanju i najpovoljnijem ponuđaču.

Član 5

U javnom pozivu će se posebno naznačiti:

- da će se vrednovati najviša ponuđena cijena, a da u slučaju istih ponuda prednost ima ona koja je ranije predata;

- da će aukcioni korak u postupku nadmetanja biti 10 % od početne cijene;
- da će zbog obaveza zakupca da prostor opremi o svom trošku ugovor o zakupu početi teći 60 dana nakon zaključenja ugovora o zakupu, te da će se taj rok moći produžiti samo u slučaju nepredviđenih okolnosti koje se odnose na zakupodavca, a koje okolnosti bi nastale nakon zaključenja ugovora o zakupu, kao što su viša sila ili neke druge okolnosti koje zakupodavac nije mogao predvidjeti, spriječiti, otkloniti ili izbjeći, za vrijeme koliko te okolnosti traju;
- da će nakon početka zakupa zakupnina plaćati za 6 (šest) mjeseci unaprijed, dva puta godišnje;
- da će se zakupnina svake godine usklađivati sa prosječnom godišnjom stopom inflacije, prema zvaničnim podacima Zavoda za statistiku Crne Gore (MONSTAT);
- da će na javnom nadmetanju moći da učestvuju pravna lica koja su registrovana za obavljanje poslovne djelatnosti iz oblasti trgovine na malo, ugostiteljstva ili pružanja zdravstvenih usluga, koja su za tu djelatnost registrovana duže od 3 (tri) godine od dana objave javnog poziva;
- da su podnosioci prijave na javni poziv dužni dostaviti dokaz da nemaju dugovanja prema Opštini Herceg Novi ni prema Državi Crnoj Gori, što će dokazati dostavom potvrda poreskih uprava kako državnog tako i opštinskog organa;
- da depozit za učešće na javnom nadmetanju iznosi 5.000,00 eura.

Preostali uslovi javnog poziva će biti definisani u skladu sa Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Sl.list Crne Gore" br.44/10).

Član 6

Ovlašćuje se predsjednik Opštine Herceg Novi da nakon sprovedenog postupka, pred nadležnim Notarom zaključi ugovor o zakupu sa najpovoljnijim ponuđačem, te da prati realizaciju istog.

Troškove sačinjavanja notarskog zapisa i realizacije ugovora će snositi zakupac.

Član 7

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“.

SKUPŠTINA OPŠTINE HERCEG NOVI

Broj:
Herceg Novi

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Miloš Konjević s.r.

O b r a z l o ž e n j e

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u članu 29 Zakona o državnoj imovini ("Sl.list CG" br. 21/09, 40/11, 23/25 i 160/25) kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojoj svojinska ovlaštenja vrši opština, raspolaže nadležni organ opštine u skladu sa ovim zakonom i statutom. U članu 34 istog zakona propisano je da opština odlučuje o sticanju i raspolaganju pravima koji joj pripadaju u skladu sa ovim zakonom, dok je u čl 40 propisano da se davanje u zakup vrši putem javnog nadmetanja ili na osnovu prikupljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom. U članu 38 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl.list CG" 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i članu 34 stav 1 tačka 2 i 9 Statuta Opština Herceg Novi ("Sl.list CG - opštinski propisi" br. 1/19, 37/19, 6/20 i 18/22), propisano je da Skupština opštine donosi propise i druge opšte akte, kao i da raspolaže nepokretnom imovinom opštine.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Aneks i glavni objekat nove autobuske stanice u Igalu su u završnoj fazi izgradnje, pa je cjelishodno da se novoizgrađeni poslovni prostor (aneks) izda u zakup, u cilju ostvarivanja redovnih prihoda opštine kroz naplatu zakupnine.

Predmet zakupa je aneks u sklopu nove autobuske stanice u Igalu, evidentiran u listu nepokretnosti 494 ko Topla, kao objekat 2 u izgradnji, na kat.parceli 197/47 KO Topla. Građevinski radovi na predmetnom objekat su privedeni kraju i objekat se izdaje u viđenom stanju, a isti se sastoji od prodajnog prostora neto površine 399,21 m² i magacinskog prostora neto površine 110,40 m², odnosno ukupne neto površine od 509,61 m². Zbog obaveze zakupca da ulaže u enterijer prostora biće mu ostavljen rok od 60 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu do početka plaćanja ugovorene zakupnine, da bi mu se omogućilo da opremi prostor, a koji rok se može produžiti samo zbog više sile ili nepredviđenih okolnosti koje se odnose na zakupodavca, do isteka tih okolnosti.

Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Sl.list Crne Gore" br.44/10) je predviđena procedura davanja u zakup nepokretnosti, a ono što je ocijenjeno kao značajno da bude propisano javnim pozivom jesu uslovi za prijavu na javni poziv, te elementi koji će biti vrednovani, a to je prvenstveno ponuđena cijena zakupa.

Procjena početne visine zakupa je utvrđjena shodno čl.8 naprijed navedene Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini, na osnovu izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti zakupa objekta 2 u izgradnji na kat.parceli 197/47 KO Topla, izrađenog od strane sudskog vještaka i ovlaštenog procjenjivača dipl.ing.građ Dejana Šinika od 27.09.2026.godine i ista isnosi 6.000,00 eura mjesečno.

Odabran je način javnog nadmetanja sa obavezama na strani ponuđača koji moraju da ispunjavaju uslove, koji se odnose na registrovanje djelatnosti za obavljanje adekvatnih poslovnih djelatnosti, te da u toj djelatnosti imaju određeno iskustvo u smislu da su za istu registrovani najmanje 3 godine.

Predmetni objekat se izdaje u dugoročni zakup, na period od 10 godina sa mogućnošću produženja, iz kog razloga će se zakupnina svake godine usklađivati sa prosječnom godišnjom stopom inflacije, prema zvaničnim podacima Zavoda za statistiku Crne Gore. Procijenjeno je da je svrsishodno da depozit za učešće na javnom nadmetanju iznosi 5.000,00 eura, na koji način će se omogućiti da se na javni poziv jave samo zainteresovana lica, a taj iznos će se uračunati u prvu ratu polugodišnje zakupnine odabranom zakupcu.

FINANSIJSKA SREDSTVA

Donošenje ove Odluke ne zahtjeva izdvajanje finansijskih sredstava iz budžeta opštine, već dovodi do priliva novih prihoda na pozicijama planiranim za zakup imovine.

U skladu sa navedenim, predlažemo Skupštini opštine Herceg Novi da donese Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora u imovini opštine Herceg Novi putem javnog nadmetanja.

PREDLAGAČ:
PREDSJEDNIK OPŠTINE

OBRAĐIVAČ:
DIREKCIJA ZA IMOVINU I ZASTUPANJE