

## Приједлог за давање сагласности за закуп пословних простора који се налазе у Главном граду Подгорица

Управа за државну имовину доставила је Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине (путем маил – а од 09.06.2026. године) Приједлог за давање сагласности за закуп пословних простора, на период од 5 година, уз могућност продужења, који се налазе у Главном граду Подгорица, са приједлогом закључака, и Нацртом Уговора о давању у закуп.

Наиме, увидом у достављени материјал, утврђено је да се правно лице „СПЕЦТАЦУЛАР“ д.о.о. Подгорица, захтјевима број 02-012/25-16792 од 10.12.2025. године и бр. 02-012/25-16792 од 10.12.2025. године, обратило Управи за државну имовину Црне Горе за давање у закуп непокретности у државној имовини, на период од 5 година, уз могућност продужења, и то: пословног простора означеног као ПД 2, приземље, површине 390 м<sup>2</sup>, који се налази у згради број 1, на катастарској парцели број 1146/9, уписаног у ЛН број 1069, КО Подгорица I, Главни град Подгорица, и пословног простора означеног као ПД 129, приземље, површине 81 м<sup>2</sup>, који се налази у згради број 1, на катастарској парцели број 1146/3, уписаног у ЛН број 742, КО Подгорица I, Главни град Подгорица”, оба у својини Црне Горе – субјекат располагања Влада Црне Горе.

Поступајући по предметном захтјеву, Управа за државну имовину, дописима број 02-012/26-1966 и 02-012/6-1967 од 24.02.2026. године, обратила се Комисији за процјену непокретности у својини државе Црне Горе, како би иста извршила процјену вриједности горе наведених пословних простора.

Комисија за поцјену непокретности у својини државе Црне Горе је, сходно члану 43 Закона о државној имовини („Сл. лист ЦГ“, бр. 21/09, 40/11, 23/25, 160/25), извршила процјену вриједности предметних непокретности и доставила Извјештај о процјени вриједности непокретности у државној својини бр. 02-012/25-5836, којим процијењена вриједност закупа пословног простора ПД 2, зграда 1, на кат. парцели број 1146/9 КО Подгорица I, Главни град Подгорица, у површини од 390 м<sup>2</sup>, износи 3.471,00 €/мјесечно (8,90 €/м<sup>2</sup> мјесечно), без ПДВ-а, као и Извјештај о процјени вриједности непокретности у државној својини бр. 02-012/26-7056 од 04.06.2026. године, којим процијењена вриједност закупа пословног простора ПД 129, зграда 1, на кат. парцели број 1146/3 КО Подгорица I, Главни град Подгорица, у површини од 81 м<sup>2</sup>, износи 633,42 €/мјесечно (7,82 €/м<sup>2</sup> мјесечно), без ПДВ-а.

Правни основ за давање наведене сагласности садржан је у члану 20 Закона о државној имовини ("Службени лист ЦГ", бр. 21/09, 40/11, 23/25, 160/25), којим је дефинисано да државном имовином Црне Горе управља орган надлежан за послове имовине, као и члану 29 став 1 истог закона, којим је дефинисано да непокретним и покретним старима у државној имовини, на којима својинска овлашћења врши Црна Гора, располаже Влада.

Такође, правни основ за давање наведене сагласности садржан је и у члану 39 став 1 и 2 наведеног закона, којим је дефинисано да се ствари и друга добра у државној имовини могу давати у закуп, службене зграде, пословни простори, превозна средства и друге покретне и непокретне ствари могу се давати у закуп на вријеме до пет година, уз могућност продужења.

Саставни дио предлога за Владу Црне Горе је и предлог Нацрта уговора о давању у закуп пословних простора.

# UGOVOR O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE

Zaključen između:

**1. VLADE CRNE GORE – Uprave za državnu imovinu** sa sjedištem u Podgorici, Bulevar vojvode Stanka Radonjića br. 1, PIB 11069177, koju zastupa direktor **Koča Đurišić** sa sjednice od \_\_\_\_\_ 2026. godine (u daljem tekstu: **Zakupodavac**)

i

**2. \_\_\_\_\_**, (u daljem tekstu: **Zakupac**).

U daljem tekstu: Ugovorne strane.

## Član 1

Ugovorne strane su saglasne da Zakupodavac kao vlasnik - imalac prava svojine, daje u zakup nepokretnost na adresi ul. Đoka Miraševića 15c, i to:

- poslovni prostor katastarski označen kao PD 2, upisan u listu nepokretnosti br. 1069 KO Podgorica I, na katastarskoj parceli broj 1146/9 površine 390 m<sup>2</sup>, i
- poslovni prostor katastarski označen kao PD 129, upisan u listu nepokretnosti br. 742 KO Podgorica I, na katastarskoj parceli broj 1146/3 površine 81 m<sup>2</sup>;

## Član 2

Ugovorne strane su saglasne da se nepokretnost iz člana 1 ovog ugovora izdaje u zakup na period od 5 godina od dana zapisničke primopredaje nepokretnosti.

Zakupodavac je ostavio mogućnost produženja zakupa, aneksom ugovora, nakon isteka ugovorenog roka, uz novu procjenu tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti.

## Član 3

Ugovorne strane su saglasne da se Zakupac obavezuje da na ime mjesečne zakupnine zakupodavcu plaća mjesečno iznos od \_\_\_\_\_ eura bez pdv-a, cijenu koju je Zakupodavac ponudio, a Zakupac prihvatio na javnom nadmetanju održanom u Upravi za državnu imovinu dana \_\_\_\_\_ 2026. godine, što je konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za davanje u zakup nepokretnosti u svojini države Crne Gore, broj 02-012/26- \_\_\_\_\_ od 2026. godine.

Ugovorne strane su saglasne da je Zakupac ugovorenu cijenu za prvi mjesečni zakup uredno i u cjelosti uplatio na račun Zakupodavca broj: \_\_\_\_\_, o čemu je kao dokaz Zakupodavcu predao ovjereni primjerak uplatnice.

Ugovorne strane su saglasne da mjesečne rate dospijevaju protekom 30 dana od dana plaćanja rate zakupa za prethodni mjesec i plaćaju se u roku od 15 (petnaest) dana od dana dospijeća.

## 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 se obavezuje da snosi sve troškove koji se odnose na održavanje objekata, struja, voda, komunalije itd;
- Zakupac se obavezuje da se u roku od 8 dana od dana zapisničkog prijema objekta prijavi kod javnih komunalnih preduzeća kao novi potrošač;
- Zakupac se obavezuje da se u roku od 10 dana od dana zapisničkog prijema objekta prijavi Skupštini stanara kao obaveznik obaveza iz člana 1. ovog ugovora;
- Zakupac nepokretnost iz člana 1 ovog Ugovora ne može davati u podzakup, bez saglasnosti zakupodavca;
- Zakupac se obavezuje da omogući predstavnicima Uprave za državnu imovinu vršenje kontrole stanja i korišćenja prostora najmanje dva puta godišnje, uz prethodnu najavu;
- Sva ulaganja izvršena u nepokretnost iz člana 1 ovog Ugovora bez obzira na njihovu vrstu i namjenu, po izvršenju radova postaju trajno sastavni dio prostora i time državna imovina, bez prava na naknadu ili povraćaj sredstava zakupcu.

#### **Član 5**

Ugovorne strane su saglasne da se istekom roka iz člana 2 ovog ugovora, zakup može produžiti za isti period, ukoliko to budu dozvoljavala planska dokumenta i u skladu sa novom procjenom uz saglasnost obje ugovorne strane.

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

Ugovor o zakupu može se jednostrano otkazati, a otkazni rok u ovom slučaju iznosi 60 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.

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

#### **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 shodno ugovorenoj namjeni;
- ukoliko se nepokretnost koristi na način kojim ugrožava životnu i radnu sredinu u kojoj se nepokretnost nalazi;
- ukoliko se mjesečna zakupnina ne izmiruje na ugovoreni način.

Za prethodno 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**

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

#### Član 10

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 11

Sastavni dio ovog ugovora čine:

- Listovi nepokretnosti broj 1069 i 742, Podgorica I, Glavni Grad Podgorica,
- Zaključak Vlade Crne Gore, \_\_\_\_\_ 2026. godine.
- Zapisnik sa javnog nadmetanja broj \_\_\_\_\_ 2026. godine.
- Uplatnice.

#### Član 12

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

#### UGOVARAČI:

Zakupodavac:

Zakupac:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_