



Предлог за давање сагласности за закуп на период од 5 година уз могућност продужења непокретност у својини Црне Горе, и то дијела катастарске парцеле бр. 1646/2 површине 570 м², уписане у лист непокретности број 594 КО Вир, Општина Никшић

Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине обратило се правно лице „РИВИР“ д.о.о. Никшић, захтјевом за дугорочни закуп земљишта, и то дијела катастарске парцеле бр. 1646/2, у површини од 570 м², уписане у лист непокретности број 594 КО Вир, Општина Никшић, у складу са достављеним Елаборатом геодетских радова - условна парцелација, који је овјерен под бројем УП1-1353/25 од 07.11.2025. године.

Наиме, како се наводи у захтјеву, ово привредно друштво већ 30 година се бави аквакултуром, производњом конзумне пастрмке, посједују рибњак са објектом и пратећом опремом. Предметна катастарска парцела налази се уз парцелу која је у својини тог правног лица, а на којима планирају изградњу рибњака.

Поступајући по предметном захтјеву, ово министарство прибавило је мишљење Директората за планирање простора број 04-421/25-6808/3 у којем се наводи да се предметна катастарска парцела налази ван обухвата планова детаљне разраде државних планских докумената.

Даље, ово министарство прибавило је мишљење Општине Никшић – Секретаријата за уређење простора и заштите животне средине број 07-350-615 од 20.06.2025. године, у којем се наводи да се предметна катастарска парцела налази у оквиру Измјена и допуна ПУП-а Никшић, те да цијела парцела припада подручју са намјеном површина – пољопривредно земљиште.

Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде доставило је актом број 14-919/25-13489/4 од 15.09.2025. године, изјашњење Управе за воде, број 02-319/25-782/2 од 21.08.2025. године, у којем, цитирајући наведена мишљења, указују да сходно важећој регулативи у области вода, воде на територији Црне Горе, према значају или прекограничном утицају, дијеле се на воде од значаја за Црну Гору и воде од локалног значаја. Воде од значаја за Црну Гору, чије управљање је у надлежности овог органа, дефинисане су Одлуком о одређивању вода од значаја за Црну Гору („Сл. лис ЦГ“, бр. 9/08, 28/09, 31/09, 31/15). Провјером катастарске парцеле бр. 1646/2 КО Вир, указују да иста се налази у непосредној близини ријеке Сушице. С обзиром на то да ријека Сушица није препозната као водоток од значаја за Црну Гору, предлажу да је мишљење потребно прибавити од локалне самоуправе на чијој територији се наведени водоток налази.

Општина Никшић – Секретаријат за комуналне послове и саобраћај актом број 09-031-3061/2 од 07.10.2025. године, наводи да су донијели Рјешење о Водној дозволи за „РИВИР“ д.о.о. Никшић са роком важења од 10 година, и то за рибњак који се налази на катастарској парцели број 1758 КО Вир. Такође за истог инвеститора донијето је рјешење о водној сагласности на техничку документацију за изградњу пољопривредног објекта за узгој рибе на катастарској парцели број 1649/2 КО Вир, а који је планиран као проширење капацитета постојећег рибњака. Програмом привремених објеката на територији општине Никшић – Зона 4 КО Вир, предвиђен је привремени објекат рибњака који обухвата дио катастарске парцеле који је предмет закупа. Сходно наведеном, мишљења су да не постоје сметње за проширење капацитета постојећег рибњака уз обавезу прибављања водних аката.



Такође, обратили смо се Управи за државну имовину да, у складу са чланом 20 став 2 алинеја 4 Закона о државној имовини, да пред Управом за некретнине – Подручна јединица Никшић, покрене поступак овјере Елабората геодетских радова условна парцелација број 209 од 22.05.2025. године, који је израдила Геодетска организација „НАВСТАР 7“ д.о.о. Никшић, у складу са прописима и правилима струке.

С тим у вези, Управа за државну имовину доставила је актом број 02-012/25-16494 од 08.12.2025. године, овјерени Елаборат геодетских радова условна парцелација број 209 од 22.05.2025. године, (бр. овјере УП1-1353/25 од 07.11.2025. године), који је израдила Геодетска организација „НАВСТАР 7“ д.о.о. Никшић.

Управа за државну имовину, сходно члану 43 Закона о државној имовини (“Службени лист ЦГ”, бр. 21/09, 40/11, 023/25, 023/25 и 160/25) актом број 02-012/26-6153 од 18.05.2026. године, доставила је Извјештај Комисије о процјени вриједности земљишта, катастарске парцеле број 1646/2, уписане у лист непокретности број 594 КО Вир, према којем вриједност закупа предметног земљишта на мјесечном нивоу износи 0,09€/м². Дакле, вриједност закупа за тражених 570 м², износи укупно 50,28 €/мјесечно, односно закупнина на годишњем нивоу износи укупно 603,36€.

Правни основ за давање наведене сагласности садржан је у Закону о државној имовини, члану 29 став 1 којим је прописано да непокретним и покретним стварима и другим добрима у државној имовини, на којима својинска овлашћења врши Црна Гора, располаже Влада, и у члану 39 ст. 1 и 2 којима је прописано да се ствари и друга добра у државној имовини могу давати у закуп и да се службене зграде, пословни простори, превозна средства и друге покретне и непокретне ствари могу давати у закуп на вријеме до пет година, уз могућност продужења.

Имајући у виду наведено, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине цијени оправданим разматрање предлога за давање у закуп у смислу члана 39 ст. 1 и 2 Закона о државној имовини, па ће након добијања евентуалне сагласности Владе Црне Горе за закуп предметне непокретности у државној својини, спровести законом прописану процедуру, која подразумијева: формирање Комисије за давање у закуп предметне непокретности, објављивање Јавног позива за учешће на јавном надметању за закуп предметне непокретности у државној својини, одржавање јавног надметања, иницирање поступка парцелације код надлежног катастра за формирање предметне катастарске парцеле сходно Елаборату геодетских радова - условна парцелација, који је овјерен под бројем УП1-1353/25 од 07.11.2025. године, припремање и закључење Уговора о закупу предметне непокретности.

Саставни дио предлога за Владу Црне Горе су и Нацрт Уговора о закупу непокретности сачињен у нотарској форми.

----- UGOVOR O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI CRNE GORE -----

Zaključen između: -----

1. **VLADE CRNE GORE - MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**, sa sjedištem u Podgorici, Ulica IV Proleterske brigade br. 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar Slaven Radunović, rođen u Titogradu, dana 06.01.1964. (šestog januara hiljadudevetstošesdesetčetvrte) godine, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, po zanimanju diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB 0601964210245, lična karta broj I336214K6, izdata od MUP – PJ Podgorica, dana 17.01.2025. (sedamnaestog januara dvijehiljadvedesetipete) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašćen zaključcima Vlade Crne Gore broj 11-011/25-3872/3 sa sjednice od 4. decembra 2025. godine, a koje po generalnom punomoćju UZZ 226/2025 od 06.05.2025. godine, notara Jelene Andrijašević i specijalnom punomoćju broj _____, zastupa diplomirani pravnik Tomo Lakić, JMBG: 3006977210258, rođen dana: 30.06.1977. godine, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, Oktobarske revolucije br. 7, državljanin Crne Gore, koji je imalac lične karte broj: I222276H6, izdata od strane PJ Podgorica, dana 30.04.2025. (slovima: tridesetog aprila dvijehiljadvedesetipetog) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: **Zakupodavac**) -----

2. _____, od oca _____, rođenog dana _____. (_____) godine, sa prebivalištem u _____, adresa naselje _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od strane MUP-a - FL _____, dana _____. (_____) godine, i rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: **Zakupac**)-----

Zajedno nazvani: Ugovorne strane -----

----- **Član 1.** -----

Ugovorne strane su saglasne da **Zakupodavac** kao vlasnik - imalac prava svojine, daje u zakup katastarsku parcelu broj 1646/3, površine 570 m², upisane u list nepokretnosti broj 594, KO Vir, opština Nikšić. -----

----- **Član 2.** -----

Ugovorne strane su saglasne da se nepokretnost iz člana 1 ovog ugovora daje u zakup na period od 5 (pet) godina (od dana zaključenja ovog ugovora), uz mogućnost produženja perioda zakupa nakon izvršene nove pocjene isključivo u svrhu i za namjenu određenu u skladu sa planskom dokumentacijom.-----

Zakupcu se nepokretnost iz člana 1 ovog ugovora izdaje u zakup u svrhu privođenja zemljišta namjeni.-----

----- **Član 3.** -----

Ugovorne strane su saglasne da se **Zakupac** obavezuje da na ime jednogodišnje zakupnine zakupodavcu plaća godišnje unaprijed iznos od _____€. (_____), koju cijenu je **Zakupodavac** ponudio, a **Zakupac** prihvatio na javnom nadmetanju održanom u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 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 dospijevanja.----

Po isteku perioda od pet (5) godina od dana stupanja na snagu ovog ugovora, ugovorne strane su saglasne da se izvrši reprocjena tržišne vrijednosti zemljišta, u cilju eventualnog usklađivanja iznosa zakupnine sa tada važećim tržišnim uslovima.-----

-----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.-----

Ugovorne strane su saglasne da se istekom roka iz člana 2 ovog ugovora, zakup može produžiti za isti vremenski period, ukoliko budu dozvoljavala planska dokumenta i u skladu sa cijenama na tržištu u tom trenutku, izuzev 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.-----

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.-
- ukoliko Zakupac ne plaća zakupninu na način kako je to određeno članom 3 ugovora-----

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.-----

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 594, KO Vir, opština Nikšić,-----

- Zaključci Vlade Crne Gore: _____, 2026. godine.-----

- Zapisnik sa javnog nadmetanja broj: _____, 2026. godine-----

- Uplatnice.-----

Član 13.-----

Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) Zakupac; (II) Vladi Crne Gore Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; (III) Upravi za nekretnine – Područna jedinica Nikšić; (IV) Poreskoj upravi – Područna jedinica Nikšić; (V) Državnoj revizorskoj instituciji; (VI) Zaštitniku imovinsko - pravnih interesa Crne Gore (VII) Vrhovnom državnom tužilaštvu; (VIII) Upravi za državnu imovinu Crne Gore.-----

UGOVARAČI:

Zakupodavac:

Za ministra

Tomo Lakić po punomoćju broj _____

Zakupac:
