



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Informacija o davanju u zakup nepokretnosti u državnoj svojini upisanih u list nepokretnosti broj 273 KO Bogetići, Opština Nikšić, koju je Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavila Uprava za državnu imovine

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se Uprava za državnu imovinu aktom broj 02-012/25-12278 od 19.09.2025. godine, kojim je dostavila Informaciju za davanje u zakup poslovnog prostora u privredi katastarski označenog kao PD 1, površine 140 m², koji se nalazi u zgradi broj 1, na kat. parceli broj 1574, upisane u list nepokretnosti broj 273, KO Bogetići, kao i zakup pomoćne zgrade broj 2, spratnosti-prizemna zgrada, površine 15 m², na kat. parceli broj 1574, upisane u list nepokretnosti broj 273, KO Bogetići, Opština Nikšić.

Uprava za državnu imovinu, shono članu 43 Zakona o državnoj imovini, tražila je da Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u svojini države Crne Gore, izvrši procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti.

Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti formirana rješenjem broj 02-012/25-7087 od 27.05.2025. godine, dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti - cijene zakupa na mjesečnom nivou poslovne zgrade, a prema kojem zakupnina na mjesečnom nivou za poslovni prostor u privredi katastarski označen kao PD 1, površine 140 m², koji se nalazi u zgradi broj 1, i pomoćne zgrade broj 2, spratnosti-prizemna zgrada, površine 15m², koji se nalaze na kat. parceli broj 1574, upisani u list nepokretnosti broj 273, KO Bogetići, opština Nikšić, iznosi ukupno 914,01 eur/mjesečno bez PDV-a.

Zakonom o državnoj imovini ("Sl. list CG" br. 21/09, 40/11 i 023/25) članom 20 stav 1 propisano je da državnom imovinom Crne Gore upravlja organ uprave nadležan za poslove imovine, ukoliko posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09 i 40/11), članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada, i u članu 39 st. 1 i 2 kojima je propisano da se stvari i druga dobra u državnoj imovini mogu davati u zakup i da se službene zgrade, poslovni prostori, prevozna sredstva i druge pokretne i nepokretne stvari mogu davati u zakup na vrijeme do pet godina, uz mogućnost produženja.

Sastavni dio Informacije za Vladu Crne Gore je i Nacrt Ugovora o zakupu nepokretnosti sačinjen u notarskoj formi.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11, 23/25), članu 29 stavu 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o davanju u zakup sačinjen u notarskoj formi.

Uprava za državnu imovinu, zahtjevom zavedenim pod brojem 02-012/25-8075, obratila se Komisiji za procjenu vrijednosti nepokretnosti u svojini države Crne Gore povodom davanja u zakup poslovnog prostora u privredi katastarski označenog kao PD 1, površine 140 m², koji se nalazi u zgradi broj 1, na kat. parceli broj 1574, upisane u listu nepokretnosti broj 273, KO Bogetići, kao i zakup pomoćne zgrade broj 2, spratnosti-prizemna zgrada, površine 15m², na kat. parceli broj 1574, upisane u listu nepokretnosti broj 273, iznosi 914,01 eur/mjesečno bez PDV-a, KO Bogetići, Opština Nikšić, i to u:

- "V" dijelu lista kao parcela broj 1574, broj zgrade 1, po načinu korišćenja – poslovni prostor u vanprivredi-trosoban stan, površine 140 m², prizemlje, kao i broj zgrade 2, po načinu korišćenja – pomoćna zgrada, površine 15 m², prizemna zgrada svojina Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore u obimu prava 1/1;

-----U G O V O R-----

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

Zaključen između: -----

1. VLADE CRNE GORE – Uprava za državnu imovinu sa sjedištem u Podgorici, Bulevar vojvode Stanka Radonjića, PIB 11069177, koju zastupa direktor , rođen dana . () godine u , sa prebivalištem u Podgorici, JMB , državljanin Crne Gore, diplomirani , lična karta broj , izdata od MUP – PJ , dana . () godine, sa rokom važenja do . () godine, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj sa sjednice od . () godine (u daljem tekstu: Zakupodavac) i -----

2. , od oca , rođenog dana . () godine, sa prebivalištem u , adresa , JMB , lična karta broj , izdata od strane MUP – PJ , 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 na period od 5 (pet) godina (od dana zaključenja ovog ugovora), uz mogućnost produženja zakupa, nepokretnost-PD ____, površine ____ m², upisane u list nepokretnosti broj ____, KO ____, Opština ____.

-----Član 2.-----

Ugovorne strane su saglasne da se nepokretnost iz člana 1 ovog ugovora izdaje u zakup za _____.

-----Član 3.-----

Ugovorne strane su saglasne da se Zakupac obavezuje da na ime mjesečne zakupnine zakupodavcu plaća mjesečno unaprijed iznos od €. (eura), koju cijenu je Zakupodavac ponudio, a Zakupac prihvatio na javnom nadmetanju održanom u Upravi za državnu imovinu dana . godine, koje je konstatovano Zapisnikom sa javnog nadmetanja za davanje u zakup nepokretnosti u svojini države Crne Gore, broj . () 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 ostale mjesečne rate dospijevaju protekom 1 mjeseca od dana plaćanja rate zakupa za prethodni mjesec i plaćaju se u roku od 15 (petnaest) radnih 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 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 1 ovog ugovora, zakup može produžavati za isti period, ukoliko to 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, u pisanoj formi ne obavijesti drugu ugovornu stranu da odustaje od produženja ovog ugovora ili zatraži promjenu odredbi ovog ugovora u sljedećem 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 _____.-----

-----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.-----

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 ____, Zakupac uknjiži kao nosilac prava zakupa na nepokretnosti opisane u članu 1 ovog ugovora.-----

-----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 __, KO ____, Opština ____,-----
-

- Zaključci Vlade Crne Gore, . godine-----

-

- Zapisnik sa javnog nadmetanja broj. godine-----

--Uplatnice.-----

--

-----Član 13.-----

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

U G O V A R A Č I:

Zakupodavac:

Vlada Crne Gore – Uprava za državnu imovinu
Direktor

Zakupac: