



Предлог за давање сагласности за давање у закуп земљишта у државној својини, и то: дијела катастарске парцеле број 1868/1, у површини од 200м², уписане у лист непокретности 605 КО Његовућа, општина Жабљак, и дијела катастарске парцеле број 699, у површини од 200м², уписане у лист непокретности број 54, КО Доње Црквице, општина Никшић

Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине обратила се Управа за државну имовину актом број 02-012/26-11029 од 07.09.2026. године, којим је доставила Предлог за давање сагласности за давање у закуп земљишта у државној својини, и то: дијела катастарске парцеле број 1868/1, у површини од 200м², уписане у лист непокретности 605 КО Његовућа, општина Жабљак, и дијела катастарске парцеле број 699, у површини од 200м², уписане у лист непокретности број 54, КО Доње Црквице, општина Никшић.

Наиме, Управи за државну имовину обратио се Црногорски Телеком АД захтјевом за закуп земљишта које се налази у државној својини, и то дијела кат. парцеле број 1868/1 КО Његовућа, Општина Жабљак, у сврху постављања базне станице мобилне телефоније. Како је у захтјеву наведено, Црногорски Телеком АД планира да постави челични атенски стуб висине 36 м на темељној конструкцији 6 x 6 са бетонским постољем за претећу опрему, тако да би видна површина објекта базна станице била цца 50 м², али због 3 прстена уземљења укупна потребна површина за постављање предметног објекта, као и за закуп земљишта би била цца 200 м². Такође, Црногорски Телеком АД се обратио Управи за државну имовину и захтјевом за закуп земљишта које се налази у државној својини и то дијела кат. парцеле број 699, уписане у листу непокретности број 54, КО Доње Црквице, Општина Никшић, у сврху постављања базне станице мобилне телефоније. Како је у захтјеву наведено, Црногорски Телеком АД планира да постави челични решеткасти атенски стуб висине 36 м на темељној контрукцији 6 x 6 са бетонским постољем за пратећу опрему, тако да би видна површина објекта базе станице била цца 50 м², али због 3 прстена уземљења укупна потребна површина за постављање предметног објекта, као и за закуп земљишта би била цца 200 м². Уз оба захтјева достављени су елаборати условне парцелације израђен од геодетске организације "Гео Експерт" доо.

Поступајући по захјеву који се односи на дио кат. парцеле број 1868/1 КО Његовућа, Управа за државну имовину обратила се Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине за мишљење са аспекта планске документације, и исто је дописом број 04-332/25-8660/2, доставило изјашњење да је дио предметне кат. парцеле у површини од 200 м² обухваћен Просторним планом посебне намјене за Национални парк Дурмитор (Службени лист Црне Горе бр. 47/16), а сходно графичком прилогу "Намјена површина – план", припада намјени "привредне шуме" и налази се у режиму заштите ИИИ степена. Поступајући даље по предметном захтјеву, Управа за државну имовину обратила се и Секретаријату за уређење простора, заштиту животне средине и комунално стамбене послове Општине Жабљак, и исто је дописом број 04-332/25-936/1, доставило изјашењење да се предметна катастарска парцела број 1868/1 КО Његовућа налази у захвату Просторно урбанистичког плана општине Жабљак ("Службени лист ЦГ" – општински прописи, бр. 22/11) и према плану намјене површина је дефинисана као шуме. Имајући у виду наведено, Управа за државну имовину обратила се Националним парковима Црне Горе, који су констатовали у свом изјашњењу број 05-2824, да се наведена кат. парцела не налази на територији НП Дурмитор и да није обухваћена контактним зонама заштите, као и Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде, гдје је у изјашњењу број 13-919/25-18122/5 констатовано да су испуњени услови за давање предметне парцеле у закуп, уз поштовање свих мјера заштите шума, а нарочито мјера заштите од пожара. Надаље, Управа за државну имовину обратила се Агенцији за заштиту животне средине и иста је дописом број 03-Д-1642/2, доставила изјашењење да није потребна израда



Елабората процјене утицаја на животну средину за изградњу новог објекта – базне станице мобилне телефоније Пашино Поље, на дијелу кат. парцеле број 1868/1, КО Његовуђа, Општина Жабљак, те да за предметни захтјев није потребно доносити ново рјешење, већ Рјешење број 03-УПИ-3631/5 од 29.10.2025. године, престаје да важи уколико носилац пројекта у року од 2 године од дана достављања рјешења, не прибави дозволу за извођење пројекта од надлежног органа.

Поступајући по захјеву који се односи на дио кат. парцеле број 699 КО Доње Црквице, Управа за државну имовину обратила се Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине за мишљење са аспекта планске документације, и исто је дописом број 04-332/25-7505/2, доставило изјашњење да се предметна кат. парцела налази ван обухвата планова детаљне разраде државних планских докумената, те да је за издавање извода из планског документа неопходно обратити се надлежном органу Општине Никшић. Даље, Управа за државну имовину обратила се Секретаријату за уређење простора и заштите животне средине Општине Никшић, и исто је дописом број 07-350-756, доставило изјашњење да се катастарска парцела број 699 уписана у листу непокретности број 54 КО Доње Црквице налази у мјесту Доње Црквице у захвату Измјена и допуна ПУП-а Општине Никшић, у ВИ (шестој) грађевинској зони, са предвиђеном намјеном површина за то подручје: шумске површине и гариг, крш, камењар, као и да се са земљиштем у зависности од планиране намјене може несметано располагати и исто користити у складу са одредбама ПУП-а и законским нормативима. Такође, Управа за државну имовину обратила Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде, и исто је дописом број 14-919-25-2668/5, доставило изјашњење гдје се констатује да нема сметњи да се удовољи предметном захтјеву.

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 предметне непокретности и доставила Извјештај о процјени вриједности земљишта у поступку закупа бр. 02-012/25-6699, којим процијењена вриједност дијела кат. парцеле број 1868/1 КО Његовуђа, у површини од 200 м², износи 64,00 € на годишњем нивоу. Такође, Комисија за поцјену непокретности у својини државе Црне Горе је доставила Извјештај о процјени вриједности земљишта у поступку закупа бр. 02-012/25-16605, којим процијењена вриједност дијела кат. парцеле број 699 КО Доње Црквице, у површини од 200 м², износи такође 64,00 € на годишњем нивоу.

Правни основ за давање наведене сагласности садржан је у Закону о државној имовини („Службени лист ЦГ“, бр. 21/09, 40/11, 23/25, 160/25), члану 20 којим је дефинисано да државном имовином Црне Горе управља орган надлежан за послове имовине, као и члану 29 став 1 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 у Закону о државној имовини („Службени лист ЦГ“, бр. 21/09, 40/11, 23/25, 160/25), члану 39 став 1 и 2 којима 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 су и предлози Нацрта уговора о давању у закуп земљишта у државној својини.



Законом о државној имовини ("Сл. лист ЦГ" бр. 21/09, 40/11, 023/25 и 160/25) чланом 20 став 1 прописано је да државном имовином Црне Горе управља орган управе надлежан за послове имовине, уколико посебним законом није друкчије одређено.

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.

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

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

-----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)

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, i to dio katastarske parcele broj 699, površine 200 m², upisane u list nepokretnosti broj 54, KO Donje Crkvice, Opština Nikšić. -----

-----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 jednogodišnje zakupnine zakupodavcu plaća godišnje 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 jednogodišnji 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 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 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.-----

-----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 novom procjenom uz saglasnost obje ugovorne strane, 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 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.-

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.

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 Koča Đurišić

Zakupac:

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

-----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)

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, i to dio katastarske parcele broj 1868/1, površine 200 m², upisane u list nepokretnosti broj 605 KO Njegovuđa, Opština Žabljak. -----

-----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 jednogodišnje zakupnine zakupodavcu plaća godišnje 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 jednogodišnji 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 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 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.-----

-----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 novom procjenom uz saglasnost obje ugovorne strane, 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.-----

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 Žabljak_____.

U slučaju povrede odredaba ugovora o zakupu, odnosno zakonskih odredaba, Zakupodavac može Zakupcu da otkaže 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.

Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za davanje u zakup nepokretnosti iz tačke 1. ovog Ugovora, snosi
Zakupac. _____

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

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

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.-----

Sastavni dio ovog ugovora čine:-

- List nepokretnosti broj __, KO ____, Opština _____,
- Zaključci Vlade Crne Gore, _____ godine-
- Zapisnik sa javnog nadmetanja broj. godine-----
-Uplatnice.-----

Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlaštenog 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.----

Zakupodavac:

Vlada Crne Gore – Uprava za državnu imovinu
Direktor Koča Đurišić

Zakupac: