



Информација о давању у закуп пословног простора у државној својини уписан у лист непокретности број 7342 КО Подгорица III, Главни град Подгорица, коју је Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине доставила Управа за државну имовину

Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине обратила се Управа за државну имовину актом број 02-012/26-9365 од 17.07.2026. године, којим је доставила Информацију за давање у закуп дијела пословног простора катастарски означеног као ПДЗ, површине 26,5 м², који се налази у згради број 1, на катастарској парцели број 4534/7, уписане у лист непокретности број 7342, КО Подгорица III, Главни град Подгорица.

Управа за државну имовину, сходно члану 43 Закона о државној имовини, тражила је да Комисија за процјену вриједности непокретности у својини државе Црне Горе, изврши процјену вриједности предметне непокретности.

Комисија за процјену вриједности непокретности доставила је Извјештај о процјени вриједности пословног објекта број 02-012/26- 7794 од 22.06.2026. године, према којем закупнина на мјесечном нивоу дијела пословног простора, катастарски означеног као ПДЗ, површине 26.5 м², који се налази у згради број 1, на катастарској парцели број 4534/7, уписан у лист непокретности број 7342, КО Подгорица III, Главни град Подгорица, износи укупно 466,67 еур/мјесечно, без ПДВ-а.

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 Информације 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**)

i

2. “, sa sjedištem u Podgorici, Ul. (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 _____, katastarski označen kao PD _____, površine _____ m², koja se nalazi u zgradi broj _____, na kat. parceli broj _____, upisane u listu nepokretnosti broj _____, KO _____, opština _____.

Član 2

Ugovorne strane su saglasne da se nepokretnost iz člana 1 ovog ugovora izdaje u zakup na period od _____ 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: 832-52007-55, 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 dospijeca.

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:

- List nepokretnosti broj _____, opština _____.
- 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:
