



Predlog za davanje saglasnosti za zakup na period od 5 godina uz mogućnost produženja nepokretnosti u svojini Crne Gore, i to dijela katastarske parcele br. 2126 površine 2100 m², upisane u list nepokretnosti broj 24 KO Liješnje, Glavni grad Podgorica

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se pravno lice "K9 MONTENEGRO" D.O.O. Podgorica, zahtjevom za zakup zemljišta u državnoj svojini, i to dijela katastarske parcele broj 2126, po načinu korišćenja „neplodno zemljište“, u površini od 2100 m², upisane u list nepokretnosti broj 24 KO Liješnje, Glavni grad Podgorica, u skladu sa dostavljenim geodetskim elaboratom parcelacije.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo pribavilo je mišljenje Glavnog grada Podgorica – Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/25-5 od 15.01.2025. godine, u kojem navodi da prema smjernicama iz Prostorno – urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, dio katastarske parcele broj 2126 KO Liješnje, jednim dijelom nalazi prema namjeni definisan kao poljoprivredne površine, dok je drugim dijelom kao TIS (površine tehničke infrastrukture).

Direktorat za planiranje prostora dostavio je mišljenje broj 04-421/24-1963/7 od 09.01.2025. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi u alternativnom koridoru Detaljnog prostornog plana „Auto put Bar – Boljare“.

Imajući u vidu navedena mišljenja, obratili smo se Upravi za saobraćaj za izjašnjenje da li ima smetnji da se udovolji zahtjevu podnosioca.

S tim u vezi, Uprava za saobraćaj dostavila je akt broj 04-705/2 od 30.01.2025. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela broj 2126 KO Liješnje, Glavni grad Podgorica, nalazi van koridora Jadransko – Jonskog auto puta, te da nije parcela magistralnog puta. Shodno navedenom ukazuju da što se tiče saobraćajne infrastrukture nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu.

Takođe, obratili smo se Upravi za državnu imovinu da, u skladu sa članom 20 stav 2 alineja 4 Zakona o državnoj imovini, pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, pokrene postupak ovjere geodetskog elaborata parcelacije broj 905/1/2024 od 21.12.2024. godine, koji je izradila geodetska organizacija „GEO INVEST“ d.o.o. Podgorica, u skladu sa propisima i pravilima struke.

S tim u vezi, Uprava za državnu imovinu dostavila je aktom broj 02-012/25-12561 od 24.09.2025. godine, ovjereni geodetski elaborat parcelacije broj 905/1/2024 od 21.12.2024. godine (br. ovjere 3014/25 od 02.09.2025. godine), koji je izradila geodetska organizacija „GEO INVEST“ d.o.o. Podgorica. Uprava za državnu imovinu, shodno članu 43 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09, 40/11 i 023/25) aktom broj 02-012/25-17406 od 18.12.2025. godine, dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, katastarske parcele broj 2126, upisane u list nepokretnosti broj 24 KO Liješnje, prema kojem je vrijednost



zakupa predmetnog zemljišta na mjesečnom nivou 0,23€/m², ukupno 483,00 €/mjesečno, odnosno zakupnina na godišnjem nivou iznosi ukupno 5.796,00€.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini, 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.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za davanje u zakup u smislu člana 39 st. 1 i 2 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za zakup predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za davanje u zakup predmetne nepokretnosti, objavljivanje Javnog poziva za učešće na javnom nadmetanju za zakup predmetne nepokretnosti u državnoj svojini, održavanje javnog nadmetanja, pripremanje Ugovora o zakupu predmetne nepokretnosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o zakupu nepokretnosti.

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



NACRT

----- **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 Janko Odović, od oca _____, rođen _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____, Ulica _____, diplomirani _____, državljanin _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima), ovlašćen zaključcima Vlade Crne Gore broj: _____ sa sjednice od (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 2126/2, po kulturi „neplodno zemljište“, površine 2100m², upisane u list nepokretnosti broj 24, KO Liješnje, Glavni grad Podgorica. -----

----- **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 procjene 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, za poljoprivrednu djelatnost i stočarstvo. -----

----- **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 1 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 Podgorica. -----

-----**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 Podgorica, 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 24, KO Liješnje, Glavni grad Podgorica,
- Zaključci Vlade Crne Gore: .2025. godine.
- Zapisnik sa javnog nadmetanja broj: .2025. 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 Podgorica; (IV) Poreskoj upravi – Područna jedinica Podgorica; (V) Državnoj revizorskoj instituciji; (VI) Zaštitniku imovinsko - pravnih interesa Crne Gore (VII) Vrhovnom državnom tužilaštvu; (VIII) Upravi za državnu imovinu Crne Gore.

UGOVARAČI:

Zakupodavac:

Vlada Crne Gore – Ministarstvu prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
MINISTAR

Zakupac:
