



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

***Predlog za davanje saglasnosti za davanje u zakup na period od 5 godina uz mogućnost produženja, nepokretnosti u svojini Crne Gore, upisane u list nepokretnosti broj 77, KO Gubavač, Opština Bijelo Polje***

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratio se Mujo Mahmutović iz Bijelog Polja zahtjevom za zakup zemljišta, i to katastarske parcele br. 166/1, upisane u posjedovni list broj 77 KO Gubavač, Opština Bijelo Polje.

Naime, kako se navodi u zahtjevu, predmetna katastarska parcela nalazi se neposredno uz katastarsku parcelu koja je u svojini podnosioca zahtjeva na kojoj je započeo izgradnju Ekološkog centra „Stari mlin“, sa namjenom boravka, rekreacije turista i gostiju koji preferiraju zdravu životnu sredinu.

Postupajući po navedenom zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se Direktoratu za planiranje prostora za davanje mišljenja za predmetnu katastarsku parcelu sa aspekta planske dokumentacije.

Direktorat za planiranje prostora dostavio je mišljenje u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planonova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da je shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22) do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, potrebno da se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta obratimo organu lokalne uprave Opštine Bijelo Polje.

Dalje, obratili smo se Opštini Bijelo Polje – Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora za dostavljanje mišljenja sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

S tim u vezi, Opština Bijelo Polje – Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora aktom broj 06/4-332/24-423/1 od 30.07.2024. godine, dostavio je mišljenje u kojem se navodi da se katastarska parcela br. 166/1 KO Gubavač nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 7/14, „Sl. list CG“, br. 96/22), da shodno Izmjenama i dopunama Prostorno – urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Sl. list CG“, br. 96/22) predmetna parcela se nalazi u zoni „Bistrička dolina“ u okviru lokacije 3, planirane namjene turizam (T). Na planiranim površinama turizma moguće je graditi objekte tipa „eko hotel“ i motel sa pratećim sadržajima, etno sela kao i zasebne objekte tipa bungalova za koje su Izmjenama i dopunama PUP-a propisane direktne smjernice sa urbanističkim parametrima.

Takođe, obratili smo se za mišljenje Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede zahtjevom za mišljenje sa aspekta nadležnosti tog organa, imajući u vidu da je kultura predmetne katastarske parcele u posjedovni list broj 77 KO Gubavač upisana kao „pašnjak“. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede dostavilo je mišljenje broj 460-171/19-6 od 11.12.2024. godine, u kojem se citiraju prethodno navedena mišljenja, pa se navodi da je članom 4 Zakona o poljoprivrednom zemljištu propisano da se poljoprivredno zemljište koristi za poljoprivrednu proizvodnju. Izuzetno od stava 1 ovog člana, poljoprivredno zemljište se može koristiti u nepoljoprivredne svrhe samo u slučajevima utvrđenim zakonom. Članom 22 Zakona propisano je da trajna promjena namjene obradivog



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

poljoprivrednog zemljišta može se vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene, a što u navedenom jeste slučaj, pa to ministarstvo predmetni zahtjev smatra opravdanim uz napomenu da konačnu odluku o raspolaganju državnom imovinom donosi Vlada Crne Gore.

Uprava za nekretnine dostavila je aktom broj 01-012/24-9397/2 od 13.02.2025. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, katastarske parcele broj 166/1, upisane u posjedovni list broj 77 KO Gubavač, prema kojem je vrijednost predmetne katastarske parcele po  $m^2/4,90\text{€}$ , a uzimajući u obzir zaključke Vlade Crne Gore, 07-1603 od 26.05.2017. godine, kojim je propisano da se nadležnim državnim organima preporučuje da prilikom davanja u zakup nepokretnosti u državnoj svojini koji se nalaze na sjeveru Crne Gore početna cijena zakupa iznosi 3% od ukupne procijenjene vrijednosti nepokretnosti, odnosno u konkretnom slučaju  $0,14\text{€}/m^2$ .

Takođe, u Izvještaju se navodi da je vještak geodetske struke izvršio identifikaciju zemljišta, dao opšte podatke sa nalazom koji se prilaže uz procjenu uz napomenu da je, shodno prikazu i uporednim parametrima, ukupna površina katastarske parcele broj 166/1 KO Gubavač iznosi  $14.427 m^2$ , dok je u posjedovni list površina iste katastarske parcele  $13070m^2$ .

Imajući u vidu da za predmetnu katastarsku parcelu nisu usaglašeni numerički i grafički podaci, a kako je članom 20 stav 2 alineja 4 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11 i 023/25) propisano da se Uprava za državnu imovinu stara o poslovima upisa u katastar, dok je članom 39a Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list CG“, 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 090/24, 093/24, 093/24, 104/24, 117/24, 039/25) propisano da je Uprava za državnu imovinu, između ostalog, nadležna za poslove podnošenja zahtjeva i praćenja poslova upisa u katastar koji se odnose na parcelaciju, razgraničenja i razmjenu državne imovine, ovo ministarstvo iniciralo je postupak kod Uprave za državnu imovinu da kod Uprave za nekretnine inicira postupak utvrđivanja i usaglašavanja numerike i grafike za katastarsku parcelu br. 166/1, upisanu u posjedovni list broj 77 KO Gubavač, Opština Bijelo Polje.

S tim u vezi, Uprava za državnu imovinu dostavila je ovom ministarstvu rješenje Uprave za nekretnine – Područne jedinice Bijelo Polje broj 105-919/25-190-UPII od 28.03.2025. godine, kojim se dozvoljava promjena u katastrskom operatu za Gubavač, na način što se u posjedovnom listu broj 77 umjesto do sada upisanih podataka za katastarsku parcelu broj 166/1 po kulturi „pašnjak 2. klase“ površine  $2029m^2$ , „pašnjak 4. klase“ površine  $13.070m^2$ , posjed 1/1 na ime CG - subjekt raspolaganja Vlade Crne Gore, upisuju novi podaci: katastarska parcela broj 166/1, po kulturi „pašnjak 2. klase“  $1.998m^2$  i „pašnjak 4. klase“ površine  $13.095m^2$ .

Nakon ispravljanja nastale greške i usaglašavanja numeričkih i grafičkih podataka, predmetna katastarska parcela broj 166/1 KO Gubavač, ima ukupnu površinu  $15.093 m^2$ , pa shodno navedenoj procijenjenoj vrijednosti predmetne nepokretnosti i određene zakupnine  $0,14\text{€}/m^2$ , zakupnina na godišnjem nivou iznosi  $2.113,02$  eura.



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

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.

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

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

Zaključen između: -----

1. **VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE** sa sjedištem u Podgorici, Ulica IV Proleterske brigade br. 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar , 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, katastarsku parcelu broj 166/1, po kulturi „pašnjak 4. klase“ površine 13.095m<sup>2</sup> i „pašnjak 2. klase“ površine 1.998m<sup>2</sup>, upisane u posjedovni list broj 77 KO Gubavač, Opština Bijelo Polje. -----

-----Član 2.-----

Ugovorne strane su saglasne da se nepokretnost iz člana 1 ovog ugovora izdaje u zakup u svrhu privođenja zemljišta namjeni, za izvođenje radova, pripreme i drugih aktivnosti za turizam u skladu sa važećim planskim dokumentima.-----

-----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 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 . ( ) 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.-----

Po isteku perioda od pet (5) godina od dana stupanja na snagu ovog ugovora, ugovorne strane su saglasne da se izvrši reproccjena 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.-----

Istekom roka iz člana 1 ovog Ugovora zakup se produžava za isti period, 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.-----

