

OTPRAVAK
IZVORNIKA

UZZ br. 362/2025
NKCG-CT-14/2025

CRNA GORA
NOTAR
SENJA BOŽOVIĆ
CETINJE
Ul. Baja Pivljanina broj 45

Dana 10.09.2025 (desetog devetog dvije hiljade dvadeset pete) godine u 11:00h (jedanaest časova), preda mnom dolje potpisanim notarom Senjom Božović, sa sjedištem u Cetinju ul. Baja Pivljanina broj 45, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volja, sačinim notarski zapis Ugovora o zakupu nepokretnosti, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. PRIJESTONICA CETINJE-Direkcija za Imovinu i zaštitu imovinsko pravnih interesa, (u daljem tekstu: **VLASNIKA POSLUŽNOG DOBRA**) sa sjedištem na adresi Ulica Bajova broj 2, koju zastupa predsjednik Opštine, Nikola Đurašković, rođen u Cetinju, dana [redacted] (t devete), JM [redacted] državljanin Crne Gore, sa prebivalištem u Cetinju, na adresi stanovanja ul. [redacted] broj 9, sa ličnom kartom br. [redacted] ore FL Cetinje, dana 07.03.2019 godine (sedmog maja dvije hiljade devetnaeste) godine, sa rokom važenja do 10 godine (deset) (u daljem tekstu: „ZAKUPODAVAC“), koga po punomoćju broj UZZ 150/2022 od 06.04.2022.god. sačinjeno pred notarem Irenom Knežević sa sjedištem na Cetinju, punomoćnik gospođa Mirjana Mirković, od oca Ivana JMBG [redacted], rođena dana 26.03.1962 (dvadeset druge) godine, po zanimanju diplomirani pravnik, po zanimanju: pomoćnica direktora Direkcije za imovinu i zaštitu imovinsko pravnih interesa, na adresi stanovanja [redacted] čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. [redacted] i od strane MUP-a Crne Gore FL Cetinje, dana 07.10.2019. (sedmog desetog dvije hiljade devetnaeste) godine sa rokom važenja do 10 (deset) godina (u daljem tekstu: **PUNOMOĆNIK ZAKUPODAVCA**).-----

2.PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU "SILEX PROMET" D.O.O. CETINJE, PIB: 02241820, sa sjedištem u Ul. Lovćenska 43. Cetinje koga zastupa direktor Vladimir Vujović, od oca Božidara, rođen dana [redacted] godine u Cetinju, sa adresom stanovanja u [redacted] etinje, JMBG [redacted] po zanimanju preduzetnik, bračni status: neoženjen, sa brojem pasoša br. [redacted] ate od MUP-a CG FL Cetinje, dana 27.08.2019 (dvadeset sedmog osmog dvije hiljade devetnaeste) sa rokom važenja od 10 (deset) go [redacted] (u daljem tekstu: **ZAKUPAC**).-----

Podaci o stranki koji nisu sadržani u ispravi a tiču se podataka o imenu oca, mjestu rođenja, adresi prebivališta, zanimanju i bračnom statusu ugovornih strana, unešeni su na osnovu usmenih izjava Ugovornih strana. Stranke su upoznate sa činjenicom da su njihovi lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, te u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti (" Sl. List Crne Gore", br 79/08, 70/09, 44/12) i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa.-----

PRETHODNE NAPOMENE-----

Stranke predaju notaru slijedeće isprave:-----

1. **Rješenje** Notarske komore Crne Gore, br NKCG-CT-14/2025 od dana 08.09.2025. (osmog devetog dvije hiljade dvadeset pete) godine.-----
2. **List nepokretnosti - prepis broj 3450 KO CETINJE I**, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Cetinje od dana 10.09.2025 (desetog devetog dvije hiljade dvadeset pete) godine, potpisan i pečatiran elektronskim potpisom ovog notara,-----
3. **Odluka o pokretanju postupka za davanje u zakup nepokretnosti** označene kao katastarska parcela 1346/13 KO Cetinje I, pod brojem 02-016/25-1634 Službeni list Crne Gore-opštinski propisi od dana 24.07.2025(dvadeset četvrtog sedmog dvije hiljade dvadeset pete) godine;-----
4. **Rješenje gradonačelnika Prijestonice Cetinje**, poslovne oznake br: 01-427/25-1545 od 13.08.2025 (trinaestog osmog dvije hiljade dvadeset pete) godine,-----
5. **Izvod iz planskog dokumenta**, poslovne oznake 05-427/25-532/2 od dana 06.06.2025 (šestog šestog dvije hiljade dvadeset pete) godine,-----
6. **Zapisnik sa postupka javnog nametanja-aukcije po Javnom pozivu za davanje u zakup nepokretnosti u postupku javnog nametanja-aukcije**, pod brojem 07-427/25-834/2 od dana 27.08.2025 (dvadeset sedmog osmog dvije hiljade dvadeset pete) godine,-----
7. **Odluka Komisije za raspisivanje javnog poziva za davanje u zakup nepokretnosti Prijestonice Cetinje**, pod brojem 07-427/25-834/3 od dana 27.08.2025 (dvadeset sedmog osmog dvije hiljade dvadeset pete) godine,-----
8. **Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata** registarski broj 5 - 0040453 / 009, od dana 10.09.2025 (desetog devetog dvije hiljade dvadeset pete) godine,-----
9. **Identifikacione isprave** ugovornih strana koje se prilažu uz ovaj notarski zapis u fotokopijama ovjerenim kod ovog Notara pod brojem UZZ br. 362/2025 od 10.09.2025 (desetog devetog dvije hiljade dvadeset pete) godine.-----

Notar je uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave, registarski broj 5 - 0040453 / 009, od dana 10.09.2025 (desetog devetog dvije hiljade dvadeset pete) godine utvrdio da je **Vujović Vladimir** izvršni direktor, osnivač i ovlašćeni zastupnik sa pojedinačnom odgovornošću za zastupanje privrednog **PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU "SILEX PROMET" D.O.O. CETINJE**, PIB: 02241820.-----

Vujović Vladimir, sa gore navedenim podacima, pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljuje da nije došlo do promjene u njegovim ovlašćenjima za zastupanje privrednog **PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU "SILEX PROMET" D.O.O. CETINJE**, PIB: 02241820, i da je ovlašćeno lice za preduzimanje ovog pravnog posla. -----

Prethodno navedenom dokumentacijom utvrđuje se da je Gradonačelnik Prijestonice Cetinje donio **Odluku o pokretanju postupka za davanje u zakup nepokretnosti** označene kao katastarska parcela 1346/13 KO Cetinje I, pod brojem 02-016/25-1634 Službeni list Crne Gore-opštinski propisi od dana 24.07.2025(dvadeset četvrtog sedmog dvije hiljade dvadeset pete) godine, kojom se odobrava davanje u zakup na kat. parceli i to broj **1346/13**, način korišćenja zemljište uz privrednu zgradu, površine **786m²**, upisane u listu nepokretnosti broj **3450 KO CETINJE I**, svojina Prijestonica Cetinje u obimu prava 1/1, i to po cijeni od **10.039,00€ (deset hiljada trideset devet eura)** na mjesečnom nivou. Predmetna nepokretnost se otkupljuje na osnovu **Odluke o pokretanju postupka za davanje u zakup nepokretnosti** označene kao katastarska parcela 1346/13 KO Cetinje I, pod brojem 02-016/25-1634 Službeni list Crne Gore-opštinski propisi od

dana 24.07.2025(dvadeset četvrtog sedmog dvije hiljade dvadeset pete) godine.-----

Nakon što sam ustanovila da se nepokretnost koja je predmet zakupa nalazi na mom službenom području, te se uvjerila u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovila da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su zaključile sljedeći: -----

-----UGOVOR O ZAKUPU-----

I PREDMET ZAKUPA-----

1.1. Uvidom u List nepokretnosti br. 3450 KO Cetinje I, preuzet sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore – PJ Cetinje, od 10.09.2025 (desetog devetog dvije hiljade dvadeset pete) godine, utvrđeno je da je predmet ugovora o zakupu nepokretnost upisana u "A" listu i to:-----
-kat. parcela 1346/13, plan 9, skica 17, potes BULEVAR LENJINA, način korišćenja zemljište uz privrednu zgradu, osnov sticanja: pravosnažna odluka suda, površine 786 m2, -----
U "B" listu podaci o vlasniku ili nosiocu prava: Prijestonica Cetinje svojina u ovim prava 1/1.---
U „G“ listu -podaci o teretima i ograničenjima upisano je: Nema tereta i ograničenja.-----

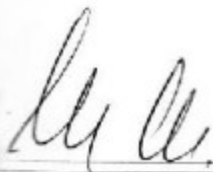
Notar je stranke podučila mogućnosti da prije sačinjavanja ovog notarskog zapisa izvrši neposredan uvid u evidenciju katastra nepokretnosti, objasnila svrhu i prednosti ovog uvida, upozorila na mogućnost nesaglasnosti prezentovanog izvoda iz lista nepokretnosti, te da je odredbama člana 12 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, propisano da: „Pravno dejstvo upisa prema trećim licima počinje od trenutka podnošenja zahtjeva za upis organu uprave. Organ uprave upisuje broj zahtjeva i vrijeme podnošenja zahtjeva u listu nepokretnosti odmah nakon prijema zahtjeva za upis i podatke iz zahtjeva za upis istovremeno objavljuje na svojoj internet stranici, osim podataka koji se smatraju zaštićenim u skladu sa zakonom“, te ih upoznao na mogućnost da zajednički izvrše uvid u sajt Uprave za katastar i državnu imovinu, te da notar preuzme elektronski list nepokretnosti.-----

Nakon upozorenja notara, Ugovorne strane saglasno izjavljuju da žele da izvrše uvid u sajt Uprave za katastar i državnu imovinu i da notar preuzme elektronski list nepokretnosti.-----
Konstatuje se da su notar i stranke zajednički izvršili uvid u sajt Uprave za katastar i državnu imovinu, te da je notar u prisustvu stranaka preuzeo elektronsku verziju lista nepokretnosti, u kojoj u odnosu na Nepokretnosti koje su predmet prodaje nisu evidentirani zahtjevi za upis bilo koje vrste prava.-----

II TRAJANJE ZAKUPA-----

Ugovor se zaključuje na određeni period u trajanju od 5 (pet) godina, počev od dana 10.09.2025 (desetog devetog dvije hiljade dvadeset pete) godine, uz mogućnost produžetka.-----

Ukoliko Zakupac ili Zakupodavac ne otkažu ili saglasno ne izmijene ovaj Ugovor prije isteka dogovorenog roka na način kako je predviđeno ovim Ugovorom, a Zakupac nastavi da koristi zemljište uz privrednu zgradu i nakon tog perioda, smatraće se da je ugovorni odnos produžen





3



na isti period, i primjenjivaće se sve odredbe ovog Ugovora.

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Ugovorne strane su saglasne da zakupac koristi predmetnu nepokretnost sa mjesečnom naknadom u iznosu od 10.039,00€ (deset hiljada trideset devet eura) te da je isti dužan iznos mjesečne zakupnine izmiriti zakupodavcu najkasnije do svakog 10-og u mjesecu za svaki mjesec trajanja zakupa i to na žiro račun Zakupodavca Prijestonice Cetinje 540-7751-75 koji se vodi kod Erste Banke, s tim što ugovorne strane mogu sporazumno, u slučaju inflacije cijenu zakupa za period trajanja zakupa a u svakom slučaju nakon 2 (dvije) godine od dana zaključenja ugovora uvećati za procenat stope inflacije mjerene indeksom potrošačkih cijena, pri čemu će se za obračun koristiti zvanični podaci Monstat-a. Takođe ugovorne strane su saglasne da prvi iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 10.039,00€ (deset hiljada trideset devet eura) Zakupac izmiri najkasnije do 30.09.2025 (tridesetog devetog dvije hiljade dvadeset pete) godine i to na žiro račun Zakupodavca Prijestonice Cetinje 540-7751-75 koji se vodi kod Erste Banke.

Cijena, odnosno zakupnina, predstavlja bitnu odredbu Ugovora i nepoštovanje istih predstavlja uslov za raskid ovog Ugovora po automatizmu, bez otkaznog roka, te daje pravo Zakupodavcu i Zakupcu na naknadu štete.

IV STUPANJE U POSJED I VRAĆANJE NEPOKRETNOSTI

Ugovorne strane saglasno konstatuju da će zakupodavac steći steći pravo korišćenja tj. stupiti u posjed nekretnine koja je predmet zakupa dana 10.09.2025 (desetog devetog dvije hiljade dvadeset pete) godine.

Po završetku zakupnog odnosa sva poboljšanja i izvršena ulaganja urađena od strane Zakupca na predmetnoj nepokretnosti, ostaju Zakupodavcu, bez posebne naknade, a koja se poboljšanja isključivo odnose na: grubi i građevinski radovi, asfaltiranje navedene pozicije. Zakupac izjavljuje da će vrijednost investicije iznositi oko 30.000,00€ (trideset hiljada eura).

Predmet ovog ugovora je zakup lokacije koja se izdaje prazna. Zakupac preuzima na sebe sve dalje obaveze koje proizilaze iz korišćenja predmeta zakupa nepokretnosti a koje se odnose na tekuće dažbine.

Zakupac pod svim vrstama odgovornosti izjavljuje da se obavezuje da u slučaju bilo kakvog spora koji nastane u vezi korišćenja lokacije koja je predmet zakupa, o svom trošku riješi nastali spor.

Nakon isteka roka zakupa, zakupac se obavezuje da nepokretnost koja mu se daje u zakup ostave u onakvom stanju u kakvom je bila u trenutku zaključenja ovog ugovora.

Osim plaćanja Zakupnine i Pojedinačnih tekućih troškova, zakupac nema bilo kakvu drugu obavezu plaćanja u vezi sa zakupom po osnovu ovog Ugovora.

V OBAVEZE I PRAVA ZAKUPCA

Ugovorne strane su se saglasila da zakupac može:-----
-izvrši investiranje i izgradnju parking mjesta, kako bi se ista lokacija upodobila namjeni i prilagodila potrebama zakupca, bez posebne saglasnosti zakupodavca, a za obavljanje registrovane privredne djelatnosti.-----
Zakupac ima pravo da izvede radove koji se odnose na isticanje reklame, logotipa i firme zakupca na lokaciji nepokretnosti, o trošku zakupca. Zakupodavac nema pravo na posebnu naknadu za zauzimanje prostora usled postavljene reklame, logotipa i firme zakupca.-----

VI PRAVA I OBAVEZE ZAKUPODAVCA-----

Ugovorne strane su se saglasila da Zakupodavac:-----
omogući Zakupcu da nesmetano koristi, investira i uređuje prostor koji je predmet ovog ugovora a što uključuje: preuređivanje po svojoj namjeni, izgradnju parking mjesta i sve druge radnje u vezi sa tim, a koje zakupac nadje da su neophodni za redovnu upotrebu i funkcionisanje parking mjesta.-----

VIII PRESTANAK UGOVORA-----

Zakupodavac i zakupac imaju pravo jednostranog raskida u slučajevima: -----
Nepoštovanja odredbi koje se odnose na cijenu i rok plaćanja zakupnine, kada će se ugovor smatrati raskinutim po automatizmu, bez obaveze poštovanja otkaznog roka od 15 (petnaest) dana, uz pismeno obavještenje zakupca o istom; -----
Zakupac ne izvrši bilo koju obavezu predviđenu ovim Ugovorom u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema pismene opomene Zakupodavca; -----
U svim drugim slučajevima ukoliko Zakupodavac zatraži raskid Ugovora, i to iz drugih razloga i prije isteka roka trajanja zakupa, a koji nijesu predhodno navedeni, Zakupac će imati pravo da traži ispunjenje ugovora, povraćaj uložene investicije, naknadu štete i druge zakonom o obligacionim odnosima predviđena prava,-----

Zakupac će imati pravo da jednostrano, raskine ovaj Ugovor prije isteka njegovog važenja i u bilo kom trenutku ako zakupac na osnovu procjene poslovanja, utvrdi da ne želi da nastavi zakup, dužan je da zakupodavcu u roku od 15 (petnaest) dana dostavi obavještenje o raskidu ugovora.-----

Ugovorne strane su saglasne da ovaj Ugovor može prestati i sporazumno uz zaključivanje pismenog sporazuma o raskidu Ugovora kojim će se definisati uslovi raskida, uz obavezu otkaznog roka od 30 (trideset) dana. -----

Zakupac je odgovoran za sve materijalne i pravne nedostatke nepokretnosti koji nastanu njegovom krivicom, činjenjem ili nečinjenjem u toku perioda zakupa predmetne nepokretnosti, i dužan je zakupodavcu nadoknaditi nastalu štetu. U suprotnom, zakupodavac može pokrenuti sva legitimna sredstva obezbjeđenja u cilju nadoknade nastale štete. -----

Ugovorne strane su saglasne da pored prava navedenih u prethodnim stavovima ovog člana svaka strana zadržava i pravo da zahtijeva naknadu štete. -----

IX VAŽNOST UGOVORA

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko bilo koja odredba ovog ugovora bude od strane suda proglašena za nevažeću, ništavu ili neizvršivu, takvo proglašenje neće imati uticaja na važenje ostalih odredbi ovog Ugovora, koje će se primjenjivati i ostati na snazi. Ugovorne strane su se sporazumjele da takvu nevažeću, ništavu ili neizvršivu odredbu zamijene novom odredbom koja će u najvećoj mogućoj mjeri zadovoljavati ekonomske, pravne i komercijalne ciljeve koje je imala ugovorna odredba koja se mijenja.

X POSLOVNA TAJNA

Odredbe ovog Ugovora, informacije u vezi sa poslovanjem ugovornih strana, kao i sve informacije koje nisu poznate javnosti, a poznate su ugovornim stranama po osnovu ovog Ugovora, smatraju se povjerljivim poslovnim informacijama.

Zakupac se obavezuje, pod prijetnjom krivične i materijalne odgovornosti da će povjerljive poslovne informacije držati povjerljivim kako u periodu trajanja ovog Ugovora tako i tokom perioda od 3 (tri) godine po prestanku ugovornog odnosa sa Zakupodavcem, bez obzira na osnov prestanka istog.

XI ZAVRŠNE ODREDBE

Odredbe ovog Ugovora predstavljaju integralnu volju ugovornih strana i sadrže sve o čemu su se one dogovorile. Svi usmeni ili prethodni pismeni dogovori, prepiska i razgovori koji nisu uključeni u odredbe ovog ugovora smatraju se nepostojećim i nemaju nikakvog uticaja na ugovorne odnose ugovornih strana.

Izmjene i dopune ovog Ugovora mogu se vršiti isključivo pisanim putem.

Ugovorne strane su saglasne da sve sporove rješavaju sporazumno, a u slučaju spora nadležan je Privredni Sud u Podgorici.

Na sve odnose ugovornih strana koji nisu definisani ovim Ugovorom primjenivaće se pozitivni zakonski propisi Crne Gore.

Postupajući notar je poučio ugovorne strane za mogućnost upisa zabilježbe zaključenog ugovora u "G" listu lista nepokretnosti 3450 KO Cetinje I, nakon čega ugovorne strane izjavljuju da traže da se upiše zabilježba u katastarskom operatu PJ činjenice zaključenja predmetnog ugovora.

XII TROŠKOVI I POREZI

Nakon što sam upozorila i poučila stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa i druge troškove u vezi sa tim, snosi zakupac.

XIII OVLAŠĆENJA NOTARA

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju i nedostatke u obliku, nakon izdavanja opravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će biti dostavljena službena zabilješka o ispravci.-----

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: po tarifnom broju 1 član 10 naknada za rad notara u iznosu od 680,00€, i PDV od 21% u iznosu od 142,80€, što ukupno iznosi 822,80€.-----

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:-----

OTPRAVAK-----

Zakupodavac (1)-----

Zakupac (1)-----

ZAVRŠNE ODREDBE-----

Notar je pročitala akt strankama, neposrednim pitanjima se uvjerila da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu ovog notara, nakon čega zapis potpisuje i ovaj notar.-----

U Cetinju, dana 10.09.2025 (desetog devetog dvije hiljade dvadeset pete) godine u 12:00h (dvanaest časova).-----

ZAKUPODAVAC PRIJESTONICA CETINJE-punomoćnik Mirjana Mirković:

ZAKUPAC PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU "SILEX PROMET" D.O.O.
CETINJE, izvršni direktor Vujović Vladimir:

