Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
PREDSJEDNIK
Broj: 02-031- 1933
Nikšić, 22.10.2019.g.

UGOVOR
o zakupu poslovnog prostora u Domu revolucije

Zaključen dana 22.10.2019.godine između:

1. **Opštine Nikšić**, koju zastupa Predsjednik opštine Veselin Grbović, kao zakupodavca, (u daljem tekstu: Zakupodavac) i
2. **»Eventus« DOO Nikšić**, PIB 03108112, ulica Podgorički put bb , Nikšić, koje zastupa Izvršni direktor Luka Mijatović, kao zakupca (u daljem tekstu: Zakupac)

Član 1

Predmet ovog Ugovora je davanje u zakup poslovnog prostora u objektu Doma revolucije u Nikšiću, koji se nalazi u ulici Nika Miljanića, na period od 30 godina, u skladu sa Odlukom Skupštine opštine Nikšić o davanju u zakup javnim nadmetanjem poslovnih prostora u objektu Doma revolucije u Nikšiću („Službeni list Crne Gore-Opštinski propisi" broj 31/18).

Član 2

Zakupodavac daje Zakupcu, kao najpovoljnijem ponuđaču po Javnom pozivu za davanje u zakup javnim nadmetanjem poslovnog prostora u objektu Doma revolucije u Nikšiću, objavljenom u dnevnom listu Pobjeda od 31.08.2019.godine, u zakup poslovni prostor ukupne površine 827,00 m2, u objektu broj 1, koji se nalazi na katastarskoj parceli broj 1055, upisan u listu nepokretnosti broj 787 KO Nikšić, kao svojina Opštine Nikšić, koji se sastoji od: poslovnog prostora u prizemlju, PD6, površine 249 m2 i poslovnog prostora na prvom spratu, PD7, površine 578 m2.

Član 3

Poslovni prostor iz člana 2 ovog Ugovora daje se u zakup Zakupcu u viđenom stanju na period od 30 (trideset) godina, računajući od dana zaključenja ovog Ugovora.

Poslovni prostor na prvom spratu, PD7, površine 578 m2, Zakupac će koristiti radi obavljanja trgovinske, uslužne i ugostiteljske djelatnosti dok će poslovni prostor u prizemlju, PD 6, površine 249 m2, koristiti isključivo radi obavljanja ugostiteljske djelatnosti.

Član 4

Ugovorne strane utvrđuju visinu zakupnine za poslovni prostor iz člana 2 ovog ugovora u iznosu od 1,21 € po m^2 mjesečno sa uračunatim PDV-om, što za ukupnu površinu poslovnog prostora od 827,00 m^2 iznosi 1.000,67 € (slovima:jednahiljada i 67/100 eura) mjesečno sa uračunatim PDV-om, shodno Obavještenju Komisije o izboru najpovoljnijeg ponuđača sa sprovedenog postupka javnog nadmetanja broj 02-031-1532/4 od 09.2019.godine, koje čini sastavni dio ovog Ugovora. .

Visina zakupnine iz stava 1 ovog člana važi za ugovoreni period trajanja zakupa.

Član 5

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Zakupac uplatio Zakupodavcu ugovorenu zakupninu za period od 12 mjeseci unaprijed, u iznosu od 12.008,04 € sa uračunatim PDV-om, na način što mu je uplaćeni iznos depozita od 6.004,02 € sa uračunatim PDV-om, uračunat u visinu zakupnine, a ostatak od 6.004,02 € sa uračunatim PDV-om, Zakupac je uplatio dana 10.10.2019.godine kod Prve banke Crne Gore AD-filijala Nikšić .

Nakon isteka 12 mjeseci od dana zaključenja Ugovora, za koji period je Zakupac unaprijed platio zakupninu, u daljem periodu trajanja zakupa, Zakupac je dužan uplaćivati ugovorenu zakupninu mjesečno unaprijed, najkasnije do 5-og u mjesecu, za tekući mjesec, na žiro račun Zakupodavca, na osnovu mjesečne fakture koju je Zakupodavac dužan dostavljati Zakupcu prvog u mjesecu.

O ispunjenju obaveze Zakupca iz stava 2 ovog člana staraće se organ lokalne uprave nadležan za poslove finansija Zakupodavca.

Član 6

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Zakupac dostavio Zakupodavcu bezuslovnu (bez prigovora), neopozivu i na prvi poziv naplativu Garanciju za dobro izvršenje ugovora o zakupu broj 00-430-1001349.7 od 08.10.2019.godine, u visini od 2% početne cijene zakupnine za period trajanja zakupa od trideset godina, odnosno na iznos od 7.204,82 €, koja važi za period od 08.10.2019.godine do 08.10.2020.godine, izdatu od strane Lovćen banke AD Podgorica .

Zakupac je dužan da najkasnije 30 dana prije isteka važenja Garancije iz stava 1 ovog člana, dostavi organu lokalne uprave nadležnom za poslove imovine dokaz da je istu obnovio ili novu Garanciju za dobro izvršenje ugovora o zakupu.

Obnovljene ili nove Garancije za dobro izvršenje ugovora o zakupu, Zakupac je dužan dostavljati Zakupodavcu u roku i na način iz stava 2 ovog člana, za cio period trajanja zakupa od 30 godina.

Ukoliko Zakupac ne postupi na način i u roku iz stava 2 i 3 ovog člana, Zakupodavac ima pravo jednostranog raskida Ugovora i da aktivira važeću Garanciju za dobro izvršenje ugovora.

Član 7

Ugovorne strane su saglasne da je obaveza Zakupca da obezbijedi revidovani Glavni projekat izrađen u skladu sa zadatkom iz Idejnog projekta na koji je dao saglasnost Glavni gradski arhitekta, koji sadrži predmjer i predračun radova, koji su procijenjeni na iznos od 332.884,00 €.

U cilju efikasnosti i usklađenosti Glavnog projekta sa Idejnim projektom, Zakupac je dužan da obezbijedi Zakupodavcu kontakt sa projektantom kako bi se usaglasila sva pitanja koja se tiču Glavnog projekta, a što će se definisati posebnim ugovorom između Zakupca kao Investitora i projektanta.

Zakupac je dužan da izradi i reviduje Glavni projekat u roku od 60 dana od dana potpisivanja ovog Ugovora, a nakon toga da podnese nadležnom organu prijavu građenja u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18) i započne radove odmah nakon sticanja Zakonom propisanih uslova.

Član 8

Zakupac je dužan da u toku izvođenja radova obezbijedi vršenje stručnog nadzora u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Zakupac je saglasan da će omogućiti Zakupodavcu kontrolu sprovođenja investicije i praćenje implementacije Zakupčevih obaveza sadržanih u ovom Ugovoru, koju će vršiti posebna Komisija, formirana od strane predsjednika opštine Nikšić.

Kontrola iz stava 2 ovog člana se može izvoditi u svako doba u periodu izvođenja radova, a Zakupac je dužan obezbijediti da se ona sprovodi neometano.

O sprovedenoj kontroli Komisija ima obavezu da sačini Izvještaj koji će dostavljati Zakupcu i predsjedniku opštine Nikšić.

Ukoliko Komisija prilikom kontrole utvrdi nepravilnosti, Zakupac je dužan da ih o svom trošku otkloni.

Član 9

Zakupac se obavezuje da na poslovnom prostoru iz člana 2 ovog Ugovora organizuje i izvede sve neophodne radove, u cilju stavljanja istog u funkciju, u skladu sa Glavnim projektom iz člana 7 ovog Ugovora.

Zakupac se obavezuje da radove iz stava 1 ovog člana izvede i poslovni prostor privede namjeni, u roku od 9 (devet) mjeseci od dana zaključenja ovog Ugovora.

Nakon završetka radova iz stava 2 ovog člana, Zakupac je dužan da Zakupodavcu dostavi konačan izvještaj o stručnom nadzoru sa pisanom izjavom vršioca stručnog nadzora, da je objekat građen u skladu sa revidovanim Glavnim projektom odnosno da je objekat podoban za upotrebu i da se može namjenski koristiti.

Ukoliko Zakupac ne postupi u roku iz stava 2 ovog člana, Zakupodavac ima pravo da aktivira Činidbenu garanciju iz člana 10 ovog Ugovora, u punom iznosu, da jednostrano raskine Ugovor i pravo na naknadu štete za neizvršenje Ugovora.

Član 10

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Zakupac, kao garanciju za dobro izvođenje radova, dostavio Zakupodavcu bezuslovnu (bez prigovora), neopozivu i na prvi poziv naplativu Činidbenu garanciju broj 01-423-1602709.0 od 11.10.2019.godine za dobro izvođenje radova, u visini od 5% od vrijednosti radova predviđenih predmjerom i predračunom, odnosno na iznos od 16.644,20 €, koja važi za period od 11.10.2019.godine do 10.10.2020.godine, izdata od strane Prve banke Crne Gore AD .

Zakupac se obavezuje da za slučaj eventualnog kašnjenja u izvođenju ugovorenih radova zbog više sile ili drugih opravdanih razloga, produži Činidbenu garanaciju iz stava 1 ovog člana ili dostavi novu činidbenu garanciju, koje će važiti za period trajanja razloga kašnjenja.

Produženu ili novu činidbenu garanciju iz stava 2 ovog člana, Zakupac je dužan dostavti organu lokalne uprave nadležnom za poslove imovine, najkasnije 10 dana prije isteka roka iz stava 1 ovog člana, odnosno najkasnije do 01.10.2020.godine.

Član 11

Zakupac je saglasan da mu ne pripada pravo na naknadu za izvedene radove na poslovnom prostoru iz člana 2 ovog Ugovora, niti pravo na naknadu za uvećanu vrijednost poslovnog prostora, kao ni da mu se sredstva koja uloži u izgradnju-rekonstrukciju predmetnog poslovnog prostora, uračunaju u ugovorenu zakupninu.

Ukoliko Zakupac odustane od zakupa, nema pravo na povraćaj sredstava uloženih u izgradnju-rekonstrukciju zakupljenog poslovnog prostora iz člana 2 ovog Ugovora niti pravo na povraćaj uplaćene zakupnine.

Član 12

Ugovorne strane su saglasne, da se ostali radovi koji nijesu predviđeni Glavnim projektom mogu vršiti samo ukoliko ih odobri nadležni organ Zakupodavca, u skladu sa

primjenjivim Zakonom, s tim da vrijednost tih radova pada na teret Zakupca i da Zakupac nema pravo da mu se ta sredstva uračunaju u ugovorenu zakupninu, niti pravo na povraćaj uloženih sredstava.

Član 13

Za vrijeme trajanja zakupa troškovi tekućeg, investicionog održavanja predmetnog poslovnog prostora kao i troškovi na ime naknada za utrošenu vodu, struju, komunalne, PTT usluge, poreze, doprinose, takse i ostale obaveze padaju na teret Zakupca.

Dokaz o plaćanju troškova iz stava 1 ovog člana Zakupac je dužan redovno dostavljati organu lokalne uprave nadležnom za poslove imovine opštine Nikšić.

Član 14

Zakupac nema pravo da poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora, izdaje u podzakup, bez pisane saglasnosti Zakupodavca.

Član 15

Pri korišćenju poslovnog prostora iz člana 2 ovog Ugovora, Zakupac je dužan postupati sa svom dužnom pažnjom dobrog domaćina, čuvati poslovni prostor od oštećenja i uništenja, držati ga u urednom i ispravnom stanju, snositi troškove štete koja bi nastala njegovom nepažnjom za vrijeme trajanja zakupa, kao i troškove opravki poslovnog prostora koje je sam prouzrokovao.

Član 16

U slučaju neispunjenja bilo koje ugovorene obaveze od strane Zakupca, Zakupodavac ima pravo da raskine ovaj Ugovor i traži naknadu štete koju je zbog toga pretrpio.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, Zakupac nema pravo na naknadu štete koju trpi zbog raskida Ugovora.

Član 17

Po prestanku zakupa, Zakupac je dužan poslovni prostor predati Zakupodavcu u urednom stanju i ne smije odvajati stvari od predmetnog poslovnog prostora, a čije odvajanje bi poslovni prostor oštetilo.

O izvršenoj primopredaji ugovorne strane će sačiniti zapisnik.

Član 18

Ovaj Ugovor će se ovjeriti kod nadležnog organa.

Troškove ovjere Ugovora snosi Zakupac.

Član 19

Danom ovjere ovog Ugovora, Zakupac stiče pravo ulaska u posjed poslovnog prostora iz člana 2 ovog Ugovora, o čemu će se sačiniti zapisnik.

Od dana ulaska u posjed, Zakupac je obavezan da preduzme mjere tehničke zaštite i sve druge mjere za bezbjedno izvođenje radova na predmetnom poslovnom prostoru i neposredno je odgovoran po principu objektivne i subjektivne odgovornosti za štetu koja nastane tokom izvođenja radova, kao i za vrijeme trajanja zakupnog odnosa, na imovini Zakupodavca i za štetu koja nastupi na tijelu ili imovini trećih lica.

Član 20

Nakon zaključenja i ovjere Ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora, Zakupac se obavezuje da kod Uprave za nekretnine-PJ Nikšić u "G" listu lista nepokretnosti broj 787 KO Nikšić, na poslovnom prostoru iz člana 2 ovog Ugovora, upiše zabilježbu prava dugoročnog zakupa na period od 30 godina.

Član 21

Svi eventualni sporovi iz ovog Ugovora rješavaće se sporazumno, u protivnom iste će rješavati nadležni sud.

Član 22

Za sve što nije predviđeno ovim ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima i drugih važećih propisa.

Član 23

Ovaj ugovor je sačinjen u 8 istovjetnih primjeraka, od kojih 2 primjerka za potrebe Zakupca, a ostali za potrebe Zakupodavca i ostalih nadležnih organa.

Z A K U P A C:

»EVENTUS« DOO Nikšić
Izvršni direktor

Luka Mijatović

Z A K U P O D A V A C:

OPŠTINA NIKŠIĆ
Predsjednik

Veselin Grbović

po punomoćju
R Kapor