



Crna Gora  
OPŠTINA TIVAT  
PREDSJEDNIK

Adresa: Trg Magnolije br.1  
Tivat, Crna Gora  
tel: +38232661301  
www.opstinativat.com

Broj: 01-419/21-790/28

Tivat, 28-01-2022

OPŠTINA TIVAT, koju zastupa Predsjednik Željko Komnenović (po punomoćju Samardžić Goran), kao zakupodavac s jedne strane (u daljem tekstu zakupodavac) i

Nedaković Zoran, JMBG, br. lk. FL Tivat, sa prebivalištem u Tivtu, ul. Njegoševa 8a, kao zakupac s druge strane (u daljem tekstu zakupac)

zaključuju sljedeći:

### UGOVOR o zakupu poslovnog prostora

#### Član 1.

Predmet zakupa je poslovni prostor površine 12m<sup>2</sup> u prizemlju objekta 1 na kat.parceli br. 3373 k.o. Tivat (ulica Njegoševa), označen kao PD1 a upisan u LN 2447.

#### Član 2.

Zakupodavac daje a zakupac prima u zakup poslovni prostor iz člana 1.ovog ugovora u viđenom stanju, na osnovu završenog postupka javnog nadmetanja po Javnom pozivu br. 1 za davanje u zakup poslovnih prostora putem prikupljanja ponuda br. 01-419/21-790/1 od 21.12.2021.godine.

#### Član 3.

Ugovarači zaključuju ovaj ugovor u skladu sa gore pomenutom odlukom na određeno vrijeme u trajanju od 1(jedne) godine i to od 28.01.2022 do 28.01.2023. godine sa mogućnošću produženja ugovorenog roka ukoliko zakupac redovno izmiruje svoje obaveze.

#### Član 4.

Visina mjesečne zakupnine za predmetni poslovni prostor, u skladu sa odredbama člana 3. Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora i zemljišta na kojem Opština Tivat ima pravo raspolaganja (Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br. 43/17 i 10/19) i shodno dostavljenoj ponudi po Javnom pozivu br. 1 za davanje u zakup poslovnih prostora putem prikupljanja ponuda br. 01-419/21-790/1 od 21.12.2021.godine, utvrđuje se na iznos od 20,00 €/m<sup>2</sup>, što sa uvećenjem cijene od 20 %, na mjesečnom nivou iznosi 288,00 €. U visinu zakupnine nije obračunat PDV i isti pada na teret zakupca. Ugovorenu zakupninu zakupac je dužan uplaćivati u korist Opštine Tivat na žiro račun broj 510-9146121-67 i to do petog u mjesecu za tekući mjesec. Zakupac je u postupku javnog nadmetanja uplatio depozit u iznosu od 464,64 € koji će se obračunati kao dio zakupnine za posljednja 2 mjeseca ugovornog odnosa, sa obavezom da izvrši dodatnu doplatu cijene ukoliko dođe do korigovanja cijena zakupa poslovnih prostora. Za neblagovremeno plaćanje zakupnine obračunaće se zakonska zatezna kamata. Zakupac je takođe dužan snositi troškove redovnog održavanja stambene zgrade u skladu sa odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada, a koje je dužan plaćati direktno na žiro račun skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade. Ostale troškove a koji se tiču potrošnje vode, električne energije, telefona i drugog zakupac je dužan plaćati neposredno nadležnim davaocima usluga. Ukoliko zbog neurednog izmirenja obaveza iz prethodnog stava, davalac usluga ukine pružanje usluga, zakupac je dužan u roku od 8 dana od dana prestanka pružanja usluga izmiriti zaostala dugovanja i snositi troškove ponovog priključenja.

#### Član 5.

Ukoliko o toku perioda zakupa dođe do korekcije cijena zakupa zakupcu će se ponuditi zaključenje Anexa ugovora. Ukoliko se ne zaključi Anex ugovora po korigovanoj cijeni

*zakupac je dužan da oslobodi prostor od lica i stvari u roku od 30 dana, a koji će biti naveden u obavještenju o korekciji cijene i pravu na zaključenje anexa.*

#### *Član 6.*

*Zakupodavac zadržava pravo usklađivanja visine zakupnine u slučaju da godišnja inflacija pređe iznos od 5%.*

#### *Član 7.*

*Zakupac ima pravo da poslovni prostor koji je predmet ovog ugovora koristi samo za obavljanje ugostiteljske djelatnosti uz obavezu poštovanja Odluke o radnom vremenu. Zakupac također ima pravo korištenja instalacija sa posebno montiranim mjernim mjestima a koja su vlasništvo zakupodavca.*

#### *Član 8.*

*Zakupac nema pravo da poslovni prostor koji je predmet ovog ugovora daje u podzakup drugom korisniku niti da ga koristi za obavljanje druge djelatnosti.*

#### *Član 9.*

*Za potrebe obavljanja djelatnosti zakupac može o svom trošku , izvršiti adaptaciju poslovnog prostora na osnovu projektne dokumentacije i prijave radova kod nadležnog organa.*

#### *Član 10.*

*Troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora snosi zakupac. Po prestanku ovog ugovora (istekom roka za koji je zaključen ili raskidom) zakupac je dužan predmetni poslovni prostor i uređaje predati zakupodavcu u ispravnom stanju a prilikom predaje konstatovaće se promjene do kojih je došlo usljed redovnog korištenja istih, a o navedenom će se na dan predaje sačiniti zapisnik koji će potpisati obje ugovorne strane.*

#### *Član 11.*

*Zakupac je dužan o svom trošku osigurati poslovni prostor i uređaje u istom. Ukoliko zakupac ne postupi u skladu sa stavom prvim ovog člana zakupodavac neće snositi odgovornost ze eventualnu štetu bez obzira na uzrok nastana štete. Štetu nastalu na poslovnom prostoru zakupac je dužan naknaditi zakupodavcu.*

#### *Član 12.*

*Zakupac koji se bavi ugostiteljskom djelatnošću i u zakupljenom prostoru organizuju muzičke programe dužni su sa ovlašćenom organizacijom za zaštitu prava autora muzike u Crnoj Gori regulisati međusobne odnose u pogledu korišćenja svih autorskih djela sa reportoara organizacije, u protivnom će, u slučaju pokretanja sudskog postupka biti u obavezi regresno isplatiti Opštini sve naknade i troškove po pravosnažnim sudskim odlukama.*

#### *Član 13.*

*Ugovarači mogu odustati od ugovora samo iz razloga predviđenih Zakonom o obligacionim odnosima, sa otkaznim rokom od 30 dana. U slučaju prestanka ugovora zakupac nema pravo tražiti priznavanje bilo kavih troškova koje je imao radi privođenja poslovnog prostora predviđenoj namjeni osim u slučaju kada je za vršenje određenih radova dobio nalog odnosno odobrenje od strane zakupodavca.*

#### *Član 14.*

*Zakupodavac će jednostranom izjavom raskinuti ugovor ukoliko zakupac:*

- ne plati zakupninu ni u roku od 15 dana od dana kada je opomenut na plaćanje,*
- poslovni prostor ili njegov dio izda u podzakup,*
- vrši građevinske radove na poslovnom prostoru suprotno ovoj odluci,*
- ne održava poslovni prostor,*
- poslovni prostor koristi suprotno ugovorenoj namjeni,*
- ne obavlja ugovorenu djelatnost duže od 90 dana,*
- ne omogućiti pristup predstavnicima opštine Tivat radi kontrole korišćenja poslovnog prostora,*

- poslovni prostor koristi na način kojim se poslovnom prostoru ili objektu u kome se poslovni prostor nalazi, krivicom zakupca ili lica za koje je zakupac odgovoran nanosi šteta,
- poslovni prostor koristi na način koji uznemirava druge korisnike poslovnog prostora ili stanare u zgradi, odnosno objektu u kome se poslovni prostor nalazi (povećanom bukom, vibracijama, dimom, neprijatnim mirisima i sl.), na osnovu akta nadležnog organa,
- ne zaključi ugovor sa pružaocima usluga i ne izmiruje troškove za isporučene komunalne, vodovodne i energetske usluge za poslovni prostor,
- ne izmiruje troškove redovnog održavanja poslovnog prostora,
- odmah po izvršenoj promeni pravne forme zakupca, statusnih i drugih promena zakupca, o istom ne obavijesti Direkciju za imovinsko pravne poslove,
- u drugim slučajevima u skladu sa Zakonom.

Član 15.

Za sve što nije predviđeno ovim ugovorom primjenjivaće se važeći propisi koji regulišu ovu oblast.

Član 16.

Ovaj ugovor sačinjen je u sedam istovjetnih primjeraka od kojih tri zadržava zakupodavac, dva zakupac i dva notar prilikom ovjere potpisa.

Član 17.

Ugovarači su ugovor pročitali i razumijeli, konstatuju da isti nije zaključen pod prinudom, prevarom, prijetnjom ili u zabludi te ga u znak saglasnosti svojeručno potpisuju.

ZAKUPODAVAC

Opština Tivat

Predsjednik, Željko Komnenović

(po punomoćju Samardžić Goran)



ZAKUPAC

Nedaković Zoran



POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

**NOTAR, Rakočević Nela, sa sjedištem u Tivtu, Trg Magnolija, ulaz 3B, stan 8,**

potvrđuje da su

1. **OPŠTINA TIVAT, sa sjedištem na adresi: Trg Magnolija 1, 85320 Tivat, matični broj/PIB:02008599, kao ZAKUPODAVAC, koju po punomoćju zastupa Samardžić Goran, rođen dana \_\_\_\_\_ godine, sa prebivalištem u Tivtu, \_\_\_\_\_ godine,**
2. **NEDAKOVIĆ ZORAN, rođen dana \_\_\_\_\_ godine, sa prebivalištem u Tivtu, \_\_\_\_\_ godine,**

(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

**svojeručno potpisali ovu ispravu**

(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)

(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).

Istovjetnost imenovanih utvrđena je na osnovu

1. **lične karte broj \_\_\_\_\_, izdate od FL Tivat, dana 18.08.2017. godine;**
2. **dozvole za stalni boravak broj \_\_\_\_\_, izdate od FL Tivat, dana 03.10.2018. godine;**

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

ili izjavom svjedoka \_\_\_\_\_

(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu \_\_\_\_\_

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok \_\_\_\_\_ čiji je identitet utvrđen na osnovu \_\_\_\_\_

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanim je isprava \_\_\_\_\_

(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu \_\_\_\_\_

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani - **Samardžić Goran** je ovlašćen za zastupanje na osnovu **Punomoćja UZZ.br.497/2020 od 10.11.2020. godine, datog pred ovim notarom, kao i na osnovu Specijalnog punomoćja broj: 01-419/21-790/27 od 28.01.2022. godine.**

(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Broj: **OV-312/2022**

Ovjera izvršena dana **28.07.2022** u **08:35** časova, u \_\_\_\_\_

(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

Napomena: Stranke su saglasne da se kopije identifikacionih dokumenata čuvaju u arhivi notara.

Taksa odnosno naknada za izvršenje ovjere naplaćena je u iznosu od **31,46** eura.

