



Broj: 01-419/23-148/6

Tivat, 05-07-2023

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

„GALIA TRIO MONTENEGRO“ D.O.O. sa sjedištem u Tivtu, ul. ..., PIB 03052940, koje zastupa osnivač i izvršni direktor Marija Božinović, kao zakupac s druge strane (u daljem tekstu zakupac)

zaključuju sljedeći:

UGOVOR o zakupu poslovnog prostora

Član 1.

Predmet zakupa je poslovni prostor površine 48 m² u objektu 1 na kat.parceli br. 3373 k.o. Tivat (ulica Njegoševa), označen kao PD 35 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 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 i Ugovora o zakupu poslovnog prostora br.01-419/21-790/30 od 28.01.2022.godine, a na osnovu saglasnosti Predsjednika br. 01-419/23-148/4 od 29.05.2023.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 01.01.2023 (po osnovu faktičkog držanja) do 31.12.2023. 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 16,00 €/m², što na mjesečnom nivou iznosi 768,00 €.

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 obavezi da dugovanja po osnovu zakupa poslovnog prostora iz prethodnog perioda koja iznose 4.142,80 € zajedno sa zakupninama za period januar-jul 2023.godine (ukupan iznos 10.647,76 € sa uračunatim PDV-om), uplati u tri jednake mjesečne rate uz redovno izmirenje dospjelih zakupnina, na način kako slijedi:

- do 15 jula iznos od 3.549,25 €;
- do 15 avgusta iznos od 3.549,25 €;
- do 15.septembra iznos od 3.549,26 €.

U slučaju da zakupac ne postupi u skladu sa stavom 3 i 4 ovog člana, isti je dužan bez odlaganja napustiti poslovni prostor i vratiti ga zakupodavcu u ispravnom stanju, a

zakupodavac će preduzeti sve pravne radnje u cilju zaštite svojih imovinsko – pravnih interesa.

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 zakupcima 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 takođe 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 omogući 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 pružiocima 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.

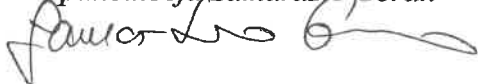
Ugovarači su ugovor pročitali i razumijeli, konstatuju da isti nije zaključen pod prinudom, prevarom, prijetnjom ili u zabludi te ga u znak saglasnosti svojeručno potpisuju.

ZAKUPODAVAC

Opština Tivat

Predsjednik Željko Komnenović

Po punomoćju Samardžić Goran



ZAKUPAC

„Galia Tivo Montenegro“ doo Tivat

Marija Božinović

