

## Ugovor o zakupu nepokretnosti

Zaključen dana 01. 09. 2020. godine, na Cetinju, između:

1) **DOO "REGINA CETINJE"** - Cetinje, Kružni put bb, Cetinje, PIB (03017010), koga zastupa Borislav Glendža, kao zakupodavac (u daljem tekstu: **Zakupodavac**), s jedne strane,

i

2) **PRIJESTONICA CETINJE**, ul. Bajova br. 2, Cetinje, PIB: 02005115, koju po punomoćju zastupa direktorica Direkcije za imovinu, Tatjana Rakočević-Krdžić, koju po punomoćju zastupa samostalna savjetnica I, mr Nataša Vujanović, kao zakupac (u daljem tekstu: **Zakupac**), s druge strane,

### Član 1.

Zakupodavac daje, a zakupac prima u zakup: poslovnu zgradu u privredi, koja se nalazi na kat parc. 3735, broj zgrade 1, spratnosti P, površine 251 m<sup>2</sup>, upisan u listu nepokretnosti 3614 KO Cetinje.

Po ovom ugovoru su obuhvaćeni sledeći sadržaji:

- terminal za pristajanje autobusa
- biletarnica
- čekaonica
- mokri čvor

Zakupodavac je vlasnik nepokretnosti koju daje u zakup i garantuje da nema smetnji da istu daje u zakup, na način i pod uslovima predviđenim ovim ugovorom.

Zakupodavac odgovara za sve pravne nedostatke u vezi sa predmetom zakupa i dužan je da Zakupcu pruži svaku vrstu zaštite od zahtjeva trećih lica u vezi sa zakupljenom nepokretnošću.

### Član 2.

Zakupac će poslovne prostorije iz člana 1. ovog ugovora koristiti isključivo za potrebe autobuske stanice.

### Član 3.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od 1 (jedne) godine i zakup po ovom ugovoru teče od 01.07.2020. godine.

Ovag ugovor prestaje da važi samim protekom vremena za koje je zaključen.

Nakon isteka vremena važenja Ugovora, ugovorne strane mogu produžiti vrijeme trajanja Ugovora ili zaključiti novi.

Ukoliko se ne produži period zakupa, ovaj ugovor o zakupu se smatra raskinutim uz poštovanje otkaznog roka od 30 (trideset) dana u kom je Zakupac dužan da napusti zakupljene prostorije sa svim licima, stvarima i pripadajućom opremom.

Zakupodavac se obavezuje da Zakupca uvede u posjed, kada će se sastaviti primopredajni zapisnik koji će biti potpisan od strane ovlašćenih predstavnika ugovornih strana i ovjeren pečatom ugovornih strana.

### Član 4.

Zakupac se obavezuje da Zakupodavcu plaća zakupninu za korišćenje prostorija iz člana 1. ovog ugovora, po cijeni zakupa od **18.000,00 eura** sa PDV na godisnjem nivou.

Zakupninu iz predhodnog stava, Zakupac se obavezuje da izmiri na sledeći način:

- 6 000,00€ najkasnije do 15.08.2020. godine
- 6 000,00€ najkasnije do 15.01.2021. godine
- 6 000,00€ najkasnije do 30.06.2021. godine

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu, ako Zakupac ne plati dio iznosa zakupnine ni u roku od 15 dana, pošto ga je Zakupodavac pozvao na plaćanje.

### Član 5.

Zakupac se obavezuje da uredno plaća sve naknade koji se odnose na korišćenje poslovnog prostora, kao što su: električna energija, voda, telefon, a koje se moraju plaćati u rokovima njihovog dospeća, za sve vrijeme trajanja Ugovora i uključuju i sve naknade čije plaćanje dospjeva po isteku Ugovora, a koje se odnose na vremenski period trajanja zakupa. Dokaze o izvršenoj uplati svih naknada iz prethodnog stava, Zakupac će prezentovati Zakupodavcu na njegov zahtjev.

Osiguranje opreme Zakupca u zakupljenom prostoru nije obuhvaćeno ovim ugovorom i ista predstavlja obavezu Zakupca.

## **Član 6.**

Zakupac nema pravo da vrši prepravke ili adaptaciju poslovne prostorije koja je predmet zakupa u skladu sa svojim potrebama, bez pismene saglasnosti Zakupodavca.

## **Član 7.**

Zakupac snosi troškove tekućeg održavanja zakupljenog poslovnog prostora, kao i troškove opravki u poslovnim prostorijama čiju je potrebu sam prouzrokovao i troškove popravki i adaptacije koje vrši po odobrenju Zakupodavca.

Zakupodavac je dužan da održava stvar u ispravnom stanju za vrijeme trajanja zakupa i radi toga vrši potrebne opravke na njoj.

Zakupodavac je dužan da naknadi Zakupcu troškove koji je ovaj učinio za održavanje stvari, ako je on sam bio dužan učiniti.

## **Član 8.**

Zakupodavac ne može bez pristanka Zakupca, činiti izmjene na nepokretnosti koja je predmet zakupa za vrijeme trajanja zakupa, ukoliko bi to ometalo upotrebu stvari.

Zakupodavac odgovara zakupcu za sve nedostatke zakupljene stvari kojoj smetaju njenoj ugovorenoj ili redovnoj upotrebi, pri čemu se ne uzimaju u obzir nedostaci koji su od manjeg značaja.

## **Član 9.**

Zakupac je dužan da upotrebljava predmet zakupa, samo na način kako je određeno Ugovorom i prema istoj se ponaša kao dobar privrednik.

Ako Zakupac i poslije opomene Zakupodavca nepokretnost koja je predmet zakupa upotrebljava protivno Ugovoru ili njenoj namjeni, Zakupodavac može otkazati Ugovor i bez davanja otkaznog roka.

## **Član 10.**

Zakupac ima pravo da bez posebne saglasnosti Zakupodavca, izda u podzakup za obavljanje djelatnosti iz člana 2 ovog ugovora.



Zakupac ima pravo da bez posebne naknade i saglasnosti zakupodavca, na zakupljenoj nepokretnosti o svom trošku istakne sopstvena obilježja, koje je dužan da po isteku zakupa ukloni.

#### **Član 11.**

Po prestanku zakupa, Zakupac je dužan predati Zakupodavcu poslovne prostorije u stanju u kom ih je primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo usljed redovne upotrebe poslovnih prostorija, što će se utvrditi posebnim zapisnikom koji će se sačiniti na dan oslobađanja poslovnih prostorija od lica i stvari, a koji će ugovorne strane potpisati.

Zakupodavac ne odgovara za nedostatke, koji su nastali redovnom upotrebom, kao ni za oštećenja koja su nastala usled dotrajalosti.

#### **Član 12.**

Ugovorne strane su saglasne da Zakupodavac može za vrijeme trajanja ovog ugovora prodati predmetni poslovni prostor, a što će za posledicu imati obavezu plaćanja ugovorene zakupnine novom vlasniku u istom iznosu i ugovorenom periodu.

Zakupodavac može jednostrano i bez ograničenja odustati od ovog ugovora u svako vrijeme, uz poštovanje otkaznog roka od 30 (trideset) dana

Zakupac ne može otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora, ako o tome pismeno ne obavjesti Zakupodavca, s' tim da otkazni rok ne može biti kraći od 30 (trideset) dana.

#### **Član 13.**

Ugovorne strane su saglasne da se na odnose koji nijesu uređeni ovim ugovorom primjenjuju odredbe Zakona o obligacionim odnosima koje uređuju materiju zakupa.

#### **Član 14.**

Ugovorne strane su saglasne da će eventualne sporove rješavati mirnim putem, a ukoliko to nije moguće, spor će se riješiti pred nadležnim Privredni sud Crne Gore.

#### **Član 15.**

Ovaj ugovor je sačinjen u 8 (osam) istovjetnih primjeraka od kojih po 3 (tri) zadržava svaka ugovorena strana a 2 (dva) primjerka zadržava sud.

## Član 16.

Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisivanja obje ugovorne strane, a primjenjuje se od 01.07.2020. godine.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da sve gore navedene odredbe ovog ugovora odgovaraju njihovoj pravoj volji pa ga u znak toga potpisuju.

### Zakupodavac

D.O.O. "Regina Cetinje" – Cetinje

Izvršni direktor

Borislav Glendža



### Zakupac

Prijestonica Cetinje

Direkcija za imovinu

Direktorica

Tatjana Rakočević-Krdžić



Po punomoćju

mr Nataša Vujanović

Nataša Vujanović

OSNOVNI SUD U CETINJU

potvrđuje da je

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

Po punomoćju Vujanović Nataša rođ. 28.03.1973 god. Ul.X Crnogorske br. 7 Cetinje  
Borislav Glenžda rođ. 05.08.1982 god.Ul. Luke Ivaniševića br.3 Cetinje

(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 imenovanog utvrđena je na osnovu

lične karte [redacted] Cetinje lična karta [redacted] Cetinje

(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 [redacted] čiji je identitet utvrđen na osnovu

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

Imenovanom 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 je ovlašćen za zastupanje na osnovu

(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Broj: I OV 1324 /2020

Ovjera izvršena dana 01.09.2020 g. u [redacted] časova, u [redacted]

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

Taksa odnosno naknada za izvršenu ovjeru naplaćena je u iznosu od [redacted] / eura

