



**INFORMACIJA O POTPISIVANJU UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA ZA  
POTREBE POSLOVANJA AGENCIJE ZA ZAŠTITU KONKURENCIJU CRNE GORE,  
KOJU JE MINISTARSTVU FINANSIJA DOSTAVILA  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU KONKURENCIJE CRNE GORE**

Ministarstvu finansija obratila se Agencija za zaštitu konkurencije Crne Gore, aktom broj: 02-430/22-945/3 od 12.01.2023. godine, u kojem je navedeno da je Agencija, u svojstvu zakupca, zaključila ugovor sa privrednim društvom "Proinvest" d.o.o., a nakon toga sa pravnim sljedbenikom "Savana Commercial Retail" d.o.o i ovaj posao je na pravnoj snazi do 31.12.2022. godine, te da je Agenciji Budžetom za 2023. godinu na finansijskoj poziciji za zakup poslovnih prostora predviđen iznos od 70.000,00 €, te da nemaju dugovanja prema zakupcu.

Zakupodavac je Agenciji dana 19.12.2022. godine uputio ponudu, sa sljedećim cijenama:

- zakupnina 12 €/m<sup>2</sup>+PDV mjesečno;
- servisni troškovi (održavanje) 3 €/m<sup>2</sup>+PDV mjesečno.

Takođe ukazuju da Agencija nije još uvijek potpisala ugovor za 2023. godinu sa zakupodavcem.

Uredbom o organizaciji i načinu rada državne uprave, Agencija za zaštitu konkurencije nije prepoznata kao organ uprave, već je osnovana aktom Vlade Crne Gore, ima svoj PIB, statut, kao i organe upravljanja i rukovođenja, odnosno osnovana je Zakonom o zaštiti konkurencije kao nezavisan organ sa svojstvom pravnog lica, pa je i aktivno legitimisana za zaključenje pravnih poslova s trećim licima.

U vezi sa navedenim, Agencija se obratila Ministarstvu finansija, u cilju dobijanja saglasnosti Vlade Crne Gore da odgovorno lice u Agenciji, odnosno direktor Agencije, može da zaključi ugovor o zakupu poslovnog prostora za potrebe smještaja Agencije, sa zakupodavcem po gore navedenim cijenama, uz napomenu da su po istim cijenama Ministarstvo sporta i mladih i Zaštitnik ljudskih prava i sloboda zaključili ugovore o zakupu u istom objektu, sa istim zakupodavcem.

Agencija navodi i da je u pregovorima sa zakupodavcem pokušala da zadrži cijenu iz 2022. godine, što nije naišlo na odobravanje zakupodavca, te da je od Uprave za katastar i državnu imovinu traženo trajno rješavanje pitanja poslovnog prostora za potrebe Agencije, na koje dopise nije odgovoreno.

U konačnom, Agencija ukazuje da je zainteresovana da i dalje ostane u istom prostoru jer joj nije obezbijeden trajni smještaj, a preseljavanje iz prostorija koje trenutno koriste proizvelo bi finansijske i administrativne posljedice, koje bi direktno uticale na rad i ostvarivanje funkcije Agencije, a ne bi trajno riješile ovo pitanje.

Povodom predmetne informacije Direktor za državni budžet dostavio je mišljenje, broj: 02-01-430/22-1371/2022 od 20. 01. 2023. godine, u kojem se navodi da, taj Direktor sa aspekta budžeta, u načelu, nema primjedbi na dostavljenu informaciju, te da je sredstva potrebna za ove namjene neohodno uskladiti sa sredstvima opredijeljenim Zakonom o budžetu za 2023. Agenciji za zaštitu konkurencije.



**Crna Gora**  
**Ministarstvo finansija**

**Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,**  
**81000 Podgorica, Crna Gora**  
**tel: +382 20 242 835**  
**fax: +382 20 224 450**  
**[www.mif.gov.me](http://www.mif.gov.me)**

**U konačnom ukazuju da je, u skladu sa članom 43 Zakona o budžetu i fiskalnoj odgovornosti, navedeni zahtjev potrebno uputiti Vladi Crne Gore na razmatranje.**

---

## UGOVOR O ZAKUPU

Zaključen u Podgorici, dana \_\_. \_\_ 2023. godine, između:

**ZAKUPODAVCA:** "SAVANA COMMERCIAL RETAIL D.O.O., Bul. Save Kovacevica 74, 81 000 Podgorica, Crna Gora, PIB \_\_\_\_, PDV \_\_\_\_, broj računa \_\_\_\_ kod \_\_\_\_, koga zastupa Izvršni direktor \_\_\_\_, a po punomoćju ovlašćeni zastupnik \_\_\_\_

i

**ZAKUPCA:** Agencija za zaštitu konkurencije, sa sjedištem u Podgorici, koga zastupa direktor dr Nebojša Jovović

Ugovorne strane zasnivaju obligacioni odnos slobodno, u granicama prinudnih propisa i morala društva, utvrđujući dužnost pridržavanja načela savjesnosti i poštenja, dužnost saradnje, dužnosti ravnopravnog ispunjenja preuzetih obaveza, dužnosti uzdržavanja od postupaka kojim bi se otežalo izvršenje obaveze druge ugovorne strane, neprikosnovenu primjenu principa ekvivalencije, jednake vrijednosti uzajamnih davanja, te zabranu zloupotrebe prava, zabranu prouzrokovanja štete i dužnost rešavanja sporova na miran način i u duhu dobrih poslovnih običaja.

Ugovarači konstituišu sve potrebne elemente za pravilnu, zakonitu i svrsishodnu implementaciju ovog ugovora u pravcu ostvarenja njegovog ekonomskog cilja, sa pažnjom dobrog privrednika, uređujući međusobna prava, obaveze i odgovornosti u skladu sa pozitivnom pravnom regulativom, naročito prema i u skladu sa normama koje regulišu zakup poslovnog prostora, a utvrđene su odredbama čl. 637 do čl. 655 Zakona o obligacionim odnosima („Sl.list CG“, br. 47708 – dalje : ZOO-a).

<b>Predmet zakupa:</b>	Prostorije za kancelariju, koje se nalaze na VI (šestom) spratu površine od 280 m <sup>2</sup> i na IV (četvrtom) spratu površine od 134m <sup>2</sup> , dva skladišta na etaži -2 broj 45 i broj 58, dva parking mjesta u garaži, u poslovnoj zgradi EUROPOINT, koja se nalazi u Ulici Svetlane Kane Radević br. 3 u Podgorici.
<b>Početak zakupa:</b>	01.01.2023. godine
<b>Zakupnina kancelarije:</b>	12,00€/m <sup>2</sup> +PDV mjesečno
<b>Zakupnina kancelarije:</b>	3.00€/m <sup>2</sup> +PDV mjesečno
<b>Zakupnina za dva skladišta:</b>	200,00€/PDV mjesečno
<b>Osiguranje vrijednosti:</b>	Evropski harmonizovani indeks maloprodajnih cijena za eurozonu (EU-12) Referentni mjesec: mjesec zaključenja ugovora.
<b>Korišćenje:</b>	Predmet zakupa se daje u zakup isključivo za korišćenje kao kancelarija, kao sjedište firme za obavljanje registrovanih djelatnosti.

### Član 1 PREDMET ZAKUPA

- (1) ZAKUPODAVAC je vlasnik nekretnine na urbanističkoj parceli, UP br. 8, KP 1275/14 i 1275/15 KO Podgorica I, DUP Rekreativno-kulturna zona na obali rijeke Morače, Izmjene i dopune u Podgorici, zajedno sa na zemljištu postavljenom poslovnom zgradom EUROPOINT.
- (2) ZAKUPODAVAC daje u zakup i ZAKUPAC uzima u zakup prostorije za kancelariju površine od 280 m<sup>2</sup>, na VI (šestom) spratu i kancelarije od 134m<sup>2</sup> na IV (četvrtom) spratu, skladište na etaži -2 broj 45 i broj 58 i 2 parking mjesta u garaži poslovne zgrade. Dva parking mjesta se daju u zakup za vrijeme trajanja ugovornog odnosa bez naknade.
- (3) Površina zakupa obuhvata cjelokupnu površinu predmeta zakupa.
- (4) U zakup se daje samo unutrašnjost predmeta zakupa, dok se spoljne površine ne daju u zakup. Za tablu firme ZAKUPCA je predviđen zajednički uređaj u području ulaza. Za druge natpise, naročito za reklamnu opremu (npr. u formi zamjenljivih smjerokaza) potrebna je saglasnost ZAKUPODAVCA. Ta saglasnost je punovažna samo ako

## Član 2

### POČETAK I TRAJANJE ZAKUPNOG ODNOSA

- (1) Zakupni odnos počinje u trenutku stvarne predaje predmeta zakupa u skladu sa članom 1. Za početak zakupnog odnosa je predviđen 01. januar 2023. godine. Kod kasnije predaje se protiv ZAKUPODAVCA ne mogu ostvarivati otštetni zahtjevi.
  - (2) Prilikom predaje je potrebno sačiniti zapisnik o stanju predmeta zakupa. Nebitne manjkavosti na predmetu zakupa, koje ne smanjuju korišćenje predmeta zakupa za predviđenu svrhu, ne sprječavaju njegovu predaju. Ako se iz bilo kakvog razloga ne sačini zapisnik o predaji, važi, da je predmet zakupa predat u trenutku, kada započinju eventualni radovi dorade i ugradnje, koje naručuje direktno ZAKUPAC, odnosno kada se ZAKUPAC useli.
  - (3) Zakupni odnos se zaključuje za period od 1 (jedne) godine zaključno do 31. decembra 2023. godine. Svaki ugovorni partner mora drugom partneru svoju namjeru, da zakupni odnos nakon kraja trajanja zakupnog odnosa ne namjerava produžiti, saopštiti pismenom izjavom, najkasnije 10 dana prije kraja trajanja zakupnog odnosa, preporučenim pismom nakon čega bi ugovorne strane pregovarale o produženju Ugovora.
  - (4) ZAKUPODAVAC može bez uzimanja u obzir otkaznog roka i otkaznog vremena raskinuti ugovor o zakupu sa promptnim dejstvom, odnosno isti okončati odstupanjem od ugovora, ako:
    - a) ZAKUPAC sa ispunjenjem svojih finansijskih obaveza iz ovog ugovora ili u vezi sa ovim ugovorom uprkos pismenoj opomeni kasni više od dva mjeseca od dana opomene;
    - b) ZAKUPAC predmet zakupa ili zajedničke uređaje odnosno opšte površine koristi štetno, naročito ako predmet zakupa ozbiljno zanemaruje odnosno ako ne ispunjava svoje obaveze održavanja ili predmet zakupa bespravno ustupi trećem licu;
    - c) se za imovinu ZAKUPCA pokrene postupak zbog insolventnosti, ili ako je pokretanje istog bilo odbijeno zbog nedostatka imovine za pokriće troškova;
    - d) ZAKUPAC bez saglasnosti ZAKUPODAVCA sprovede odnosno je sproveo građevinske izmjene ili izmjeni svrhu korišćenja;
    - e) ZAKUPAC ne uzima u obzir pravosnažne službene zahtjeve ili zakonske odredbe;
    - f) ZAKUPAC inače u velikoj mjeri krši obaveze iz ovog ugovora, uprkos opomeni preporučenim pismom, posebno ako krši zabranu podzakupa i daljeg posredovanja u skladu sa drugim stavom člana 6;
    - g) ZAKUPODAVAC iz razloga, za koji ne odgovara, dugoročno ne može koristiti prostorije, u kojima obavlja svoju djelatnost, i stoga mu je samom potreban predmet zakupa.
- Izjavom ZAKUPODAVCA o raskidu ugovora, koju ZAKUPODAVAC pošalje ZAKUPCU na njegovu dokazivo poslednju saopštenu adresu preporučenim pismom, prestaje zakupni odnos sa trenutnim dejstvom.
- (5) ZAKUPAC može sa pismenim obavještenjem raskinuti ugovor, sa otkaznim rokom od 30 dana, u sledećim slučajevima:
    - a) Zakupodavac povrijedi bilo koju bitnu odredbu ovog ugovora o zakupu;
    - b) Zakupodavac u primjerenom roku koji mu ostavi Zakupac ne ispravi povredu bilo koje odredbe ovog ugovora o zakupu koja se smatra bitnom;
    - c) ako se za imovinu Zakupodavca pokrene postupak zbog insolventnosti ili ako je pokretanje istog bilo odbijeno zbog nedostatka imovine za pokriće troškova;
    - d) ukoliko Zakupcu, od strane nadležnog državnog organa ili organa uprave, u bilo kojem trenutku bude riješeno trajno pitanje smještaja, bez obaveze zakupca za naknadu preostalih zakupnina koje bi dospjele do dana trajanja ugovora;
    - e) ukoliko Zakupac, od strane nadženog državnog organa ili organa uprave, inspeksijskog ili drugog organa dobije nalog za raskid predmetnog zakupa, bez obaveze zakupca za naknadu preostalih zakupnina koje bi dospjele do dana trajanja ugovora;
    - f) u drugim slučajevima predviđenim Zakonom o obiligacionim odnosima.

### Član 3 ZAKUPNINA

- (1) Ugovoreno je da mjesečni zakup za kancelarije iznosi 12,00€/m<sup>2</sup> +PDV, a za dva skladista ukupno 200,00€/PDV. Zakupac je obavezan da zakupninu plaća mjesečno, i to na početku mjeseca za tekuci mjesec u skladu sa Ugovorom, a nakon primljene fakture.
- (2) Plaćanja (zakupnine) koje bi trebalo platiti u skladu sa ovim ugovorom, se plaćaju u EUR.
- (3) U slučaju kašnjenja sa plaćanjem zakupnine, koja se mora platiti u skladu sa ovim ugovorom, zajedno sa troškovima određenim u članu 4 stav 1, ZAKUPODAVAC ima pravo da obračuna zakonsku zateznu kamatu.
- (4) ZAKUPODAVAC ne okamaćuje pretplate zakupnina, avanse troškova, ostale obračunske iznose i jemstva.
- (5) ZAKUPAC ne odgovara za uobičajenu promjenu stanja poslovnog prostora, uređaja ili opreme koje je nastalo zbog redovnog korišćenja, dok je dužan da nadoknadi štetu za oštećenja koja eventualno načini na predmetu zakupa.

### Član 4 TROŠKOVI POSLOVANJA

- (1) Zakupac se obavezuje da uredno izmiruje sve troškove utroška grijanja i hlađenja, struje i vode, koje terete predmet zakupa, a koji će biti utvrđeni očitavanjem posebnih brojila u predmetu zakupa, kao i troškove deponovanja i odvoza otpada. Ako se troškovi poslovanja ne mogu jasno razgraničiti brojačem za mjerenje potrošnje, troškovi poslovanja se raspodjeljuju prema procentu korisne površine predmeta zakupa u odnosu na korisnu površinu cjelokupnog objekta. Prilikom obračuna po ovom ključu raspodjele, kancelarijske površine se uzimaju u obzir 100%, površine za skladištenje u podrumskoj etaži 50% i površina garaže 25%.
- (2) Zakupac se takođe obavezuje da uredno izmiruje servisne troškove, koje čini obezbjeđenje objekta, čišćenje zajedničkih prostorija (glavnih koridora, liftova, garaže), osiguranje objekta, , upravljanje objektom. Servisni troškovi plaćaju se mjesečno unaprijed u iznosu od 3.00eur/m<sup>2</sup>+PDV mjesečno.
- (3) Troškove utvrđene ovim članom ugovora zakupac će izmirivati najkasnije u roku od 5 radnih dana od dana dostavljanja faktura koje se odnose na predmetne troškove.

### Član 5 RADOVI NA PREDMETU ZAKUPA

- (1) Predmet zakupa se ZAKUPCU predaje u stanju u skladu sa građevinskim opisom. ZAKUPAC će sam izdati narudžbe za željene radove dorade odnosno opremanje o svom trošku.
- (2) Radovi dorade ZAKUPCA ne smiju obuhvatati rekonstrukcije, ugradnje, instalacije, premještanje instalacije i polaganje novih, postavljanje ogradna, postavljanje rešetki na prozore, postavljanje kamina odnosno ložišta itd.
- (3) ZAKUPAC uz to garantuje za svaku posrednu i neposrednu štetu koja bi nastala zbog radova dorade.

### Član 6 KORIŠĆENJE PREDMETA ZAKUPA, PODZAKUP

- (1) ZAKUPAC ima pravo koristiti predmet zakupa samo u smislu svrhe koja je označena na prvoj strani.
- (2) ZAKUPAC nema pravo bez izričite pismene saglasnosti ZAKUPODAVCA da preda predmet zakupa ili njegove dijelove u zakup, dalje posjedovati bilo kakva prava na predmetu zakupa, kao ni predmet zakupa samo preputiti na stvarno korišćenje. Jednako važi za pravno lice kao ZAKUPCA, ako spoljni identitet pravnog lica ostaje inače neizmenjen, ali se mijenja većina članova društva.
- (3) Kršenje tačaka ugovora, navedenih u stavu (1) i stavu (2) daje ZAKUPODAVCU pravo na raskid ugovora.

**Član 7**  
**ODRŽAVANJE, GRAĐEVINSKE IZMJENE**

- (1) ZAKUPAC se obavezuje da će sa predmetom zakupa postupati brižljivo i da će sve potrebne i za korišćenje uslovljene opravke na predmetu zakupa, ako se ne radi o građevinskim oštećenjima objekta, izvršiti o sopstvenom trošku i da će predmet zakupa o svom trošku održavati u upotrebnom stanju.
- (2) ZAKUPAC je, između ostalog, dužan održavati sve uređaje za grijanje i ventilaciju i sve električne i vodovodne instalacije koje se nalaze u predmetu zakupa, tako da su uvijek u stanju pripravnosti za rad, i da će iste u slučaju smetnji bez odlaganja o svom trošku na odgovarajući način i stručno opraviti.
- (3) ZAKUPAC je odgovoran prema ZAKUPODAVCU za svako oštećenje predmeta zakupa i zajedničkih uređaja i obavezan je da ukloni štetu, ako je oštećenja na predmetu zakupa prouzrokovao sam, službenici, ili ako su nastale usljed nepravilnog postupanja ili postupanja u suprotnosti sa ugovorom ili zbog nedostatnog održavanja... Ako postoje utemeljene pretpostavke da su takva oštećenja prouzrokovali navedeni krugovi ljudi, ZAKUPAC je dužan dokazati, da oštećenja nije prouzrokovao neko iz navedenih krugova ljudi. ZAKUPAC garantuje za to da službeno dozvoljeno opterećenje pada ni na jednom mjestu predmeta zakupa neće biti prekoračeno.
- (4) Ako ZAKUPAC svoje obaveze u skladu sa prvim stavom uprkos pismenoj opomeni u prikladnom roku ne ispuni, ZAKUPODAVAC ima pravo da naruči izvođenje potrebnih radova o trošku ZAKUPCA.
- (5) Ako dođe do teških oštećenja koja se odnose na noseću konstrukciju, ZAKUPAC je obavezan da štetu odmah prijavi. Štetu, koja je nastala zbog neblagovremene prijave, dužan je nadoknaditi ZAKUPAC.
- (6) Prilikom prestanka važenja ugovora o zakupu, ZAKUPAC mora na odgovarajući način da vrati ZAKUPODAVCU predmet zakupa bez bilo kakvih pokretnih predmeta, u uređenom, ugovorno dogovorenom stanju; predmet zakupa mora biti očišćen i svježe okrečen.
- (7) ZAKUPAC ima pravo da na predmetu zakupa izvrši građevinske izmjene pošto o tome prethodno pismeno obavijesti ZAKUPODAVCA, ako za te izmjene nije potrebno dobijanje građevinske dozvole, ako se takva izmjena odnosi isključivo na predmet zakupa, ako zbog građevinske izmjene ne dođe do smanjenja vrijednosti predmeta zakupa i izmjena ne utiče nepovoljno na izgled i upotrebljivost cjelokupnog objekta. Druge građevinske izmjene se smiju sprovoditi samo uz prethodnu pismenu saglasnost ZAKUPODAVCA.
- (8) Investicije u predmet zakupa, koje se ne mogu otkloniti bez oštećenja supstance odnosno bez privrednog okrnjenja preostalog objekta, postaju prilikom prestanka zakupnog odnosa bez odštete vlasništvo ZAKUPODAVCA, ali ZAKUPODAVAC ima takođe pravo, da zahtijeva potpuno ili djelimično uspostavljanje prvobitnog stanja o trošku i na odgovornost ZAKUPCA. Ugovorne strane su se sporazumno dogovorile, da ZAKUPAC ni u kom slučaju zbog investicija u predmet zakupa ne stiče suvlasnička prava na nekretninu.
- (9) ZAKUPAC preuzima obavezu da će sve građevinske izmjene, koje će izvršiti, dokumentovati sa planovima i da će ZAKUPODAVCU dati planove besplatno na raspolaganje.
- (10) ZAKUPODAVAC ima pravo nadzora nad obavezom održavanja i na pregled stanja objekta i može u prikladnim vremenskim razmacima, uvijek nakon prethodne najave pregledati predmet zakupa. Ako prijete opasnost, ZAKUPODAVAC ima pravo da bilo kada uđe u predmet zakupa. Zbog sigurnosnih razloga (požar, prodor vode) ZAKUPCU se preporučuje da na početku trajanja ugovora jedan ključ ulaznih vrata za njegovu kancelariju deponuje kod upravnika zgrade. ZAKUPAC se obavezuje da u slučaju opasnosti omogućiti pristup u unutrašnjost predmeta zakupa.

**Član 8**  
**GRAĐEVINSKE IZMJENE KOJE IZVRŠI ZAKUPODAVAC**

- (1) ZAKUPODAVAC ima pravo, da bilo kada, bez saglasnosti ZAKUPCA, za održavanje poslovne zgrade ili predmeta zakupa izvrši građevinske izmjene. To važi naročito, ako prijete opasnost i kod potrebnog otklanjanja štete.

- (2) ZAKUPODAVAC ima osim toga pravo, da bilo kada, bez saglasnosti ZAKUPCA izvrši građevinska proširenja odnosno građevinske izmjene koje inače nijesu potrebne, ali su korisne. ZAKUPODAVAC zadržava takođe pravo da postavi prizidke i dozidke svih vrsta, da premjesti postojeću opremu, da je u potpunosti otkloni ili koristi za drugu namjenu, kao i da napusti zelene površine ili da ih nanovo odredi .
- (3) Kada se izvodi održavanje, građevinske izmjene i građevinska proširenja, ZAKUPAC je dužan da se postara da se omogući dostup do predmetnih prostorija, odnosno nema pravo da ometa ili zadržava pri tome potrebne radove.
- (4) ZAKUPODAVAC je dužan izvoditi te radove sa najvećom mogućom obzirnošću prema predmetnim zakupcima, odnosno njihovim predmetom zakupa, tako da se redovno poslovanje, ne ometa. ZAKUPAC u tom slučaju ne može zahtijevati odštetu ili smanjenje zakupnine.

## **Član 9 JEMSTVO, ODŠTETA**

- (1) ZAKUPODAVAC jemči za to da će zgrada, sa izuzetkom nesusštinskih manjkavosti, biti urađena prema priloženom građevinskom opisu i opisu opreme. ZAKUPODAVAC ne preuzima odgovornost za neki određeni kvalitet, odnosno određeni prinos predmeta zakupa.
- (2) Pribavljanje eventualno potrebnih zvaničnih upotrebni dozvola (naročito zanatske dozvole) je isključivi zadatak ZAKUPCA. Sa tim povezane moguće zahtjeve mora ispuniti ZAKUPAC o svom trošku. Zakupni odnos je utemeljeno nezavisan od takvih stvarnih ili pravnih mogućnosti upotrebe koje su usmjerene posebno na izvođenje zanimanja ZAKUPCA. ZAKUPAC je na osnovu svojih sopstvenih poslovnih iskustava i znanja provjerio da je predmet zakupa za zanimanje, koje namjerava obavljati, prikladan.
- (3) ZAKUPODAVAC ne garantuje za štetu koju bi krađa, požar ili razni oblici zagađenja životne sredine prouzrokovali na unešenoj robi ili predmetima, bez obzira na vrstu, uzrok i obim ovih uticaja. ZAKUPAC se, stoga, obavezuje da će za svoje preduzeće, koje vodi u predmetu zakupa i za svoje unešene stvari obezbijediti odgovarajuće osiguranje, naročito za rizik od požara i obavezno osiguranje preduzeća.
- (4) Iz privremenih smetnji u snabdijevanju vodom, nedostataka u dovodu gasa, rasvjete, kanalizacije i slično, ZAKUPAC ne može sprovesti bilo kakve pravne posledice.

## **Član 10 OPŠTE ODREDBE**

- (1) Sva prava i obaveze iz ovog ugovora prelaze na univerzalnog pravnog nasljednika.
- (2) ZAKUPAC nema pravo da podmiri potraživanja od ZAKUPODAVCA zakupninom, odnosno da realizuje retenciono pravo.
- (3) Ugovorni partneri su saglasni da upravnik zgrade ima pravo da za predmetnu zgradu sastavi kućni red, koji odgovara datim potrebama i koji ZAKUPAC mora poštovati. Zakupodavac nema pravo da utiče na radno vrijeme zakupca.
- (4) Ako ZAKUPAC kod ispunjavanja obaveza iz ovog ugovora kasni, obavezan je da u potpunosti nadoknadi štetu.
- (5) Nevažnost bilo koje od ugovornih odredbi ne utiče na ostale ugovorne odredbe. Ugovorne strane izjavljuju da će zajedno dogovoriti zamjenu nevažeće ugovorne odredbe, koja će biti što je moguće bliža namjeni nevažeće odredbe.
- (6) Izmjene i dopune ovog ugovora o zakupu moraju biti sastavljene u pismenoj formi.
- (7) Sva uručenja, koja ZAKUPAC primi od ZAKUPODAVCA, su pravno valjana ako su poslata na poslovnu adresu u objektu zakupa, koji je predmet ovog ugovora..
- (8) ZAKUPODAVAC zadržava pravo da svoja prava i obaveze iz ovog ugovora prenese na treće preduzeće. Time što ZAKUPODAVAC obavijesti ZAKUPCA o pravnom nasljedstvu, ZAKUPODAVAC se odriče svih prava i obaveza iz postojećeg ugovora sa ZAKUPCEM.

- (9) ZAKUPAC se slaže da ZAKUPODAVAC podatke, koji se odnose na ugovorni odnos, koristi u okviru sprovođenja ugovora. ZAKUPODAVAC se obavezuje da će poštovati odredbe u pogledu čuvanja podataka.
- (10) UGOVORNI PARTNERI su saglasni da je za sve sporove iz ovog ugovora i u vezi sa ovim ugovorom, odnosno sporove u pogledu postojanja ovog ugovora mjesno nadležan stvarno nadležan sud odnosno drugi organ u CG prema procesnim zakonima Crne Gore. Kao mjerodavno pravo utvrđuje se materijalno pravo Crne Gore.
- (11) Sve troškove u vezi sa sastavljanjem ugovora o zakupu snosi ZAKUPAC. Troškove pravnog zastupanja snosi svaki ugovorni partner sam.
- (12) Svakom ugovaraču pripada po 3 (tri) primjerka, a 2 (dva) primjerka organu ovjere.

Napomena : Prema propisu čl.639 Zakona o obligacionim odnosima Crne Gore, ako ugovor nije ovjeren u sudu odnosno kod notara, ništav je.

**ZAKUPODAVAC:**

**“SAVANA COMMERCIAL RETAIL“d.o.o.,**  
koga zastupa Izvršni direktor \_\_\_\_\_  
po punomoćju, \_\_\_\_\_

**ZAKUPAC:**

**AGENCIJA ZA ZASTITU KONKURENCIJE**  
koga zastupa direktor dr Nebojša Jovović