

**INFORMACIJA O UČEŠĆU CRNE GORE NA XVII BIJENALU ARHITEKTURE U
VENECIJI S PREDLOGOM UGOVORA O ZAKUPU IZLOŽBENOG PROSTORA
ZA VENECIJANSKO BIJENALE UMJETNOSTI I ARHITEKTURE, SA
PRIVREDNIM DRUŠTVOM IMMOBILIARE CADORE SRL - VENECIJA,
REPUBLIKA ITALIJA**

– La Biennale di Architettura 2020–

ZNAČAJ UČEŠĆA CRNE GORE NA XVII BIJENALU ARHITEKTURE U VENECIJI

Međunarodna izložba arhitekture *La Biennale di Venezia di Architettura* smatra se najznačajnijim mjestom predstavljanja tokova i dometa savremene arhitekture, i kulture uopšte, u jednoj zemlji. U cilju unapređenja međunarodne prepoznatljivosti i svojeg imidža, Crna Gora planira učešće i na predstojećem XVII Bijenalu arhitekture koje će se održati od 23. 05. do 29. 11. 2020. godine. Tema XVII Bijenala arhitekture u Veneciji je „*How will we live together?*” („*Kako ćemo živjeti zajedno?*“), odabrana i definisana od strane kuratora Bijenala Hashim Sarkisa. Opis tematskog okvira, kao i obrazloženje koncepta izložbe, može se preuzeti sa linka:

<https://www.labiennale.org/en/news/biennale-architettura-2020-how-will-we-live-together>

**PRODUŽENJE ZAKUPA PROSTORA U PALATI MALIPIERO ZA POTREBE
CRNOGORSKE POSTAVKE NA XVII BIJENALU ARHITEKTURE U VENECIJI**

Obnovom nezavisnosti Crne Gore, paviljon koji su za izložbene postavke zajednički koristile Srbija i Crna Gora (Đardini), preuzela je Srbija, tako da je Crna Gora ostala bez izlagačkog prostora u Veneciji, a to je uslov učešća na Bijenalu.

Da bi bili u prilici da učestvujemo na Bijenalu, Ministarstvo kulture od 2011. godine zakupljuje prostor od oko 100m² u Palati Malipiero, u starom jezgru Venecije, koja ima spomeničke vrijednosti (prizemlje u Palazzo Malipiero, adresa S. Marco 3078-3079/A, Ramo Malipiero).

Dakle, zakupac navedenog prostora je Ministarstvo kulture za prezentaciju postavki na Bijenalu umjetnosti, dok je svih prethodnih godina prostor bio na raspolaganju i Ministarstvu održivog razvoja i turizma za izložbe organizovane na Bijenalu arhitekture.

Ugovor o zakupu zaključen je sa privrednim društvom IMMOBILIARE CADORE, čiji je vlasnik Alvise De Michelis. Vrijeme važenja posljednjeg ugovora je dvije godine, ugovor ističe 14. februara 2020. godine. Godišnja cijena zakupa bila je 28.000,00 eura, koju je Ministarstvo kulture uredno plaćalo, kao i sve račune mjesečnih usluga za korišćenje prostora (struja, voda, gas, komunalije...).

S obzirom na to da se 2020. godine organizuje Bijenale arhitekture, a u odnosu na okolnost da navedeni ugovor o zakupu prostora u Veneciji ističe 14. februara, potrebno je obezbijediti prostor za prezentaciju postavke.

Ministarstvu kulture stigla je ponuda od privrednog društva IMMOBILIARE CADORE za produženje ugovora u Palati Malipiero, po cijeni godišnjeg zakupa od 28.500,00

eura, pri čemu ne postoji obaveza plaćanja PDV-a. Dakle, navedeni iznos odnosi se samo na zakupninu prostora, dok će troškovi struje, komunalija i dodatnih usluga biti naknadno plaćani po prispjelim fakturama, shodno dosadašnjoj praksi.

Imajući u vidu sve okolnosti, Ministarstvo kulture i Ministarstvo održivog razvoja i turizma su ovim povodom postigli sljedeći dogovor:

- da se nastavi sa zakupom prostora u Veneciji pod dosadašnjim uslovima, odnosno da se obnovi ugovor sa privrednim društvom IMMOBILIARE CADORE, po cijeni godišnjeg zakupa od 28.500,00 eura koju će zajednički plaćati dva Ministarstva, tj. Ministarstvo održivog razvoja i turizma za 2020. godinu, a Ministarstvo kulture za 2021. godinu;
- da dva Ministarstva, takođe, dijele i sve ostale troškove koji proizilaze iz korišćenja prostora;
- da kao zakupac bude u ugovoru zastupljeno Ministarstvo kulture, koje će i potpisati ugovor o zakupu, zbog procedura vezanih za realizaciju ugovorenih obaveza, shodno prethodnoj praksi;
- da se ugovor o zakupu produži na period od dvije godine (februar 2020. – februar 2022.);
- da se međusobna prava i obaveze između Ministarstva kulture i Ministarstva održivog razvoja i turizma, u pogledu korišćenja prostora, plaćanja zakupa i ostalih dažbina, definišu posebnim sporazumom.

KOMESAR I KUSTOS

Prema novim propozicijama, u cilju povećanja legitimnosti i transparentnosti cijelog procesa, Venecijansko Bijenale arhitekture zahtijeva da Komesar bude dio Administracije, odnosno nosioca procesa od strane države. Takođe, preporučuje se da Kustos ne bude uključen u bilo koju drugu nacionalnu izložbu u okviru postavke na Bijenalu.

KOMESAR

Dragan Vuković, d.i.a.
Generalni direktor Direktorata Glavnog državnog arhitekta
Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Podgorica, Crna Gora
IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 354
dragan.vukovic@mrt.gov.me

Radni angažman započeo je 1983. godine na Agroekonomskom Institutu u Podgorici. Kao pripravnik, projektant, odgovorni projektant, vodeći projektant, šef projektnog biroa, direktor Zavoda za inženjering i projektovanje i direktor Instituta radio je na ovom institutu do 1994. godine.

U periodu od 1994. do 2018. radio je kao izvršni direktor „Green House” d.o.o Podgorica. Od 2018. do 11. 2019. u „ING IMPUS” d.o.o Podgorica bio je angažovan kao vodeći projektant i glavni nadzorni inženjer.

Specijalnost su mu projektovanje poslovnih i stambenih prostora, dizajn enterijera i upravljanje projektima u građevinarstvu. Posjeduje Green building professional certificate.

U novembru 2019. postavljen je na mjesto generalnog direktora Direktorata glavnog državnog arhitekta u Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Član je Nadzornog odbora Saveza arhitekata Crne Gore. Takođe je član Inženjerske komore Crne Gore, dok je u Strukovnoj Komori Arhitekata CG predsjednik skupštine i član Izvršnog odbora. Osnivač je i član Unije poslodavaca Crne Gore.

KUSTOS

Za kustosa crnogorske postavke na XVII Bijenalu arhitekture u Veneciji imenovana je Svetlana Perović.

Dr Svetlana K. Perović je arhitektica, edukatorka i naučnica. Docentkinja je i prodekanka za nastavu na Arhitektonskom fakultetu Univerziteta Crne Gore. Osnovne, master i doktorske akademske studije arhitekture završila je na departmanu za arhitekturu i urbanizam Fakulteta tehničkih nauka Univerziteta u Novom Sadu, Srbija. Diplomirala je pod mentorstvom prof. dr Ranka Radovića i prof. Dimitrija Mladenovića. Odbranom doktorske disertacije na temu: „Transdisciplinarna istraživačka paradigma u razvoju održive fizičke strukture grada,” pod mentorstvom prof. dr Nađe Kurtović Folić, stekla je zvanje Doktor nauka-arhitektura, 2014. Njeno istraživačko interesovanje uključuje: urbanu teoriju, konceptualni urbani dizajn, urbanu regeneraciju, budućnost gradova, transdisciplinarnu metodologiju u nauci, edukaciji i urbanoj praksi. Aktivna je na međunarodnoj istraživačkoj sceni, kroz , do sada, objavljenih više desetina radova u međunarodnim monografijama, časopisima, zbornicima i dr. Između ostalog, učestvovala je u pisanju pet multidisciplinarnih, internacionalnih enciklopedija izdatih u Americi sa učešćem više stotina naučnika sa univerziteta širom svijeta, u produkciji vodeće međunarodne izdavačke kuće SAGE(The Encyclopedia of Housing, 2nd Edition (Ed. Andrew T. Carswell); The SAGE Encyclopedia of World Poverty,2nd Edition(Ed.Mehmet Odekon); The SAGE Encyclopedia of Online Education (Ed.Steven L. Danver), SAGE International Encyclopedia of Travel and Tourism (Ed.Linda L. Lowry); The SAGE Encyclopedia of Theory (Ed.James M. Mattingly)), zatim u pisanju poglavlja u dvije naučne monografije u izdavaštvu Springer-a (Neo-liberalism and the Architecture of the Post Professional Era (Ed. Hossein Sadri): Innovative Healthcare Systems for the 21st Century Eds. Hassan Qudrat-Ullah & Peter Tsasis)) i dvije u izdanju IGI Global (Handbook of Research on Education and Technology in a Changing Society (Ed.Victor X. Wang), Cases on Research-Based Teaching Methods in Science Education (Ed. Eugene de Silva)). Učestvovala je u organizaciji i realizaciji većeg broja radionica, izložbi, publikacija, sa akcentom na promovisanje studentskih aktivnosti. Pokretač je i glavni i odgovorni urednik naučnog časopisa CITIES&FUTURES. u izdanju Arhitektonskog fakulteta Univerziteta Crne Gore(<https://citiesfutures.com/>). Dobitnica je Priznanja Univerziteta Crne Gore za postignute rezultate i doprinos

razvoju naučno-istraživačkog, umjetničkog i stručnog rada na Arhitektonskom fakultetu, 2018.

ODABIR AUTORSKOG TIMA KOJI ĆE NAS PREDSTAVLJATI NA XVII BIJENALU ARHITEKTURE U VENECIJI

Za potrebe odabira autorskog tima koji će nas predstavljati na XVII Bijenalu arhitekture u Veneciji, planirano je raspisivanje međunarodnog javnog konkursa, nakon čega će stručni žiri vrednovati pristigle ponude i odabrati pobjednički tim sa kojim će biti zaključen ugovor o realizaciji projekta.

Struktura troškova procjenjuje se kako slijedi.

1. Zakup prostora za postavku izložbe

- **Troškovi zakupa prostora** na godišnjem nivou su **28.500,00** eura.
- **Prateći troškovi uz ugovor o zakupu prostora:** komunalije, saglasnosti za postavljanje panoa na objektu, angažovanje radnika na održavanju i nadzoru paviljona tokom trajanja Bijenala, elaborat protivpožarne zaštite, troškovi osiguranja, tehnička podrška – okvirno **54.000,00** eura (sa uračunatim PDV-om).

2. Rješenje crnogorske postavke (koncept i sadržaj) i autorski tim će biti izabrani na međunarodnom javnom konkursu. Planirani budžet za konkurs je 53.000,00 eura.

- Odabranom autorskom timu za realizaciju projekta će biti opredijeljeno **45.000,00** eura (uključuje: izradu koncepta i sadržaja postavke, izradu projekta, troškove transporta, špedicije, montaže i demontaže postavke, putne troškove, troškove smještaja za autorski tim, troškove tehničke i prateće opreme za postavku,...)
- Naknada članovima žirija i izvjestiocima: **8.000,00** eura

3. Organizacija i praćenje crnogorske postavke na Bijenalu, svečano otvaranje crnogorskog paviljona (ukupno 20.000,00 eura):

- Troškovi puta i smještaja u Veneciju za organizatore (za Komesara, Kustosa, predstavnike Ministarstva) **13.000,00** eura
- Svečano otvaranje crnogorskog paviljona /ketering usluge/ signalizacija, audio-vizuelni efekti/svjetlo, zvuk **6.000,00** eura
- Dodatna oprema za potrebe otvaranja paviljona / inventar **1.000,00** eura

4. Troškovi dizajna, štampe, prevođenja i promocije događaja (ukupno 20.000,00 eura):

- Izrada vizuelnog identiteta postavke grafički dizajn, štampa kataloga i promotivnog materijala - **9.000,00** eura

- Prevodilačke usluge - **7.000,00** eura
- Medijski partner / promocija događaja putem elektronskih i štampanih medija, web stranica, društvenih mreža - **4.000,00 eura.**

5. Naknada za kustosa – 7.000,00 eura.

6. Angažovanje spoljnih saradnika (saradnici tokom pripreme i trajanja Bijenala): **10.000,00 eura**

7. Nepredviđeni i ostali troškovi 6.000,00 eura.

Sredstva za rad na realizaciji projekta crnogorske postavke na XVII Bijenalu arhitekture u Veneciji će se koristiti tokom godine. Iz sredstava Kapitalnog budžeta će se finansirati konkurs za izbor rješenja crnogorske postavke, naknada za kustosa, troškovi angažovanja spoljnih saradnika i ostali / drugi troškovi.

UKUPAN IZNOS TROŠKOVA: 198.500,00 eura

PREDLOG UGOVORA

UGOVOR O ZAKUPU IZLOŽBENOG PROSTORA

za Venecijansko bijenale umjetnosti i arhitekture

zaključen između:

De Michelis Alvise, rođen 18.11.1965. godine u Veneciji, sa prebivalištem na adresi: S. Marco 3080, poreski identifikacioni broj DMCLVS65S18L736F, postupajući u ime i za račun privrednog društva **IMMOBILIARE CADORE S.r.l.**, sa sjedištem u S. Marco 3198, Venecija, matični broj **IT-03318400276**, u daljem tekstu **Zakupodavac**,

i

Aleksandra Bogdanovića, ministra kulture Crne Gore, sa sjedištem u ulici Njegoševa bb Cetinje, matični broj **IT-97455410585**, u daljem tekstu **Zakupac**;

Imenovani zaključuju Ugovor o zakupu

u daljem tekstu **Ugovor**, sljedeće sadržine i sa odredbama navedenim u nastavku, a koje su obavezujuće za obje Ugovorne strane, njihove zakonske nasljednike i lica ovlašćena za zastupanje:

1. Predmet Ugovora

- 1.1. Zakupodavac ustupa na korišćenje Zakupcu u periodu od 15. februara 2020. do 14. februara 2022. prostorije, u daljem tekstu pod zajedničkim nazivom **Prostor**, koji se nalazi u Palati Malipiero, na adresi S. Marco 3078-3079/A Ramo Malipiero Venecija-prizemlje, upisan u Novom gradskom katastru Venecija- KO XV-parcela 2468 broj 30-katastarska kategorija C/1, klasa 13-površine 109 m² (stodevet); na ovo se dodaje polu-ekskluzivno pravo korišćenja ulaza u predmetni prostor (zajednički ulaz stanara pod brojem 20, 50, 51 i 52) na uličnom broju 3080, koji je bliže određen crvenom linijom, i ucrtan u katastarskom planu koji čini sastavni dio ovog Ugovora o zakupu (Aneks A).
- 1.2. S obzirom na to da je predmetni Prostor dio palate značajne umjetničke vrijednosti na koju se primjenjuje Uredba br. 42 od 22. 01. 2004. u skladu sa čl. 1, stavom 2, tačkom a) Zakona 431/1998, ovaj Ugovor podliježe odredbama čl. 1571 Građanskog zakonika .

- 1.3. Prostor koji se ustupa može se koristiti isključivo kao izložbeni prostor i umjetnička galerija i ima sve potrebne dozvole za navedene namjene. Zabranjeno je koristiti Prostor u druge svrhe čak i na ograničen vremenski period.

2. Plaćanje

- 2.1. Ugovorne strane ugovaraju godišnju zakupninu u iznosu od **28.500,00 eura** (dvadesetosam hiljada) koja će biti plaćena u 2 (dvije) rate u iznosu od po 14.250,00 eura (četnaest hiljada) i to prva do 5. februara a druga do 5. avgusta pojedinačne ugovorene godine, u neto iznosu isključujući eventualne buduće poreze, u daljem tekstu **Uplata**. Zakupnina se može godišnje prilagođavati u iznosu od 100% nacionalnim promjenama ISTAT troškova života. Kao osnova za određivanje promjena uzeće se mjesečni pokazatelj četvrtog mjeseca prije početka zakupa.
- 2.2. Uplate za zakup se moraju izvršiti do gore navedenih datuma. Danom uplate smatra se datum naveden na fakturi. Uplata treba biti izvršena putem platnog naloga na žiro račun u banci **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO-Ag di Mestre-Account n. 82291-Bank n. 01005 02046-Cin n.Z-SWIFT BIC: BNLIITRR-IBAN code: IT66 2010 0502 0460 0000 0082 291**.
- 2.3. Prije uplaćivanje iznosa iz čl. 2.1., Zakupodavac je dužan da dostavi Zakupcu fakturu bez navođenja bankarskih troškova prenosa novca. Zakupac je dužan da izvrši uplatu iznosa na osnovu dostavljenih faktura.
- 2.4. Ugovorne strane su saglasne da se neizvršavanje plaćanja u rokovima iz prethodnog člana, nedozvoljeni podzakup, davanje na upotrebu ili promjena namjene prostorija smatra neispunjavanjem ugovorne obaveze i da u tom slučaju Zakupodavac ima pravo da raskine ugovor krivicom Zakupca a Zakupac je obavezan da nadoknadi štetu Zakupodavcu u skladu sa članom 1456 i 1457 Građanskog zakonika. U slučaju kašnjenja uplate ugovorenog iznosa do najviše 30 dana od isteka roka iz prethodnog člana, Zakupac je dužan da plati Zakupodavcu ugovorenu kamatu u iznosu bruto pasivne kamate koja se primjenjuje na Zakupodavce.

3. Postupak primopredaje Prostora

- 3.1. Zakupodavac i Zakupac su saglasni da nije neophodno izvršiti ponovnu primopredaju nepokretnosti i dokumentacije u vezi sa korištenjem Prostora sa Zapisnikom o primopredaji koji su ugovorne strane potpisale prije zvanične primopredaje, a koji sadrži spisak pokućstva u Prostoru i već dogovoreni prenos brojila

na ime Zakupca; original ovog zapisnika (iz godine 2012) čini sastavni dio Ugovora o zakupu (Aneks B).

- 3.2. U Zapisniku o primopredaji, Zakupac je izjavio da je pregledao prostor, i da odgovara njegovim potrebama kao i da ga je preuzeo u dobrom stanju, bez nedostataka koji bi mogli negativno uticati na zdravlje korisnika i obavezuje se da ga nakon isteka Ugovora vrati u istom stanju, ne računajući pritom istrošenost nastalu redovnom upotrebom.
- 3.3. Zakupac priznaje da je Prostor dio zgrade na koju se primjenjuje Uredba br. 42 od 22.01. 2004. i da je značajne istorijske i umjetničke vrijednosti. Zakupac je dužan da zamjeni svaku stvar kojoj je pričinjena šteta o svom trošku.

4. Održavanje prostora

- 4.1. Zakupac je dužan da tokom cijelog perioda zakupa snosi troškove javnih usluga za predmetnu nepokretnost, uključujući račune za potrošnju električne energije, plina, vode, telefona kao i komunalnu taksu za odlaganje otpada, koje je obavezan da prevede na svoje ime u roku od tri mjeseca od dana zaključivanja ovog ugovora. Zakupac takođe snosi troškove svakodnevnih kućnih popravki (vodeći posebno računa o godišnjem održavanju sistema za grijanje shodno članu 1576 i 1609 Građanskog zakonika; Zakupodavac može i sam preuzeti obavezu obavljanja navedenih popravki, ukoliko ih Zakupac blagovremeno ne obavi, s tim što je Zakupac dužan da mu u tom slučaju nadoknadi troškove u roku od petnaest dana od obavljanja popravki. Troškove vanrednog održavanja, uređivanja, rekonstrukcije, zamjene novim uređajima snosi Zakupodavac.

Zakupac oslobađa Zakupodavca od bilo koje odgovornosti za neposredne ili posredne štete nastale postupanjem ili propustom drugih stanara zgrade ili trećih lica kao i odgovornosti za štete koje on, na bilo koji način pričinu pomenutim licima. Zakupac je direktno odgovoran Zakupodavcu i trećim licima za štete nastale njegovom krivicom kao i za zloupotrebu i nemar u korištenju zakupljenog prostora.

5. Prava i obaveze Zakupca

Zakupac ima sljedeća prava:

- 5.1.1. da nesmetano koristi Prostor tokom cijelog perioda važenja Ugovora i u skladu sa navedenim odredbama;

- 5.1.2. da uredi prostor za potrebe postavke izložbe uz prethodnu pismenu koordinaciju planova sa Zakupodavcem;
 - 5.1.3. da dobije podršku od strane Zakupodavca u cilju dobijanja saglasnosti za realizaciju spoljnih reklamnih natpisa za izložbu nakon prethodne koordinacije sa Zakupodavcem i nadležnim ustanovama.
- 5.2. Obaveze Zakupca:
- 5.2.1. da koristi prostor isključivo u svrhe predviđene Ugovorom;
 - 5.2.2. da ne daje u podzakup prostor ili dio prostora, da ne mjenja njegovu svrhu čak ni privremeno, da ga ne ustupa potpuno ni djelimično i da ga daje na upotrebu trećim licima;
 - 5.2.3. da izvrši uplate na način i u rokovima predviđenim ovim Ugovorom;
 - 5.2.4. da čuva zgradu u kojoj se prostor nalazi, poštujući propise koji se odnose na bezbjednost od požara, zdravstveno-sanitarnu zaštitu i zaštitu kulturnih dobara;
 - 5.2.5. da koristi Prostor vodeći računa da ne pogoršava njegovo stanje, da ne pričinii štetu ili uznemirava druge stanare zgrade u kojoj se Prostor nalazi i da ne obavlja i ne dozvoli obavljanje djelatnosti koje mogu pričinii štetu trećim licima;
 - 5.2.6. da ne drži plinske boce bilo koje vrste čak ni one namijenjene za upotrebu u domaćinstvu ili drugi potencijalno eksplozivni materijal; kada je u pitanju upotreba plinskih boca u stanovima, dozvoljena je samo u slučaju prekida snabdjevanja plinom od strane preduzeća zaduženih za energetska snabdjevanje plinom u gradu;
 - 5.2.7. da obavijesti Zakupodavca ili njegove zakonske zastupnike, stanare ili kupce o upotrebi prostorija, da dozvoli Zakupodavcu da pregleda prostorije, ako to zahtjeva ili pod uslovima koje su Ugovorne strane prethodno dogovorile;
 - 5.2.8. da blagovremeno obavijesti Zakupodavca o šteti pričinjenoj u Prostoru koja može prouzrokovati ili je prouzrokovala urgentna stanja;
 - 5.2.9. da dozvoli, u hitnim slučajevima ili usljed prirodnih katastrofa, nesmetan pristup Prostoru službama za hitne intervencije i zakonskim zastupnicima Zakupodavca;
 - 5.2.10. da vrati, nakon isteka ugovora, Prostor u urednom i čistom stanju, prethodno uklonivši sve postavke;
 - 5.2.11. da blagovremeno obavijesti Zakupodavca o smetnjama za upotrebu prostora ili preprekama u ispunjavanju obaveza iz ovog Ugovora, u roku od 48 sati; da preduzme mjere u cilju ublažavanja pomenutih smetnji i da u roku od 24 sata obavijesti Zakupodavca o šteti pričinjenoj u Prostoru i preduzetim mjerama u cilju otklanjanja štete i njenih posljedica;
 - 5.2.12. da renovira prostor radi prilagođavanja istog specifičnoj namjeni (isključivo o trošku Zakupca) pridržavajući se italijanskih propisa u ovoj oblasti; posebno se obavezujući da poštuje propis koji se odnosi na ovaj prostor shodno Uredbi od 22.01.2004. br. 42

- a koja se odnosi na zaštitu dobara istorijskog, umjetničkog i kulturnog značaja, i da poštuje izričitu zabranu mjenjanja izgleda zidova, plafona i podova. Prostor mora biti vraćen u stanju u kome se nalazio prilikom primopredaje i svaki dodati ili novi detalj koji ne budu uklonjeni biće zadržani od strane vlasnika bez obaveze nadoknade;
- 5.2.13. da pribavi sve neophodne dozvole od nadležnih uprava koje se odnose na predviđene postavke (isključivo o trošku Zakupca) izričito prije otvaranja prostora za javnost; u svakom slučaju Zakupac oslobađa Zakupodavca od odgovornosti koje mogu proistići zbog propusta Zakupca;
- 5.2.14. da potpiše osnovnu polisu sa italijanskom osiguravajućom kućom za štete pričinjene na umjetničkim djelima i ostalim izloženim predmetima, kao i za štete pričinjene trećim licima tokom perioda zakupa;
- 5.2.15. da omogući Zakupodavcu, kada to zatraži, da izvrši uvid u račune za javne usluge koje je Zakupac prethodno izmirio a koji se odnose na Prostor.

6. Prava i obaveze Zakupodavca

- 6.1. Zakupodavac ima sljedeća prava:
- 6.1.1. da naplati od Zakupca ugovoreni iznos u rokovima predviđenim ovim ugovorom i da zatraži da od Zakupca da koristi prostorije u svrhe predviđene Ugovorom kao i da ih održava;
- 6.1.2. da raskine Ugovor pod uslovima i na način predviđen ovim Ugovorom kao i da mu Zakupac isplati ugovoreni iznos i naknadu za eventualne štete shodno članom 1456 i 1457 Građanskog zakonika;
- 6.1.3. da može raskinuti ugovor bez obzira na vremenski period koji je protekao od promjene namjene Prostora;
- 6.1.3. da može izvršiti uvid u nepokretnost u cilju provjere funkcionisanja uređaja i poštovanja ugovornih obaveza od strane Zakupca;
- 6.1.4. da ima pristup Prostoru u vanrednim i hitnim slučajevima s tim da prethodno o tome obavijesti Zakupca;
- 6.1.5. da dobije na uvid od strane Zakupca prethodno plaćene račune za javne usluge koji se odnose na Prostor;
6. 2. Zakupodavac ima sljedeće obaveze:
- 6.2.1. da ne ometa Zakupca u korišćenju Prostora ukoliko Zakupac koristi Prostor u skladu sa odredbama ovog Ugovora;

6.2.2. da obezbjedi u Prostoru neprestano snabdjevanje električnom energijom, vodom i odvođenje kanalizacionog otpada u mjeri u kojoj to zavisi od Zakupodavca, s tim što se Zakupac mora pridržavati pravila u vezi korišćenja pomenutih usluga.

6.2.3. da obezbjedi, u mjeri u kojoj to zavisi od Zakupodavca, blagovremenu popravku mreže i uređaja koji se nalaze izvan Prostorai da ukloni eventualnu pričinjenu štetu;

6.2.4. da prije zvanične primopredaje potpiše sa italijanskom osiguravajućom kućom osnovnu polis osiguranja od požara i šteta pričinjenih na zgradi i pokućstvu.

7. Viša sila

7.1. Ukoliko jedna od ugovornih strana smatra da je njena odgovornost uzrokovana djelovanjem više sile, mora o tome blagovremeno obavijestiti drugu ugovornu stranu pismenim putem, dostavljajući podatke i dokumentaciju izdate od strane nadležnih uprava, kao i preduzeti mjere za ublažavanje posljedica više sile.

8. Garancije

8.1. Zakupac se obavezuje da sa u roku od 4 (četiri) mjeseca od dana potpisivanja ovog ugovora a najkasnije do 1. maja 2018. potpiše sa italijanskom osiguravajućom kućom i dostavi na uvid Zakupodavcu, osnovnu polis osiguranja od požara i štete pričinjene trećim licima prouzrokovane umjetničkim djelima i predmetima izloženim u Prostoru koja predviđa osiguranu sumu od najmanje 300.000,00 (trista hiljada) eura. Polisa osiguranja takođe treba da sadrži klauzulu koja oslobađa Zakupodavca odgovornosti za navedene štete. Troškove polise u potpunosti snosi Zakupac.

8.2. Zakupodavac se obavezuje da potpiše sa italijanskom osiguravajućom kućom i/ili dostavi na uvid polis osnovnog osiguranja od požara i šteta na zgradi, stalnom pokućstvu, umjetničkim djelima koja predviđa osiguranu sumu od najmanje 300.000,00 eura (trista hiljada eura); kao i polis osiguranja od javne odgovornosti koja predviđa osiguranu sumu od najmanje 800,000,00 eura (osamsto hiljada eura). Polisa osiguranja takođe treba da sadrži klauzulu koja oslobađa Zakupca odgovornosti za navedene štete. Takođe, Zakupac oslobađa Zakupodavca od svake odgovornosti za štete pričinjene direktnim ili indirektnim postupanjem ili propustima ostalih stanara zgrade ili trećih lica kao i za štete koje Zakupac na bilo koji način pričini pomenutim licima. Zakupac direktno odgovara Zakupodavcu i trećim licima za štete pričinjene njegovom krivicom ili zbog zloupotrebe i nemara s njegove strane u korišćenju iznajmljenog prostora.

8.3. Zakupodavac garantuje da je zakonski vlasnik Prostora i da ima puno pravo da zaključi ovaj Ugovor koji sadrži navedene odredbe; takođe garantuje da Prostor u trenutku

potpisivanja Ugovora nije opterećen ograničenjima, zabranama niti je predmet sudskih sporova. Zakupodavac garantuje da stanje u kome se nalazi Prostor odgovara potrebama izlozbe i potvrđuje da su krovna konstrukcija, vodovodne instalacije, kanalizacioni odvodi, grijanje i ostali uređaji i sistemi za komunikaciju u dobrom tehničkom stanju.

8.4. Zakupodavac izjavljuje da Zakupac može nesmetano koristiti Prostor, u skladu sa odredbama ovog Ugovora, bez prekidanja ili ometanja od strane Zakupodavca.

8.5. Zakupac je već uplatio na ime sigurnosnog depozita iznos od 3.800,00 eura (tri hiljade i osamsto) koji će Zakupodavac zadržati do isteka ovog Ugovora kao garanciju za eventualne štete pričinjene prostorijama od strane Zakupca. Zakupodavac je dužan da vrati bez kamate pomenuti iznos nakon isteka Ugovora.

9. Odgovornosti

9.1. Izričito se navodi da je Zakupodavac dužan da izda fakturu najmanje 2 mjeseca prije isteka roka za plaćanje, te da u slučaju kašnjenja uplate od strane Zakupca više od 10 kalendarskih dana, Zakupodavac ima pravo da zahtijeva plaćanje penala u iznosu od 0,02% od ukupne zakupnine predviđene ovim Ugovorom za svaki dan kašnjenja.

9.2. Ukoliko Zakupodavac ne izvrši ili kasno izvrši primopredaju Prostora Zakupcu u skladu sa odredbama ovog Ugovora ili preda Prostor u neispravnom stanju, Zakupac ima pravo da zahtijeva od Zakupodavca plaćanje penala u iznosu od 5% od ukupne zakupnine predviđene Ugovorom.

9.3. Obje Ugovorne strane imaju pravo da zahtjevaju plaćanje penala i poštovanje ovog Ugovora, s tim da plaćanjem penala ugovorna strana koja ne ispunjava obaveze nije oslobođena od odgovornosti iz ovog Ugovora.

10. Raskid Ugovora

10.1 Zakupac ima pravo da jednostrano raskine Ugovor pod uslovom da o tome prethodno obavijesti Zakupodavca pismenim putem najkasnije do 1. marta 2018. U ovom slučaju Zakupodavac ima pravo da zadrži unaprijed uplaćeni iznos.

10.2 Zakupodavac ima pravo da jednostrano raskine Ugovor u bilom kom trenutku, s tim što je dužan da prethodno o tome obavijesti Zakupodavca pismenim putem, i to u sljedećim slučajevima:

11.2.1 ukoliko Zakupac ne izvrši uplatu ugovorene sume o roku od 30 dana;

11.2.1. ukoliko Zakupac poćini novi pristup iako je zbog toga bio pismeno upozoren najmanje 15 dana prije;

11.2.3 ukoliko Zakupac ne ispuni u roku od 30 dana obaveze predviđene ovim Ugovorom a naroćito obaveze iz taćke 5 nakon što je zbog toga bio izrićito upozoren pismenim putem.

10.3 Obje strane imaju pravo da jednostrano raskinu ovaj Ugovor, uz pismeno obavještenje poslato poštom drugoj strani najmanje šest (6) mjeseci prije željenog datuma raskida (raćuna se datum slanja istaknut na pošiljci).

11. Rješavanje sporova

11.1 U vezi sa ovim Ugovorom, u svrhe slanja obavještenja o izvršnim aktima i određivanja mjesno nadležnog suda, Zakupac je odabrao adresu trenutnog sjedišta društva u Veneciji, San Marco 3079a, prizemlje; ukoliko sjedište bude promjenjeno, bira kancelariju sekretara Općtine u kojoj se nalazi iznajmljeni prostor, s tim što Zakupac ovlašćuje Zakupodavca da ga identifikuje kao „zakonski nedostupnog“ shodno ćl. 143 Zakona o parničnom postupku.

11.2 Svaki spor, neslaganje ili zahtjev koji mogu proisteći iz ovog Ugovora ili usljed kršenja ili ništavnosti istog biće rješavani prema zakonu Republike Italije u Osnovnom sudu u Veneciji.

12. Završne odredbe

12.1. Ovaj ugovor je zakljućen na period od 2 (dvije) godine i stupa na snagu danom potpisivanja.

12.2. Ovaj Ugovor je saćinjen u tri primjerka od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po jedan primjerak, a jedan primjerak se ćuva u arhivu Ministarstva finansije Italije.

12.3. Ovaj ugovor je izraz slobodnih volja Ugovornih strana; Zakupodavac i Zakupac potvrđuju potpisima da su razumjele sadržinu, znaćenje i posljedice ovog ugovora; prihvataju ga kao ispravnog, korisnog i potpisuju ga dobrovoljno, bez obmane i prinude.

13. Posebne odredbe

13.1 Dozvoljene izmjene i uređivanje Prostora od strane Zakupca neće biti nadoknađene ni u kom slućaju.

13.2 Zabranjeno je Zakupcu da ućini nepokretnost predmetom spora, potraživanja ili neke druge obaveze, da prenese na treća lica prava i obaveze iz ovog Ugovora bez prethodne pismene saglasnosti od strane Zakupodavca.

13.3 Zakupodavac se obavezuje da plati sve propisane takse, poreze i račune za javne usluge koje mogu biti nametnute Zakupopdavcu ili Zakupcu u vezi sa vlasništvom Prostora. Zakupodavac se obavezuje da plati sve takse, poreze i troškove za javne usluge koje budu nametnute Zakupcu u vezi sa korišćenjem Prostora.

13.4 Zakupodavac se obavezuje da nadoknadi Zakupcu gubitke nastale krivicom Zakupodavca ili njegovih zakonskih zastupnika.

13.5 Zakupac se već obavezao da prevede na svoje ime brojila za komunalije (struju, plin, vodu, komunalnu taksu za odnošenje otpada itd.) i da plaća sve račune izdate od strane javnih preduzeća nadeležnih za snabdijevanje pomenutim uslugama u okviru predviđenih rokova.

13.6. Zakupac ovlašćuje Zakupodavca da može da saopšti drugima njegove lične podatke u vezi sa izvršavanjem obaveza iz ovog ugovora o zakupu (Zakon od 31.12. 1996. br. 675).

13.7 Zakupac izjavljuje pod sopstvenom odgovornošću da je ovaj ugovor zaključen u skladu sa Odlukom predsjednika Republike broj 633/72 i da stoga ne podliježe PDV-u već obavezi prijave kod Poreske uprave. Troškove prijave ovog ugovora u Poreskoj upravi snose ugovorne strane zajednički po 50% za taksenu marku i podnošenje prijave.

13.8 Odabrani sistem oporezivanja PDV-om. U skladu sa čl. 10, stav 1, tačka 8 Odluke predsjednika Republike br. 633/72 koja je izmjenjena članom 35, stav 8, tačka (a) Uredbe br. 223 od 04.07.2006. (preinačena u zakon br. 248 od 04.08.2006.) Zakupopdavac u vezi sa ovim ugovorom izjavljuje da se opredjeljuje za primjenu sistema oporezivanja PDV-om. Zakupodavac takođe izjavljuje da predmetni prostor pripada katastarskoj kategoriji C/1, klasa 13.

13.9. Uz ovaj ugovor prilažu se sljedeća dokumenta koja nakon parafiranja od strane ugovornih strana čine sastavni dio ovog ugovora:

- Aneks A): Katastarski plan;

- Aneks B): Nacrt Zapisnika o primopredaji nepokretnosti

Ugovorne strane i potpisi

Venecija, _____2019

ZAKUPODAVAC

Immobiliare Cadore s.r.l.

ZAKUPAC

Ministarstvo kulture Crne Gore

Alvise Michelis

Direktor

Aleksandar Bogdanović

Ministar kulture Crne Gore

U skladu sa članom 1341 i 1342 Građanskog zakonika, ugovorne strane potvrđuju da su pročitale ugovor, konkretno odredbe članova 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 i 13, da su ga razumjele i da potpuno prihvataju njegovu sadržinu.

ZAKUPODAVAC

Immobiliare Cadore s.r.l.

Alvise Michelis

Direktorica

ZAKUPAC

Ministarstvo kulture Crne Gore

Aleksandar Bogdanović

Ministar kulture Crne Gore

Datum: 14.02.2017.-br. T201565-Podnosilac zahtjeva: PGNNDR78B24L736S

Uprava za nekretnine Katastar objekata Pokrajinska Uprava Venecija	Protokol br. VE0118491 od 11.05.2005. Katastarski plan -Opština Venecija- Venecija S.Marco br. 3078-3079	
	Katastarski podaci: Opština: VE Katastarska opština: 15 Parcela: 2468 Broj: 30	Sačinio: Sandi Alberto Upisan u komori arhitekata Pokrajine Venecija br. 2029