

Informacija o potpisivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora za potrebe smještaja Ustavnog suda, koju je Ministarstvu finansija dostavila Uprava za katastar i državnu imovinu

Uprava za katastar i državnu imovinu je Ministarstvu finansija dostavila Informaciju o potpisivanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora za potrebe smještaja Ustavnog suda, radi daljeg procesuiranja prema radnim tijelima Vlade Crne Gore.

Uz predmetnu Informaciju dostavili su i sljedeće:

- Zahtjev Jelene Božović, vlasnice nepokretnosti koja je predmet zakupa, broj 01-012/23-115 od 01. 08. 2023. godine i
- nacrt Ugovora o zakupu poslovnog prostora za potrebe smještaja Ustavnog suda.

Iz dostavljene dokumentacije proizilazi da se Upravi za katastar i državnu imovinu obratila Jelena Božović, u ime porodice sa zahtjevom za zaključenje Ugovora o zakupu poslovnog prostora za potrebe smještaja Ustavnog suda Crne Gore u Podgorici.

Kako je navedeno u dostavljenoj Informaciji, Rješenjem Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Podgorica, br. 101-919/23-6784 UP, od 24. 05. 2023. godine, izvršena je promjena upisa u katastarskom operatu KO Podgorica II, u list nepokretnosti broj 2151, kat parcela broj 3955, objekat broj 1- poslovni prostor u vanprivredi PD2 na ime Jelene Božović (podnosioca zahtjeva) i članova njene porodice. Promjena upisa je izvršena na osnovu Rješenja Ministarstva finansija - Komisije za povraćaj i obeštećenje Podgorica, broj 07-101-UPI-1158/1-08, od 28. 10. 2022. godine. U zahtjevu, osim navedenih podataka koji se odnose na katastarske podatke, podnosilac zahtjeva je predložio i cijenu zakupa od 20 eura po m², koju je obrazložio temeljnim istraživanjem tržišta nekretnina ekskluzivitetom lokacije, kao i činjenicom da se radi o jednoj od najljepših preostalih predratnih zgrada u Podgorici.

Nadalje je navedeno, da se Ustavni sud Crne Gore nalazi u poslovnom prostoru upisanom u list nepokretnosti broj 2151, na katasatrskoj parceli broj 3955, PD 2, ukupne površine 248 m², predstavnici Uprave za katastar i državnu imovinu su pozvali jednog od vlasnika prostora na sastanak kako bi pregovarali oko smanjenja predložene cijene zakupa. Na sastanku održanom u prostorijama Uprave za katastar i državnu imovinu, postignut je dogovor da se cijena smanji sa predloženih 20 na 16 eura po m² bez uračunatog poreza na dohodak fizičkih lica (neto zakupnina) čiji obračun, obustavu i naknadu shodno članu 49 a stav 1 Zakona o porezu na dohodak fizičkih lica vrši zakupac/isplatilac prihoda, te shodno tome cijena mjesečne zakupnine bi iznosila 3.968,00 eura, što na godišnjem nivou iznosi 47.616,00 eura, bez uračunatog poreza na dohodak fizičkih lica.

Takođe je u predmetnoj Informaciji navedeno pravni osnov za predmetnu Informaciju sadržan je u članu 14 stav 1 Zakona o javnim nabavkama („Službeni list CG“, broj 74/19, 03/23 i 1/23), kojim je definisano izuzeće za nabavke specifičnih predmeta, odnosno da se ovaj zakon ne primjenjuje na kupovinu ili zakup zemljišta, građevinskih objekata ili druge nepokretne imovine kao i prava koja se na njih odnose.

Postupajući po predmetnoj informaciji, Direktorat za imovinsko pravne poslove tražio je izjašnjenje Direktorata za državni budžet, imajući u vidu da je predloženo da se za predmetni zakup obezbijede sredstva iz Tekuće budžetske rezerve, u iznosu od 3.968,00 eura, odnosno na godišnjem nivou u iznosu od 47.616,00 eura, bez uračunatog poreza na dohodak fizičkih lica.

U izjašnjenju Direktorata za državni budžet, broj 9-430/3-343/2023 od 21. 09. 2023. godine, navedeno je da imajući u vidu već preuzete obaveze i donijete zaključke Vlade Crne Gore za 2023. godinu, kao i ograničenost raspoloživih sredstava Tekuće budžetske rezerve, smatraju da je nedostajuća sredstva za navedene namjene neophodno obezbijediti u okviru sredstava opredijeljenih Upravi za katastar i državnu imovinu Zakonom o budžetu za 2023. godinu.

Takođe su uputili na član 40 Zakona o budžetu i fiskalnoj odgovornosti kojim je popisano da ugovorene obaveze moraju biti usklađene sa planiranim i odobrenim sredstvima, kao i da je budžetski izvršilac odgovoran za zakonito korišćenje sredstava odobrenih potrošačkoj jedinici.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
Zakup poslovnog prostora, za potrebe smještaja Ustavnog suda Crne Gore u
Podgorici

Zaključen u Podgorici, dana _____. godine, između:

1. _____ sa sjedištem u _____, ulica _____, JMBG: _____,
Broj računa: _____, Naziv banke: _____, (u daljem tekstu Zakupodavca)

2. **Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore**, sa sjedištem u Podgorici,
Ulica Vojvode Stanka Radonjića br 1, PIB 11069177 koju zastupa Koča Đurišić
direktor, kao zakupac (u daljem tekstu: Zakupac)

Zakupodavac i Zakupac su saglasni da u daljem tekstu budu zajednički označeni kao: Ugovorne strane.
Korisnik predmetnog poslovnog prostora je Ustavni sud Crne Gore, u daljem tekstu Korisnik
Ugovorne strane i Korisnik ovim Ugovorom regulišu međusobna prava i obaveze po osnovu zakupa poslovnih prostorija, a u skladu sa članom 1 Ugovora.

PREDMET UGOVORA
Član 1

Zakupodavac predaje, a Zakupac prima prostor u Podgorici, za potrebe smještaja Ustavnog suda Crne Gore u Podgorici (u daljem tekstu Korisnik), upisan u Listu nepokretnosti broj 2151, kat parcela 3955, PD 2 ukupne površine 248 m2.

Poslovni prostor uzima se u zakup saglasno Zaključku Vlade Crne Gore broj _____ od _____ godine.

Imajući u vidu da je predmetni poslovni prostor već predat zakupcu u posjed ugovorne strane su saglasne da se neće praviti poseban Zapisnik o primopredaji.

NAMJENA KORIŠĆENJA ZAKUPLJENOG POSLOVNOG PROSTORA

Član 2

Korisnik će zakupljene poslovne prostorije iz stava člana 1 ovog Ugovora koristiti isključivo za obavljanje svoje djelatnosti i sa pažnjom dobrog domaćina.

Zakupac može promijeniti namjenu korišćenja poslovnih prostorija samo uz prethodnu pismenu saglasnost Zakupodavca.

Zakupac ne može zakupljene poslovne prostorije ili njihov dio dati drugome u podzakup.

TRAJANJE ZAKUPA I STUPANJE ZAKUPCA U POSJED ZAKUPLJENIH POSLOVNIH PROSTORIJA

Član 3

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na period od 1 (jedne) godine, i to počev od _____ godine do _____. Godine, uz mogućnost produženja predmetnog ugovora.

VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Član 4

Zakupac se obavezuje da Zakupodavcu mjesečno plaća zakupninu za poslovne prostorije iz člana 1 ovog Ugovora u iznosu od 3.968,00 eura eura na mjesečnom nivou, što na godišnjem nivou iznosi 47.616,00 eura bez uračunatog poreza na dohodak fizičkih lica.

Zakupac se obavezuje da će plaćanje vršiti do 10 (desetog) u mjesecu za tekući mjesec, na žiro račun Zakupodavca broj: _____, kod: _____ banke.

ODRŽAVANJE ZAKUPLJENOG PROSTORA

Član 5

Zakupac je dužan da u toku trajanja zakupa prostorija bliže opisanih u članu 1 ovog Ugovora izvrši sve popravke i otkloni štete izazvane redovnom upotrebom, kao i štete nastale njegovom krivicom, odnosno krivicom njegovih zaposlenih, u roku od **15 (petnaest)** dana od dana nastanka štete.

Zakupodavac se obavezuje da snosi troškove iznvesticionog održavanja poslovnih prostorija.

IZMJENE NA ZAKUPLJENOM POSLOVNOM PROSTORU

Član 6

Po prestanku Ugovora o zakupu, Zakupac se obavezuje da vrati poslovne prostorije u stanje u kom ih je primio, odnosno u stanje izvršene opravke, ukoliko je do nje došlo, i to pod uslovima iz ovog Ugovora.

Član 7

Zakupac je dužan da snosi troškove proistekle po osnovu utroška električne energije, vodovoda i kanalizacije i ostale komunalne troškove.

Zakupodavac se obavezuje da ukupan iznos troškova proisteklih po osnovu utroška električne energije fakturiše naknadno tokom tekućeg mjeseca, a nakon pristiglog računa za prethodni mjesec i uz fakturu Zakupcu dostavi račun.

Ugovorne strane su saglasne da troškove za telekomunikacione usluge (telefon, internet i kablovska TV) snosi Korisnik.

RASKID UGOVORA

Član 8

Ugovorne strane su saglasne da do raskida ovog Ugovora, prije isteka ugovorenog roka može doći u slučaju neizvršavanja obaveza koje su utvrđene ovim Ugovorom.

- U slučaju neplaćanja zakupnine, odnosno neispunjavanja ugovorenih obaveza, Zakupodavac može otkazati ugovor u roku od 30 dana od dana dostavljanja pisane opomene;
- Ugovor može prestati otkazom koji svaka strana može dati drugoj strani u pisanoj formi, poštujući otkazni rok koji iznosi 60 dana i isti počinje teći danom dostavljanja otkaza u pisanoj formi.

PRESTANAK ZAKUPA

Član 9

Ugovorne strane su saglasne da ovaj Ugovor prestaje protekom vremena na koji je zaključen, kao i u ostalim slučajevima predviđenim Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore.

Istekom perioda zakupa, Zakupac je dužan predati prostor Zakupodavcu u primljenom stanju, oslobođen od lica i stvari, o čemu će se sačiniti Zapisnik.

OSTALE ODREDBE

Član 10

Ugovorne strane su saglasne da se na odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjuju odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Ugovorne strane su saglasne da će sve sporove koji nastanu iz odnosa zasnovanih ovim Ugovorom prvenstveno rješavati sporazumno, a u slučaju spora nadležan je sud u Podgorici.

Član 11

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja istog.

Član 12

Ovaj Ugovor je sačinjen u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih 3 primjerka zadržava Zakupodavac, a 2 Zakupac i Korisnik 1.

ZAKUPODAVAC

ZAKUPAC
UPRAVA ZA KATASTAR I
DRŽAVNU IMOVINU
Koča Đurišić, direktor

Saglasan sa tekstom ugovora (KORISNIK)
Ustavni sud Crne Gore
