

**INFORMACIJA O ANEKSU 2 UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
ZA POTREBE SMJEŠTAJA ODJELJENJA ZA INFORMATIČKU BEZBJEDNOST I
ODGOVOR NA RAČUNARSKE INCIDENTE (CIRT) DIREKCIJE ZA ZAŠTITU
TAJNIH PODATAKA**

Direkcija za zaštitu tajnih podataka preko organizacione jedinice Odjeljenja za informatičku bezbjednost i odgovor na računarske incidente (CIRT), u skladu sa Zakonom o tajnosti podataka i Zakonom o informacionoj bezbjednosti vrši funkciju zaštite od računarskih i bezbjednosnih incidenata na internetu i drugih rizika u vezi sa informacionom bezbjednošću.

Do novembra 2020.godine CIRT je funkcionisao u okviru Ministarstva javne uprave, digitalnog društva i medija – Direkcija za informatičku bezbjednost i odgovor na računarske incidente. Radne prostorije i dio opreme su CIRT-u bili na raspolaganju u Ministarstvu javne uprave do novembra 2020.godine, kada je stupanjem na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o tajnosti podataka (074/20 od 23.07.2020.godine), CIRT premješten u nadležnost Direkcije za zaštitu tajnih podataka. Nakon prelaska CIRT više nije bio u mogućnosti da koristi ove kapacitete jer su oni ostali u Ministarstvu javne uprave.

Direkcija za zaštitu tajnih podataka, se obratila Upravi za katastar i državnu imovinu da se obezbijede prostorije za smještaj CIRT-a i nakon godinu dana je kao privremeno rješenje Uprava obezbijedila prostorije u Cetinjskoj ulici broj 11 u Podgorici, koje ispunjavaju uslove sa aspekta bezbjednosno operativnog centra i koje su predviđene Uredbom o mjerama informacione bezbjednosti, a u skladu sa Zakonom o tajnosti podataka, imajući u vidu da CIRT obrađuje osjetljive podatke označene stepenom tajnosti.

Uprava za katastar i državnu imovinu i Capital Plaza D.O.O. su 14.12.2021.godine, zaključili Ugovor o zakupu poslovnog prostora, koji je istekao 14.12.2022.godine, nakon čega je na osnovu Zaključka Vlade Crne Gore, br. 07-8046/2 od 22.12.2022.godine, zaključen Anex 1 ugovora o zakupu poslovnog prostora koji ističe 14.12.2023.godine.

Predlogom Anexa 2 Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupodavac je predložio izmijenjene uslove koji se odnose na izmjenu obračuna površine poslovnog prostora koji se koristi, na način što se vrši uvećanje od 12% obračunske površine poslovnog prostora.

Mjesečna zakupnina Predlogom Anexa 2 ugovora bila bi uvećana sa 2.247,26 € na 2.902,32 €, bez PDV-a, što je 12€/m² obračunske površine poslovnog prostora (241,86m²), a troškovi održavanja i poslovanja, bili bi uvećani sa 561,84€ na 725,58€ bez PDV-a, što je 3€/m² obračunske površine poslovnog prostora (241,86m²).

Napominjemo, da će Nacionalni CIRT koji je smješten u navedenom prostoru, usvajanjem novog Zakona o informacionoj bezbjednosti preći u novoformiranu Agenciju za sajber bezbjednost. Osnovnim Ugovorom o zakupu je u članu 8 precizirano da „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.

**ANEKS 2
UGOVORA O ZAKUPU
POSLOVNOG PROSTORA**

Zaključen u Podgorici dana 14.12.2023. godine između:

1. **CAPITAL PLAZA DOO PODGORICA**, sa sjedištem u Ul. Šeik Zaida br. 13, PIB 02458691, koje zastupaju Ovlašćeni zastupnik Lev Raphael Edward Lyon Weiss i Ovlašćeni zastupnik Nir Sidal (u daljem tekstu: **"Zakupodavac"**)

2. **UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE**, sa sjedištem u Podgorici, Ulica Vojvode Stanka Radonjića br 1, PIB 11069177 koju zastupa Koča Đurišić v.d. direktora (u daljem tekstu: **"Zakupac"**)

(u daljem tekstu zajedno: **"Ugovorne strane"**)

Ugovorne strane saglasno konstatuju:

- da su dana 14.12.2021 godine zaključile Ugovor o zakupu poslovnog prostora djel. br. Capital Plaza 1081/21 odnosno djel. br. Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore 01-012/21 701/5 (u daljem tekstu: **"Ugovor o zakupu"**);
- da su dana 29.12.2022. godine zaključile Aneks Ugovora o zakupu djel. br. Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore 01-012/22-30672/1 (u daljem tekstu: **"Aneks 1"**).

DEFINICIJE

U ovom Aneksu, ukoliko ne proizilazi drugačije iz konteksta, upotrijebljeni izrazi

**ANNEX 2
TO THE LEASE AGREEMENT
FOR OFFICE SPACE**

Entered into in Podgorica on 14.12.2023 by and between:

1. **CAPITAL PLAZA DOO PODGORICA**, with its head-office at Ul. Šeik Zaida br. 13, TIN 02458691, represented by Authorized representative Lev Raphael Edward Lyon Weiss and Authorized representative Nir Sidal (hereinafter referred to as the **"Landlord"**)

and

2. **UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE**, with its head-office in Podgorica, Ulica Vojvode Stanka Radonjića br 1, TIN 11069177, represented by Koča Đurišić, Acting director (hereinafter referred to as: the **Tenant"**)

(hereinafter collectively referred to as the **"Parties"**)

The Parties mutually state:

- that on 14th December 2021 they have concluded a Lease agreement for office space Ref. No. of Capital Plaza 1081/21 i.e. Ref. No. of Uprava za katastar i državnu imovinu Crne Gore 01-012/21 701/5 (hereinafter referred to as **"Lease agreement"**);
- that on 29th December 2022 they have concluded an Annex to the Lease agreement Ref. No. of Uprava za katastar i državnu imovinu Crne Gore 01-012/22-30672/1 (hereinafter referred to as **"Annex 1"**).

DEFINITIONS

In this Annex, unless the context otherwise requires, the following expressions shall

imaju sljedeće značenje i bilo koje i svako upućivanje na dolje navedene izraze u Ugovoru o zakupu (ili bilo kom drugom dokumentu u vezi sa Ugovorom o zakupu (aneksi, sporazumi itd.) smatraće se da se odnosi na ove izraze i njihovo značenje precizirano dolje:

Poslovni prostor - znači poslovni prostor projektantske oznake PP5, koji se nalazi u Poslovnoj kuli (PC1) u okviru poslovnog dijela TCP, na 4. spratu, upisan kao dio PD 1003 i dio PD 1004 u Listu nepokretnosti br. 1144 KO Podgorica I, zgrada br. 1, kat. parcela 1330/20;

Površina Poslovnog prostora - znači površina Poslovnog prostora obračunata kao bruto površina poda, uključujući ali se ne ograničavajući na površinu stubova, cjelokupnu širinu spoljnih zidova i onda kad se graniče sa zajedničkim površinama i predvorjima (u pogledu zajedničkih zidnih površina Poslovnog prostora i susjednih poslovnih prostora u okviru TCP, samo polovina površine na kojoj je zid izgrađen će se uzeti u obzir);

Obračunska površina - znači Površina Poslovnog prostora uvećana za 12% (Add on faktor) i predstavlja osnovicu za obračun troškova koji se plaćaju po kvadratnom metru;

Indeks - znači prosječna stopa inflacije u Evropi na godinjem nivou prema Usklađenom Indeksu Potrošačkih Cijena (HICP) koji objavljuje EUROSTAT, odnosno bilo kojem indeksu koji EUROSTAT bude koristio umjesto navedenog indeksa. U slučaju da EUROSTAT prestane da objavljuje Indeks, **Mjesečna zakupnina** i **Troškovi održavanja i poslovanja** će biti indeksirani na osnovu nekog drugog odgovarajućeg

have the following meaning and any and all references to the below listed expressions in the Lease agreement and/or any other document in relation to the lease agreement (annexes, agreements etc.) shall be considered a reference to these expressions and their meaning specified below:

Office space - means an office space designated in project as PP5, located in the Office tower (PC1) within the office part of TCP, on 4th floor, inscribed as part of PD 1003 and part of PD 1004 in the Title deed No. 1144 KO Podgorica I building No. 1, cadastral lot 1330/20;

Area of the Office space - means an area of the Office space calculated as a gross floor area, including and without derogating from the generality of the aforesaid, the areas of the pillars, the entire width of the external walls, also when they border the common areas and lobbies (regarding the joint wall areas of the Office space and adjacent office spaces within TCP, only half of the area on which the wall is built shall be taken into account);

Payable Floor Area - means an Area of the Office space increased by 12% (Add on faktor) and represents the basis for calculating costs and expenses payable as per square meter;

Index - means an average inflation rate in Europe on a yearly basis as per the Harmonized Indices of Consumer Prices (HICP) published by EUROSTAT, i.e. any index EUROSTAT will use instead of the mentioned index. In the event the Index is no longer published by EUROSTAT, the **Monthly rent** and **Maintenance and operational costs** will be indexed on the basis of another equivalent official European

zvaničnog indeksa Evropske unije.

Član 1

U članu 1 Ugovora o zakupu mijenja se tačka 1 u stavu 1 i dodaje stav 2 i 3 koji sada glase:

- **Poslovni prostor** projektantske oznake PI 5, nalazi se u Poslovnoj kuli TCP (PC1), na 4. spratu i upisan je kao dio PD 1003 i dio PD 1004, u Listu nepokretnosti br. 1144 KO Podgorica I, kat. parcela 1330/20, zgrada br. 1. Adresa **Poslovnog prostora** je Ul. Cetinjska br. 11, 81000 Podgorica.

Površina Poslovnog prostora iznosi 215,95m² i ova površina nije podložna promjenama, osim u slučaju da bilo koja Ugovorna strana zahtijeva mjerenje od strane ovlaštenog geometra koji će izmjeriti **Površinu Poslovnog prostora** prema parametrima za utvrđivanje **Površine Poslovnog prostora** preciziranim u definicijama ovog Ugovora i tako utvrđena **Površina Poslovnog prostora** će se smatrati konačnom. Mjerenje od strane ovlaštenog geometra može se zahtijevati u roku od 30 (trideset) dana od datuma zaključenja ovog Ugovora, a troškove mjerenja snosi **Ugovorna strana** koja je zahtijevala isto. Bez obzira na bilo kakva odstupanja između površine **Poslovnog prostora** izmjerene od strane ovlaštenog geometra i **Površine Poslovnog prostora** precizirane ovim Ugovorom, utvrđena po isteku roka od 30 (trideset) dana od datuma zaključenja ovog Ugovora i/ili suprotno ovom Ugovoru, **Zakupac** se odriče bilo kakvog potraživanja i/ili zahtjeva i/ili prigovora prema **Zakupodavcu** po osnovu prekomjerne naplate i/ili bilo kom drugom

Union index.

Article 1

In Article 1 of the Lease agreement point 1 of the Paragraph 1 is changed and a new paragraphs 2 and 3 are added, which now reads:

- The **Office space** is designated in the project as PP5, located in the Office tower of TCP (PC1), on 4th floor, and is inscribed as part of PD 1003 and part of PD 1004 in the Title deed No. 1144 KO Podgorica I, cadastral lot 1330/20, building No. 1. The address of the **Office space** is Ul. Cetinjska br. 11, 81000 Podgorica.

The **Area of the Office space** is 215,95 m² and this area is not subject to changes, except in the event that any of the **Parties** requires measurement by an authorized surveyor who will measure the **Area of the Office space** as per the parameters for determining the **Area of the Office space** specified in the definitions of this Agreement and such determined **Area of the Office space** shall be considered final. Measurement by an authorized surveyor may be requested within 30 (thirty) days from the date of conclusion of this Agreement, and the costs of the measurement shall be borne by the **Party** that requested the same. Regardless of any discrepancies between the area of the **Office space** measured by an authorized surveyor and the **Area of the Office space** specified by this Agreement, determined after the expiration of the deadline of 30 (thirty) days from the date of conclusion of this Agreement and/or contrary to this Agreement, the **Tenant** waives any claim and/or demand and/or objection towards the **Landlord** on the basis of over-charging

osnovu koji proizilazi iz ili u vezi sa odstupanjem između površine **Poslovnog prostora** utvrđene od strane ovlaštenog geometra i **Površine Poslovnog prostora** precizirane ovim Ugovorom.

Uzimajući u obzir **Površinu Poslovnog prostora** iz prethodnog stava ovog člana i uvećanje od 12% (add on faktor), **Obračunska površina prostora** je **241,86m²**."

Dodavanjem novih stavova 2 i 3 u članu 1 Ugovora o zakupu prethodni stavovi 2, 3, 4, 5 i 6 postaju stavovi 4, 5, 6, 7 i 8.

Član 2

Ugovorne strane su saglasne i potvrđuju da se period zakupa produžava do 14.12.2026. godine.

Član 3

Ugovorne strane su saglasne da se Mjesečna zakupnina uvećava na **2.902,32€** bez PDV-a, što je 12€/m² Obračunske površine Poslovnog prostora (241,86m²), počev od 14.12.2023. godine.

Zakupodavac ima pravo da od 14.12.2024. godine, godišnje povećava iznos Mjesečne zakupnine u skladu sa Indeksom objavljenim za prethodnu godinu. Zakupodavac je obavezan da obavijesti Zakupca u pisanoj formi o novoutvrđenom iznosu Mjesečne zakupnine.

Član 4

U skladu sa izmjenama iz člana 1 ovog Aneksa, Troškovi održavanja i poslovanja iznosiće **725,58€** bez PDV-a, što je 3€/m² Obračunske površine Poslovnog prostora

or any other basis arising from or in relation to the discrepancies between the area of the **Office space** measured by an authorized surveyor and **Area of the Office space** specified by this Agreement.

Taking into account the **Area of the Office space** from the preceding paragraph of this Article and an increase of 12% (add on faktor), the **Payable Floor Area** is **241,86m²**."

By adding a new paragraphs 2 and 3 in Article 1 of the Lease agreement, previous paragraphs 2, 3, 4, 5 and 6 become paragraphs 4, 5, 6, 7 and 8.

Article 2

The Parties agree and confirm that the lease period shall be extended until 14th December 2026.

Article 3

The Parties agree that the Monthly rent shall be increased to **2.902,32 €** VAT excluded, which is 12€/m² of Payable Floor Area of the Office space (241,86m²), starting from the 14th December 2023.

The Landlord has the right, as of the 14th December 2024, to annually increase the amount of the Monthly rent in accordance with the Index published for the previous year. The Landlord shall inform the Tenant in writing about such newly determined amount of the Monthly rent.

Article 4

In accordance with the changes from Article 1 of this Annex, maintenance and operational costs shall amount to **725,58€** VAT excluded, which is 3€/m² of Payable

(241,86m²), počev od 14.12.2023. godine.

Navedeni iznos Troškova održavanja i poslovanja predstavlja akontaciju i taj iznos ne mora nužno biti konačan, već Zakupodavac zadržava pravo da izvrši obračun stvarnih Troškova održavanja i poslovanja na kraju svake kalendarske godine, u kom slučaju će Zakupodavac u roku od 90 (devedeset) dana po isteku svake kalendarske godine sačiniti i poslati Zakupcu konačan obračun stvarnih Troškova održavanja i poslovanja sa specifikacijom primljenih uplata i stvarnih Troškova održavanja i poslovanja plaćenih tokom prethodne godine. Obračun iznosa koji treba da plati Zakupac na ime stvarnih Troškova održavanja i poslovanja će biti utvrđen proporcionalno učešću Obračunske površine Poslovnog prostora u ukupnoj neto površini TCP (isključujući nestambene prostore). U slučaju da prema konačnom obračunu stvarnih Troškova održavanja i poslovanja postoji manjak, Zakupac će biti dužan da plati razliku u roku od 7 (sedam) dana od dana izdavanje fakture. U slučaju preplaćivanja, višak će biti knjižen na račun Zakupca i taj iznos će se koristiti za pokriće Troškova održavanja i poslovanja za tekuću godinu odnosno u slučaju prestanka važenja ovog Ugovora svaki višak koji preostane nakon izmirenja stvarnih Troškova održavanja i poslovanja i ostalih obaveza Zakupca obračunatih do datuma prestanka Ugovora, biće vraćen Zakupcu. Ukoliko Zakupodavac ne iskoristi svoje pravo da izvrši konačni obračun stvarnih Troškova održavanja i poslovanja u preciziranom roku, smatraće se da je akontacioni iznos plaćen od strane Zakupca konačan.

Floor Area of the Office space (241,86m²), starting from the 14th December 2023.

Mentioned amount of Maintenance and Operational Costs represents an advance payment and that amount is not necessarily final, but the Landlord reserves the right to calculate the actual Maintenance and Operational Costs at the end of each calendar year, in which case the Landlord will within a term of 90 (ninety) days after the end of the calendar year, prepare and send to the Tenant the final calculation of actual Maintenance and Operational Costs with specification of payments received and the actual Maintenance and Operational Costs paid during the previous year. The amount payable by the Tenant for the actual Maintenance and Operational Costs shall be determined in proportion to the share of the Payable floor area of the Office space in the total net area of TCP (excluding the non-residential spaces). In case there is a shortfall according to the final calculation of the actual Maintenance and Operational Costs, the Tenant shall be obliged to pay the difference within 7 (seven) days after the issuance of the invoice. In case of overpayment, the amount of the Tenant shall be credited, and such credit shall be used to cover the Maintenance and Operational Costs for the current year i.e. in case of termination of this Agreement any overpayment that remain after the settlement of the actual Maintenance and Operational Costs and other obligations of the Tenant calculated by the date of termination of this Agreement, will be returned to the Tenant if the Landlord does not use his right to calculate the actual Maintenance and Operational Costs within the specified deadline, shall be considered that the advance payment made by the Tenant is final.

Zakupac prihvata da od 14.12.2024. godine, Zakupodavac ima pravo da godišnje povećava iznos akontacije Troškova održavanja i poslovanja u skladu sa Indeksom objavljenim za prethodnu godinu. Zakupodavac je obavezan da obavijesti Zakupca u pisanoj formi o novoutvrđenom iznosu akontacije Troškova održavanja i poslovanja.

Član 5

Ostale odredbe Ugovora o zakupu koje nisu u suprotnosti sa odredbama ovog Aneksa ostaju na snazi i primjenjuju se.

Član 6

Ovaj Aneks stupa na snagu i primjenjuje se počev od dana zaključenja.

Član 7

Ovaj Aneks je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaki potpisan i ovjeren primjerak predstavlja original. Zakupac zadržava 1 (jedan) primjerak, Zakupodavac zadržava 2 (dva) primjerka, dok je 1 (jedan) primjerak za organ nadležan za ovjeru.

The Tenant hereby accepts that as of the December 2024 the Landlord has the to annually increase the amount of advance payment of Maintenance operational costs in accordance with Index published for the previous year. Landlord shall inform the Tenant in writing about such newly determined amount of advance payment of the Maintenance operational costs

Article 5

Other provisions of the Lease agreement, relevant annexes that are not inconsistent with the provisions of this Annex shall remain effective and applied.

Article 6

This Annex becomes effective and applied from the date of its conclusion.

Article 7

This Annex has been executed in 4 (four) identical copies, each of which, signed and certified, represents an original. The Tenant shall keep 1 (one) copy, the Landlord shall keep 2 (two) copies whilst 1 (one) copy for the authority responsible for certification.

ZAKUPODAVAC/LANDLORD

Ovlašćeni zastupnik/Authorized representative

Ovlašćeni zastupnik/Authorized representative

Lev Raphael Edward Lyon Weiss

N Sidal

ZAKUPAC/THE TENANT

Ovlašćeni zastupnik/Authorized representative

Koča Đurišić