

INFORMACIJA O UČEŠĆU CRNE GORE NA XVI BIJENALU ARHITEKTURE U VENECIJI **– La Biennale di Architettura 2018–**

ZNAČAJ UČEŠĆA CRNE GORE NA XVI 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 XVI Bijenalu arhitekture koje će se održati od 26. 05. do 25. 11. 2018. godine.

Tema XVI Bijenala arhitekture u Veneciji je „*Freespace*” („*Slobodni prostor*”), odabrana i definisana od strane umjetničkih direktorica Bijenala Yvonne Farrell i Schelly McNamara. Opis tematskog okvira, kao i obrazloženje koncepta izložbe, može se preuzeti sa linka: <http://www.labiennale.org/en/news/freespace-16th-intl-architecture-exhibition-2018>

PRODUŽENJE ZAKUPA PROSTORA U PALATI MALIPIERO ZA POTREBE CRNOGORSKE POSTAVKE NA XVI 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. Zakup prostora u dijelu kojim raspolaže Bijenale umjetnosti (Arsenali ili Đardini) je izuzetno skup, i u zavisnosti od lokacije, iznosi između 50.000,00 do 100.000,00 eura (Arsenali) za sedam mjeseci, koliko traje postavka na Bijenalu (maj-novembar svake godine).

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 firmom IMMOBILIARE CADORE, čiji je vlasnik Alvis De Michelis. Vrijeme važenja ugovora bilo je tri godine, a nakon prvog trogodišnjeg perioda napravljen je novi ugovor koji ističe 9. februara 2018. godine. Godišnja cijena zakupa bila je

27.800,00 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 2018. godine organizuje Bijenale arhitekture, a u odnosu na okolnost da navedeni ugovor o zakupu prostora u Veneciji ističe 9. februara, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je kontaktiralo nekoliko agencija iz Venecije u namjeri da prikupi ponude o mogućem zakupu novog prostora, na novoj lokaciji. Među dostavljenim ponudama, najpovoljnija je bila ponuda italijanske agencije *Valorizzazioni Culturali*, od koje smo dobili ponudu za zakup prostora na lokaciji „*ARCHIVI DELLA MISERICORDIA*“, *Campo de l'Abazia, 30121 Venezia*. Ponuđena cijena zakupa prostora za period od sedam mjeseci, bez uračunatog PDV-a (22%), ali uključujući troškove agencije od 10%, iznosila bi 40.000,00 eura. U okviru ponuđene cijene bilo bi uključeno korišćenje *Chapel club-a* za svečano otvaranje crnogorskog paviljona koji se nalazi u okviru crkvenog kompleksa *Abbazia della Misericordia*.

Istovremeno je i Ministarstvu kulture stigla ponuda od firme IMMOBILIARE CADORE za produženje ugovora u Palati Malipiero, po cijeni godišnjeg zakupa od 28.000,00 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 firmom IMMOBILIARE CADORE, po cijeni godišnjeg zakupa od 28.000,00 eura koju će zajednički plaćati dva Ministarstva, tj. Ministarstvo održivog razvoja i turizma za 2018. godinu, a Ministarstvo kulture za 2019. 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 2018. – februar 2020.), a da se u međuvremenu preispitaju uslovi i mogućnosti zajedničkog zakupa prostora na lokaciji Arsenali koja predstavlja zvanični prostor Bijenala;
- 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

dr Dušan Vuksanović

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

dusan.vuksanovic@mrt.gov.me

Radni angažman započeo je 1981. godine na Građevinskom fakultetu u Podgorici. Kao asistent, docent i vanredni profesor radio je na ovom fakultetu do 2006. godine. U okviru angažmana na Građevinskom fakultetu bio je šef Katedre za zgradarstvo, nacrtanu geometriju i urbanizam.

Od 2006. do 2017. godine bio je zaposlen na Arhitektonskom fakultetu UCG, dok nastavu na studijskom programu Arhitektura drži od njegovog osnivanja 2002. godine. Na Osnovnim i Specijalističkim studijama angažovan je na predmetima iz oblasti Arhitektonskih konstrukcija i energetske efikasnosti, i kao mentor na diplomskim radovima iz Arhitektonskog projektovanja. Na Postdiplomskim magistarskim studijama drži nastavu na smjeru Bioklimatska i energetska efikasna arhitektura. 2008. godine izabran je u zvanje redovnog profesora.

Ljetnji semestar 2006. godine proveo je u SAD, na Univerzitetu Oregon, Fakultet za arhitekturu i srodne umjetnosti (University of Oregon, Faculty of Architecture and Allied Arts), kao gostujući profesor. U nastavi je učestvovao sa predmetom Tradicionalna regionalna arhitektura u Crnoj Gori (Vernacular Architecture of Montenegro) koji je bio uvršten u kurikulum za tu studijsku godinu, i bio gostujući mentor u studiju za arhitektonsko projektovanje.

Njegov naučno-istraživački angažman vezan je za dvije oblasti koje se međusobno prožimaju: istraživanja ekoloških/bioklimatskih aspekata tradicionalne ruralne arhitekture, kao njenih trajnih vitalnih vrijednosti, i istraživanja energetske karakteristike zgrade, vezanih za primjenu principa energetske efikasnosti kod projektovanja novih i rehabilitacije postojećih zgrada. Prezentacija rezultata istraživanja obuhvata monografije, studije, i oko 40 naučnih radova, objavljenih u međunarodnim i domaćim časopisima, i u zbornicima radova

sa skupova međunarodnog i nacionalnog karaktera. Bio je koordinator, ispred Arhitektonskog fakulteta, međunarodnog projekta European Retrofit Network. U okviru projekta FP7, učestvovao je u NI projektu Open House – pilot istraživanju procesa sertifikovanja nivoa održivosti zgrada u skladu sa Green Building principima.

U okviru profesionalnog angažmana učestvovao u izradi ili rukovodio izradom više arhitektonskih projekata i urbanističkih planova i studija. U njegovom planerskom angažmanu posebno mjesto zauzima Državna Studija lokacije za područje Žabljak Crnojevića. Kod izvedenih projekata različite namjene mogu se izdvojiti Institut za funkcionalnu grupu predmeta Medicinskog fakulteta u Podgorici, Rekonstrukcija objekta "Banja" u Podgorici, kao i Uređenje terena u zoni mosta na Ribnici.

U periodu od 2007. do 2011. godine bio je angažovan kao nacionalni ekspert za implementaciju projekta energetske efikasnosti zgrada u Crnoj Gori čiji je koordinator bilo Ministarstvo ekonomije. Bio je angažovan u radnim grupama za potrebe Programa za poboljšanje legislative i regulative i jačanje institucionalnih kapaciteta, kao i na izradi Pravilnika za oblast energetske efikasnosti zgrada, koordinaciji projekta pripreme stručnjaka za energetske preglede zgrada (EAB – Energy Auditing of Buildings), i na izvođenju nastave u okviru programa obuke inženjera za vršenje energetskih pregleda, podržanu od GIZ-a.

Od marta 2013. do septembra 2014. godine obavljao je funkciju dekana Arhitektonskog fakulteta UCG.

Član je Odbora za tehničke nauke CANU, član Međunarodnog društva za sunčevu energiju ISES (International Solar Energy Society) i član američkog Društva edukatora u oblasti nauke o zgradama SBSE (Society of Building Science Educators). Takođe je član Inženjerske komore, potpredsjednik Crnogorske asocijacije za zemljotresno inženjerstvo CAZI i potpredsjednik upravnog odbora Savjeta za ekološku gradnju Crne Gore (Green Building Council of Montenegro).

KUSTOS

Za kustosa crnogorske postavke na XVI Bijenalu arhitekture u Veneciji imenovana je Sonja Radović Jelovac.

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

Za potrebe odabira autorskog tima koji će nas predstavljati na XVI 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. Realizacija međunarodnog javnog konkursa za izbor rješenja crnogorske postavke

- **Nagradni fond** za tri prvorangirana rješenja crnogorske postavke: **30.000,00** eura
I nagrada: **25.000,00** eura (uključuje: troškove realizacije projekta, troškove transporta, špedicije, montaže i demontaže postavke, putne troškove, troškove smještaja za autora/autorski tim ...)

II nagrada: **3.500,00** eura

III nagrada: **1.500,00** eura

- **Naknada članovima žirija i izvjestiocima:** **6.000,00** eura

*(Realizacija konkursa ukupno: **36.000,00** eura)*

2. Naknada za kustosa, grafičkog dizajnera i štampu promotivnog materijala: **14.000,00** eura (**honorar kustosa – 7.000,00** eura, angažovanje grafičkog dizajnera, štampa promotivnog materijala, fotograf, izrada i vođenja web sajta za potrebe predstavljanja crnogorske postavke na XVI Bijenalu arhitekture u Veneciji – **7.000,00** eura).

3. Angažovanje spoljnih saradnika (3 saradnika tokom pripreme i trajanja Bijenala, od januara do juna 2018.godine): **5.000,00** eura

4. Zakup prostora za postavku izložbe

- **Troškovi zakupa prostora** na godišnjem nivou su **28.000,00** eura.
- **Prateći troškovi uz ugovor o zakupu prostora:** komunalije, čišćenje prostora, saglasnosti za postavljanje panoa na objektu, angažovanje jednog radnika na održavanju tokom trajanja Bijenala, elaborat protivpožarne zaštite, troškovi osiguranja, koktel uz otvaranje Bijenala, tehnička podrška – okvirno **48.000,00** eura (sa uračunatim PDV-om).

5. **Troškovi puta i smještaja** u Veneciji za Komesara, Kustosa, predstavnike Ministarstva – **10.000,00** eura
6. **Troškovi dizajna, prevođenja i štampanja** materijala/kataloga i promotivne aktivnosti – **5.000,00** eura

UKUPAN IZNOS TROŠKOVA: 146.000,00 eura

Shodno navedenom, predlažemo sljedeće

ZAKLJUČKE:

1. Vlada Crne Gore je na sjedinici od _____ godine usvojila Informaciju o učešću Crne Gore na XVI Bijenalu arhitekture u Veneciji.
2. Vlada je prihvatila Ugovor o zakupu prostora za realizaciju izložbe na Venecijanskom Bijenalu umjetnosti i Bijenalu arhitekture, sa firmom Immobiliare Cadore Srl – Venecija, Republika Italija.
3. Ovlašćuje se Aleksandar Bogdanović, ministar kulture, da, u ime Vlade, potpiše Ugovor iz tačke 2. ovih zaključaka.
4. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da, u saradnji sa komesarom i kustosom, definiše temu i organizuje konkurs za odabir autora crnogorske postavke na XVI Bijenalu arhitekture u Veneciji.
5. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da sa Programa 826 – Unapređenje turističke ponude, stavka – Turistička infrastruktura, izrada projektne i tehničke dokumentacije i izvođenje radova obezbijedi planirana sredstva za realizaciju projekta crnogorske postavke na XVI Bijenalu arhitekture u Veneciji, u iznosu od 146.000,00 eura.

UGOVOR o zakupu

prostora za realizaciju izložbe
na Venecijanskom Bijenalu umjetnosti i Bijenalu arhitekture

između:

De Michelis Alvise, rođen 18.11.1965. godine u Veneciji, adresa stanovanja: S. Marco 3080, PIB: DMCLVS65S18L736F, postupajući lično i za račun firme **Immobiliare Cadore Srl**, adresa: S. Marco 3198. Venecija, poreska šifra: **IT-03318400276**, u daljem tekstu **Zakupodavac**,

i

Aleksandar Bogdanović, ministar kulture Crne Gore, adresa Njegoševa bb Cetinje, italijanska poreska šifra **IT-97455410585**, u daljem tekstu **Zakupac**,

zaključuju Ugovor o zakupu

u daljem tekstu **Ugovor**, sljedeće sadržine i sa odredbama utvrđenim u nastavku, a koje su obavezujuće za obje Ugovorne strane, pravne nasljednike i osobe koje su Ugovorne strane ovlastile:

1. Predmet Ugovora

- 1.1. Zakupodavac i Zakupac će izvršiti primopredaju poslovnog prostora radi upotrebe od **15. februara 2018. do 14. februara 2020.** (u daljem tekstu **Prostor**), koji se nalazi u Palazzo Malipiero: S. Marco 3078-3079/A, Ramo Malipiero Venecija - Prizemlje, prostorna jedinica je identifikovana na katastarskoj mapi u Venecijanskom katastru - katastarski list XV - mapa 2468 sub. 30 - Katastarska kategorija C/1, Klasa 13. – površine 109 (stodevet) metara kvadratnih; kao što je precizirano u planu Prostora koji predstavlja integralni dio Ugovora o zakupu (**Aneks A**).
- 1.2. S obzirom na to da je Prostor dio istorijske palate od relevantne umjetničke vrijednosti na koji se primjenjuje Zakonodavna uredba br. 42 od 22. januara 2004. godine u skladu sa Članom 1, Stav 2 (a). Zakona 431/1998, Ugovor je podložen disciplinskom postupku iz Člana 1571 Italijanskog građanskog zakonika.
- 1.3 Prostor se daje u zakup za potrebe izložbe Zakupca i biće korišćen isključivo kao izložbeni prostor i galerija uključujući sve potrebne autorizacije za ovu svrhu. Upotreba Prostora je isključivo zabranjena za bilo koje druge svrhe, čak i na ograničen vremenski period.

2. Isplate

- 2.1. Zakupac će platiti zakup Prostora Zakupodavcu u godišnjem iznosu od **28.000,00** (dvadesetosamhiljada) eura, koji će biti isplaćen u 2 (dvije) rate od 14.000,00 (četnaesthiljada) eura sljedećim redoslijedom: 5. februara i 5. avgusta svake ugovorene godine i to u neto iznosu isključujući bilo kakve buduće poreze (u daljem tekstu **Uplata**). Rate će na godišnjoj osnovi biti prilagođene u skladu sa 100% od ISTAT Nacionalnog indeksa inflacije. Mjesec koji će biti korišten kao osnova za prilagođavanje će biti četvrti mjesec prije početka zakupa.

- 2.2. Uplate za zakup Prostora će biti uplaćene do gore navedenih datuma. Danom uplate će se smatrati datum naveden u potvrdi o uplati. Uplata se mora izvršiti putem bankovnog transfera na sljedeći bankovni račun:
BANCA NAZIONALE del LAVORO - Ag. di Mestre - Account n°: **82291** - Bank n°: **01005 02046** - Cin n°: **Z** - SWIFT BIC: **BNLIITRR** - Cod. IBAN: **IT66 Z010 0502 0460 0000 0082 291**.
- 2.3. Prije uplate iz člana 2.1 Zakupodavac će dostaviti Zakupcu zvaničnu fakturu isključujući troškove bankovnog transfera. Zakupac će izvršiti uplatu u skladu sa dostavljenim fakturama.
- 2.4. Ugovorne strane se slažu, ukoliko se ne izvrši bilo koja ugovorena uplata u roku koji je definisan Članom 2.1, da se to smatra kršenjem ugovora, kao i davanje u bespravni podzakup, predaja na upotrebu i bilo kakav oblik promjene namjene Prostora, usljed čega Zakupodavac ima pravo da raskine Ugovor. Zakupodavac ima pravo na nadoknadu ekonomske štete, u skladu sa Članom 1456 i 1457 Italijanskog građanskog zakonika. Kao djelimični izuzetak od navedenog smatra se kašnjenje sa uplatama koje ne premašuje period od 30 (trideset) dana od rokova iz Člana 2.1. U tom slučaju Zakupac će Zakupodavcu platiti ugovornu kamatu u visini bruto pasivne bankarske kamate koja se primjenjuje na Zakupodavca.

3. Procedura predaje Prostora

- 3.1. Zakupodavac i Zakupac se slažu da nije potrebno ponovo vršiti primopredaju Prostora i dokumentacije u vezi sa korištenjem, kroz izradu **Akta o primopredaji**, koji su svojevremeno potpisale strane prije zvanične predaje, a koji sadrži spisak namještaja koji se nalazi u Prostoru i već dogovoreni prevod brojila na Zakupca; original ovog Akta (iz 2012. godine) ponovo čini sastavni dio Ugovora o zakupu (**Aneks B**).
- 3.3. U navedenom Aktu o primopredaji Zakupac je izjavio da je izvršio inspekciju lokaliteta i da je Prostor adekvatan za upotrebu, kao i da je Prostor u dobrom stanju i da ne postoje opasnosti po zdravlje korisnika i dalje se obavezao da će vratiti Prostor Zakupodavcu po isteku Ugovora u istom stanju, isključujući pogoršanje stanja Prostora koje proizilazi iz uobičajene upotrebe. Dalje, Zakupac priznaje da je Prostor dio zgrade na koji se primjenjuje Zakonodavna uredba br. 42 od 22. januara 2004. godine i da je od relevantne istorijske i umjetničke vrijednosti. Svako oštećeno dobro biće zamijenjeno o trošku Zakupca.

4. Održavanje prostora

- 4.1 Zakupac će plaćati sve troškove javnih usluga do kraja trajanja Ugovora, uključujući troškove struje, gasa, vodosnabdijevanja, telefona i opštinske takse za uklanjanje čvrstog otpada, i obavezuje se da će na svoje ime prevesti ugovorne obaveze u vezi snabdijevanja ovim uslugama u roku od tri mjeseca nakon potpisivanja Ugovora. Zakupac je takođe odgovoran za rutinsko održavanje prostora i popravke (sa posebnim fokusom na godišnje održavanje sistema za grijanje), u skladu sa Članom 1576 i 1609 Italijanskog građanskog zakonika; Zakupodavac će u svakom slučaju zamijeniti Zakupca ukoliko Zakupac ne može sam da se postara za ove poslove. U tom slučaju Zakupac će nadoknaditi troškove u roku

od 15 dana nakon popravke. Za vanredno održavanje prostora, sanaciju, renoviranje, zamjenu i obnovu opreme zadužen je Zakupodavac. Zakupac oslobađa Zakupodavca odgovornosti za direktne i indirektne štete koje mogu proisteći iz propusta i nepravilnog postupanja drugih zakupaca u objektu ili bilo kojih trećih lica kao i od odgovornosti za štete i/ili nepravilno postupanje Zakupca prema tim licima. Zakupac će biti direktno odgovoran Zakupodavcu i trećim licima za bilo koju štetu izazvanu od strane Zakupca, za zloupotrebu ili nemar u korištenju zakupljenog Prostora.

5. Prava i obaveze Zakupca.

5.1. Zakupac će imati sljedeća prava:

- 5.1.1. Da bez smetnji koristi Prostor tokom perioda važenja Ugovora i u skladu sa odredbama Ugovora;
- 5.1.2. Da uredi Prostor za potrebe postavke izložbe uz prethodnu pismenu koordinaciju planova sa Zakupodavcem;
- 5.1.3. Da dobije podršku od Zakupodavca po pitanju dozvola za postavljanje reklamnog materijala za Izložbu na otvorenom uz prethodnu pismenu koordinaciju sa Zakupodavcem i nadležnim ustanovama.

5.2. Zakupac će imati sljedeće obaveze:

- 5.2.1. Da koristi Prostor jedino za namjene navedene u ovom Ugovoru;
- 5.2.2. Da neće izdati Prostor, ili dio Prostora, da neće promijeniti namjenu, čak ni privremeno, i neće predati ili dati na pozajmicu Ugovor, čak ni djelimično;
- 5.2.3. Da će izvršiti uplate u skladu sa procedurom i uslovima navedenim u ovom Ugovoru;
- 5.2.4. Da se stara o zgradi u kojoj se Prostor nalazi, kao i da održava bezbjednost od požara i poštuje pravila koja se odnose na bezbjednost, sanitarne uslove i kulturnu baštinu;
- 5.2.5. Da pažljivo koristi Prostor i da ne pogorša stanje Prostora, da ne optereti druge zakupce u zgradi u kojoj se Prostor nalazi, kao i da ne vrši ili dozvoli radnje koje bi štetile pravnim interesima druge osobe;
- 5.2.6. Da ne koristi plinske boce za kućnu upotrebu i bilo koju drugu vrstu eksplozivnog materijala; upotreba plinskih boca u domaćinstvu dozvoljena je samo u slučaju prekida u snabdijevanju gasom od strane kompanije koja je zadužena za snabdijevanje gradskog gasa.
- 5.2.7. Da obavijesti Zakupodavca ili njegovog predstavnika, korisnika zakupa ili kupca zgrade o upotrebi Prostora i da omogući Zakupodavcu da izvrši inspekciju Prostora na zahtjev i pod uslovima koje su Ugovorne strane dogovorile;
- 5.2.8. Da blagovremeno informiše Zakupodavca o šteti u Prostoru koja može izazvati ili je izazvala opasnu situaciju;
- 5.2.9. U hitnim slučajevima ili usljed prirodnih katastrofa, da obezbijedi zaposlenim u službama za hitne slučajeve ili ovlašćenim predstavnicima Zakupodavca, nesmetan pristup Prostoru;
- 5.2.10. Nakon isteka važenja ovog Ugovora, da Prostor ostavi u urednom stanju i da skloni sve dekoracije;
- 5.2.11. Da obavijesti Zakupodavca o bilo kakvim smetnjama pri korišćenju Prostora ili preprekama u ispunjavanju obaveza koje proizilaze iz ovog Ugovora najkasnije 48 sati nakon pojave ovih smetnji, kao i da preduzme sve mjere da spriječi nastavak uticaja takvih ometanja i da u roku od 24 časa informiše Zakupodavca o bilo kakvoj

šteti u Prostoru i mjerama preduzetim za eliminaciju nastale štete i njenih posljedica.

- 5.2.12. Da renovira Prostor kako bi ga prilagodio za potrebe izložbe (Zakupac isključivo snosi sve troškove). Sve promjene moraju biti u skladu sa italijanskim građevinskim propisima, a posebno u skladu sa klauzulom Zakonodavne uredbe br. 42 od 22. januara 2004. godine, koja se odnosi na ovu zgradu, a koja se tiče zaštite dobara od historijskog, umjetničkog i kulturnog značaja. Klauzulom se konkretno zabranjuje bilo kakve izmjene zidova, plafona ili poda. Prostor mora biti vraćen u istom stanju u kojem se nalazio prilikom primopredaje, i svi dodaci koji nisu uklonjeni ostaće u posjedu vlasnika bez prava na naknadu;
- 5.2.13. Da dobije sve potrebne dozvole iz odgovarajućih službi, radi poštovanja standarda za instalaciju (Zakupac snosi sve troškove). Dozvole se moraju pribaviti prije nego što Prostor bude otvoren za javnost; Zakupac oslobađa Zakupodavca od odgovornosti u slučaju da Zakupac ne pribavi potrebne dozvole;
- 5.2.14. Da za vrijeme trajanja zakupa pribavi osiguravajuću polisu koju izdaje poznata italijanska osiguravajuća kompanija radi eventualnih oštećenja umjetničkih djela i drugih izloženih predmeta, i štete koja se odnosi na druge;
- 6.1.5. Da pruži Zakupodavcu, po prvom zahtjevu, priliku da prouči sve račune za javne usluge koji se odnose na Prostor koji plaća Zakupac.

6. Prava i obaveze Zakupodavca

- 6.1. Zakupodavac će imati sljedeća prava:
 - 6.1.1. Da blagovremeno primi od Zakupca Uplate iz ovog Ugovora i da zahtijeva upotrebu Prostora u skladu sa odredbama Ugovora i uz dužnu brigu;
 - 6.1.2. Da raskine Ugovor u slučajevima i u skladu sa procedurom iz Ugovora, što uključuje obavezu Zakupca da isplati utvrđene iznose i nadoknadi Zakupodavcu bilo kakvu štetu u skladu sa članom 1456 i 1457 Italijanskog građanskog zakonika;
 - 6.1.3. Da upotrijebi klauzulu o prekidu Ugovora u bilo kom trenutku bez obzira na vremenski period koji je protekao od promjene namjene prostora;
 - 6.1.4. Da izvrši inspekciju Prostora, da ispita funkcionalnost usluga i uređaja kao i usklađenost sa ugovornim obavezama Zakupca;
 - 6.1.5. Da ima pristup Prostoru u slučaju vanredne situacije uz prethodno obavještenje o tome upućeno Zakupcu;
 - 6.1.6. Da mu Zakupac pruži priliku da prouči sve račune za javne usluge koji se odnose na Prostor koji plaća Zakupac.
- 6.2. Zakupodavac će imati sljedeće obaveze:
 - 6.2.1. Da ne ometa Zakupca u korišćenju Prostora ukoliko Zakupac poštuje sve odredbe ovog Ugovora;
 - 6.2.2. Da osigura neometan protok električne energije u Prostoru, kao i vodosnabdjevenost i upotrebu kanalizacionog sistema u onoj mjeri u kojoj to zavisi od Zakupodavca, i ukoliko Zakupac poštuje pravila korišćenja ovih usluga;
 - 6.2.3. Da obezbijedi blagovremenu popravku mreže i uređaja koji se nalaze van Prostora, kao i da eliminiše bilo kakvu štetu, u onoj mjeri u kojoj to zavisi od Zakupodavca;

6.2.4. Da prije zvanične primopredaje pribavi polisu za osiguranje od požara i štete na zgradi i namještaju, a koju izdaje poznata italijanska osiguravajuća kompanija.

7. Viša sila

- 7.1. Ukoliko bilo koja od Ugovornih strana smatra da na njene obaveze utiče viša sila, o tome mora blagovremeno obavijestiti drugu Ugovornu stranu pisanim putem, dostavljajući neophodne informacije i dokaze koje je izdala nadležna ustanova, i mora preduzeti sve moguće mjere da smanji posljedice više sile.

8. Garancije

- 8.1. Zakupac ima obavezu da dobavi i prikaže Zakupodavcu u roku od 4 (četiri) mjeseca nakon potpisivanja ovog Ugovora, ali najkasnije do 1. maja 2018. godine, osiguravajuću polisu koju izdaje poznata italijanska osiguravajuća kompanija a koja se odnosi na osiguranje od štete trećim licima prouzrokovane umjetničkim djelima i predmetima izloženim u Prostoru, na najmanje **300.000,00** (tristahiljada) eura. Osiguravajuća polisa takođe mora uključiti klauzulu koja oslobađa Zakupodavca od svake odgovornosti. Troškovi polise su ekskluzivna i potpuna odgovornost Zakupca.
- 8.2. Zakupodavac ima obavezu da pribavi i/ili prikaže osiguravajuću polisu koju izdaje poznata italijanska osiguravajuća kompanija a koja se odnosi na osiguranje od požara i štete na zgradi, fiksnom namještaju i umjetničkim djelima, na najmanje **300.000,00** (tristahiljada) eura; osiguravajuću polisu za građansko-pravnu odgovornost na najmanje **800.000,00** (osamstohiljada) eura. Osiguravajuća polisa takođe mora uključiti klauzulu koja oslobađa Zakupca od svake odgovornosti. Takodje, Zakupac oslobađa Zakupodavca od svake odgovornosti koja se odnosi na direktnu ili indirektnu štetu koja se može pojaviti usljed grešaka ili propusta drugih zakupaca zgrade ili trećih strana kao i u pogledu štete ili prestupa koje Zakupac može, na bilo koji način, izazvati pomenutim licima. Zakupac direktno odgovara Zakupodavcu i trećim stranama, za štetu nastalu usljed zloupotrebe ili nemara Zakupca u pogledu korišćenja Prostora.
- 8.3. Zakupodavac garantuje da je vlasnik Prostora uz propisna ovlašćenja, i ima puno pravo da zaključi ovaj Ugovor sa navedenim odredbama, i garantuje da se Prostor, u momentu potpisivanja Ugovora, ne nalazi pod bilo kakvim otežavajućim okolnostima, da nije zabranjen za upotrebu i da nije predmet sudskih sporova. Zakupodavac izjavljuje da stanje Prostora dozvoljava zakup za potrebe izložbi, i potvrđuje da su krov, sistem vodosnabdjevenja i kanalizacije, grijanje, i drugi uređaji i sistemi komunikacije, u dobrom tehničkom stanju.
- 8.4. Zakupodavac izjavljuje da Zakupac može nesmetano koristiti prostor u skladu sa odredbama ovog Ugovora, i bez prekidanja ili ometanja od strane Zakupodavca.
- 8.5. Zakupac je već uplatio 3.800,00 (trihiljadeosamstotina) eura kao sigurnosni depozit. Zakupodavac će biti u posjedu ovih sredstava dok Ugovor ne istekne kao garancija od štete koju Zakupac može izazvati u Prostoru. Nakon isteka Ugovora, iznos će biti vraćen bez kamate.

9. Odgovornost

- 9.1. Određujući da je Zakupodavac u obavezi da izda fakturu dva mjeseca prije roka za plaćanje, ukoliko Zakupac kasni sa redovnom Uplatom više od 10 kalendarskih dana, Zakupodavac

ima pravo da nametne Zakupcu legitimnu kaznu od 0.02% od ukupnog iznosa Uplata iz ovog Ugovora, za svaki dan kašnjenja.

- 9.2. Ukoliko Zakupodavac nije u mogućnosti da obezbijedi ili kasni u predaji Prostora Zakupcu u skladu sa odredbama Ugovora ili ukoliko je Prostor predat u neodgovarajućem stanju, Zakupac će imati pravo da nametne Zakupodavcu kaznu u iznosu od 5% od ukupnog iznosa Uplata iz ovog Ugovora.
- 9.3. Ugovorna strana ima pravo da zahtijeva od druge Ugovorne strane isplatu kazne i ispunjenje ovog Ugovora u isto vrijeme, što podrazumijeva da kazna ne oslobađa Ugovornu stranu od ispunjenja preuzetih obaveza iz ovog Ugovora.

10. Raskidanje Ugovora

- 10.1. Zakupac ima pravo da jednostrano raskine ovaj Ugovor najkasnije do 1. marta 2018. godine pisanim obavještenjem upućenim Zakupodavcu. U ovom slučaju, Zakupodavac zadržava preduplatu.
- 10.2. Zakupodavac ima pravo da jednostrano raskine ovaj Ugovor u bilo koje vrijeme, pisanim obavještenjem upućenim Zakupcu u sljedećim slučajevima:
 - 10.2.1. Ukoliko Zakupac kasni sa redovnim Uplatama više od 30 dana;
 - 10.2.2. Ukoliko je Zakupac počinio novi prestup nakon što je već bio zbog toga opomenut pisanim putem najmanje 15 dana unaprijed;
 - 10.2.3. Ukoliko Zakupac ne ispunjava, u roku od 30 dana, obaveze koje proizilaze iz Ugovora, a posebno one obaveze iz Člana 5, nakon što je bio opomenut pisanim putem da ih ispuni.
- 10.3. Obje strane imaju pravo da jednostrano raskinu ovaj Ugovor, uz pisano obavještenje dostavljeno drugoj strani najmanje 6 mjeseci prije željenog datuma raskida Ugovora, o čemu će se kao dokaz uzeti poštanski pečat.
- 10.4 U slučaju raskida Ugovora, Zakupac mora vratiti Prostor Zakupodavcu u roku od 30 (trideset) dana.

11. Rješavanje sporova

- 11.1. Za svrhe ovog Ugovora, uključujući obavještenje o izvršnim aktima i u svrhe uspostavljanja odgovornosti, Zakupac bira prebivalište u kancelariji koja se nalazi u Veneciji, San Marco 3079a, prizemlje: i kada Zakupac više ne bude zauzimao ovaj prostor i ne bude dostupan u prebivalištu, Zakupac autorizuje Zakupodavca da ga u Opštini u kojoj se nalazi zakupljena nekretnina identifikuje kao zakonski nedostupnog u skladu sa Članom 143 italijanskog Zakona o parničnom postupku.
- 11.2. Bilo kakav spor, neslaganje ili zahtjevi koji nastanu iz ovog Ugovora ili usljed kršenja ili raskida ili ništavnosti istog, biće riješeni u skladu sa zakonodavstvom Republike Italije na Venecijanskom osnovnom sudu.

12. Završne odredbe

- 12.1. Ovaj Ugovor je zaključen na period od 2 (dvije) godine, a stupa na snagu kada ga potpišu obje strane.
- 12.2. Ovaj Ugovor je sačinjen u tri primjerka; obje Ugovorne strane imaju po jedan original primjerka, a treći primjerak će biti sačuvan u Italijanskom Ministarstvu finansija - Matični ured.

- 12.3. Ovaj Ugovor u potpunosti potvrđuje razumijevanje Ugovornih strana, pri čemu Zakupodavac i Zakupac svjedoče potpisom da razumiju sadržaj, značaj i posljedice ovog Ugovora, prihvataju ga kao ispravnog, uzajamno korisnog i potpisuju ga slobodne volje, bez obmane i prisile.

13. Posebne odredbe

- 13.1. Dozvoljeno uređivanje ili dekorisanje Prostora od strane Zakupca, neće biti nadoknađeno ni u kom slučaju.
- 13.2. Zakupac neće biti ovlašćen da Prostor učini predmetom spora, potražnje ili bilo kakve druge odgovornosti, i da preusmjeri prava i obaveze iz ovog Ugovora na treću osobu bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca.
- 13.3. Zakupodavac će plaćati poreze i račune za javne troškove koji mogu biti nametnuti Zakupodavcu ili Zakupcu zbog posjedovanja zgrade i Prostora. Zakupodavac će plaćati porez i javne troškove koji mu mogu biti nametnuti usljed upotrebe Zgrade ili Prostora.
- 13.4. Zakupodavac mora nadoknaditi Zakupcu sve gubitke koji su nastali usljed greške Zakupodavca ili lica koje je ovlastio.
- 13.5. Zakupac se već obavezao da će preuzeti ugovorne obaveze plaćanja troškova javnih usluga u odnosu na Prostor (električna energija, gas, voda, opštinska taksa za otklanjanje čvrstog otpada, itd.), i da će plaćati fakture koje izdaju nadležna javna preduzeća na vrijeme i u okviru utvrđenih rokova.
- 13.6. Zakupac ovlašćuje Zakupodavca da obezbijedi lične informacije Zakupca drugima radi poslova u vezi sa ugovorom o zakupu (Zakon br. 675 od 31.12.1996).
- 13.7. Zakupac izjavljuje na sopstvenu odgovornost da je ovaj Ugovor uređen Članom 72 Uredbe Predsjednika Republike br. 633/72 i da stoga nije podložan PDV-u, ali mora biti registrovan. Registrovanje ovog Ugovora je odgovornost obje Ugovorne strane - 50% poreza na registraciju plaća svaka Ugovorna strana.
- 13.8. PDV fiskalni sistem. U skladu sa Članom 10, stav 1. alineja 8 Uredbe Predsjednika Republike - koja je modifikovana Članom 35, stav 8. a) Zakonodavne uredbe br. 223 od 04.07.2006 (koja je pretvorena u Zakon br. 248 od 04.08.2006) - Zakupodavac, u pogledu ovog Ugovora, izjavljuje u korist PDV fiskalnog sistema. Zakupodavac takođe izjavljuje da jedinice imaju katastarsku kategoriju: C/1, klasa 13.
- 13.9. Sljedeća dokumenta, koja su parafirala obje Ugovorne strane, su priložena uz Ugovor i čine integralni dio ovog Ugovora:
- Aneks A): Katastarski plan zemljišta;
 - Aneks. B): Nacrt Akta o primopredaji.

Ugovorne strane i potpisi

Venecija,2018

ZAKUPODAVAC
Immobiliare Cadore S.r.l.

Alvise De Michelis, s.r.

ZAKUPAC
Ministarstvo kulture Crne Gore

Aleksandar Bogdanović
Ministar kulture Crne Gore

U skladu sa Članom 1341 i 1342 Italijanskog građanskog zakonika, nakon čitanja sadržaja Ugovora i pravila koja su utvrđena Članovima 1-2-3-4-5-6-8-9-10-11-12-13, daju odobrenje bez izuzetka.

ZAKUPODAVAC
Immobiliare Cadore S.r.l.

Alvise De Michelis, s.r.

ZAKUPAC
Ministarstvo kulture Crne Gore

Aleksandar Bogdanović
Ministar kulture Crne Gore

CONTRATTO di locazione

dello spazio ad uso espositivo
per la Biennale d'Arte e di Architettura di Venezia

tra

De Michelis Alvise, nata il 18.11.1965 a Venezia, residente a S. Marco 3080, Codice Fiscale DMCLVS65S18L736F, in proprio e per conto di **IMMOBILIARE CADORE Srl**, indirizzo: S. Marco 3198, Venezia, Codice Fiscale No. **IT-03318400276**, d'ora in poi denominato **Locatore**,

e

Aleksandar Bogdanovic, il **Ministro della Cultura del Montenegro**, con sede in Njagoseva bb Cetinje, Codice Fiscale No. **IT-97455410585**, che nel prosieguo del presente contratto verrà denominato **Conduttore**;

stipulano un Contratto di Locazione

con le seguenti norme in esso contenute e con le disposizioni sotto menzionate, d'ora in poi definito **Contratto**, vincolante le Parti, i loro eredi legittimi e i soggetti autorizzati dalle Parti:

1. Contenuto del Contratto.

- 1.1. Il Locatore concede al Conduttore dal **15 febbraio 2018 al 14 febbraio 2020**, l'uso dei locali che d'ora in poi saranno complessivamente denominati **Unità Immobiliare**, situati a Palazzo Malipiero: S. Marco 3078-3079/A, Ramo Malipiero Venezia - Piano Terra, l'unità è identificata catastalmente al N.C.E.U. di Venezia - foglio XV - mapp. 2468 sub. 30 - categoria catastale C/1 classe 13 - superficie 109 m.q. (centonove); e sono specificati nelle Planimetrie dell'Immobile che costituiscono parte integrante del Contratto di Locazione (**Allegato A**).
- 1.2. Il contratto, concernendo unità immobiliare inclusa in palazzo di eminente pregio artistico vincolato ai sensi del decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, per quanto disposto dall'art.1, comma 2, lett. a), L. 431/1998, è soggetta alla disciplina di cui agli artt. 1571 ss. del Codice Civile.
- 1.3. L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di show-room e di galleria d'arte compreso di tutte le autorizzazioni del caso. E' fatto divieto assoluto di cambio d'uso anche temporaneo.

2. Pagamenti

- 2.1. Le parti pattuiscono il canone annuo in **Euro 28.000,00** (ventottomila) da pagarsi in 2 (due) rate anticipate di Euro 14.000,00 (quattordicimila) ciascuna con decorrenza 5 febbraio e 5 agosto di ogni anno, al netto dalle eventuali imposte future, d'ora in poi denominato **Versamento**. Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione nazionale dell'indice ISTAT del costo della vita. La variazione verrà determinata utilizzando l'indice mensile del quarto mese anteriore a quello di inizio della locazione.
- 2.2. I versamenti per l'affitto dovranno essere effettuati entro le date sopra menzionate. Per i versamenti farà fede la data indicata nel documento di pagamento. Il versamento sarà effettuato mediante bonifico bancario nel conto corrente bancario presso la **BANCA NAZIONALE del LAVORO - Ag. di Mestre** - Account n°: **82291** - Bank n°: **01005 02046** - Cin n°: **Z** - SWIFT BIC: **BNLIITRR** - Cod. IBAN: **IT66 Z010 0502 0460 0000 0082 291**.

- 2.3. Prima dei versamenti di cui all'Art. 2.1, il Locatore presenterà al Conduttore una Fattura legale da cui siano escluse le spese bancarie di trasferimento. Il Conduttore effettuerà il versamento tenendo conto delle fatture sottopostegli.
- 2.4. Le parti, pattuiscono che il mancato pagamento, oltre la scadenza stabilita nel precedente articolo costituisce inadempimento contrattuale, così come la sublocazione abusiva, il comodato o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno di diritto la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, e fermo restando l'obbligo del danno a favore del locatore a norma degli artt. 1456 e 1457 del Codice Civile. A parziale deroga a quanto sopra menzionato, si stabilisce che in caso di ritardo nei pagamenti non superiore a trenta (30) giorni dalla scadenza stabilita nel precedente articolo, il Conduttore corrisponderà al Locatore gli interessi convenzionali pari agli interessi passivi bancari lordi applicati al Locatore.

3. Procedura per la consegna dell'Unità Immobiliare

- 3.1. Locatore e Conduttore concordano sulla inutilità di concedere nuovamente l'Unità Immobiliare e la documentazione relativa all'uso con l'**Acceptance-Hand Over Act**, a suo tempo sottoscritto dalle Parti prima della concessione formale, in cui era inclusa la lista degli arredi presenti nell'unità immobiliare e già inteso l'intestazione al Conduttore dei contatori; tale Atto originale (dell'anno 2012) costituisce nuovamente parte integrante del Contratto di Locazione (**Allegato B**).
- 3.2. Con l'Acceptance-Hand Over Act, il Conduttore dichiarava di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da vizi che potevano recare pregiudizio alla salute di chi ne usufruiva e di seguito si obbligava a riconsegnarli alla scadenza del Contratto nello stesso stato, salvo il normale deterioramento d'uso. Il Conduttore riconosceva poi e dava atto che l'unità immobiliare fa parte di un edificio notificato ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e pertanto riconosciuto di interesse storico e artistico. Ogni bene danneggiato dovrà essere sostituito a spese del Conduttore.

4. Manutenzione dell'Unità Immobiliare.

- 4.1. Sono a carico del Conduttore per tutto il periodo della locazione le spese gravanti sull'unità ivi previste quali le spese per i servizi di energia elettrica, gas, acqua, telefono e tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, per le quali si impegna a provvedere alla intestazione a proprio nome entro tre mesi dall'inizio del contratto. Restano altresì a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione (con particolare attenzione alla annuale verifica da svolgersi al sistema di riscaldamento) ai sensi degli art. 1576 e 1609 Cod. Civ.; il Locatore potrà comunque sostituirsi al Conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro quindici giorni dall'avvenuta riparazione. Le spese di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ricostruzione, sostituzione o rinnovo impianti, restano a carico del locatore.
- Il Conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi e così pure i danni e le molestie che esso, in qualsiasi modo, arrecasse agli stessi. La parte conduttrice è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

5. Diritti e Doveri del Conduttore.

- 5.1. Il Conduttore avrà i seguenti diritti:

- 5.1.1. di uso dell'Unità immobiliare senza impedimento alcuno per tutto il periodo di validità del Contratto e conformemente a quanto in esso stabilito.
- 5.1.2. di mettere in opera le decorazioni ai locali necessarie alla preparazione dell'esposizione attraverso un preventivo coordinamento scritto di questi progetti con il Locatore;
- 5.1.3. di avere il supporto del Locatore per la richiesta dei permessi per la realizzazione degli striscioni pubblicitari esterni riguardanti l'esposizione attraverso un preventivo coordinamento con il Locatore e le istituzioni indirizzate.

5.2. Doveri del Conduttore:

- 5.2.1. di uso dell'unità immobiliare esclusivamente per le esigenze stabilite nel Contratto;
- 5.2.2. di impegnarsi a non subaffittare l'unità immobiliare o parte di essa, di cambiarne l'uso anche temporaneamente e di cedere anche parzialmente il contratto e di darlo in comodato;
- 5.2.3. di effettuare i versamenti secondo le modalità e i termini stabiliti nel Contratto;
- 5.2.4. di cura della proprietà immobiliare nella quale i Locali sono situati, rispettando le normative di sicurezza anti-incendio, igienico-sanitarie e quelle relative ai beni culturali;
- 5.2.5. di uso dell'Unità immobiliare avendo cura di non deteriorarne le condizioni, di non arrecare disturbo o danno ad altri eventuali inquilini dell'immobile in cui i Locali sono situati; inoltre, di non svolgere o permettere attività che possano recare danno a terzi;
- 5.2.6 di non tenere bombole di gas di qualsiasi genere anche ad uso domestico o ogni altro materiale anche potenzialmente esplosivo; per quanto attiene l'uso di bombole per gas domestico all'interno degli appartamenti, solo nel caso di interruzione di fornitura da parte della società concessionaria del gas di città.
- 5.2.7. di informare il Locatore o suoi rappresentanti legali, inquilini o acquirenti dell'immobile sull'uso dei Locali, di permettere al Locatore di ispezionare i locali, a richiesta e secondo le modalità stabilite dalle Parti;
- 5.2.8. di informare tempestivamente il Locatore di danni all'Unità Immobiliare che possano causare o abbiano causato una situazione di emergenza;
- 5.2.9. di consentire, in situazioni di emergenza o in seguito a calamità naturali, l'accesso nell'unità immobiliare agli addetti ai servizi di emergenza o a rappresentanti legali del Locatore;
- 5.2.10. di restituire, alla scadenza dei termini del Contratto, l'Unità Immobiliare ripulita e in ordine, avendo asportato tutte le decorazioni;
- 5.2.11. di informare il Locatore circa eventi o situazioni che impediscano l'uso dell'Unità Immobiliare o l'adempimento delle responsabilità e degli obblighi derivanti dal Contratto, con sollecitudine ed entro 48 ore; di adottare tutte le misure atte a impedire l'aggravamento di tali situazioni e di informare il Locatore entro 24 ore dei danni accorsi all'Unità Immobiliare e delle misure adottate per eliminare i danni e le loro conseguenze;
- 5.2.12. di svolgere gli eventuali lavori necessari ad adeguare lo spazio alle necessità specifiche (ad esclusivo carico del Conduttore) nel pieno rispetto delle normative italiane in materia; particolarmente, in considerazione del Vincolo gravante su tale Unità Immobiliare ai sensi del decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 sulla tutela dei Beni di Interesse Storico Artistico e Culturale, si fa specifico divieto di alterare in qualsiasi modo le murature, i soffitti ed i pavimenti. I Locali dovranno essere restituiti nello stato in cui sono stati consegnati ed ogni aggiunta o altra innovazione che non venga asportata resterà acquisita dalla proprietà a titolo gratuito;

- 5.2.13. di ottenere tutti i necessari permessi, dai competenti uffici amministrativi, per l'agibilità delle installazioni previste (ad esclusivo carico del Conduttore) tassativamente prima dell'apertura al pubblico degli spazi; in ogni caso il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità in merito derivanti da una sua mancanza;
- 5.2.14. di stipulare una polizza assicurativa con Primaria Assicurazione italiana contro danni alle opere d'arte, o agli altri oggetti esposti, oltre che ai danni ai terzi per il periodo d'affitto;
- 5.2.15. di consentire al Locatore di visionare, non appena lo richieda, le fatture delle utenze pubbliche pagate dal Conduttore e riguardanti l'Unità Immobiliare in oggetto.

6. Diritti e Doveri del Locatore

6.1. Il Locatore ha i seguenti diritti:

- 6.1.1. di riscuotere i pagamenti secondo le scadenze stabilite dal Contratto e di esigere che l'uso dei locali sia conforme alle disposizioni del Contratto, avendo cura degli stessi;
- 6.1.2. di recedere dal Contratto nei casi e secondo le modalità stabilite dal Contratto, fermo restando l'obbligo del conduttore di corrispondere il dovuto e il risarcimento degli eventuali danni a favore del locatore a norma degli art. 1456 e 1457 del Codice Civile;
- 6.1.3. di avvalersi della clausola di rescissione in ogni momento qualunque sia il periodo di tempo trascorso dal momento del cambio di destinazione d'uso;
- 6.1.3. di ispezionare l'Unità Immobiliare per verificare il funzionamento dei servizi e degli impianti e il rispetto da parte del Conduttore degli obblighi contrattuali;
- 6.1.4. di poter accedere all'Unità Immobiliare in casi eccezionali o di emergenza previa notifica al Conduttore;
- 6.1.5. di ottenere dal Conduttore di visionare le fatture delle utenze pubbliche da questo pagate e riguardanti l'Unità Immobiliare in oggetto.

6.2. Il Locatore ha i seguenti obblighi:

- 6.2.1 di non impedire al Conduttore l'uso dell'Unità Immobiliare se ciò si svolge nel rispetto delle disposizioni del Contratto;
- 6.2.2. di fornire l'Unità Immobiliare di corrente elettrica continua, di acqua corrente, di scarichi fognari, nella misura che compete al Locatore, sempreché il Conduttore si attenga alle normative vigenti sulle relative utenze.
- 6.2.3. per quanto compete al Locatore, di provvedere alla tempestiva riparazione di impianti e di apparecchiature situate all'esterno dell'Unità Immobiliare e di eliminare eventuali danni;
- 6.2.4. di stipulare con Primaria assicurazione italiana prima della consegna ufficiale, una polizza di assicurazione contro incendio, danni all'edificio e agli arredi.

7. Forza Maggiore.

- 7.1. Qualora una delle Parti considerasse la propria responsabilità pregiudicata da cause di Forza Maggiore, dovrà tempestivamente informare l'altra Parte con forma scritta, fornendo i dati e la documentazione emessi degli uffici competenti, oltre ad adottare le misure necessarie a limitare i danni.

8. Garanzie.

- 8.1. Il Conduttore si impegna a stipulare ed esibire al Locatore, entro 4 (quattro) mesi dalla data della firma del presente contratto e comunque entro il 1 maggio 2018: una polizza assicurativa con

Primaria assicurazione contro danni causati a terzi dalle opere esposte nell'unità immobiliare per un massimale non inferiore a **Euro 300.000,00** (trecentomila), provvedendo inoltre ad inserire nel contratto di assicurazione una clausola di non rivalsa nei confronti del Locatore. L'onere della polizza è interamente a carico del Conduttore

- 8.2. Il Locatore si impegna a stipulare e/o esibire: una polizza assicurativa con Primaria Assicurazione contro incendio e danni all'edificio, agli arredi fissi come alle opere d'arte per un massimale non inferiore a **Euro 300.000,00** (trecentomila); per Responsabilità Civile con massimale non inferiore a **Euro 800.000,00** (ottocentomila) provvedendo inoltre ad inserire nel contratto una esplicita clausola di non rivalsa nei confronti del Conduttore. Il Conduttore esonera inoltre il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi e così pure i danni e le molestie che esso, in qualsiasi modo, arrecasse agli stessi. La parte conduttrice è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.
- 8.3. Il Locatore dichiara di essere il legittimo proprietario dell'Unità Immobiliare e di avere piena facoltà di stipulare il presente Contratto con le disposizioni in esso contenute; che all'atto della firma del Contratto l'Unità Immobiliare non è gravata da vincoli, da divieti, né è sottoposta a vertenza. Il Locatore dichiara che le condizioni dell'Immobile sono idonee a soddisfare le necessità espositive e conferma che lo stato di manutenzione del tetto, dell'impianto idrico e degli scarichi fognari, del riscaldamento e di altri impianti e sistemi di comunicazione, etc. sono in buone condizioni tecniche.
- 8.4. Il Locatore dichiara che il Conduttore può usare l'Unità Immobiliare senza impedimento alcuno, secondo le disposizioni del Contratto, senza interruzioni o interferenze da parte del Locatore.
- 8.5. Il Conduttore ha già versato, a titolo di deposito cauzionale, **Euro 3.800,00** (tremilaottocento), importo che verrà conservato dal Locatore fino alla cessazione del Contratto a garanzia degli eventuali danni causati dal Conduttore allo spazio. Alla scadenza l'importo verrà comunque restituito senza interessi.

9. Responsabilità.

- 9.1. Specificando che la fattura dovrà essere emessa dal Locatore almeno 2 mesi prima della scadenza del pagamento, qualora il Conduttore ritardasse a corrispondere il pagamento di oltre dieci giorni solari, il Locatore avrà diritto di applicare una legittima penale pari allo 0,02% della cifra complessiva prevista dal presente Contratto per ogni giorno di ritardo.
- 9.2. Qualora il Locatore non fosse in grado o ritardasse a consegnare l'Unità Immobiliare al Conduttore in base alle disposizioni previste dal Contratto, o qualora l'unità immobiliare fosse consegnata in condizioni di manutenzione improprie, il Conduttore avrà diritto di applicare al Locatore una penale pari al 5% della somma complessiva del Contratto.
- 9.3. E' nel diritto di entrambe le Parti esigere sia il pagamento della penale che l'osservanza del Contratto, pertanto il pagamento della penale non solleva la Parte inadempiente dalle responsabilità previste dal Contratto.

10. Interruzione del Contratto.

- 10.1. Il Conduttore può recedere unilateralmente dal presente Contratto con preavviso scritto al Locatore non oltre il 1 marzo 2018. In tal caso le somme prepagate resteranno al Locatore.
- 10.2. Il Locatore ha facoltà di recedere unilateralmente dal Contratto in qualsiasi momento, previo avviso scritto al Conduttore, nei seguenti casi:

- 11.2.1. qualora il Conduttore nel corrispondere i pagamenti superi i 30 giorni;
 - 11.2.2. qualora il Conduttore abbia reiterato un abuso nonostante fosse stato ammonito con forma scritta almeno 15 giorni prima;
 - 11.2.3. qualora il Conduttore non adempia, nel termine di 30 giorni, agli obblighi imposti dal presente Contratto e in particolare a quelli descritti al punto 5 nonostante fosse stato di ciò specificatamente ammonito con forma scritta.
- 10.3. Entrambe le parti potranno inoltre recedere unilateralmente dal presente Contratto, con preavviso scritto alla controparte inviato per posta almeno sei (6) mesi prima della data desiderata di interruzione (farà fede il timbro di spedizione).
- 10.4. In caso di interruzione del Contratto il Conduttore dovrà restituire l'Unità Immobiliare al Locatore nel termine di 30 (trenta) giorni.

11. Composizione delle vertenze

- 11.1. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio presso l'attuale sede sociale in Venezia, San Marco 3079a, piano terreno; e ove più egli non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio della segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato, il Conduttore autorizza il Locatore a considerarlo "irreperibile" ai sensi dell'art 143 cpc.
- 11.2. Qualunque controversia, disaccordo o rivendicazione che deriveranno dal presente Contratto o violazioni, interruzioni o invalidità del Contratto saranno giudicati secondo la legislazione della Repubblica italiana presso il Tribunale Ordinario di Venezia.

12. Impegni conclusivi.

- 12.1. Il presente contratto è stato stipulato per la durata di anni 2 (due) ed entra in vigore all'atto della sua sottoscrizione.
- 12.2. Il presente Contratto è stato stipulato e firmato in tre copie; ciascuna delle Parti conserva una copia originale, la terza copia verrà depositata presso l'Ufficio del Registro del Ministero del Tesoro italiano.
- 12.3. Il presente contratto comprova la piena comprensione delle Parti contraenti; il Locatore e il Conduttore attestano con le rispettive sottoscrizioni di comprenderne il contenuto, il significato e le conseguenze che da esso derivano; ne riconoscono la correttezza, entrambi si dichiarano favorevoli e vi appongono le loro firme liberamente, senza inganno o costrizione.

13. Disposizioni speciali.

- 13.1. Le modifiche autorizzate o le decorazioni collocate dal Conduttore nell'Unità Immobiliare non saranno in alcun caso rimborsate.
- 13.2. E' fatto divieto al Conduttore di fare dell'Unità Immobiliare oggetto di contesa, di rivendicazione o di ogni altra obbligazione, di trasferire a terzi i diritti e le obbligazioni che derivano dal presente Contratto, senza previo consenso scritto del Locatore.
- 13.3. Il Locatore si impegna a pagare per intero le tasse, le imposte e le fatture di pubblici servizi che potranno essere imposti al Locatore o al Conduttore in relazione alla proprietà e al possesso dell'Immobile e dell'Unità Immobiliare. Il Locatore si impegna a pagare le tasse, le imposte o altre spese di pubblici servizi che vengano imposti al Locatore per l'uso dell'Immobile e dei Locali.

- 13.4. Il Locatore si impegna a rimborsare al Conduttore tutte le perdite subite per colpa del Locatore o di suoi rappresentanti.
- 13.5. Il Conduttore si era già impegnato a effettuare la voltura a proprio nome delle utenze dell'unità immobiliare (energia elettrica, gas, acqua, tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, etc.) e di effettuarne il pagamento di tutte fatture emesse dei pubblici servizi erogatori competenti entro le rispettive date di scadenza.
- 13.6. Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione (L. 31.12.1996 n°675).
- 13.7. Il Conduttore dichiara sotto sua responsabilità che il presente contratto è disciplinato dal DPR 633/72 art. 72 e perciò non è soggetto a IVA ma a registrazione. La registrazione del presente contratto sarà a carico delle parti nella misura del 50% dell'imposta di bollo e di registro.
- 13.8. Opzione regime assoggettabilità IVA. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, numero 8 - D.P.R. 633/72 - così come modificato dall'art. 35, comma 8, lettera (a) del D.L. 04.07.2006 n. 223 (convertito in legge 04.08.2006 n. 248) -, la parte Locatrice in relazione al presente atto dichiara di optare per l'imposizione al regime I.V.A. Il Locatore dichiara inoltre che l'unità in oggetto è di categoria catastale C/1, classe 13.
- 13.9. Al presente accordo sono allegati i seguenti documenti siglati da entrambe le Parti per formare parte integrante dell'accordo medesimo:
- All. A): Planimetria di riferimento;
 - All. B): Bozza dell'Acceptance-hand over act.

Requisiti delle Parti e firme

Venezia, 2018

IL LOCATORE

Immobiliare Cadore S.r.l.

Alvise De Michelis

Amministratore Unico



IL CONDUTTORE

Ministero della Cultura del Montenegro

Aleksandar Bogdanovic

Ministro della Cultura del Montenegro

A norma degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto e specificatamente quelle contenute negli art. 1-2-3-4-5-6-8-9-10-11-12 e 13, dichiarano di espressamente approvarle reietta ogni eccezione ed istanza.

IL LOCATORE

Immobiliare Cadore S.r.l.

Alvise De Michelis

Amministratore Unico



IL CONDUTTORE

Ministero della Cultura del Montenegro

Aleksandar Bogdanovic

Ministro della Cultura del Montenegro