

INFORMACIJA O POTPISIVANJU UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA ZA POTREBE KORIŠĆENJA KONFERENCIJSKIH SALA

Na sjednici održanoj dana 18. aprila 2024. godine Vlada Crne Gore je razmotrila informaciju o aktivnostima na preseljenju Specijalnog državnog tužilaštva i Specijalnog policijskog odjeljenja koju je dostavio Kabinet potpredsjednika Vlade za politički sistem, pravosuđe i antikorupciju i usvojila zaključke broj 08-010/24-2196/2. Tačkom 2 predmetnih zaključaka zadužuje se Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine da, u saradnji sa Upravom za državnu imovinu, preduzme dalje aktivnosti na izvođenju radova, adaptacije stare zgrade Vlade za smještaj Specijalnog državnog tužilaštva i Specijalnog policijskog odjeljenja, kao i da sprovede dalje aktivnosti za preostale faze jake i slabe struje, termotehnike i protivpožarne zaštite uz stručni nadzor.

S obzirom na činjenicu da je planirana adaptacija kako bi se predmetna zgrada privela namjeni za potrebe Specijalnog državnog tužilaštva i Specijalnog policijskog odjeljenja, a kako postoji i dalje potreba za davanje na korišćenje sala drugim državnim organima za različite svrhe, kao i iznajmljivanje drugim subjektima ukoliko se za tim pojavi potreba, Uprava je primorana da pronađe adekvatan prostor kako bi se postigao kontinuitet rada.

S tim u vezi, Uprava za državnu imovinu je kroz istraživanje tržišta došla do podataka da postoje adekvatne sale koje se nalaze u objektu kojim gazduje „Srpska kuća“ d.o.o. na adresi Bulevar Stanka Dragojevića bb u Podgorici, nakon što je navedenom privrednom društvu dostavljen zahtjev za ponudu, pristigla je ponuda broj 02-012/25-6071 od 29.04.2025. godine sa detaljnim informacijama o poslovnom prostoru za koji je uprava iskazala zainteresovanost. Naime, ponuda ovog privrednog društva podrazumijeva da se izdaju poslovni prostori upisani u list nepokretnosti broj 4900 KO Podgorica II sa pripadajućim PD-ovima:

1. Konferencijska sala u suterenu, opremljena potrebnim namještajem, upisana u LN broj 4900 KO Podgorica II kao PD 1: Su 221. m²;
2. Kancelarije, sanitarne prostorije i prijemni hol, upisane u LN broj 4900 KO Podgorica II kao PD 2: Su 211 m²;
3. Multifunkcionalna sala na prvom spratu, upisana u LN broj 4900 KO Podgorica II kao PD 4: PI 194 m²;
4. Kancelarije, Čajna kuhinja, sanitarne prostorije, upisane u LN broj 4900 KO Podgorica II kao PD 5: PI 194 m².

Ukupna površina prostorija koje su predmet ponude za zakup iznosi 820 m².

Inicijalna ponuda koja je dostavljena Upravi za državnu imovinu od strane privrednog društva „Srpska kuća“ d.o.o. iznosila je 15,00 eura po m², bez uračunatog PDV-a, odnosno 18,15 eura po m² sa uračunatim PDV-om, što na mjesečnom nivou iznosi ukupno 14.883,00 eura sa uračunatim PDV-om.

Nakon usmenih pregovora, Uprava za državnu imovinu dobila je korigovanu ponudu broj 02-012/25-6136 od 30.04.2025. godine koja za gore navedene prostorije iznosi 10,00 eura po m² bez uračunatog PDV-a, odnosno 12,10 eura po m² sa uračunatim PDV-om. Ukupna cijena zakupa na mjesečnom nivou iznosi 8.200,00 eura bez uračunatog PDV-a, PDV iznosi 1,722,00 eura, dok je cijena sa pripadajućim PDV-

om na mjesečnom nivou 9.922,00 eura. Sredstva koja su potrebna na godišnjem nivou iznose 119.064,00 € sa uračunatim PDV-om. Predmetna ponuda u prilogu sadrži i List nepokretnosti broj 4900 KO Podgorica II.

Zakonom o javnim nabavkama ("Službeni list Crne Gore", br. 74/19, 3/23 od 11/23, 84/24) u članu 14 stav 1 definisano je izuzeće za nabavke specifičnih predmeta „ Ovaj zakon ne primjenjuje se na: 1) kupovinu ili zakup zemljišta, građevinskih objekata ili druge nepokretne imovine kao i prava koja se na njih odnose“.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORA ZA POTREBE KORIŠĆENJA KONFERENCIJSKIH SALA

Zaključen u Podgorici, dana 2025. godine, između:

1. **SRPSKA KUĆA DOO Podgorica**, adresa Bulevar Stanka Dragojevića bb, Podgorica, PIB: 03127192, Broj računa: 520-35297-11, kod Hipotekarne banke AD Podgorica, koga zastupa izvršni direktor Emilo Labudović (u daljem tekstu ZAKUPODAVAC)
- i
2. **Uprave za državnu imovinu**, sa sjedištem u Podgorici, Ulica Vojvode Stanka Radonjića br 1, PIB 11069177 koju zastupa direktor Koča Đurišić, kao zakupac (u daljem tekstu: Zakupac)

Zakupodavac i Zakupac su saglasni da u daljem tekstu budu zajednički označeni kao: Ugovorne strane.

PREDMET UGOVORA

Član 1

Zakupodavac predaje, a Zakupac prima poslovne prostore u Podgorici, na adresi Bulevar Stanka Dragojevića bb Podgorica.

Poslovni prostori uzimaju se u zakup saglasno Zaključcima Vlade Crne Gore broj od 2025. godine.

Predmetni poslovni prostori su upisani u Listu nepokretnosti broj 4900, KO Podgorica II, broj zgrade 1, kako slijedi:

1. Konferencijska sala u suterenu, opremljena potrebnim namještajem, upisana u LN broj 4900 KO Podgorica II, na katastarskoj parceli broj 2211/2, kao PD 1: Su 221. m²;
2. Kancelarije, sanitarne prostorije i prijemni hol, upisane u LN broj 4900 KO Podgorica II, na katastarskoj parceli broj 2211/2, kao PD 2: Su 211 m²;
3. Multifunkcionalna sala na prvom spratu, upisana u LN broj 4900 KO Podgorica II, na katastarskoj parceli broj 2211/2, kao PD 4: PI 194 m²;
4. Kancelarije, Čajna kuhinja, sanitarne prostorije, upisane u LN broj 4900 KO Podgorica II, na katastarskoj parceli broj 2211/2, kao PD 5: PI 194 m².

Ukupna površina prostorija koje su predmet ovog ugovora iznosi 820 m².

Zapisnik o primopredaji poslovnih prostora se ima smatrati sastavnim dijelom Ugovora.

NAMJENA KORIŠĆENJA ZAKUPLJENOG POSLOVNOG PROSTORA

Član 2

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

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

TRAJANJE ZAKUPA I STUPANJE ZAKUPCA U POSJED ZAKUPLJENOG POSLOVNOG PROSTORA

Član 3

Ugovor o zakupu poslovnih prostora zaključuje se na period od 1 (jedne) godine, i to počev od 2025. godine do 2026. godine, uz mogućnost produženja predmetnog ugovora.

VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Član 4

Za korišćenje zakupljenih poslovnih prostora iz člana 1 Ugovora Zakupac se obavezuje da će Zakupodavcu mjesečno plaćati iznos od **10,00 €/m²** bez uračunatog PDV-a, što za površinu od 820 m² ukupno iznosi **8.200,00 €** bez uračunatog PDV-a, odnosno **9.922,00 €** sa uračunatim PDV-om, a što na godišnjem nivou iznosi **119.064,00 €** sa uračunatim PDV-om.

Zakupac se obavezuje da će plaćanje zakupnine vršiti do 10 (desetog) u mjesecu za tekući mjesec, na žiro račun Zakupodavca broj: 520-35297-11, kod Hipotekarne banke AD Podgorica.

OSTALI TROŠKOVI

Član 5

Pored zakupnine iz člana 4. ovog Ugovora, Zakupac se obavezuje plaćati troškove:

- Naknada za odvoz smeća;
- Potrošnja vode;
- Potrošnja struje;
- Održavanje zajedničkih prostorija srazmjerno zakupljenoj površini predmetnih poslovnih prostora;
- Druge komunalne troškove.

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

Zakupodavac se obavezuje da ukupan iznos troškova proisteklih po osnovu utroška električne energije, vodovoda i kanalizacije, telekomunikacione usluge (telefon,internet i kablovska TV) i ostale komunalne troškove fakturiše naknadno tokom tekućeg mjeseca, a nakon pristiglog računa za prethodni mjesec i uz fakturu Zakupcu dostavi račun.

ODRŽAVANJE ZAKUPLJENIH PROSTORA

Član 6

Zakupac se obavezuje da vrši tekuće održavanje poslovnih prostora bliže opisanih u članu 1 ovog Ugovora.

Zakupac je dužan da u toku trajanja zakupa poslovnih prostora 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 prostora.

IZMJENE NA ZAKUPLJENOM POSLOVNOM PROSTORU

Član 7

Zakupac ne može izvoditi radove i vršiti adaptaciju predmetnih poslovnih prostora bez saglasnosti Zakupodavca datoj u pisanoj formi.

U slučaju adaptacije za potrebe Zakupca svi troškovi padaju na teret Zakupca bez prava da zahtijeva bilo kakvih potraživanja od Zakupodavca.

PODZAKUP

Član 8

Zakupac nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim uz pisanu saglasnost Zakupodavca.

RASKID UGOVORA

Član 9

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 10

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

PRIMOPREDAJA

Član 11

Po prestanku zakupa Zakupac je dužan predati Zakupodavcu poslovni prostor oslobođen od lica i stvari u ispravnom i funkcionalnom stanju i u stanju u kojem ih je primio, a u skladu sa Zapisnikom o primopredaji. Ukoliko prilikom primopredaje predmetnih poslovnih prostora se utvrdi da je Zakupac izveo bilo kakve radove bez saglasnosti Zakupodavca, Zakupac je dužan da odmah dovede poslovne prostore u stanje u kojem ih je primio. U suprotnom, Zakupodavac ima pravo na naknadu štete u sudskom postupku. Ukoliko su radovi izvedeni uz saglasnost Zakupodavca, Zakupac će poslovne prostore predati oslobođene od lica i stvari u ispravnom i funkcionalnom stanju. Zakupac nema pravo potraživanja prema Zakupodavcu za izvedene radove.

Zakupac može odnijeti dodatke koje je učinio na stvari ako se mogu odvojiti bez njenog oštećenja.

ANTI KORUPCIJSKA KLAUZULA

Član 12

Ugovorne strane su saglasne da prilikom zaključenja ovog Ugovora nisu obećale ili tražile nagradu, poklon ili neku drugu korist, direktno ili indirektno, bilo kojoj odgovornoj, ovlašćenoj osobi ili zaposlenom, što bi moglo uticati na donošenje njihovih objektivnih odluka.

Ugovorne strane saglasne su da u svom radu poštuju nulti stepen tolerancije za korupciju.

Korupcija, u najširem smislu, je svaki oblik zloupotrebe povjerenog ovlašćenja radi lične koristi.

Koruptivne radnje podrazumijevaju davanje i primanje mita, kao i sve druge postupke kojima se zloupotrebom ovlašćenja/položaja ostvaruje/pokušava ostvariti korist za sebe ili reću osobu.

Ugovorne strane obvezuju se da će u sprovođenju odredbi ovog ugovora u cijelosti poštovati sve mjerodavne propise i mjere koje se odnose na suzbijanje mita i korupcije (antikorupcijski propisi).

O svakom kršenju ili nepoštovanju obaveze iz ovoga člana jedna Ugovorna strana će obavijestiti drugu ugovornu stranu čim sazna za njih. Povrede ovoga člana će predstavljati bitne povrede odredbi ovog ugovora, a time i opravdan razlog za raskid istoga.

OSTALE ODREDBE

Član 13

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 14

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja istog.

Član 15

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

ZAKUPODAVAC
Srpska kuća d.o.o.
Emilo Labudović, izvršni direktor

ZAKUPAC
Uprava za državnu imovinu
Koča Đurišić, direktor
