

Crna Gora
GLAVNI GRAD
GRADONAČELNIK

Broj: 01-018/21-1324
Podgorica, 25.02.2021. godine

Crna Gora
Pisarnica - Glavni grad - Podgorica

26.02.21

Primi'eno:				
Org. jed.	Podj. jedinica	Prilozni broj	Prilog	Vrijednost
02	- 016	4	-	103

**PREDSJEDNIKU SKUPŠTINE GLAVNOG GRADA
PODGORICA**

PODGORICA

Shodno članu 100 Statuta Glavnog grada („Službeni list CG-
opštinski propisi“, broj 08/19), u prilogu Vam dostavljam **Prijedlog
odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu
Glavnog grada Podgorice**, radi stavljanja u proceduru Skupštine
Glavnog grada Podgorice.

Za predstavnika predlagača koji će učestvovati u radu Skupštine
i njenih radnih tijela, prilikom razmatranja ovog materijala, određen je
Srđan Raičević, izvršni direktor Agencije za izgradnju i razvoj
Podgorice d.o.o. .

**GRADONAČELNIK,
dr Ivan Vuković**



Na osnovu člana 29 stav 2 Zakona o državnoj imovini („Sl. list Crne Gore“, br. 21/09 i 40/11), člana 38 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, br.2/18, 34/19 i 38/20) i člana 54 stav 1 tačka 12 Statuta Glavnog grada („Sl. list CG – Opštinski propisi“, br. 08/19) Skupština Glavnog grada - Podgorice, na sjednici održanoj _____ 2021. godine, donijela je

ODLUKU

o davanju u zakup poslovnog prostora u svojini Glavnog grada-Podgorice

I Opšte odredbe

Član 1

Ovom odlukom utvrđuju se postupak, način i uslovi davanja u zakup poslovnog prostora u svojini Glavnog grada- Podgorice (u daljem tekstu: Glavni grad), kriterijumi i način utvrđivanja zakupnine, način korišćenja poslovnog prostora i druga pitanja u vezi sa davanjem u zakup poslovnog prostora.

Pod poslovnim prostorom podrazumijeva se prostor koji koristi i održava Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. (u daljem tekstu: Agencija), koji se nalazi u stambenim, poslovnim ili montažnim objektima, poslovni prostori koje u ime i za račun Glavnog grada pribavi Agencija u sudskim sporovima, i garažni prostor u kome se može obavljati poslovna djelatnost.

II Postupak, način i uslovi davanja poslovnog prostora u zakup

Član 2

Poslovni prostor u svojini Glavnog grada daje se u zakup u postupku javnog prikupljanja pisanih ponuda putem javnog oglašavanja, a izuzetno neposrednom pogodbom.

Član 3

Odluku o pokretanju postupka davanja u zakup poslovnog prostora u svojini Glavnog grada donosi izvršni direktor Agencije, osim u slučaju davanja u zakup poslovnog prostora neposrednom pogodbom.

Član 4

Postupak davanja poslovnog prostora u svojini Glavnog grada u zakup sprovodi Komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup poslovnog prostora (u daljem tekstu: Komisija) koju obrazuje izvršni direktor Agencije.

Komisija ima predsjednika i dva člana.

Komisija punovažno odlučuje ukoliko na sjednici prisustvuju najmanje dva člana, a odluka se smatra donijeti većinom glasova.

Član 5

Nakon sprovedene procedure javnog oglašavanja i postupka izbora najpovoljnijeg ponuđača, na predlog Komisije, Izvršni direktor Agencije donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača koja se dostavlja svim ponuđačima u roku od 5 dana od dana donošenja.

Prigovor na odluku iz stave 1 ovog člana podnosi se Odboru direktora Agencije(u daljem tekstu: Odbor direktora) u roku od 8 dana od dana dostavljanja.

Odluka po prigovoru je konačna i protiv nje se može podnijeti tužba nadležnom sudu u roku od 30 dana od dana dostavljanja.

III Postupak prikupljanja ponuda putem javnog oglašavanja

Član 6

Javni oglas zaprikupljanje ponuda objavljuje se najmanje u jednom od vodećih dnevnih listova koji se izdaju i distribuiraju na teritoriji Države Crne Gore, kao i na web site-u Agencije.

Oglas iz stav 1 ovog člana obavezno sadrži:

- Podatke o zakupodavcu;
- Podatke o oglašenom poslovnom prostoru (adresa, spratnost, površina i druge okolnosti od značaja);
- Rok zakupa;
- Početni iznos zakupnine bez PDV i sa PDV-om;
- Način plaćanja zakupnine (mjesečno, tromjesečno, polugodišnje, godišnje, višegodišnje);
- Podatke o obaveznoj sadržini ponude i neophodnoj dokumentaciji koja se uz nju prilaže;
- Visinu i način polaganja garantnog depozita;
- Rok za povraćaj depozita učesnicima koji nijesu uspjeli na javnom oglasu;
- Način, vrijeme i mjesto za podnošenja ponuda;
- Vrijeme i mjesto otvaranja ponuda;

Zainteresovana lica mogu običi oglašeni poslovni prostor sa predstavnikom Agencije u usaglašenom terminu.

Oglasom se može ograničiti djelatnost koju je moguće obavljati u poslovnom prostoru.

Član 7

Učesnici postupka po oglasu za prikupljanje ponuda dužni su da prilože garantni depozit u visini od 2% od vrijednosti ponude.

Pisana ponuda za koju nije položen depozit se odbacuje kao nepotpuna.

Ponuđačima čija pisana ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, položeni iznos depozita uračunava se kao dio unaprijed plaćene zakupnine, nakon zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ponuđačima čija ponuda je neblagovremena ili nepotpuna, depozit se vraća u roku od 15 dana od dana konačnosti odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača.

Ponuđačima čija ponuda nije najpovoljnija, odnosno ne bude razmatrana u skladu sa članom 10 ove odluke depozit se vraća u roku od petnaest dana od dana konačnosti odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača.

Ponudač čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija gubi pravo na povraćaj depozita ukoliko u roku od sedam dana od dana prijema poziva za zaključenje ugovora o zakupu poslovnog prostora ne zaključi ugovor.

Član 8

Učesnici na javnom oglasu mogu da budu domaća i strana pravna lica i preduzetnici koja dostave blagovremenu i potpunu ponudu.

Ponuda obavezno treba da sadrži podatke:

Za fizička lica: ime i prezime, uvjerenje o prebivalištu, fotokopija lične karte,

Za Preduzetnike: rješenje o registraciji, ime i prezime, uvjerenje o prebivalištu, fotokopija lične karte, kopiju rješenja o dodijeljenom PIB-u i PDV-u, ukoliko je u sistemu PDV-a i karton deponovanih potpisa,

- Za pravna lica: naziv i sjedište, kopiju rješenja o upisu pravnog lica u registar kod nadležnog organa, kopiju rješenja o dodijeljenom PIB-u i PDV-u i karton deponovanih potpisa.,

- Adresu poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda,

- Iznos ponudene zakupnine bez PDV-a i sa PDV-om (koji ne može biti niži od početnog u oglasu naznačenog iznosa)

- Izjavu da će se poslovni prostor uzeti u viđenom stanju i privesti namjeni sopstvenim sredstvima ponudača bez prava potraživanja od zakupodavca,

- Dokaz o uplati depozita,

- Druge elemente u skladu sa oglasom.

Sve ponude moraju biti potpisane od strane ovlašćenog lica ponudača.

Sva dokumentacija se dostavlja u originalu ili u primjerku ovjerene kopije.

Član 9

Ponude se podnose u zatvorenim kovertama putem pisarnice Agencije ili preporučenom poštom na adresu Agencije, sa naznakom: "Ne otvarati - ponuda za javni oglas"

Na koverti treba da stoje osnovni podaci o podnosiocu.

Član 10

Ponuda učesnika koji imaju dug prema Agenciji po osnovu prethodnog korišćenja poslovnih prostora se neće razmatrati.

Član 11

Podnosi neblagovremene ili nepotpune ponude ne mogu učestvovati u postupku prikupljanja pisanih ponuda, a neblagovremene ili nepotpune ponude se odbacuju.

Odluku kojim se neblagovremene ili nepotpune ponude iz stava 1. ovog člana odbacuju, donosi izvršni direktor Agencije na predlog Komisije.

Protiv odluke iz stave 2 ovog člana, podnosilac neblagovremene ili nepotpune ponude ima pravo žalbe u roku od osam dana od dana prijema odluke Odboru Direktora.

Odluka po prigovoru je konačna i protiv nje se može podnijeti tužba nadležnom sudu u roku od trideset dana od dana dostavljanja.

Član 12

Otvaranje ponuda je javno i sprovodi ga Komisija na mjestu, u vrijeme i na način određen oglasom. Povodom otvaranja ponuda se sačinjava zapisnik i isti potpisuje od strane članova Komisije i prisutnih ponuđača.

Član 13

U postupku otvaranja ponuda, Komisija konstatuje:

- prisustvo ponuđača i drugih lica,
- broj podnetih ponuda,
- blagovremenost i potpunost ponude,
- sadržinu svake blagovremene ponude,
- ponude koje se odbacuju,
- druge značajne činjenice.

Član 14

Komisija upoređuje i ocjenjuje ponude na zatvorenom sastanku.

Komisija vrši izbor najpovoljnijeg ponuđača.

Po donošenju odluke o davanju poslovnog prostora u zakup, najpovoljniji ponuđač će se pozvati da u roku od sedam dana od dana prijema poziva, zaključi ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor o zakupu poslovnog prostora u roku iz stava 3 ovog člana, smatraće se da je odustao od zaključenja ugovora.

U slučaju iz stava 4 ovog člana ugovor o zakupu poslovnog prostora može da se zaključi sa prvim sljedećim najpovoljnijim ponuđačem.

Član 15

Najpovoljnijim se smatra onaj ponuđač koji dobije najviše bodova i to utvrđenih po sljedećim kriterijumima:

1. Najviša ponuđena cijena.....70 bodova;
2. Način plaćanja mogućih..... 30 bodova i to:
 - mjesečno.....1 bod;
 - tromjesečno.....5 bodova;
 - polugodišnje.....15 bodova;
 - godišnje.....25 bodova;
 - višegodišnje.....30 bodova.

Kod jednakog broja bodova postupak javnog oglašavanja će se ponoviti.

IV Postupak neposredne pogodbe

Član 16

Poslovni prostor se može dati u zakup u postupku neposredne pogodbe i to:

-Udruženjima, organizacijama, preduzećima, ustanovama i društvima čiji je osnivač Glavni grad i Država Crna Gora,

- Stranim pravnim licima i međunarodnim organizacijama koje obavljaju djelatnost od interesa za Glavni grad i Državu Crnu Goru,

- Ambasadama i drugim organizacijama pri diplomatskim i konzularnim predstavništvima, pod uslovom reciprociteta, kao i međunarodnim organizacijama za pomoć i saradnju sa zemljama Evropske unije,
- Međunarodnim i domaćim humanitarnim organizacijama, nevladinim organizacijama, organizacijama i udruženjima građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvjete, sporta, socijalne i dječije zaštite, zaštite životne sredine, pod uslovom da taj prostor ne koriste za ostvarivanje prihoda,
- Odborničkim klubovima koji participiraju u Skupštini Glavnog grada,
- Udruženjima, nevladinim organizacijama, pravnim licima koja se bave zaštitom prava i interesa osoba sa posebnim potrebama, pod uslovom da taj prostor ne koriste za ostvarivanje prihoda,
- Kada se poslovni prostor ne izda u zakup ni posle sprovedena tri postupaka javnog oglašavanja, ali ne niže od 60% tržišne visine zakupnine za tu nepokretnost, s tim što u tom slučaju rok trajanja zakupa ne može biti duži od dvije godine.

Član 17

Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora na način utvrđen članom 16 donosi Gradonačelnik, uz prethodnu pribavljeno mišljenje nadležnog organa lokalne uprave.

Član 18

Odluku o cijeni zakupa poslovnog prostora donosi Skupština Glavnog grada na predlog Odbora direktora.

Član 19

Cijena zakupa umanjuje se za 50% zakupcima navedenim u članu 16, osim za zakupce iz člana 16 stav 1 alineja 7.

Umanjenje iz stava 1 ovog člana ne odnosi se na poslovne prostore koji se nalaze u I A, I B i I C i I D zoni.

Član 20

Zakupci iz člana 16 stav 1 alineje 1, 2, 3, 4, 5 i 6 mogu biti u potpunosti oslobođeni obaveze plaćanja zakupnine.

Odluku iz stava 1 ovog člana donosi Gradonačelnik.

V Zakupnina

Član 21

Cijene zakupa utvrđuju se po m² poslovnog prostora.

Cijene zakupnine utvrđene Odlukom o cijeni zakupa poslovnog prostora u svojini Glavnog grada uvećavaju se zavisno od površine poslovnog prostora u prizemlju, i to:

- za prostor površine do 30m²- 20%;
- za prostor površine od 30m² do 50m²- 10%.

Ovo uvećanje se ne odnosi na garažni prostor.

Član 22

Cijena zakupa u punom iznosu plaća se za poslovne prostore koji su locirani neposredno uz ulice utvrđene članom 16 ove Odluke.

Cijena zakupa poslovnih prostora koji se nalaze na dvorišnoj strani stambene ili poslovne zgrade umanjuje se za 25%.

Cijena zakupa prostora utvrđena odlukom o cijeni zakupa poslovnog prostora ili njegovog dijela koji pripada podrumskoj etaži, prostora na prvom i ostalim spratovima, prostora montažnog tipa, kao i garažnog prostora umanjuje se za 50%.

Cijena zakupa poslovnog prostora ili njegovog dijela koji ne zadovoljava tehničke standarde, odnosno koji ima nedostatke (građevinske, hidroizolacione, nedostatke kod hidrotehničkih i elektro instalacija i slično) koji otežavaju njegovo nesmetano korišćenje, može se umanjiti za 30%.

Odluku o umanjenju iz stava 4 ovog člana donosi izvršni direktor Agencije na predlog stručne komisije Agencije (u daljem tekstu: stručna komisija).

Stručnu komisiju imenuje izvršni direktor Agencije.

Član 23

Zakupnina se plaća unaprijed, najkasnije do 15. u mjesecu, u skladu sa ugovorenim načinom plaćanja.

VI Kriterijumi, način, zoning i postupak utvrđivanja zakupnine

Član 24

Kriterijumi za utvrđivanje cijena zakupa su:

1. Pripadnost poslovnog prostora određenoj zoni,
2. Položaj poslovnog prostora u odnosu na ulice utvrđene članom 25 Odluke,
3. Etaža i vrsta poslovnog prostora.

Poslovne zone

Član 25

Zoning:

I A zona

Ul. Slobode,

I B zona

Ul. Vučedolska – od Ul. Slobode do Njegoševe, Ul. Džordža Vašingtona

I C zona

Hercegovačka ulica – od Ul. Slobode do Ul. Stanka Dragojevića

I D zona

Ul. Karadordeva – od Ul. Slobode do Ul. Stanka Dragojevića, Ul. Vuka Karadžića – od Ul. Slobode do Ul. Marka Miljanova, Ul. Novaka Miloševa – od Ul. Slobode do Ul. Marka Miljanova, Ul. Miljana Vukova – od Ul. Slobode do Ul. Marka Miljanova – od Ul. Slobode do Ul. Stanka Dragojevića, Ul. Njegoševa – od Ul. Karadordeve do Bulevara Ivana Crnojevića i Ul. Hercegovačka – od Ul. Slobode do Ul. Balšića

II zona

Ul. Stanka Dragojevića, Ul. Vučedolska – od Ul. Stanka Dragojevića do Ul. Njegoševe, Ul. Karadordeva – od Ul. Stanka Dragojevića do Ul. Njegoševe, Ul. Njegoševa- od Ul. Sv.Petra Cetinjskog do Ul. Karadordeve, Ul. Balšića, Ul. Vuka Karadžića – od Ul. Balšića do Ul. Marka Miljanova, Ul. Miljana Vukova, Ul. Hercegovačka- od Ul. Balšića do Ul. Marka Miljanova, Ul. Marka Miljanova, Bul. Sv.Petra Cetinjskog- od mosta Blaža Jovanovića do Ul. V Proleterske, Bul Ivana Crnojevića- od Ul. Stanka Dragojevića do Ul. Marka Miljanova, Obala Ribnice, Ul. Omladinskih brigada, Ul. 19. decembra, Bul. Sv. Petra Cetinjskog od Ul. Slobode do Ul. Džordža Vašingtona, Ul. Jovana Tomaševića, Ul. Serdara Jola Piletića, Ul. Ivana Milutinovića, Bul. Revolucije, Ul. Vasa Raičkovića, Ul. 13. jula- od Ul. Moskovske do mosta Milenijum, Ul. Ivana Vujoševića, Ul. Svetozara Markovića, Ul. Moskovska- od raskrsnice sa Bul. Revolucije do Ul. 13. jul.

III zona

Ul. Rista Stijovića, Ul. Ulcinjska, Ul. Vukice Mitrović, Ul. Beogradska- do Ul. Vukice Mitrović, Ul. Vuka Đurovića, Ul. IV Proleterske, Ivana Crnojevića- od Ul. Miljana Vukova do podvožnjaka, Ul. Mitra Bakića, Ul. Vlada Martinovića, Ul. V Proleterske, Ul. Kralja Nikole- od Ul. Slobode do raskrsnice sa Ul. Bracana Bracanovića, Ul. Bratstva Jedinstva, Ul. Oktobarske revolucije, Trg Božane Vučinić, Bul. Save Kovačevića, Ul. Crnogorskih Serdara, Cetinjski put od kružnog toka do Nikšićkog puta, Studenska ulica, Ul. Baku, Ul. Marka Radovića.

IV zona

Ul. Bracana Bracanovića, Ul. Radosava Burića- do Ul. Vojisavljevića, Ul. Kralja Nikole- od Ul. Bracana Bracanovića do Ul. Vojisavljevića, Ul. 4. jula, Ul. 27. marta, Ul. Vojvode Ilije Plamenca, Ul. Velimira Terzića, Ul. Blaža Jovanovića, Vijenci Kosovskih junaka, Trg Nikole Kovačevića, prolaz Jovana Cvijića, Ul. Arsenija Čarnojevića, Ul. Gavriela Dožića, Vijenci Danila Kiša, Ul. Meše Selimovića, Ul. Dalmatinska, Bul. Mihaila Lalića od Ul. Džordža Vašingtona do Ul. Meše Selimovića, Ul. Mila Radunovića, Ul. Nikca od Rovina, Ul. Gavra Vukovića, Ul. VII Omladinske Brigade, Ul. Bregalnička, Ul. II Crnogorskog bataljona, Ul. Nikole Tesle, Ul. Piperska, Ul. Josipa Broza, Ul. Aerodromska, Ul. Bore Stankovića, Ul. Bohinjska, Ul. Plitvička, Bul. Pera Četkovića

V zona

Ul. Đoka Miraševića, Ul. Radosava Burića do Ul. Nikšićki put, Ul. Buda Tomovića, Ul. Jerevanska, Ul. Vojislavljevića, Ul. Steva Boljevića, Ul. Nova Dalmatinska, Ul. Vlada Četkovića, Ul. Rista Dragičevića.

VII Ugovor o zakupu poslovnog prostora

Član 26

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme najviše na period do 7 godina.

Uslov za produženje ugovora iz stava 1 ovog člana je da zakupac uz zahtjev za produženje ugovora o zakupu dostavi dokaze o uredno izmirenim obavezama po osnovu zakupa, utrošene električne energije, utrošene vode, troškova redovnog održavanja stambene zgrade i svih drugih obaveza shodno zaključenom ugovoru o zakupu.

Član 27

Zakupcu se odobrava grejs period u trajanju od jednog mjeseca za privođenje prostora namjeni.

Član 28

Zakupcu koji ima dug po osnovu zakupa poslovnog prostora, na njegov zahtev, može da se odobri plaćanje tog duga na rate, ali ne duže od 6 mjeseci.

Plaćanje duga na rate može da se odobri i licima kojima je zakup prestao po bilo kom osnovu, na njihov zahtev.

Član 29

Prilikom zaključenja ugovora o zakupu, zakupac je dužan da Agenciji kao sredstvo obezbjeđenja plaćanja dostavi mjenicu i uplati kauciju u iznosu od dvije mjesečne zakupnine sa uračunatim PDV-om.

Mjenice za obezbeđenje zakupnine se dostavljaju za svaku godinu.

Iznos uplaćene kaucije zadržava se do isteka ugovora, nakon čega će uplaćeni iznos biti vraćen zakupcu, ukoliko isti nema dugovanja koji proističu iz ugovora o zakupu.

Umjesto kaucije, zakupac može dostaviti bankarsku garanciju.

VIII Način korišćenja poslovnog prostora

Član 30

Zakupcu koji prvi put zakupi poslovni prostor, osim slučajeva preuzimanja zakupa poslovnog prostora neposrednom pogodbom, poslovni prostor se predaje u videnom stanju najkasnije u roku od sedam dana od dana zaključenja ugovora o zakupu.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora sačinjava se zapisnik, koji čini sastavni dio ugovora o zakupu kojim se konstatuje stanje poslovnog prostora.

Zapisnik iz stava 1 ovog člana sadrži:

- Datum primopredaje;
- Tačnu adresu poslovnog prostora sa detaljnim opisom;
- Ukupnu površinu poslovnog prostora;
- Prisutna lica;
- Opis zatečenog stanja, poslovnog prostora sa očitanim stanjem električnog brojila i vodomjera;
- Eventualne primjedbe zakupca;
- Foto dokumentaciju;
- Potpis zakupca i predstavnika zakupodavca.

Član 31

Zakupac je dužan da koristi poslovni prostor shodno zaključenom ugovoru i u skladu sa odobrenjem nadležnog organa.

Zakupac ne može zaključivati ugovore o podzakupu, ugovore o poslovnoj saradnji, ni druge vrste ugovora na osnovu kojih bi treće lice obavljalo djelatnost u zakupljenom poslovnom prostoru.

IX Obaveze zakupca

Član 32

Zakupac je u obavezi da:

- koristi poslovni prostor u skladu sa ugovorom o zakupu poslovnog prostora,
- od nadležnih organa pribavi sve neophodne saglasnosti potrebne za obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru i poslovni prostor privede nameni u skladu sa važećim propisima, sve o sopstvenom trošku, bez prava potraživanja od zakupodavca,
- redovno izmiruje zakupninu u rokovima i na način određen ugovorom o zakupu,
- osigura poslovni prostor i enterijer u istom,
- redovno izmiruje troškove korišćenja poslovnog prostora (električna energija, voda, i dr.), troškove održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i druge naknade za korišćenje poslovnog prostora,
- u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu, dostavi Agenciji ugovore zaključene sa pružaocima energetske, vodovodne, komunalne i druge usluge,
- redovno održava poslovni prostor,
- bez odlaganja obavijesti Agenciju u slučaju promjene svojih poslovnih podataka (naziv, sjedište i dr.) i ukoliko nastanu okolnosti zbog kojih položena sredstva obezbeđenja plaćanja ne mogu biti realizovana,
- učestvuje u radu i odlučivanju skupštine stanara u ime zakupodavca, u skladu sa zakonom kojim se uređuje stanovanje i održavanje zgrada, uz obaveznu saglasnost i konsultacije sa zakupodavcem,
- omogući kontrolu korišćenja poslovnog prostora od predstavnika Agencije.

Član 33

Po prestanku zakupa, ili u slučaju raskida ugovora o zakupu, zakupac je dužan da poslovni prostor isprazni od lica i stvari i u ispravnom i funkcionalnom stanju vrati Agenciji, te priloži dokaze o izmirenim obavezama po osnovu zakupa, naknade za utrošak vode i električne energije i troškova redovnog održavanja stambene zgrade, kao i za ostale komunalne usluge.

O primopredaji poslovnog prostora sačinjava se zapisnik.

Član 34

U slučaju promjene poslovnih podataka zakupca (naziv, sjedište i dr.), promjene sredstava obezbeđenja plaćanja, korekcije površine poslovnog prostora i svojinskih promena na poslovnom prostoru, Agencija i zakupac zaključuju aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Član 35

Zakupac je dužan da održava poslovni prostor.

Održavanje poslovnog prostora podrazumijeva: radove redovnog održavanja, hitne radove i nužne radove, predviđene zakonom o održavanju stambenih zgrada.

Hitne radove, radove redovnog održavanja i nužne radove vrši zakupac o svom trošku u skladu sa ugovorom o zakupu.

Član 36

Zakupac koji je preuzeo poslovni prostor u fazi grubih građevinskih radova (siva faza) a koji je izveo radove na opremanju poslovnog prostora na elektro i vodovodnim instalacijama i izgradnji i opremanju sanitarnog čvora ima pravona priznavanje uloženi sredstava po gore navedenim stavkama, a na osnovu izvještaja stručne komisije.

Odluku o priznavanju uloženi sredstava po osnovu izvedeni radova donosi izvršni direktor na predlog stručne komisije.

Odlukom utvrđeni iznos biće umanjeno od zakupnine.

Član 37

Zakupac izvodi radove iz člana 36 uz prethodnu saglasnost Agencije pod uslovom da dostavi predmjer i predračun radova koji će razmatrati stručna komisija Agencije.

Zakupac može izvoditi i druge radove na adaptaciji poslovnog prostora o svom trošku uz prethodnu saglasnost Agencije.

Član 38

Zakupac kome su priznati radovi iz člana 36 dužan je da nakon izlaska iz predmetnog poslovnog prostora isti preda u ispravnom i funkcionalnom stanju, sa svim ulaganjima priznatim od strane stručne komisije.

X Prestanak ugovora

Član 39

Ugovor o zakupu prestaje da važi istekom ugovorenog roka, u slučaju sporazuma ugovornih strana, kao i prije isteka ugovornog roka i to jednostranim raskidom od strane zakupodavca. Nakon prestanka važenja ugovora, Agencija će u slučaju potrebe pokrenuti postupak iseljenja pred nadležnim organom, te druge pastupke u cilju zaštite interesa i naplate potraživanja Glavnog grada.

Član 40

Zakupodavac će jednostranom izjavom raskinuti ugovor u sljedećim slučajevima:

- zakupac ne plati zakupninu ni u roku od 15 dana od dana kada ga Agencija opomenula na plaćanje,
- zakupac poslovni prostor ili njegov deo izda u podzakup,
- zakupac vrši građevinske radove na poslovnom prostoru suprotno ovoj odluci,
- zakupac ne održava poslovni prostor,
- zakupac poslovni prostor koristi suprotno ugovorenoj nameni,
- zakupac ne obavlja ugovorenu delatnost duže od 30 dana,
- zakupac ne omogući pristup predstavnicima Agencije radi kontrole korišćenja poslovnog prostora,
- zakupac poslovni prostor koristi na način kojim se poslovnom prostoru ili objektu u kome se poslovni prostor nalazi, krivicom zakupca ili lica za koje je zakupac odgovoran, nanosi šteta,
- zakupac poslovni prostor koristi na način koji uznemirava druge korisnike poslovnog prostora ili stanare u zgradi, odnosno objektu u kome se poslovni prostor nalazi (povećanom bukom, vibracijama, dimom, neprijatnim mirisima i sl.), na osnovu akta nadležnog organa (inspektora),
- zakupac ne zaključi ugovor sa pružaocima usluga i ne izmiruje troškove za isporučene komunalne, vodovodne i energetske usluge za poslovni prostor,
- zakupac ne izmiruje troškove redovnog održavanja poslovnog prostora,
- zakupac odmah po izvršenoj promeni pravne forme zakupca, statusnih i drugih promena zakupca, o istom ne obavijesti Agenciju,
- u drugim slučajevima u skladu sa Zakonom.

Član 41

Zakupac može da otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora ukoliko kod zakupca prestane potreba za obavljanjem ugovorene delatnosti ili nastupe okolnosti zbog kojih zakupac nije više u mogućnosti da koristi poslovni prostor, pod uslovom da na dan podnošenja zahtejva za raskid nema neizmirenih dugovanja po osnovu ugovora o zakupu.

XI Prelazne i završne odredbe

Član 42

Ugovori o zakupu poslovnog prostora zaključeni prije stupanja na snagu ove Odluke primjenjivaće se do isteka roka na koji su zaključeni.

Ugovori zaključeni na neodređeno vrijeme uskladiće se sa odredbama ove odluke.

Postupci davanja u zakup započeti po odredbama Odluke odavanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Glavnog grada-Podgorice("Službeni list RCG - opštinski propisi", br. 008/05 od 21.03.2005, 009/07 od 09.03.2007, Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 038/12 od 21.12.2012).

Član 43

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Glavnog grada-Podgorice("Službeni list RCG - opštinski propisi", br. 008/05 od 21.03.2005, 009/07 od 09.03.2007, Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 038/12 od 21.12.2012).

Član 44

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi".

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA PODGORICA
PREDSJEDNIK
dr Đorđe Suhih

Obrazloženje:

Pravni osnov za donošenje ove odluke, sadržan je u članu 29 stav 2 Zakona o državnoj imovini, kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima određena svojinska ovlašćenja vrši opština, raspolaže nadležni organ opštine u skladu sa ovim zakonom i statutom. Članom 38 stav 1 tačka 9 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. list Crne Gore“, br. 21/09 i 40/11) i člana 54 stav 1 tačka 12 („Sl. list CG – Opštinski propisi“, br. 08/19) propisano je da Skupština raspolaže imovinom.

Uredbom o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini („Službeni list Crne Gore“, br. 044/10) propisan je način davanja u zakup nepokretnih stvari.

Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o., koja u skladu sa Odlukom o osnivanju društva sa ograničenom odgovornošću - Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice ("Službeni list RCG - opštinski propisi", br. 035/03 od 10.12.2003, 016/04 od 21.05.2004, Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 023/12 od 25.07.2012), koristi i održava poslovne prostore u svojini Glavnog grada Podgorica, predložila predlog nove odluku koja će detaljno i precizno regulisati ovu oblast.

Predlogom Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u svojini Glavnog grada-Podgorice unapređuje i precizno definiše postupak, način i uslovi davanja poslovnog prostora u zakup, način utvrđivanja zakupnine, te se u potpunosti regulišu međusobni ugovorni odnosi zakupaca i zakupodavca.

Takođe, istim su precizno navedene obaveze zakupaca, kao i utvrđene poslovne zone u Glavnom gradu.

Shodno navedenom, predlažemo Skupštini glavnog grada Podgorica da usvoji predlog Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u svojini Glavnog grada-Podgorica.