

351.

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

ODLUKA

o davanju u zakup poslovnog prostora u svojini Glavnog grada Podgorice

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 007/21 od 26.03.2021)

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.

Član 2

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

II. Postupak, način i uslovi davanja poslovnog prostora u zakup

Član 3

Poslovni prostor u svojini Glavnog grada daje se u zakup u postupku prikupljanja ponuda u zatvorenim kovertama na osnovu javnog poziva, a izuzetno neposrednom pogodbom.

Odluku o pokretanju postupka davanja u zakup poslovnog prostora u svojini Glavnog grada donosi Izvršni direktor Agencije (u daljem tekstu: Izvršni direktor), 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.

Komisija ima Predsjednika i dva člana.

Predsjednik i članovi Komisije ne mogu biti uključeni u postupak ukoliko postoji konflikt interesa.

Komisija odluke donosi većinom glasova od ukupnog broja članova.

Član 5

Nakon otvaranja i ocjene ponuda, Komisija donosi Odluku o utvrđivanju rang liste i sačinjava Izvještaj o rezultatima postupka po javnom pozivu. (u daljem tekstu: Izvještaj), nakon čega Izvršni direktor donosi Odluku o usvajanju Izvještaja.

O rangiranju ponuda obavještavaju se svi ponuđači.

Ponuđači imaju pravo prigovora na Odluku o utvrđivanju rang liste.

Prigovor na Odluku o utvrđivanju rang liste podnosi se Komisiji, u roku od 5 dana od dana dostavljanja Odluke.

Odluka po prigovoru je izvršna i protiv nje se može podnijeti tužba nadležnom sudu u roku od 20 dana od dana dostavljanja.

III. Postupak prikupljanja ponuda na osnovu javnog poziva

Član 6

Javni poziv objavljuje se najmanje u jednom od dnevnih listova koji se izdaju i distribuiraju na teritoriji Crne Gore, kao i na internet stranici Agencije.

Poziv iz stava 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 garantnog depozita učesnicima koji nijesu uspjeli na javnom pozivu,
- Način, vrijeme i mjesto za podnošenje ponuda,
- Vrijeme i mjesto otvaranja ponuda.

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

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

Član 7

Učesnici u prikupljanju ponuda (u daljem tekstu: Ponuđači) su dužni da prilože garantni depozit u visini od 2% od vrijednosti ponude.

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

Ponuđačima čija je ponuda nije blagovremena, nije formalno ispravna, kao i ponuđačima čija ponuda nije prihvaćena, depozit se vraća u roku od 7 dana od dana sprovedenog postupka.

Ponuđač čija je ponuda prihvaćena gubi pravo na povraćaj depozita ukoliko u roku od 5 dana od dana prijema poziva za zaključenje ugovora o zakupu poslovnog prostora ne zaključi ugovor.

Član 8

Učesnici u postupku prikupljanja ponuda na osnovu javnog poziva mogu da budu domaća i strana pravna lica, preduzetnici i fizička lica 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, izvod iz CRPS-a, kopiju rješenja o dodijeljenom PIB-u i PDV-u i karton deponovanih potpisa,
- Adresu poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda,
- Iznos ponuđene 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 bez prava potraživanja od zakupodavca,
- Dokaz o uplati garantnog depozita,
- Druge elemente u skladu sa javnim pozivom.

Sve ponude moraju biti potpisane od strane ovlašćenog lica ponuđača.

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 poziv".

Na koverti treba da stoje osnovni podaci o Ponuđaču.

Član 10

Ponuda Ponuđača koji imaju dug prema Agenciji po osnovu prethodnog korišćenja poslovnih prostora smatraće se nevažećom.

Član 11

Podnosioci neblagovremene, formalno neispravne i ponude ponuđača koji imaju dug prema Agenciji po osnovu prethodnog korišćenja poslovnih prostora, imaju pravo prigovora Komisiji u roku od 5 dana od dana prijema obavještenja o razlozima nevažnosti ponude.

Odluka Komisije po prigovoru je izvršna.

Protiv Odluke Komisije, Ponuđač ima pravo podnošenja tužbe nadležnom sudu u roku od 20 dana od dana dostavljanja iste.

Član 12

Otvaranje ponuda je javno i sprovodi ga Komisija na mjestu, u vrijeme i na način određen pozivom. 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 podnijetih ponuda,
- blagovremenost ponuda,
- sadržinu svake blagovremene ponude,
- ponude koje se smatraju nevažećim,
- druge značajne činjenice.

Član 14

Komisija ocjenjuje ponude na zatvorenom sastanku.

Najpovoljniji Ponuđač će se pozvati da u roku od 7 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 2 ovog člana, smatraće se da je odustao od zaključenja ugovora.

U slučaju iz stava 3 ovog člana ugovor o zakupu poslovnog prostora može da se zaključi sa prvim sljedećim najpovoljnijim Ponuđačem.

Član 15

Kriterijum za rangiranje na Rang listi je visina ponuđene cijene po m² poslovnog prostora.

Ukoliko u postupku dva ili više ponuđača ponude jednak iznos zakupnine, Komisija će ih pozvati da u roku od 3 dana od dana prijema obavještenja dostave nove ponude sa iznosom većim od prethodno ponuđenog.

Ukoliko ne dostave nove ponude Komisija će javni poziv proglasiti neuspjelim.

Komisija će proglasiti javni poziv neuspjelim i u slučaju da po javnom oglasu ne pristigne ni jedna ponuda.

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 prethodno 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 25 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 elektro instalacija i slično) koji otežavaju njegovo nesmetano korišćenje, može se umanjiti za 30%.

Odluku o umanjenju iz stava 4 ovog člana donosi Odbor direktora 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, zone 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.

Član 25

Poslovne zone

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. Karađorđeva - 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. Karađorđeve 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. Karađorđeva - od Ul. Stanka Dragojevića do Ul. Njegoševe, Ul. Njegoševa- od Ul. Sv. Petra Cetinjskog do Ul. Karađorđeve, 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. Vojislavljevića, Ul. Kralja Nikole- od Ul. Bracana Bracanovića do Ul. Vojislavljevića, 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. Jovana Popovića Lipovca Ul. Rista Dragičevića.

VII. Ugovor o zakupu poslovnog prostora

Član 26

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na 12 mjeseci, a najviše na period do 5 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

U slučaju potrebe za adaptacijom poslovnog prostora, tj. njegovog privođenja namjeni zakupac neće plaćati zakupninu, najduže mjesec dana od dana zaključenja ugovora.

Član 28

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 29

Zakupcu koji prvi put zakupi poslovni prostor, osim slučajeva preuzimanja zakupa poslovnog prostora neposrednom pogodbom, poslovni prostor se predaje u viđenom stanju najkasnije u roku od 7 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 2 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 30

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 31

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 namjeni 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 dijelova 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,
- omogućiti kontrolu korišćenja poslovnog prostora od predstavnika Agencije.

Član 32

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 33

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

Član 34

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 35

Zakupac koji je preuzeo poslovni prostor u fazi grubih građevinskih radova, a koji je izveo radove na opremanju poslovnog prostora na elektro i vodovodnim instalacijama i izgradnji i opremanju sanitarnog čvora ima pravo na priznavanje uložениh sredstava po gore navedenim stavkama, a na osnovu izvještaja Stručne komisije.

Odluku o priznavanju uložениh sredstava po osnovu izvedenih radova donosi Odbor direktora na predlog Stručne komisije.

Odlukom utvrđeni iznos biće umanjjen od zakupnine.

Član 36

Zakupac izvodi radove iz člana 35 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 37

Zakupac kome su priznati radovi iz člana 35 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 38

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, zakupodavac će u slučaju potrebe pokrenuti postupak iseljenja pred nadležnim organom, te druge postupke u cilju zaštite interesa i naplate potraživanja Glavnog grada.

Član 39

Zakupodavac će jednostranom izjavom raskinuti ugovor u sljedećim slučajevima:

- zakupac ne plati zakupninu ni u roku od 15 dana od dana kada je opomenut na plaćanje,
- zakupac poslovni prostor ili njegov dio izda u podzakup,

- zakupac vrši građevinske radove na poslovnom prostoru suprotno ovoj odluci,
- zakupac ne održava poslovni prostor,
- zakupac poslovni prostor koristi suprotno ugovorenoj namjeni,
- zakupac ne obavlja ugovorenu djelatnost 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,
- 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 40

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

XI. Prelazne i završne odredbe

Član 41

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 o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Glavnog grada-Podgorice ("Službeni list RCG - Opštinski propisi", broj 08/05, 09/07 Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi", broj 38/12) okončaće se po odredbama ove odluke.

Član 42

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", broj 008/05, 009/07, "Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi", broj 38/12).

Član 43

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi".

Broj: 02-016/21-187

Podgorica, 12. marta 2021. godine

Skupština Glavnog grada - Podgorice

Predsjednik,

dr Đorđe Suhih, s.r.