

ПРИМЉЕНО: 16.05.2017.			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
0207-	2196/2		

UGOVOR O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

Zaključen dana 18.04.2017. godine u Podgorici između:

- REKREATURS DOO BUDVA**, sa sjedištem u Budvi, na adresi Kamenovo bb, PIB: 02901757, PDV: 81/31-03594-3, koje zastupa Izvršni direktor, Mijodrag Knežević, kao zakupodavac (u daljem tekstu Zakupodavac), i
- SENIĆ SISTEM DOO NIKŠIĆ**, sa sjedištem u Nikšiću, na adresi Baja Pivljanina bb, Nikšić, PIB 03039773, [redacted] koje zastupa Izvršni direktor Snježana Senić, kao zakupac (u daljem tekstu Zakupac).

(u daljem tekstu zajedno: Ugovorne strane)

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je:

Zakupodavac suvlasnik u obimu prava 8499/8686 na nepokretnostima koje su upisane u:

- Listu nepokretnosti broj 57, KO Sveti Stefan, koje se nalaze na kat. parceli broj 299, broj zgrade 1, po načinu korišćenja zgrada za odmor (vikendica), spratnosti P, površine 105 m² i kat. parceli broj 300, potes Kamenovo, po načinu korišćenja voćnjak 1. klase, osnov sticanja kupovina, površine 4.945 m², kat. parcela 301, neplodno zemljište, površine 6.390 m², kat. parcela 319, šume 1.klase, površina 8.751 m².
- Listu nepokretnosti broj 815, KO Sveti Stefan koje se nalaze na kat. parceli 298, broj zgrade 1, po načinu korišćenja zgrada za odmor (vikendica), spratnosti P, površine 40 m²; kat.parcela 302, neplodno zemljište, površine 2.342 m², kat. parceli 303, broj zgrade 1, po načinu korišćenja zgrada za odmor (vikendica), spratnosti P, površine 55 m²; kat. parceli 303, broj zgrade 2, po načinu korišćenja zgrada za odmor (vikendica), spratnosti P, površine 55m²; kat.parcela 304, po načinu korišćenja voćnjak 1. klase, pašnjak 3. klase, površine 269 m², kat.parcela 305, po načinu korišćenja voćnjak 1. klase, površine 830 m², kat. parcela 306, po načinu korišćenja nekategorisani putevi, površine 61 m², kat. parcela 307, po načinu korišćenja šume 1. klase, površine 303 m², kat. parcela 308, po načinu korišćenja nekategorisani putevi, površine 195 m², kat. parceli 309, broj zgrade 1, po načinu korišćenja hotel, spratnosti P1, površine 1.174 m²; kat. parceli 309, po načinu korišćenja livada 4. klase, površine 645 m², kat. parceli 309, po načinu korišćenja dvorište, površine 500 m², kat. parceli 310, po načinu korišćenja voćnjak 3. klase, površine 2.486 m², kat. parceli 311, broj zgrade 1, po načinu korišćenja zgrada u trgovinskom ugostiteljstvu i turizmu, spratnosti P, površine 177 m²; kat. parceli 311, po načinu korišćenja dvorište, površina 12 m², kat. parcela 312, po načinu korišćenja voćnjak 1. klase, površine 1.648 m², kat. parceli 313, broj zgrade 1, po načinu korišćenja zgrada za odmor, spratnosti P, površine 47m²; kat. parcela 313, po načinu korišćenja dvorište, površine 5 m², kat. parceli 314, broj zgrade 1, po načinu korišćenja zgrada za odmor, spratnosti P, površine 44 m²; kat. parceli 315, po načinu korišćenja zgrada za odmor (vikendica), spratnosti P, površine 40 m²; kat. parceli 316, broj zgrade 1, po načinu korišćenja zgrada za odmor, spratnosti P, površine 43 m²; kat. parceli 317, broj zgrade 1, po načinu korišćenja zgrada za odmor (vikendica), spratnosti P, površine 43 m²; kat. parceli 318, broj zgrade 1, po načinu korišćenja zgrada za odmor (vikendica), spratnosti P, površine 45 m²; kat. parceli 308, potes Kamenovo, po načinu korišćenja nekategorisani putevi, osnov sticanja kupovina, površine 195 m² i kat. parceli 311, potes Kamenovo, po načinu korišćenja dvorište.
- Ukupna površina navedenih nepokretnosti je 33.207 m².

Ugovorne strane su se saglasile o sljedećem:

PREDMET
Član 1

Zakupodavac daje, a Zakupac prima u zakup dio nepokretnosti upisane u LN broj 57, KO Sveti Stefan, kat. parcela br. 300, dio nepokretnosti upisane u LN broj 815, KO Sveti Stefan, kat. parcela broj 308,309 i 312, a za potrebe izdavanja parkinga.

Ukupna površina nepokretnosti iz prethodnog stava ovog člana koju će Zakupac koristiti kao parking za izdavanje iznosi 600 m², u skladu sa Planom (i izmjenama i dopunama plana) privremenih objekata na područjuorskog doh u opštini Budva za period od 2016. do 2018. godine, koji je sastavni dio (Prilog 1) ovog Ugovora.

Zakupodavac daje predmetne nepokretnosti Zakupcu u viđenom stanju. Ugovorne strane su saglasne da će primopredaju predmetnih nepokretnosti i ulazak Zakupca na iste izvršiti na način što će zajednička komisija odmah nakon zaključenja ovog Ugovora, sačiniti Zapisnik o primopredaji.

TRAJANJE ZAKUPA ČLAN 2

Ugovorne strane su saglasne da period zakupodavnog odnosa počinje danom zaključenja ovog Ugovora a ističe zaključno sa 30.09.2019. godine, uz mogućnost produženja u formi Aneksa ovog Ugovora.

Ugovorne strane konstatuju da Plan privremenih objekata koji definiše predmetne nepokretnosti važi do kraja 2018. godine pa su ugovorne strane saglasne da je obaveza Zakupca da pred nadležnim organima (Ministarstvo održivog razvoja i turizma, JP Morsko dobro Budva itd.) pokrene i završi potrebne pravne radnje kako bi u sledećem Planu privremenih objekata predmetne nepokretnosti bile ucrtane i imale istu namjenu.

Zakupodavac se obavezuje da će Zakupcu, nakon isteka roka iz prethodnog stava omogućiti pravo prvenstva na zaključenje zakupodavnog odnosa u odnosu na treća lica, na način što će mu ponuditi uslove budućeg zakupodavnog odnosa, prije nego što iste ponudi trećim licima.

Zakupac se obavezuje da će najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka ovog Ugovora pismenim putem obavijestiti Zakupodavca o eventualnoj namjeri da se produži trajanje zakupodavnog odnosa, u kom slučaju će Zakupodavac odlučiti da li će pristupiti pregovorima sa Zakupcem i pod kojim uslovima bi zakup bio produžen.

Ukoliko Zakupac u roku iz prethodnog stava ovog člana, ne obavijesti Zakupodavca o namjeri da se produži ili ne produži trajanje zakupodavnog odnosa, smatraće se da je ovaj Ugovor raskinut, istekom perioda njegovog važenja, osim u slučaju da Zakupodavac pristane na pregovore sa Zakupcem i poslije isteka roka iz prethodnog stava ovog člana.

CIJENA I NAČIN PLAĆANJA ČLAN 3

Zakupac se obavezuje da Zakupodavcu plaća zakupninu za nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora za svaku godinu posebno i to na sledeći način:

- za prvu godinu zakupa iznos od 15.000€ (Uračunat PDV) na tri rate i to:
 - prvu ratu u iznosu od 5.000,00€ najkasnije do 01.06.2017. godine
 - drugu ratu u iznosu od 5.000,00€ najkasnije do 01.07.2017. godine
 - treću ratu u iznosu od 5.000,00€ najkasnije do 01.08.2017. godine,
- za drugu godinu zakupa iznos od 16.000€(uračunat PDV) na tri rate i to:
 - prvu ratu u iznosu od 5.000,00€ najkasnije do 01.06.2018. godine
 - drugu ratu iznosu od 5.000,00€ najkasnije do 01.07.2018. godine
 - treću ratu u iznosu od 6.000,00€ najkasnije do 01.08.2018. godine,
- za treću godinu zakupa iznos od 17.000€ (uračunat PDV) na tri rate i to:
 - prvu ratu u iznosu od 5.000,00€ najkasnije do 01.06.2019. godine
 - drugu ratu u iznosu od 6.000,00€ najkasnije do 01.07.2019. godine
 - treću ratu u iznosu od 6.000,00€ najkasnije do 01.08.2019. godine.

Cijena, odnosno zakupnina i način plaćanja predstavljaju bitnu odredbu Ugovora i nepoštovanje istih predstavlja uslov za raskid ovog Ugovora i daje pravo Zakupodavcu na naknadu štete.

Kao obezbjeđenje urednog izmirivanja obaveza iz ovog ugovora, Zakupac se obavezuje da na dan potpisivanja ovog ugovora Zakupodavcu preda 2 (dvije) blanko potpisane i ovjerene mjenice i 4 blanko potpisane i ovjerena mjenična ovlašćenja, izdate od strane Zakupca, „Senić Sistem doo Nikšić“, 2 blanko potpisane i ovjerena naloga za naplatu na teret računa Zakupca sa ovlašćenjem da Zakupac može realizovati naloge za naplatu na teret svih deviznih i žiro-računa kod poslovnih banaka u Crnoj Gori.

OSTALI TROŠKOVI

ČLAN 4

Zakupac je u obavezi da pored zakupnine izmiruje i troškove odvoza i deponovanja komunalnog otpada, kao i ostale troškove nastale redovnom upotrebom predmetnih nepokretnosti u skladu sa odredbama iz ovog ugovora, kao i sve druge troškove koji su u funkciji korišćenja nepokretnosti koja je predmet zakupa, i koje bi kao korisnik mogao biti obavezan da snosi u skladu sa zakonskim propisima.

Zakupac je obavezan da prezentuje Zakupodavcu dokaze o izmirenim računima za troškove navedene u stavu 1 ovog člana do 20. u mjesecu za prethodni mjesec.

Zakupac je obavezan da Zakupodavcu ili trećem licu koje Zakupodavac odredi, u vezi sa korišćenjem nepokretnosti opisanim u preambuli ovog ugovora, obezbijedi pravo službenosti preko putnog pojasa i dijela parcele kojom se pristupa do predmetne nepokretnosti i objekata.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da će Zakupodavac svake godine pred početak turističke sezone zaključiti Ugovor o zakupu određenog dijela putnog pojasa i drugog zemljišta koje pripada magistralnim i regionalnim putevima sa Direkcijom za saobraćaj, i to za nepokretnost upisanu u LN br. 531, na kat. parceli br. 1911, KO Sveti Stefan, površine 480 m², državna svojina Crne Gore, a koja se nalazi uz nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora.

Nakon zaključenja ugovora iz prethodnog stava ovog člana, Zakupodavac i Zakupac će zaključiti Ugovor o ustupanju Ugovora o zakupu određenog dijela putnog pojasa i drugog zemljišta koje pripada magistralnim i regionalnim putevima, kojim će Zakupodavac ustupiti sva prava i obaveze iz tog ugovora Zakupcu, a sve uz saglasnost Direkcije za saobraćaj. Zakupac će biti u obavezi da isplati Zakupodavcu novčani iznos koji je Zakupodavac isplatio Direkciji za saobraćaj.

KORIŠĆENJE PREDMETNIH NEPOKRETNOSTI

ČLAN 5

Zakupac se obavezuje da će ispuniti sve propisane uslove precizirane zakonskim i podzakonskim aktima koje su neophodne za dobijanje svih potrebnih odobrenja za uređenje zakupodavnog dobra i za obavljanje svoje djelatnosti na nepokretnostima koje su predmet zakupa. Zakupac će poštovati sve standarde i normative propisane za datu svrhu.

Zakupac se obavezuje da nepokretnosti koje su predmet zakupa upotrebljava u skladu sa njenom isključivom namjenom (u svrhu izdavanja parkinga) i da je protivno istom ne može upotrebljavati, u suprotnom Zakupodavac će imati pravo da jednostrano raskine ugovor i da zahtijeva naknadu štete po osnovu istog.

Zakupac prihvata svu odgovornost pred Zakupodavcem, inspekcijским organima i drugim organima državne uprave za sve radnje koje su precizirane ovim ugovorom, a posebno za one koje su precizirane u ovom članu.

U slučaju otpočinjanja pripremnih i drugih radova, a u cilju realizacije projekta predviđenog usvojenom Državnom studijom lokacije „Sektor 46 Kamenovo“, Zakupac prihvata da u roku od 30 dana, od dana prijema obavještenja od strane Zakupodavca, oslobodi zakupodavno dobro i vrati ga Zakupodavcu, kako bi zakupodavac otpočeo sa izvođenjem radova.

Nakon završetka turističke sezone, a najkasnije do 15.10. svake godine zakupa, Zakupac je u obavezi da izvrši čišćenje i uređenje zakupodavnog dobra o svom trošku, te da nakon završenih radova o istima obavijesti Zakupodavca. U slučaju da Zakupac ne izvrši čišćenje zakupodavnog dobra, nakon okončane turističke sezone, te da takvo nečinjenje dovede do izricanja kaznenih mjera za Zakupodavca od strane bilo kog inspekcijskog ili drugog organa koji vrši kontrolu terena, Zakupodavac ima pravo regresa na kompletan iznos izrečene kazne, te na naknadu cjelokupne pričinjenje štete od strane Zakupca.

U slučaju da Zakupodavac zahtijeva da Zakupac napusti i vrati zakupodavno dobro prije isteka zakupodavnog perioda iz razloga otpočinjanja izvođenja radova na realizaciji projekta, Zakupodavac će vratiti zakupcu iznos zakupnine za period koji zakupac nije iskoristio. Zakupodavac se obavezuje da ovakve zahtjeve neće upućivati Zakupcu u roku od 45 dana od dana zaključenja ovog ugovora.

Zakupac je odgovoran za sve materijalne i pravne nedostatke nepokretnosti koje nastanu njegovom krivicom, činjenjem ili nečinjenjem u toku perioda zakupa predmetnih nepokretnosti, i dužan je Zakupodavcu nadoknaditi nastalu štetu. U suprotnom, Zakupodavac može pokenuti sva legitimna sredstva obezbjeđenja u cilju nadoknade nastale štete.

ČLAN 6

Ugovorne strane su saglasne da Zakupac ne može davati predmetnu nepokretnost definisanu u članu 1. ovog ugovora dalje u podzakup, niti raspolagati njome na bilo koji način suprotan ovom Ugovoru, osim uz pismeno odobrenje Zakupodavca. U suprotnom Zakupodavac može raskinuti Ugovor i zahtijevati naknadu štete.

PRESTANAK UGOVORA

ČLAN 7

Zakupodavac ima pravo jednostranog raskida u slučajevima kada:

- Zakupac ne izvrši bilo koju obavezu predviđenu ovim Ugovorom u roku od 15 dana od dana prijema pismene opomene Zakupodavca;
- Zakupac bez prethodnog pismenog odobrenja od strane Zakupodavca da nepokretnost ili njen dio u podzakup;
- Zakupac na zakupodavnom dobru vrši bilo kakve radove bez prethodne pismene saglasnosti Zakupodavca;
- Zakupac ne isplati novčani iznos definisan u članu 4. stav 4. ovog ugovora

Zakupodavac ima pravo na jednostrani raskid ovog ugovora u nekom od sljedećih slučajeva: prodaja nepokretnosti koja je predmet zakupa, rekonstrukcija i adaptacija nepokretnosti, ili otpočinjanje pripremnih i drugih radova u cilju realizacije investicionog projekta na parceli koja je predmet zakupa, i u drugim slučajevima koje predviđa Zakon o obligacionim odnosima.

Zakupac ima pravo jednostranog raskida ovog Ugovora u slučaju grubog kršenja odredbi ovog Ugovora od strane Zakupodavca pod uslovom da ga je Zakupac pismenim putem upozorio na kršenje odredbi ugovora, a Zakupodavac ni u roku od 15 (petnaest) dana od prijema takvog upozorenja nije prestao sa kršenjem odredbi Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da ovaj Ugovor može prestati i sporazumno uz zaključivanje pismenog sporazuma o raskidu Ugovora kojim će se definisati uslovi raskida.

Ugovorne strane su saglasne da pored prava navedenih u prethodnim stavovima ovog člana svaka strana zadržava i pravo da zahtijeva naknadu štete.

VRAĆANJE ZAKUPNOG DOBRA

ČLAN 8

Zakupac se obavezuje da po prestanku ovog Ugovora izmiri sve do tada nastale obaveze koje su nastale u vezi sa predmetnom nepokretnosti i vrati zakupodavno dobro Zakupodavcu u roku od 15 dana od dana prestanka ugovornog odnosa.

Ugovorne strane su saglasne da se prilikom vraćanja zakupnog dobra sačini Zapisnik o primopredaji u kojem će se konstatovati sve činjenice u vezi sa predmetnom nepokretnosti i obavezama Ugovornih strana po prestanku ovog Ugovora.

VAŽNOST UGOVORA

ČLAN 9

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko bilo koja odredba ovog ugovora bude od strane suda proglašena za nevažeću, ništavu ili neizvršivu, takvo proglašenje neće imati uticaja na važenje ostalih odredbi ovog Ugovora, koje će se primjenjivati i ostati na snazi. Ugovorne strane su se sporazumjeli da takvu nevažeću, ništavu ili neizvršivu odredbu zamijene novom odredbom koja će u najvećoj mogućoj mjeri zadovoljavati ekonomske, pravne i komercijalne ciljeve koje je imala ugovorna odredba koja se mijenja.

POSLOVNA TAJNA

ČLAN 10

Odredbe ovog Ugovora, informacije u vezi sa poslovanjem ugovornih strana, kao i sve informacije koje nisu poznate javnosti, a poznate su ugovornim stranama po osnovu ovog Ugovora, smatraju se povjerljivim poslovnim informacijama.

ČLAN 11

Zakupac se obavezuje, pod prijetnjom krivične i materijalne odgovornosti da će povjerljive poslovne informacije držati povjerljivim kako u periodu trajanja ovog Ugovora tako i tokom perioda od 3 (tri) godine po prestanku ugovornog odnosa sa Zakupodavcem, bez obzira na osnov prestanka istog.

ZAVRŠNE ODREDBE

ČLAN 12

Odredbe ovog Ugovora predstavljaju integralnu volju ugovornih strana i sadrži sve o čemu su se one dogovorile. Svi usmeni ili prethodni pismeni dogovori, prepiska i razgovori koji nisu uključeni u odredbe ovog ugovora smatraju se nepostojećim i nemaju nikakvog uticaja na ugovorne odnose ugovornih strana.

ČLAN 13

Izmjene i dopune ovog Ugovora mogu se vršiti isključivo pisanim putem.

ČLAN 14

Ugovorne strane su saglasne da sve sporove rješavaju sporazumno, a u slučaju spora nadležan je redovni sud u Podgorici.

ČLAN 15

Na sve odnose ugovornih strana koji nisu definisani ovim Ugovorom primjenivaće se pozitivni zakonski propisi Crne Gore.

ČLAN 16

Ovaj Ugovor je sačinjen u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih svaki potpisan i ovjeren primjerak predstavlja original. Svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka dok dva zadržava Sud.

Zakupodavac
RECREATORS DOO BUDVA
Izvršni direktor Miroslav Knežević



Zakupac
SENIĆ SISTEM DOO NIKŠIĆ
Izvršni direktor Snježana Senić

