

JU Muzički centar Crne Gore
Broj 02-1810
Podgorica, 28.12.2017

**UGOVOR
O
ZAKUPU NEPOKRETNOSTI**

Zaključen u Podgorici, 28.12.2017 god. Ugovorne stranke su:

1. **ATHOS REAL ESTATE, iz Podgorice**, kao zakupodavac (u daljem tekstu: ZAKUPODAVAC)
2. **JU Muzički centar, iz Podgorice**, kao zakupac (u daljem tekstu: ZAKUPAC)

PREDMET

ČL. 1.

1/1 Zakupac zakupljuje stan u Podgorici ul Hercegovačkoj br 90 vlasništvo Bojanović Radoja, shodno **OBAVJEŠTENJU O ISHODU POSTUPKA NABAVKE MALE VRIJEDNOSTI 02-1803 OD 27.12.2017 GOD u postupku javne nabavke po zahtjevu za dostavljanju ponuda 02-1759 od 19.12.2017.**

1/2 Vlasnik predmetnog stana jemči da je jedini i isključivi vlasnik predmetne nepokretnosti, kao i svih stvari i opreme, koji se zajedno sa njom izdaju u zakup i potvrđuje da ista nije predmet nikakvog sudskog spora u vezi sa utvrđivanjem prava svojine ili državninskog spora, zašto garantuje svojim potpisom na ovom Ugovoru.

1/3 Predmetni stambeni prostor je kompletno opremljen i koristit će se isključivo za stanovanje Zakupca.

KORIŠĆENJE ZAJEDNIČKIH DJELOVA

Čl. 2.

Zakupac ima pravo upotrebe vodovodne i elekto instalacije, telefona kao i svih drugih uređaja i pripadajućih djelova, etažnom dijelu stambenog objekta.

TRAJANJE UGOVORA

ČL. 3.

Stambeni prostor, bliže opisan u članu 1. ovog Ugovora daje se Zakupcu, počevši od 01.01.2018.godine dok zadnji dan zakupa je 30.06.2018.g.

CIJENA ZAKUPA

ČL. 4.

4/1 Ugovorne stranke su ugovorile mjesečnu zakupninu na iznos od 650,00€. (šestopedeset eura) u cijenu je uključen pripadajući porez.

4/2 U ugovorenom roku nikakve korekcije u cijeni ne može biti.

4/3 SHODNO **OBAVJEŠTENJU O ISHODU POSTUPKA NABAVKE MALE VRIJEDNOSTI 02-1803 OD 27.12.2017 GOD u postupku javne nabavke po zahtjevu za dostavljanju ponuda 02-1759 od 19.12.2017** mjesečni zakup iznosi 650,00 eura

USLOVI I NAČIN PLAĆANJA

Čl. 5.

5/1 Zakupac se obavezuje da za korišćenje zakupljenog stambenog prostora plaća zakupninu, u mjesečnom neto iznosu od 650,00 € (šestopedeset eura), koju će plaćati unaprijed za tekući mjesec, a najkasnije do 05. u mjesecu.

5/2 Sve troškove korišćenja stana snosiće zakupoprimac.

USELJENJE U NEPOKRETNOST

ČL. 6.

Zakupodavac je dužan omogućiti Zakupcu useljenje u nepokretnost na dan kako je i definisano u Čl. 3. ovog Ugovora.

PRAVA I OBAVEZE ZAKUPODAVCA

ČL. 7.

- 7/1** Vlasnik nepokretnosti ima pravo, jedan put u toku mjeseca da dođe i iskontroliše stanje ugovorene nepokretnosti i stvari u njoj, s tim što jedan dan unaprijed mora najaviti svoj dolazak.
- 7/2** Vlasnik nepokretnosti ima pravo, uz predhodnu najavu, najmanje jedan dan unaprijed, da u zadnjem mjesecu zakupodavnog roka, potencijalnim novim zakupoprincima vrši prezentacije predmetne nepokretnosti.
- 7/3** Vlasnik nepokretnosti ima pravo najaviti vanrednu posjetu Zakupcu u slučaju pismenog zahtjeva stanara ulaza zbog narušavanja kućnog reda i uznemiravanja stanara etažnog dijela zgrade.
- 7/4** Vlasnik nepokretnosti je u obavezi da obezbijedi Zakupcu da potpuno bude zaštićen od evikcije kao i pravnog ili fizičkog uznemiravanja, koje bi bilo inicirano, direktno ili indirektno sa njegove strane i da mu obezbijedi nesmetano plodouživanje svih stečenih prava na predmetnoj nepokretnosti, tokom čitavog zakupodavnog perioda, koja mu i pripadaju po ovom Ugovoru, koji je utemeljen na Zakonu o obligacionim odnosima - Crne Gore.
- 7/5** Vlasnik nepokretnosti je u obavezi svojim sredstvima i svojom radnom snagom otklanjati sve eventualne štete koje bi nastale usled uticaja više sile, kao i one kvarove koji nijesu uzrokovani krivicom ili nepažnjom Zakupoprimca (gruba dovodna kanalizaciona, vodovodna i električna mreža).
- 7/6** Vlasnik nepokretnosti se obavezuje da u okolnostima hitnosti otklanjanja eventualnog kvara ili nastale štete a iz korpusa istih, koje su bliže opisane u stavu 7/5 ovog člana mora reagovati odmah, na način da što manje i kraće uznemirava Zakupoprimca, a najkasnije trideset dana od kada ih Zakupac prijavi.
- 7/7** Vlasnik nepokretnosti je u obavezi platiti porez na imovinu, porez na građevinsko zemljište, kao i sve režiske troškove koji bi kao zaostali dug mogli narušiti mirnu državinu Zakupca.
- 7/8** Vlasnik nepokretnosti se obavezuje da neće preuzimati bilo kakve radove na rekonstrukciji objekta, kao ni bilo kakve investicione radove, bez prethodne saglasnosti od strane Zakupoprimca.
- 7/9** Vlasnik nepokretnosti jemči Zakupcu da predmetna nepokretnost nema skrivenih mana, a u koliko bi se iste i pojavile, Zakupodavac je dužan svojim sredstvima i svojom radnom snagom iste u najhitnijem roku otkloniti, najkasnije trideset dana od kada ih Zakupac prijavi.

PRAVA I OBAVEZE ZAKUPCA

ČL. 8.

- 8/1** Zakupac i lica koja koriste predmetnu nepokretnost imaju pravo da predmetnu nepokretnost upotrebljavaju u svrhu stanovanja i za druge potrebe je ne mogu koristiti.
- 8/2** Zakupac ima pravo, u koliko Zakupodavac ne bude u mogućnosti da ispoštuje odredbe ČL. 7. stav 7/5 i 7/6, ovog Ugovora, a predhodno je obavijestio Zakupodavca o eventualno nastalim kvarovima ili štetama, da samostalno uradi sve neophodne opravke, kako bi ugovorena nepokretnost bila podobna svrsi i namjeni a troškovi opravki će se odbiti od zakupnine.
- 8/3** Zakupac nije odgovoran za bilo kakvo pogoršanje stana, stvari i opreme prouzrokovane redovnim korišćenjem i normalnim habanjem.
- 8/4** Prema nepokretnosti koja je predmet ovog Ugovora, kao i prema svim stvarima i uređajima u njoj, Zakupoprimec se ima odnositi s pažnjom dobrog domaćina.
- 8/5** Zakupac nema pravo u nepokretnosti koja je predmet ovog Ugovora, držati otrovne, zapaljive i eksplozivne materije, kao ni baviti se opasnim djelatnostima, koje mogu uzrokovati materijalnu štetu i ugroziti bezbjednost ljudi i objekata.
- 8/6** Zakupac nema pravo predmetnu nepokretnost u roku trajanja ovog Ugovora dati u podzakup trećem licu, bez pismene saglasnosti Zakupodavca.

8/7 Zakupac se obavezuje da neće praviti nikakve prepravke i adaptacije u stanu ili na instalacijama i uređjima bez pismene saglasnosti Zakupodavca.

8/8 Zakupac je u obavezi da nepokretnost, namještaj i uređaje, iz Čl. 1. ovog Ugovora a po završetku istog preda Zakupodavcu u stanju u kojem ju je i primio (okrečeno i očišćeno).

8/9 Zakupac je obavezan pridržavati se pravila kućnog reda, koji važe u etažnom dijelu zgrade.

PRODUŽENJE ILI PRESTANAK UGOVORA

ČL. 9.

9/1 Po isteku ovog Ugovora obadvije strane će imati mogućnost da po automatizmu obnove Ugovor, za dalje dogovoreni period. U koliko jedna od strana odluči da ovu mogućnost ne iskoristi u obavezi je da o tome obavijesti drugu stranu 30 (trideset) dana prije isteka važnosti ovog Ugovora i to u pismenoj formi i preko pošte.

9/2 Ovaj Ugovor se, u roku njegovog trajanja može raskinuti jednostranom izjavom volje bilo kog ugovarača uz obavezu najave otkaznog roka u pismenoj formi 30 (trideset) dana unaprijed.

9/3 Zakupac zadržava pravo raskida ovog Ugovora i prije isteka njegovog roka u slučaju posledica koje su navedene u Čl. 7. stav 7/5. i 7/6. ovog Ugovora i ako su tolikog obima da je korišćenje zakupljene nekretnine za ugovorenu namjenu nemoguće, tj. da se ne mogu upodobiti namjeni u vremenu koje bi bilo tolerantno za Zakupca. U tom slučaju Ugovor se smatra raskinutim bez daljeg vođenja sudskog spora.

9/4 Po isteku ovog Ugovora oba ugovarača su dužna ispuniti sve svoje ugovorene obaveze.

9/5 Ovaj Ugovor je nistavan ukoliko je zaključen uz kršenje antikoripcijskog pravila u smislu člana 15 stav 5 Zakona o javnim nabavkama Sluzbeni list broj (42/11 i 57/14).

REŠAVANJE SPOROVA

ČL. 10.

10/1 Ugovarači su upoznati da (ČL. 639, stav 1 i 2), Zakona o obligacionim odnosima - Crne Gore, obavezuje ovjeru svakog zakupodavnog ugovora, pa su saglasni odnositi se shodno njegovim odredbama.

10/2 Ugovarači su pročitali ovaj Ugovor i saglasni su da isti predstavlja njihovu slobodno izraženu volju i isti potpisuju u dobroj vjeri i sa čvrstom namjerom da svoje ugovorene obaveze u cjelosti izvrše.

10/3 Ugovarači su saglasni da za sve slučajeve koji nijesu predviđeni ovim Ugovorom a u vezi su sa njime pa eventualno mogu proizvesti nesporazume i nesuglasnice, primjenjuju se pozitivne zakonske odredbe.

10/4 U slučaju da se među ugovornim strankama pojavi spor u pogledu izvršavanja obaveza utvrđenih ovim Ugovorom a koji ugovorne stranke ne uspiju da riješe sporazumno, ugovaraju nadležnost Osnovnog suda u Podgorici.

PRIMJERC I UGOVORA

ČL. 11.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 3. istovjetna primjerka od kojih po jedan za Zakupca i Zakupodavca i jedan primjerak za Podugovarača.

ZAKUPODAVAC



ZAKUPAC

