



НАРОДНА БАНКА СРБИЈЕ

**Комисија за спровођење поступка давања у закуп
пословног простора Народне банке Србије на неодређено време**

Одлука Г. бр. 8098 од 26. октобра 2016. и

**Одлука о изменама и допунама Одлуке о давању у закуп пословног простора Народне банке
Србије на неодређено време, Г. бр. 1569 од 22. фебруара 2019.**

**К О Н К У Р С Н А
Д О К У М Е Н Т А Ц И Ј А**

март 2019. године

На основу тачке 2, 3. и 7. Одлуке о давању у закуп пословног простора Народне банке Србије на неодређено време (Г. бр. 8098 од 26. октобра 2016) и Одлуке о изменама и допунама Одлуке о давању у закуп пословног простора Народне банке Србије на неодређено време (Г. бр. 1569 од 22. фебруара 2019), Комисија за спровођење поступка давања у закуп пословног простора Народне банке Србије (у даљем тексту: Комисија) припремила је следећу:

КОНКУРСНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ

за давање у закуп пословног простора Народне банке Србије на неодређено време

Документација садржи:

- Јавни позив за достављање затворених писмених понуда
- Упутство понуђачима о достављању затворених писмених понуда
- Упутство за девизно плаћање депозита за учешће у поступку давања у закуп пословног простора
- Образац понуде
- Образац – Подаци о понуђачу
- Образац изјаве понуђача о финансијском обезбеђењу
- Образац изјаве о ликвидности понуђача
- Модел уговора



НАРОДНА БАНКА СРБИЈЕ

Краља Петра 12

Београд

објављује

ЈАВНИ ПОЗИВ

за достављање затворених писмених понуда за давање у закуп на неодређено време пословног простора на коме је носилац права својине Народна банка Србије

1. Народна банка Србије позива све заинтересоване понуђаче да доставе понуду за закуп на неодређено време пословног простора у Улици римски Трг број 70 у Подгорици, Република Црна Гора, у приземљу, површине 81м², КО Подгорица I, на катастарској парцели број 1330/5, објекат број 1 (у даљем тексту: пословни простор).

2. Почетна месечна цена закупа по метру квадратном пословног простора износи 3,60 евра са ПДВ-ом.

3. Право на достављање писмених понуда имају правна лица и предузетници који обављају регистровану делатност и који испуњавају услове из Упутства понуђачима о достављању затворених писмених понуда за давање у закуп пословног простора Народне банке Србије (у даљем тексту: Упутство), које је саставни део конкурсне документације.

4. Конкурсна документација за давање у закуп пословног простора, од дана објављивања јавног позива у дневним листовима „Вечерње новости“ и „Побједа“ биће објављена на сајту Народне банке Србије – www.nbs.rs (почетна страница, линк: тендери, линк: остало) и сви заинтересовани понуђачи могу је преузети електронским путем. Заинтересовани понуђачи документацију могу преузети и лично у објекту Народне банке Србије, Краља Петра 12, 11 000 Београд, канцеларија 320, особе за контакт Мирјана Станковић, телефон: +381 11/3027-307, мобилни: +381 66/8759-928, и Радица Димитријевић, телефон: +381 11/3027-277, мобилни: +381 64/8608-129, сваког радног дана од 10,00 до 15,00 часова.

5. Пословни простор се даје у закуп у виђеном стању и неће се прихватати никакве рекламације које се односе на стање у коме се пословни простор налази.

6. Понуда мора бити припремљена у складу са овим позивом и Упутством.

7. Понуђач је дужан да, као потврду озбиљности понуде, уплати депозит у износу од 50% укупне почетне цене месечног закупа пословног простора са ПДВ-ом, односно 145,80 евра. За правна лица и предузетнике који имају регистровану делатност у Републици Србији, плаћање депозита врши се уплатом у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан уплате, на текући рачун Народне банке Србије број 980-701-67, с позивом на број 6-439060-000000000, односно за правна лица и предузетнике који имају регистровану делатност у Републици Црној Гори у складу са Упутством за девизно плаћање, које је саставни део конкурсне документације (обавезан елемент понуде јесте доказ о уплати депозита).

Народна банка Србије вратиће положени депозит сваком понуђачу, и то: понуђачима чија понуда није проглашена за најповољнију, повраћај депозита врши се у року од пет радних дана од дана достављања обавештења понуђачима о избору најповољније понуде; понуђачу чија је понуда изабрана као најповољнија, повраћај депозита врши се у року од пет радних дана од уплате износа две месечне цене закупа коју је понудио, достављања две бланко соло менице и потписивања уговора о закупу пословног простора.

У случају да понуђач чија је понуда изабрана као најповољнија одустане од потписивања уговора, уплаћени депозит му се не враћа.

Понуђачи из Републике Србије су у обавези да у обрасцу понуде упишу тачан назив пословне банке и број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита, а понуђачи из Републике Црне Горе да приложе Инструкцију - упутство пословне банке понуђача за повраћај девизних средстава. Народна банка Србије не одговара за тачност враћања депозита, у случају да подаци о броју рачуна и називу банке нису потпуни или тачни.

Писмене понуде подnose се у затвореној и печатираној коверти на адресу: Народна банка Србије, Краља Петра 12, 11 000 Београд, Република Србија, непосредно на писарници Народне банке Србије или препорученом поштом. Коверта с понудом мора имати ознаку „ПОНУДА за давање у закуп пословног простора у Улици римски Трг број 70, Подгорица – НЕ ОТВАРАТИ“, а на полеђини назив и пуну адресу понуђача.

Уз понуду понуђач обавезно доставља документацију предвиђену у Упутству.

8. Заинтересовани понуђачи могу да доставе своје понуде, сачињене у складу са Упутством, најкасније до **5. априла 2019. године до 12,00 часова**. Отварање понуда је јавно и одржаће се одмах после истека рока за подношење понуда – дана **5. априла 2019. године у 12,15 часова** у просторијама Народне банке Србије, Краља Петра 12, Београд, у присуству чланова Комисије.

Опуномоћени представници понуђача могу учествовати у поступку отварања понуда. Пре почетка поступка јавног отварања понуда, представници понуђача који ће присуствовати поступку отварања понуда дужни су да предају писмена пуномоћја, на основу којих ће доказати овлашћење за учешће у поступку јавног отварања понуде.

9. Неблаговремено приспеле понуде биће враћене понуђачима неотворене, с назнаком да су поднете неблаговремено, а неприхватљиве понуде неће бити разматране, већ одбијене.

10. **Критеријум за оцену понуда за давање у закуп пословног простора је највиша понуђена цена.** Ако два или више понуђача понуде исти износ укупне месечне цене закупа, а испуњавају све захтеве из конкурсне документације, Комисија ће позвати понуђаче који су понудили исти износ укупне месечне цене закупа да у року од три дана од дана пријема позива доставе нову писмену затворену понуду са увећаним износом закупнине у односу на претходно дату понуду, након чега ће Комисија отворити приспеле понуде и утврдити најповољнијег понуђача. Уколико понуђачи у року од три дана не доставе нову понуду, односно ако су понуђачи доставили нову понуду са истоветном укупном месечном ценом закупа, Комисија задржава право да избор најповољнијег понуђача изврши по слободном уверењу.

11. Народна банка Србије ће одлуку о избору најповољније понуде за закуп пословног простора донети у року од седам радних дана од дана јавног отварања понуда.

12. Народна банка Србије може у сваком тренутку одустати од закључења уговора о закупу на неодређено време без образложења и извршити повраћај уплаћених депозита у року од пет радних дана од дана достављања обавештења свим понуђачима о одустајању од закључења уговора о закупу.

13. Сви остали детаљи у вези с поступком јавног огласа дефинисани су у Упутству. Ближа обавештења и информације могу се добити на телефон: +381 11/3027-307, мобилни: +381 66/8759-928, особа за контакт Мирјана Станковић.

14. Заинтересовани понуђачи могу разгледати пословни простор у понедељак 25. марта 2019. године, у периоду од 10,30 до 13,30 часова. Особа за контакт је Мирјана Станковић, телефон: +381 11/3027-307, мобилни: +381 66/8759-928.

15. Народна банка Србије неће прихватити понуде у којима понуђач наводи да би у предметним пословним просторима обављао делатност која се односи на организовање игара на срећу (кладионице, коцкарнице и сл.).

16. Уговор о закупу пословног простора закључује се на неодређено време.

17. Ради уређења пословног простора, на основу члана 14. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 24/2012, 48/2015, 99/2015 и 42/2017), понуђач чија понуда буде изабрана као најповољнија и који закључи уговор о закупу на неодређено време имаће могућност да, на основу претходне сагласности Народне банке Србије, изводи радове инвестиционог одржавања. Народна банка Србије би претходно закључила уговор о пословној сарадњи са овлашћеним судским вештаком одговарајуће струке, односно овлашћеном организацијом, ради израде извештаја о постојећем стању пословног простора, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, при чему ће трошкове израде тог извештаја сносити Народна банка Србије, али ће купац бити у обавези да те трошкове рефундира Народној банци Србије на основу уговора о закупу. После окончања тих радова, купац би, на основу захтева за признавање трошкова инвестиционог одржавања и дате сагласности Народне банке Србије, имао право на умањење закупнине у износу од највише 50% месечне закупнине с ПДВ-ом, и то до намирења вредности радова с ПДВ-ом за које је Народна банка Србије дала сагласност, без могућности признавања својинских права на пословном простору на основу улагања средстава.

У П У Т С Т В О

понуђачима за достављање затворених писмених понуда за давање у закуп пословног простора Народне банке Србије на неодређено време

Упутство понуђачима за достављање затворених писмених понуда за давање у закуп на неодређено време пословног простора Народне банке Србије (у даљем тексту: Упутство) садржи податке о захтевима Народне банке Србије у погледу садржине понуде, као и услове под којима се спроводи поступак давања у закуп пословног простора.

1. Понуђач мора испуњавати овим упутством све одређене услове за учешће у поступку прикупљања понуда давања у закуп пословног простора, а понуду у целини припрема и доставља у складу са Упутством. У супротном, понуда се одбија.

2. Понуђач доставља једну понуду, у писменом облику у затвореној и печатираној коверти, тако да се при њеном отварању може проверити да ли је коверта затворена онако како је била предата и не може је накнадно мењати. Понуде се достављају препорученом пошиљком или лично на адресу наручиоца: Народна банка Србије, Краља Петра 12, 11 000 Београд, Република Србија, с напоменом: „ПОНУДА за давање у закуп пословног простора Народне банке Србије у Улици римски Трг број 70, Подгорица – НЕ ОТВАРАТИ“. На полеђини коверте треба навести назив и пуну адресу понуђача.

3. Понуда мора бити састављена на српском језику.

4. Вредности у понуди морају бити исказане у еврима.

5. Понуде с варијантама нису допуштене. У случају да понуђач достави понуду с варијантама, понуда се одбија.

6. Понуђач је дужан да, као потврду озбиљности понуде, уплати депозит у износу од 50% укупне почетне цене месечног закупа пословног простора, односно 145,80 евра. За правна лица и предузетнике који имају регистровану делатност у Републици Србији, плаћање депозита врши се уплатом у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан уплате, на текући рачун Народне банке Србије број 980-701-67, с позивом на број 6-439060-000000000, односно за правна лица и предузетнике који имају регистровану делатност у Републици Црној Гори у складу са Упутством за девизно плаћање, које је саставни део конкурсне документације (обавезан елемент понуде јесте доказ о уплати депозита). Као сврху уплате треба унети следеће: „Учешће у поступку давања у закуп пословног простора“.

Народна банка Србије вратиће положени депозит сваком понуђачу, и то: понуђачима чија понуда није проглашена за најповољнију, повраћај депозита врши се у року од пет радних дана од дана достављања обавештења понуђачима о избору најповољније понуде; понуђачу чија је понуда изабрана као најповољнија, повраћај депозита врши се у року од пет радних дана од уплате износа две месечне цене закупа коју је понудио, достављања две бланко соло менице и потписивања уговора о закупу пословног простора.

У случају да понуђач чија је понуда изабрана као најповољнија одустане од потписивања уговора, односно не изврши уплату две месечне цене закупа коју је понудио, губи право на повраћај уплаћеног депозита.

Понуђачи из Републике Србије су у обавези да у обрасцу понуде упишу тачан назив пословне банке и број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита, а понуђачи из Републике Црне Горе да приложе Инструкцију - упутство пословне банке понуђача за повраћај девизних средстава. Народна банка Србије не одговара за тачност враћања депозита, у случају да подаци о броју рачуна и називу банке нису потпуни или тачни.

7. Понуду могу поднети правна лица и предузетници који испуњавају услове предвиђене овим упутством и доставе следеће доказе:

- да је регистрован код надлежног органа (у оригиналу или овереној фотокопији);

- да је измирио доспеле пореске обавезе и друге јавне дажбине, у складу с прописима (доказ: потврда од надлежног органа (Министарства финансија, јединице локалне самоуправе – град/општина, које могу бити издате и пре објављивања јавног позива ако од дана њиховог издавања до дана објављивања јавног позива није протекло више од шест месеци – у неовереној фотокопији);

- да му рачун није био у блокади пет везаних дана у последњих годину дана или десет дана невезане блокаде у последњих шест месеци – рок се рачуна од дана објављивања јавног позива (доказ: потврда од надлежног органа – у оригиналу или овереној фотокопији);

- решење о додељеном пореском броју – ПИБ-у (у овереној фотокопији);

- уговор о отварању и вођењу рачуна код пословне/их банке/банака (у неовереној фотокопији);

- образац – Подаци о понуђачу, потписан и оверен печатом;

- образац изјаве понуђача о финансијском обезбеђењу, потписан и оверен печатом;

- модел уговора о закупу пословног простора, који је саставни део конкурсне документације, потписан и оверен печатом од стране понуђача, чиме потврђује да је сагласан са свим одредбама уговора.

Сви образци из конкурсне документације, као и модел уговора, морају бити оверени печатом и потписани од стране овлашћеног лица понуђача. Уколико су образци потписани од стране лица које није уписано у регистар као лице овлашћено за заступање, уз понуду је потребно доставити овлашћење за њихово потписивање.

Народна банка Србије може затражити од сваког понуђача оригинале тражених докумената на увид.

Понуђач одговара за тачност достављених података.

8. Понуда се саставља тако што понуђач уписује тражене податке у образац понуде. Образац понуде мора бити исправно попуњен, потписан и оверен печатом. Уколико образац понуде није исправно попуњен, потписан и оверен печатом, понуда ће се сматрати неисправном.

Понуђач је обавезан да попуни све ставке (елементе) у обрасцу понуде.

9. Понуда треба да садржи попуњен образац понуде, у складу са овим упутством, доказ о уплати депозита – оригинал уплатнице, као и захтевану документацију из тачке 7. овог упутства.

10. Понуда се сматра благовременом ако је у писарницу Народне банке Србије, Краља Петра 12, 11 000 Београд, пристигла закључно са 5. априлом 2019. године до 12,00 часова.

Неблаговременом ће се сматрати понуда понуђача која је није стигла у писарницу Народне банке Србије, Краља Петра 12, 11 000 Београд, закључно са 5. априлом 2019. године до 12,00 часова.

Неприхватљива понуда је понуда која је благовремено предата, али која није потпуна, односно која није затворена и печатирана и/или која не испуњава све захтеве из Упутства и/или којом је понуђена цена нижа од почетне цене закупа пословног простора дате у јавном позиву и/или понуда у којој цена није наведена у еврима.

Неблаговремено приспеле понуде биће враћене понуђачима неотворене, с назнаком да су поднете неблаговремено, а неприхватљиве понуде неће бити размотрене, већ одбијене.

Комисија ће констатовати да је поступак давања у закуп пословног простора неуспео ако није достављена ниједна понуда или ако нико од понуђача није доставио благовремену и прихватљиву понуду.

11. Избор између достављених, благовремених и прихватљивих понуда вршиће се применом критеријума највише понуђене цене. Ако два или више понуђача понуде исти износ укупне месечне цене закупа, а испуњавају све захтеве из конкурсне документације, Комисија ће позвати понуђаче који су понудили исти износ укупне месечне цене закупа да у року од три дана од дана пријема позива доставе нову писмену затворену понуду са увећаним износом закупнине у односу на претходно дату понуду, након чега ће Комисија отворити приспеле понуде и утврдити најповољнијег понуђача. Уколико понуђачи у року од три дана не доставе нову понуду, односно ако су понуђачи доставили нову понуду са истоветном укупном месечном ценом закупа, Комисија задржава право да избор најповољнијег понуђача изврши по слободном уверењу.

12. Уколико на јавни позив пристигне једна понуда, она ће се узети у разматрање.

13. Уколико понуђач чија је понуда изабрана као најповољнија одустане од понуде, Комисија има право да на закључење уговора позове понуђача чија је благовремена и прихватљива понуда следећа по рангирању.

14. Отварање понуда је јавно и одржаће се одмах после истека рока за подношење понуда – дана 5. априла 2019. године у 12,15 часова у просторијама Народне банке Србије, Краља Петра 12, Београд, у присуству чланова Комисије.

Опуномоћени представници понуђача могу присуствовати отварању понуда. Пре почетка поступка јавног отварања понуда, представници понуђача који ће присуствовати поступку отварања понуда дужни су да наручиоцу предају писмена пуномоћја, на основу којих ће доказати овлашћење за учешће у поступку јавног отварања понуде.

15. О јавном отварању понуда сачињава се записник, који садржи податке о члановима Комисије, присутним опуномоћеним представницима понуђача, податке из понуде, достављену документацију, датум достављања понуде и време почетка и завршетка јавног отварања. Записник о јавном отварању понуда биће достављен понуђачима у року од три радна дана од дана отварања понуда.

16. По завршетку јавног отварања понуда, Комисија ће разматрати понуде које испуњавају услове из овог упутства, према наведеном критеријуму за избор најповољнијег понуђача, и рангирати достављене понуде, у року од седам радних дана од дана отварања понуда када ће изабрати најповољнијег понуђача, сачинити обавештење о избору најповољније понуде о закупу пословног простора и доставити га свим понуђачима.

17. Понуђач чија је понуда изабрана као најповољнија дужан је да у року од три дана од дана пријема *Обавештења о избору најповољније понуде* изврши уплату износа у висини две месечне цене закупа коју је понудио, који као средство обезбеђења остаје на рачуну Народне банке Србије за све време трајања уговора. Обавештење са елементима о уплати биће достављено изабраном најповољнијем понуђачу.

У случају да понуђач из става 1. ове тачке не изврши уплату у наведеном року, губи право на повраћај уплаћеног депозита.

18. Понуђач чија понуда буде изабрана као најповољнија дужан је да приликом потписивања уговора о закупу пословног простора достави и додатно обезбеђење испуњења уговорних обавеза, и то две бланко соло менице без протеста за добро извршење посла на адресу: Београд, Краља Петра 12, Дирекција за опште послове, Одељење за управљање имовином. Менице се држе у портфељу Народне банке Србије све до испуњења, односно престанка уговорених обавеза.

19. Понуђач чија је понуда изабрана као најповољнија, који је уплатио износ у висини две месечне цене закупа коју је понудио, потписао уговор о закупу и доставио менице из тачке 18. овог упутства биће уведен у посед пословног простора који је предмет закупа најкасније у року од пет радних дана од дана закључења уговора о закупу.

20. Пословни простор се даје у закуп у виђеном стању и неће се примати никакве рекламације које се односе на стање у коме се пословни простор налази.

21. Народна банка Србије неће прихватити понуде у којима понуђач наводи да би у предметном пословном простору обављао делатност која би негативно могла утицати на репутацију Народне банке Србије (нпр. организовање игара на срећу – кладионице, коцкарнице и сл.).

КОМИСИЈА:

1. _____

Мирјана Станковић, председник

2. _____

Радица Димитријевић, заменик председника

3. _____

Виолета Лазаревић, члан

4. _____

Светлана Ивановић, члан

5. _____

Бојана Вуковић, члан

ОБРАЗАЦ ПОНУДЕ

за закуп пословног простора у Улици римски Трг број 70 Подгорица

Понуда заведена у НБС

под бр. _____

дана _____

у _____ часова

Пословни простор	Површина	Понуђена месечна цена закупа по м ² са ПДВ-ом	Укупна понуђена месечна цена закупа са ПДВ-ом
Римски трг бр. 70 Подгорица	81 м ²		

ПОДАЦИ ЗА ВРАЋАЊЕ ДЕПОЗИТА:

1. Назив банке и број рачуна (за понуђаче из Републике Србије):

2. Инструкција - упутство пословне банке понуђача за повраћај девизних средстава
(за понуђаче из Републике Црне Горе)

ДЕЛАТНОСТ КОЈА ЋЕ СЕ ОБАВЉАТИ У ЗАКУПЉЕНОМ ПРОСТОРУ:

– Подгорица , Римски трг бр. 70, површине 81 м²

Место и датум:

Потпис овлашћеног лица понуђача:

М.П.

**ПОДАЦИ О ПОНУЂАЧУ
- ПРЕДУЗЕТНИКУ**

Име и презиме предузетника –
понуђача:

.....

Адреса понуђача:

.....

Број личне карте:

.....

Јединствени матични број грађана:

.....

Назив радње:

.....

Матични број:

.....

Порески број понуђача (ПИБ):

.....

Шифра делатности:

.....

Број рачуна и назив банке
код које се води рачун:

.....

Лице одговорно за потписивање
уговора:

.....

Телефон и имејл:

.....

Место и датум:

М.П.

Потпис овлашћеног лица понуђача:

.....

.....

ПОДАЦИ О ПОНУЂАЧУ
- ПРАВНОМ ЛИЦУ

Пословно име понуђача:

.....

Адреса седишта:

.....

Лице за контакт:

.....

Електронска адреса (имејл):

.....

Телефон:

.....

Порески број понуђача (ПИБ):

.....

Матични број понуђача:

.....

Шифра делатности:

.....

Број рачуна и назив банке
код које се води рачун:

.....

Лице одговорно за потписивање уговора:

.....

Уколико уговор буде потписало друго лице, уз потписани уговор доставља се овлашћење заступника понуђача наведеног у Агенцији за привредне регистре да то лице може потписати уговор.

Место и датум:

М.П.

Потпис овлашћеног лица понуђача:

.....

.....

ОБРАЗАЦ ИЗЈАВЕ ПОНУЂАЧА О ФИНАНСИЈСКОМ ОБЕЗБЕЂЕЊУ

ИЗЈАВА ПОНУЂАЧА О ФИНАНСИЈСКОМ ОБЕЗБЕЂЕЊУ

Обавезујем се да ћу одмах по потписивању додељеног уговора о закупу положити средства финансијског обезбеђења предвиђена уговором.

Обавезујем се да ћу истовремено с предајом уговорене врсте средства финансијског обезбеђења Народној банци Србије предати копије картона с депонованим потписима овлашћених лица понуђача и овлашћење за Народну банку Србије да уговорена средства финансијског обезбеђења може попунити у складу са закљученим уговором о закупу (за понуђаче који имају регистровану делатност у Републици Србији потребно је да предају и копију захтева Закупца за регистрацију тих бланко соло меница у Регистру меница и овлашћења, који је оверен од стране пословне банке Закупца), како би се намирио у случају да Закупац не испуни обавезе предвиђене овим уговором.

Место и датум:

М.П.

Потпис овлашћеног лица понуђача:

.....

.....

ОБРАЗАЦ ИЗЈАВЕ ПОНУЂАЧА О ЛИКВИДНОСТИ

ИЗЈАВА ПОНУЂАЧА О ЛИКВИДНОСТИ

Изјављујем, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да смо у последњој години дана од дана објављивања јавног позива били ликвидни, односно да наш/и рачун/и (динарски и девизни) код банке/банака није/нису био/били блокиран/и.

Место и датум:

М.П.

Потпис овлашћеног лица понуђача:

.....

.....

МОДЕЛ УГОВОРА – РИМСКИ ТРГ БР. 70, ПОВРШИНЕ 81м², ПОДГОРИЦА

Народна банка Србије, Београд, Краља Петра 12 (у даљем тексту: Закуподавац), коју заступа др Јоргованка Табаковић, гувернер, с једне стране,

и

.....МБР:....., ПИБ:..... (у даљем тексту: Закупац), кога заступа, с друге стране, закључују

У Г О В О Р О З А К У П У

Члан 1.

Уговорне стране сагласно констатују да је предмет закупа пословни простор који се налази у Улици римски Трг број 70 у Подгорици, Република Црна Гора, КО Подгорица I, на катастарској парцели број 1330/5, објекат број 1, у приземљу површине 81 м² (у даљем тексту: пословни простор).

Члан 2.

Закупац ће пословни простор из члана 1. овог уговора користити искључиво за обављање _____ (навести конкретну делатност коју ће Закупац обављати).

Евентуална промена делатности из става 1. овог члана у пословном простору могућа је само уз обострану писмену сагласност уговорних страна.

Члан 3.

Уговор о закупу пословног простора из члана 1. овог уговора закључује се на неодређено време.

Закупац ће бити уведен у посед пословног простора најкасније у року од пет радних дана од дана закључења уговора.

Приликом увођења Закупца у посед сачиниће се Записник о примопредаји, који ће у име Закуподавца потписати представник Одељења за управљање имовином.

Закуп почиње да тече даном увођења Закупца у посед пословног простора.

Члан 4.

За понуђаче који имају регистровану делатност на територији Републике Србије

Укупна цена месечне закупнине за пословни простор из члана 1. овог уговора износи: _____ евра са обрачунатим ПДВ-ом у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан уплате.

Закупац је дужан да плаћа Закуподавцу месечну закупнину унапред, најкасније до десетог дана у месецу за текући месец, на рачун Закуподавца, број 980-701-67, с позивом на број који је назначен на рачуну.

Закуподавац је дужан да најкасније до трећег дана у текућем месецу достави Закупцу рачун ради наплате месечне закупнине.

Цена закупа се усаглашава са индексом потрошачких цена у Републици Црној Гори, два пута годишње – јула и децембра, о чему се не закључује анекс уговора.

Закуподавац задржава право да сваке године увећа закупнину утврђену уговором о закупу, уколико дође до раста износа закупнине на тржишту на коме се налази предметни пословни простор.

За понуђаче који имају регистровану делатност на територији Републике Црне Горе

Укупна цена месечне закупнине за пословни простор из члана 1. овог уговора износи: _____ евра са обрачунатим ПДВ-ом.

Закупац је дужан да плаћа Закуподавцу месечну закупнину унапред, најкасније до петнаестог дана у месецу за текући месец, на рачун Закуподавца а у складу са Упутством за девизно плаћање.

Закуподавац је дужан да најкасније до петог дана у текућем месецу достави Закупцу рачун са Упутством за девизно плаћање, ради наплате месечне закупнине.

Цена закупа се усаглашава са индексом потрошачких цена у Републици Црној Гори, два пута годишње – јула и децембра, о чему се не закључује анекс уговора.

Закуподавац задржава право да сваке године увећа закупнину утврђену уговором о закупу, уколико дође до раста износа закупнине на тржишту на коме се налази предметни пословни простор.

Члан 5.

Уговорне стране сагласно констатују да је Закупац положио депозит у висини две месечне закупнине из члана 4. овог уговора, уплатом на рачун Закуподавца, број 980-701-67, позив на број 6-431100 – шифра партнера или у складу са Упутством за девизно плаћање.

Депозит из става 1. овог члана служиће као новчано јемство за случај накнаде евентуалне штете на пословном простору из члана 1. овог уговора која настане током његовог коришћења, а може се употребити и за намирне друге обавезе које Закупац није извршио у уговореном року.

Члан 6.

Закупац се обавезује да две бланко соло менице без протеста достави истовремено са потписивањем уговора на адресу Београд, Краља Петра 12, Дирекција за опште послове, Одељење за управљање имовином, које представљају средство финансијског обезбеђења и којима гарантује уредно испуњење својих уговорних обавеза. Менице се држе у портфељу Закуподавца док трају обавезе по овом уговору, након чега се враћају Закупцу.

Истовремено, предајом меница из става 1. овог члана уговора Закупац се обавезује да Закуподавцу преда копије картона с депонованим потписима овлашћеног лица Закупца, овлашћење за Закуподавца да менице може попунити у складу са овим уговором (за понуђаче који имају регистровану делатност у Републици Србији потребно је да предају и копију захтева Закупца за регистрацију тих бланко соло меница у Регистру меница и овлашћења Народне банке Србије, који је оверен од стране пословне банке Закупца).

Закупац овим уговором овлашћује Закуподавца да штету коју трпи и друге трошкове наплати реализацијом меница из става 1. овог члана.

Закуподавац је дужан да Закупцу врати депозит из члана 5. став 1. овог уговора и менице из става 1. овог члана када се по престанку важења уговора утврди да је Закупац измирио све месечне закупнине из члана 4. овог уговора и трошкове из члана 7. овог уговора, као и да није причињена штета на пословном простору који је био предмет закупа.

Члан 7.

Закупац се обавезује да почев од дана увођења у посед пословног простора сам сноси следеће трошкове: електричне енергије, топлотне енергије, воде, изношења смећа, телефона и др., и то тако што ће у року од пет радних дана од дана увођења у посед пословног простора поднети захтев надлежним јавним и комуналним предузећима да рачуне испостављају на његово име и да у наредном року од пет радних дана достави доказе Закуподавцу да је обавезу плаћања тих трошкова пријавио на своје име.

Закупац је обавезан да трошкове из става 1. овог члана плаћа редовно и у роковима које одреди пружалац услуга, као и да Закуподавцу редовно доставља доказ о плаћању наведених трошкова.

Закупац је у обавези да плаћа и друге обавезе које се односе на предметни пословни простор (порез на имовину и др.) путем рефундације.

Члан 8.

Закуподавац даје у закуп пословни простор из члана 1. овог уговора у виђеном стању.

Члан 9.

Закупац сноси трошкове текућег одржавања пословног простора, инсталација и уређаја за све време трајања уговора.

Закупац је дужан да пословни простор, инсталације и уређаје користи с пажњом доброг домаћина.

Закупац је дужан да сноси све трошкове оправки на пословном простору, као и на другим деловима зграде у којој се пословни простор налази, ако је штету проузроковао намерно или грубом непажњом.

Члан 10.

Закупац не може вршити адаптацију пословног простора без претходне сагласности Закуподавца.

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет Закупца.

Члан 11.

Закупац може изводити радове који имају карактер инвестиционог одржавања на пословном простору само на основу претходне сагласности Закуподавца.

Ако Закуподавац да сагласност Закупцу за извођење радова из става 1. овог члана, Закуподавац ће закључити уговор о пословној сарадњи са овлашћеним судским вештаком одговарајуће струке, односно овлашћеном организацијом.

Предмет уговора из става 2. овог члана јесте израда извештаја о постојећем стању пословног простора, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, а након изведених радова инвестиционог одржавања и израда налаза којим се врши верификација износа уложених средстава од стране Закупаца, уз достављање рачуна као доказа о томе.

Закуподавац сноси трошкове израде извештаја и налаза из става 3. овог члана, с тим што се Закупац обавезује да их рефундира Закуподавцу, и то тако што ће плаћање новчаног износа тих трошкова извршити у року од пет дана од дана испостављања рачуна од стране Закуподавца.

Инвестиционо одржавање у смислу става 1. овог члана представља извођење грађевинско-занатских, односно других радова на поправци или замени ради побољшања услова коришћења пословног простора у току експлоатације: хоризонталне и вертикалне хидроизолације; дотрајале електроинсталације и електроинсталације од струјомерног ормана; инсталација централног грејања просторија, грејних тела, као и инсталација гаса; санитарних уређаја у постојећем купатилу; поправка оштећених зидова, обијање старог малтера, ново малтерисање и кречење; дотрајале столарије, подова и плафона; интерфона, кабловских и ППТ инсталација и антенских уређаја и инсталација и уређаја за заштиту од пожара.

Уколико Закупац приликом извођења радова изађе из оквира радова који нису саставни део извештаја о постојећем стању пословног простора, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, неће имати право на признавање тих трошкова и трошкове ће сам сносити.

Члан 12.

После завршетка радова инвестиционог одржавања, Закупац, на основу захтева за признавање трошкова инвестиционог одржавања и сагласности Закуподавца, има право на умањење закупнине у износу од највише 50% месечне закупнине с ПДВ-ом, и то до намирења вредности радова с ПДВ-ом за које је Закуподавац дао сагласност, али без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава.

Члан 13.

Закупац нема право да пословни простор из члана 1. овог уговора даје другим правним и физичким лицима у подзакуп.

Члан 14.

Закуподавац има право да откаже даље коришћење пословног простора ако:

- Закупац из било ког разлога трајно престане да обавља пословну делатност ради које је узео у закуп пословни простор;
- Закупац и после опомене Закуподавца употребљава пословне просторије противно уговору или њеној намени или запушта њено одржавање, те постоји опасност знатне штете по Закуподавца;
- Закупац пословни простор користи на начин којим узнемирава друге кориснике пословног простора;

– Закупац неблаговремено извршава своје новчане обавезе и премашује рокове који су утврђени уговором, те не плати свој дуг у року од пет радних дана од дана пријема друге опомене Закуподавца, а Закуподавац не успе да свој дуг намири активирањем бланко соло менице;

– Закупац након активирања бланко соло менице ради намирења дуга, не достави нову бланко соло меницу Закуподавцу, у року од три радна дана од дана пријема дописа Закуподавца у коме се Закупац позива да достави нову бланко соло меницу;

– Закупац у року који му одреди Закуподавац не подмири трошкове одржавања пословног простора или оправке који падају на његов терет;

– Закупац без одобрења Закуподавца врши адаптацију пословног простора;

– Закупац изда део пословног простора другоме у подзакуп или закључи уговор о франшизи;

– после закључења уговора о закупу се промени намена пословног простора, тако да се пословни простор не може користити за обављање делатности за коју је издата у закуп;

– Закуподавац изгуби право коришћења пословног простора;

– другим случајевима када Закуподавац има правни интерес, сходно одредбама Закона о облигационим односима.

Члан 15.

Свака уговорна страна може писменим путем отказати даље коришћење пословног простора из члана 1. овог уговора.

Отказни рок по овом уговору износи 60 дана и почиње тећи од дана пријема обавештења о отказу уговора.

Члан 16.

Закупац је дужан да по престанку закупа преда Закуподавцу пословни простор, инсталације и уређаје у стању у које га је довео након извођења инвестиционих радова из члана 11. овог уговора, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе пословног простора, инсталација и уређаја, што ће се констатовати записником о предаји пословног простора у посед Закуподавцу.

Закупац се обавезује да ће измирити све доспеле рачуне настале до момента предаје пословног простора из члана 1. овог уговора. Рачуне који доспеју накнадно а односе се на период до када је Закупац користио пословни простор, до његове предаје – Закупац је дужан да измири у року од осам дана од дана испостављања од стране Закуподавца.

Члан 17.

Уговорне стране су сагласне да се на њихова права и обавезе поводом закупа пословног простора из члана 1. овог уговора примењују, поред одредаба овог уговора, и одредбе закона којима се уређују облигациони односи.

Члан 18.

Уговорне стране су сагласне да евентуалне спорове који настану у току трајања уговора решавају споразумно, а ако то не буде могуће, уговарају надлежност Привредног суда у Београду.

Члан 19.

Уговор је сачињен у 6 (шест) истоветних примерака, од којих свакој уговорној страни припадају по 3 (три) примерка.

ЗАКУПАЦ

ЗАКУПОДАВАЦ

др Јоргованка Табаковић