

1084.

Na osnovu člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. List CG", br. 002/18, 034/19, 038/20, 050/22 i 084/22), člana 19 stav 3 i 4 i člana 36 stav 1 tačka 2 Statuta opštine Kotor ("Sl. List CG - Opštinski propisi br. 037/19), člana 6 stav 1 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09 i 040/11) i člana 4 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 44/10), Skupština opštine Kotor je na XVIII sjednici održanoj 15.06.2023. godine donijela

## **ODLUKA**

### **o poslovnim zgradama i prostorijama**

**("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 030/23 od 23.06.2023)**

#### **I Opšte odredbe**

##### **Član 1**

Ovom Odlukom se reguliše postupak i uslovi davanja u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu opštine Kotor, sadržaj i uslovi prestanka ugovora o zakupu, način korišćenja poslovnih prostorija, način utvrđivanja zakupnine i druga pitanja u vezi sa davanjem u zakup poslovnih prostorija.

Prilikom davanja u zakup i određivanja namjene poslovnih zgrada i prostorija na području opštine Kotor, mora se voditi računa o zadovoljavanju potreba lokalnog stanovništva, zaštite životne sredine i spomeničke cjeline Kotora.

Namjenu poslovnih zgrada i prostorija na području opštine Kotor određuje komisija u skladu sa razvojnim programom opštine, planskim dokumentom i drugim zakonom predviđenih uslova.

Komisiju iz prethodnog stava obrazuje predsjednik opštine Kotor a čine je predsjednik komisije i dva člana, koji se po pravilu imenuju iz redova Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora i Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj.

#### **II Način utvrđivanja iznosa zakupnine poslovnih prostorija**

##### **Član 2**

Procijenjenu vrijednost zakupnine zgrada i poslovnih prostorija u imovini opštine Kotor utvrđuje komisija za procjenu nepokretnosti sastavljena od tri člana, koju formira predsjednik opštine Kotor, a čine je predsjednik komisije i dva člana od kojih je najmanje jedan član ovlašćeni procjenjivač nepokretnosti.

##### **Član 3**

Procijena vrijednosti zakupnine iz prethodnog člana ne smije biti starija od 6 mjeseci od dana objavljivanja javnog poziva.

U slučaju proteka roka iz prethodnog stava, komisija za procjenu nepokretnosti se izjašnjava o eventualnim promjenama utvrđene početne/minimalne cijene zakupnine ili izdaje potvrdu da je ista ostala nepromjenjena.

#### **III Postupak i uslovi davanja u zakup poslovnih zgrada i prostorija**

##### **Član 4**

Poslovne prostorije se izdaju u zakup putem javnog nadmetanja ili na osnovu prikupljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom u skladu sa zakonom, na period do 5 godina uz mogućnost produženja.

Rok na koji su poslovne prostorije izdate u zakup može se produžavati više puta na period na koji su poslovne prostorije izdate u zakup pod uslovima:

- da opština Kotor, kao vlasnik poslovnih prostorija ne ocijeni potrebnim da se određene poslovne prostorije opredijele za potrebe lokalne samouprave,
- da na strani opštine Kotor, kao vlasnika poslovnih prostorija postoji volja za produženje ugovora o zakupu
- da se zadržava postojeća namjena poslovnih prostorija,
- da je zakupac poštovao odredbe iz postojećeg ugovora,
- da zakupac nema neizmirenih obaveza po osnovu zakupa predmetnih poslovnih prostorija (zakupnine, naknadu za održavanje zajedničkih djelova zgrada i uređaja, utrošak električne energije, utroška vode i odvoz smeća), kao i da nema dospjelih neizmirenih poreskih obaveza,

- da je zakupac poštovao komunalni red u periodu trajanja zakupa i da protiv istog u tom periodu nijesu izrečene upravne mjere i radnje u postupku inspekcijuskog nadzora, odnosno sankcije u prekršajnom postupku.

Ispunjenost uslova iz stava 2 alineje 4 i 5 ovog člana, zakupac dokazuje potvrdama ili uvjerenjima, izdatim od strane nadležnih organa i javnih preduzeća.

Pravo na produženje roka zakupa zakupac ostvaruje na osnovu zahtjeva koji podnosi nadležnom Sekretarijatu najkasnije 6 mjeseci prije isteka vremena na koje je ugovor o zakupu zaključen.

Uz zahtjev iz stava 4 ovog člana zakupac je dužan da dostavi neophodne dokaze da ispunjava uslove iz stava 3 ovog člana.

Prije produženja roka zakupa na način i pod uslovima definisanim stavovima 2, 3, 4 i 5 ovog člana, Komisija iz člana 2 ove Odluke je obavezna izvršiti ponovnu procjenu visine zakupnine nepokretnosti izdate u zakupu.

Ukoliko postojeća ugovorena zakupnina bude niža od novo utvrđene zakupnine aneks ugovora će pored elemenata produženja roka zakupa, sadržati i novo utvrđenu zakupninu.

#### **Član 4a**

Ovlašćuje se Sekretarijat za imovinsko pravne poslove Opštine Kotor da sprovodi postupak davanja u zakup poslovnih prostorija kojima raspolaže Opština Kotor.

#### **Član 5**

Pravo učešća na javnom pozivu nemaju:

- 1) fizička i pravna lica koja imaju neizmirene finansijske obaveze prema opštini Kotor
- 2) članovi Komisije;
- 3) srodnici prvog nasljednog reda članova Komisije;
- 4) pravno lice u vlasništvu članova Komisije;
- 5) pravno lice u vlasništvu srodnika prvog nasljednog reda članova Komisije;
- 6) srodnici prvog nasljednog reda, većinski suvlasnici pravnog lica i povezana društva po istom predmetu javnog poziva.

#### **Član 6**

Na sve ono što nije regulisano ovom Odlukom primjenjivaće se odredbe Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 44/10), Uredbe o prodaji akcija imovine putem javne aukcije ("Sl. list CG", broj 20/04) te Uredbe o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera ("Sl. list RCG" br. 8/99, 31/00, 14/03,; 59/03).

#### **Član 7**

Predmet zakupa, vrijeme zakupa, iznos zakupnine i način plaćanja, način korišćenja, čuvanje, zaštita i održavanje poslovnih prostorija i drugi uslovi i elementi koje ugovorne strane usaglase definiše se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu nepokretnosti u državnoj svojini čiji subjekt raspolaganja je opština Kotor sačinjava se u formi notarskog zapisa, a troškove sačinjavanja i ovjere snosi zakupac.

### **IV Sadržaj ugovora o zakupu i uslovi prestanka ugovora**

#### **Član 8**

Zakup poslovnih prostorija se zasniva ugovorom o zakupu, koji mora biti sačinjen u formi notarskog zapisa.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija pored elemenata predviđenih zakonom (uslovima javnog poziva) obavezno sadrži i:

1. odredbu da će zakupac prilikom zaključenja ugovora priložiti sredstvo obezbjeđenja plaćanja, u skladu sa uslovima javnog poziva
2. odredbu da će zakupac u prostoru obavljati djelatnost u skladu sa namjenom utvrđenom javnim pozivom
3. odredbu da će prostor biti u funkciji (otvoren) najmanje 11 mjeseci u toku godine
4. odredbu da je zakupac u obavezi poslovni prostor privesti namjeni tj. staviti u funkciju o svom trošku i otpočeti sa korišćenjem istog najkasnije u roku od 30 dana od primopredaje prostora, bez dodatnih potraživanja prema zakupodavcu

5. odredbu da u poslovnim prostorijama čiji je zakupac fizičko lice, isti može obavljati privrednu djelatnost ili kao preduzetnik registrovan kod CRPS u Podgorici, ili kao osnivač privrednog subjekta sa najmanje 51% vlasničkog udjela u društvu, u suprotnom ugovor će se raskinuti
6. odredbu da zakupac koji je privredni subjekat ne smije vršiti promjenu vlasničke strukture udjela u društvu (smanjenje procenta vlasničkog udjela u društvu osnivača koji je zaključio ugovor ispod 51%) u toku važenja ugovora, u suprotnom ugovor će se raskinuti
7. odredbu da zakupac u slučaju isteka ugovorenog perioda ili jednostranog raskida ugovora od strane zakupodavca bez dodatnih saglasnosti prihvata neposredno izvršenje u vidu iseljenja ili ispražnjenja objekta od lica i stvari

### Član 9

Zakupac poslovnih prostorija je dužan zakupninu plaćati mjesečno i to najkasnije do 5-og u mjesecu za prethodni mjesec, ukoliko vrijeme i način plaćanja zakupnine nijesu drugačije određeni ugovorom o zakupu.

### Član 10

Ukoliko Komisija iz člana 2 ove Odluke utvrdi da je tokom trajanja ugovora o zakupu došlo do povećanja cijene zakupa poslovnih prostorija (procjenjene vrijednosti) u odnosu na ugovorenu cijenu, predmet ugovora u dijelu cijene će se aneksirati.

### Član 11

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija prestaje istekom vremena na koje je zaključen.

Ako po isteku ugovorenog perioda zakupa ili u slučaju jednostranog raskida ugovora od strane zakupodavca, poslovne prostorije ne budu ispražnjene od lica i stvari i predate zakupodavcu u ostavljenom roku, zakupodavac će pokrenuti postupak iseljenja.

Za donošenje rješenja o iseljenju i ispražnjenju, nadležan je Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, odnosno nadležni izvršni organ.

### Član 12

Zakupodavac može raskinuti ugovor o zakupu poslovnih prostorija opštine Kotor (otkaz ugovora) u svako vrijeme, bez obzira na ugovorene odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupac koristi poslovne prostorije protivno ugovoru ili im nanosi znatniju štetu koristeći ih bez potrebne pažnje,
2. zakupac ne plati zakupninu u roku od 15 dana pošto ga je zakupodavac pozvao na plaćanje,
3. zakupac zakupljene poslovne prostorije izda u zakup (podzakup) bez saglasnosti zakupodavca,
4. zakupac u poslovne prostorije vrši radove iz člana 14 stava 1 ove Odluke, bez saglasnosti zakupodavca,
5. zakupac poslovne prostorije koristi suprotno utvrđenoj namjeni,
6. zakupac koristi poslovne prostorije na način kojim se nanosi šteta trećim licima,
7. zakupac ne stavi u funkciju i otpočne sa korišćenjem poslovne prostorije najkasnije u roku utvrđenom ugovorom o zakupu,
8. zakupac bude kažnjen za prekršaj protiv žiga.

## V Korišćenje poslovnih prostorija

### Član 13

Zakupac može poslovne prostorije opštine Kotor koristiti samo u svrhu određenu ugovorom i prema uslovima iz ugovora.

Pri korišćenju poslovne prostorije, zakupac je dužan postupati sa pažnjom dobrog privrednika, odnosno pažnjom dobrog domaćina.

Zakupac je dužan da otpočne sa korišćenjem poslovne prostorije najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu.

### Član 14

Zakupac nema pravo, bez prethodnog odobrenja zakupodavca vršiti bilo koje radove u poslovnoj prostoriji (radovi rekonstrukcije, popravke, prepravke, izmjena instalacija i dr.).

Zakupac je dužan zakupljene poslovne prostorije koristiti isključivo prema utvrđenoj namjeni.

## Član 15

Zakupac snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, krećenje, sitnije popravke na instalacijama i slično.

Zakupac je dužan plaćati sve obaveze utvrđene ugovorom o zakupu (odvoz smeća, vodu, struju, naknadu za održavanje zajedničkih djelova zgrade i zajedničkih uređaja, PDV i dr.).

Zakupac je dužan da o svomu trošku izvrši popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam izazvao ili su ih izazvala lica koja se koriste poslovnim prostorom zakupca.

## Član 16

Zakupac ne odgovara za pogoršanje stanja poslovne prostorije, do koga je došlo usljed njenog redovnog korišćenja, a saglasno odredbama ugovora.

## Član 17

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 uloženi sredstava po gore navedenim stavkama, a na osnovu izvještaja komisije, koju obrazuje predsjednik opštine.

Odluku o priznavanju uloženi sredstava po osnovu izvedenih radova donosi komisija iz prethodnog stava.

Odlukom priznat iznos uloženi sredstava biće isplaćen na teret zakupnine.

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

## Član 18

Zakupac nema pravo, bez saglasnosti zakupodavca, izdati u zakup poslovne prostorije drugom licu (podzakup) niti zaključivati ugovore o poslovno tehničkoj saradnji ni druge vrste ugovora kojim bi se trećim licima omogućilo obavljanje privredne djelatnosti u zakupljenom prostoru.

Ukoliko se zakupodavac saglasi sa izdavanjem poslovnog prostora u podzakup, cijena zakupa poslovnog koji se izdaje u pozakup uvećava se za 50%, s tim da se utvrđena namjena ne može mijenjati.

## VI Nadzor

### Član 19

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove komunalne inspekcije i Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor ukoliko pojedini poslovi nijesu stavljeni u nadležnost drugim organima uprave.

### Član 20

Način utvrđivanja i naplata sredstava za obnovu i zaštitu spomeničke cjeline Kotora utvrđiće se posebnim propisom, u skladu sa zakonom.

## VII Prelazne i završne odredbe

### Član 21

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje da važi Odluka o poslovnim zgradama i prostorijama ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 04/11).

### Član 22

Postojeći ugovori o zakupu poslovnih prostorija, koji su zaključeni na osnovu tendera, mogu se produžiti najduže na period na koji je ugovor zaključen, pod uslovima iz člana 8 stav 2 Odluke o poslovnim zgradama i prostorijama ("Sl. list CG-Opštinski propisi", br. 04/11).

Ugovori o zakupu poslovnih prostorija koji budu zaključeni na osnovu javnih poziva objavljenih nakon stupanja na snagu ove Odluke mogu se produžavati pod uslovima iz člana 4 ove Odluke.

### Član 23

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

**Broj: 11-016/23-14501  
Kotor, 15.06.2023. god.  
Skupština opštine Kotor  
Predsjednica,  
Maja Mršulja, s.r.**