

UGOVOR O ZAKUPU HOTELA I RESTORANA

U OKVIRU „SPORTSKOG CENTRA,, IGALO

Zaključen u Herceg Novom, dana _____ 2010.g.

Ugovorne strane:

Zakupodavac: **OPŠTINA HERCEG NOVI**, koju zastupa predsjednik Opštine Herceg Novi, Dejan Mandić, s jedne strane i

Zakupac: **„POLARIS“D.O.O. Višegrad, BiH** koje zastupa Radović Nenad, s druge strane.

Član 1.

U okviru JP “Sportskog centra Igalo“ u Igalu, nalazi se prostor predviđen za hotel, površine cca 1000 m² sa 35 smještajnih jedinica raspoređenih na III etaže i prostor za restoran sa prostorom za kuhinju površine cca 500 m².

Prostor za hotel i prostor za restoran navedeni u stavu 1. ovog člana su neopremljeni, čine jednu funkcionalnu cjelinu i izdaju se u viđenom stanju.

Član 2.

Predmet ovog Ugovora je zakup prostora predviđenog za hotel površine cca 1000 m² i prostora za restoran sa kuhinjom, površine cca 500 m².

Član 3.

Poslovni prostori navedeni u članu 1. i 2. ovog Ugovora, izdaju se na period od 10 godina, počev od _____ 2010.godine.

Član 4.

Ugovorači ugovaraju mjesečnu zakupninu u iznosu od **4.501,00 eura**, uz obavezu zakupca da zakupninu plaća za tekući mjesec, unaprijed do 5-tog u mjesecu.

Zakupac se oslobađa plaćanja zakupnine za vrijeme opremanja prostora predviđenog za hotel i prostora predviđenog za restoran (60 dana) i tri mjeseca nakon puštanja u rad hotela i restorana (ukupno najduže 5 mjeseci od potpisivanja Ugovora).

Zakupac je obavezan plaćati sve dažbine koje proističu iz ovog Ugovora.

Zakupodavac može nakon isteka 5 godina trajanja zakupa tražiti korekciju cijene zakupa za preostali period, ukoliko bi petogodišnja inflacija prema Monstatu premašila 15%.

Član 5.

Zakupac može poslovne prostore iz člana 1. i 2. ovog Ugovora, koristiti za obavljanje poslova turizma i ugostiteljstva, prvenstveno u funkciji afirmacije sportske dvorane, kao i za druge djelatnosti koje proističu iz turizma i ugostiteljstva.

Član 6.

Zakupac je dužan da u roku od 60 dana od dana potpisivanja Ugovora izvrši opremanje prostora predviđenog za hotel i prostora predviđenog za restoran, na nivou 3* (tri zvjezdice) u skladu sa važećim standardima, i da oba prostora kao hotel i restoran, sa svim potrebnim dozvolama pusti u rad.

U cilju ispunjenja uslova kategorizacije objekta predviđenog za hotel na nivo od 3* (tri zvjezdice), zakupodavac je saglasan da zakupac izvrši radove na zastakljivanju terase objekta hotela na I i II spratu. Ova ugovorna obaveza će se definisati Anexom ugovora kojom će se precizirati da je zakupac u obavezi investiranja tih radova, dobijanja dozvola za izvođenje radova i da nema prava naknade uložениh sredstava za izvedene radove nakon isteka zakupa.

Član 7.

Zakupac će dostaviti bankarsku garanciju za dobro izvršenje posla u visini od 30.000 eura sa rokom važenja 12 (dvanaest) mjeseci od datuma potpisivanja ugovora, a ista će se obnavljati godišnje, najkasnije 3 (tri) bankarska dana prije isteka prethodne.

Ugovor stupa na pravnu snagu danom dostavljanja bankarske garancije zakupodavcu ili polaganja depozita u visini predviđenoj za bankarsku garanciju, u skladu sa stavom 1. ovog člana, a najkasnije u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora.

U slučaju da zakupac umjesto bankarske garancije uplati u depozit iznos od 30.000 eura, smatraće se da je depozit ekvivalent bankarske garancije i zakupodavac svoja eventualna potraživanja može naplatiti iz deponovanih sredstava.

Zakupac će predati Zakupodavcu 5 (pet) blanko mjenica sa klauzulom bez protesta, naplativih po viđenju, na ime osiguranja naplate zakupnine.

Član 8.

Zakupac je dužan da pri korišćenju poslovnih prostorija – hotela i restorana, postupi sa pažnjom dobrog privrednika i da vrši tekuće održavanje poslovnog prostora i zgrade.

Zakupac nije ovlašćen da u poslovnom prostoru bez pismene saglasnosti zakupadavca, vrši bilo kakve prepravke ili izmjene.

Zakupac snosi troškove investicionog održavanja hotela i restorana.

Član 9.

Zakupodavac će komisijski utvrditi visinu uložениh sredstava u hotel i restoran, kao i kvalitet opreme kojim su opremljeni hotel i restoran.

Član 10.

Zakupac je u obavezi da nakon prestanka ugovora o zakupu Zakupodavcu preda prostorije iz člana 1. i 2. ovog ugovora u stanju u kojem ih je primio.

Zakupac nema pravo naknade za uložena sredstva u hotel i restoran.

Član 11.

Zakupodavac je u obavezi da preda zakupcu prostorije iz člana 1. i 2. ovog Ugovora, danom stupanja na pravnu snagu ovog Ugovora.

O primopredaji prostorija ugovorne strane će sačiniti poseban zapisnik, u kome će unijeti podatke o stanju u kome se nalaze poslovne prostorije.

Prije puštanja u rad hotela i restorana, sastaviće se novi zapisnik o stanju u kome se nalaze prostorije, čiji će sastavni dio činiti spisak opreme i inventara.

Član 12.

Zakupac ne može zakupljene prostorije iz člana 1. i 2. ovog Ugovora ili njihov dio dati u podzakup drugom, bez prethodne pismene saglasnosti zakupodavca.

Član 13.

Ovaj Ugovor prestaje protekom roka iz člana 3. ovog Ugovora, s tim da do raskida Ugovora, može da dođe i prije utvrđenog roka, ukoliko zakupac ne plaća uredno zakupninu ni poslije pismene opomene, ako koristi prostorije za obavljanje djelatnosti van onih utvrđenih u članu 5. ovoga Ugovora, ako ne produži godišnju bankarsku garanciju za dobro izvršenje posla, odnosno ako izda prostoriju u podzakup bez saglasnosti zakupodavca, kao i u slučaju da ne postupi u skladu sa članom 6. ovog ugovora i u drugim slučajevima propisanim Zakonom.

Zakupodavac može podnijeti bankarsku garanciju za dobro izvršenje posla na naplatu u slučaju nastanka neke od nedozvoljenih situacija iz stava 1. ovog člana, nakon prethodnog uručenja pismenog obavještenja Zakupcu, bez obzira na način dostave obavještenja.

Zakupodavac nema pravo da aktivira bankarsku garanciju za dobro izvršenje posla u slučaju da objekti predviđeni za hotel i restoran nisu pušteni u rad u roku od 60 dana od potpisivanja Ugovora bez krivice zakupca, u slučaju više sile ili administrativnih prepreka, s tim da se zakupac obavezuje da u roku od najviše 15 dana iznađe način za prevazilaženje ovih prepreka i obezbijedi puštanje u rad objekata hotela i restorana. Ukoliko u ostavljenom roku zakupac ne iznađe način za prevazilaženje prepreka za puštanje u rad ovih objekata, zakupodavac zadržava za sebe pravo da aktivira bankarsku garanciju.

U slučaju da Zakupodavac, Opština Herceg Novi, nakon isteka zakupa ima i dalje namjeru izdavati u zakup objekte koji su predmet ovog Ugovora, zakupac, »Polaris« d.o.o. Višegrad će imati prvenstvo u odnosu na eventualne ponuđače koji ponude iste uslove.

Član 14.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko zbog pravnih nedostataka (gubitka prava svojine od strane zakupodavca zbog neispunjenja obaveza po osnovu Ugovora o Fiduciji sa Komercijalnom bankom a.d. Budva) dođe do prestanka zakupa, zakupodavac je u obavezi da zakupcu nadoknadi očekivanu dobit do kraja trajanja zakupa propisanog Ugovorom, s tim da se ista mora dokumentovati bilansom uspjeha iz zadnje kalendarske poslovne godine zakupca ovjerene od strane licencirane revizorske kuće.

Član 15.

Za sve što ovaj Ugovor ne precizira primjenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 16.

Sve eventualne sporove u vezi ovog Ugovora, ugovorne strane će rješavati mirnim putem, a u suprotnom nadležan je Privredni sud u Podgorici.

Član 17.

U skladu sa pozitivnim propisima u Crnoj Gori, zakupac je u obavezi da registruje preduzeće-dio privrednog društva u Crnoj Gori, na koji će se Anexom ugovora prenijeti sva prava i obaveze iz ovog osnovnog Ugovora, uz obavezu solidarne odgovornosti oba pravna lica prema zakupodavcu, a na osnovu ovog Ugovora i svih ostalih eventualnih Anexa ugovora koji proističu iz osnovnog ugovora.

Član 18.

Ugovor je sačinjen u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, za svaku stranu po tri, a jedan primjerak zadržava nadležan organ za ovjeru Ugovora.

ZAKUPODAVAC

ZAKUPAC

OPŠTINA HERCEG NOVI

DOO „POLARIS“ VIŠEGRAD
