

Број уговора: 361-__/2019-IV/01

НАЦРТ

УГОВОР О ЗАКУПУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Уговорне стране:

Закуподавац: Општина Неготин, коју заступа Председник општине Неготин, Владимир Величковић, дипл. Педагог физичке културе,
Закупац:

Члан 1.

Закуподавац, на основу Решења Председника општине Неготин бр.361-__/2019- II/01 од __.2019.г. и предаје закупцу у закуп пословни простор тзв. „Кафане на стадиону” у Неготину, који се састоји од:

- 1) пословног простора укупне површине 76.92m², који се састоји се од локала површине 73.71 m² и ходника површине 3.21m², по почетној лицитационој закупнини 10.760, 24 динара без пореза на додату вредност; на период од пет година;
- 2) терасе површине 80.43m², по почетној лицитационој закупнини 3.056,34 динара без пореза на додату вредност, на период од пет година, за коју ће се закупнина плаћати за мај, јуни, јули и август.

Члан 2.

Уговор о закупу се закључује на период од пет година од дан предаје пословног простора у посед закупцу што је констатовано посебним записником, а може бити продужен непосредном погодбом када купац који је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине, тражи продужење овог уговора о закупу, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу.

Члан 3.

Закупац је дужан да за сваки месец закупа пословног простора из члана 1. став 1. тачка 1) овог уговора, у року од 15 дана од дана пријема рачуна, плати месечну закупнину у износу од _ динара, увећану за индекс раста потрошачких цена у месецу за који се плаћа закупнина и увећану за износ пореза на додату вредност.

Закупац је дужан да за мај, јун, јул и август за закуп терасе из члана 1. став 1. тачка 2) овог уговора, у року од 15 дана од дана пријема рачуна, плати месечну закупнину у износу од _ динара, увећану за индекс раста потрошачких цена у месецу за који се плаћа закупнина и увећану за износ пореза на додату вредност.

Пријем рачуна, у смислу овог Уговора, је позив за плаћања.

Месечна закупнина, у смислу овог Уговора, обухвата износ _ динара из става 1. овог члана Уговора увећан за месечни индекс раста потрошачких цена према званичним подацима надлежног органа и износ пореза на додату вредност.

У случају са кашњењем у плаћању закупнине закупцу се обрачунава затезна камата, у складу са важећим прописима.

Члан 4.

Закупац је дужан да закупљени пословни простор користи искључиво за обављање угоститељске делатности мешовитом робом.

Закупац може променити делатност коју обавља у пословном простору уз претходну сагласност закуподавца.

Закупац је дужан да обезбеди све техничке услове за обављање делатности из става 1. овог члана предвиђене посебним прописима по захтеву надлежне инспекције и надлежних државних органа и

организација без права на накнаду трошкова од закуподавца нити на право да буде ослобађен плаћања закупнине.

Обезбеђивање техничких услова за обављање делатности из става 1. овог члана не сматра се ситном оправком и оправком у смислу члана 6. овог Уговора.

Члан 5.

Закупац закупљени пословни простор не може дати у подзакуп односно на коришћење другом.

Члан 6.

Закупац је дужан да омогући закуподавцу извођење грађевинских радова на пословном простору који користи и пословне зграде у којој се пословни простор налази, а закуподавац је дужан да закупца сразмерно времену у коме је купац спречен да обавља делатност ослободи плаћања закупнине, без права на накнаду изгубљене зараде.

Закупац је дужан да сам с пажњом доброг привредника одржава закупљени пословни простор у исправном стању.

Под одржавањем закупљеног пословног простора, у смислу овог Уговора, подразумевају се радови одређени по следећим врстама:

- хигјенско одржавање, сувим чишћењем и прањем подова, плафона, зидова, прозора, врата,
- ситне оправке и оправке пода, плафона, зидова, прозора, врата,
- ситне оправке и оправке на електричној инсталацији и уређајима,
- ситне оправке и оправке на водоводној инсталацији и уређајима,
- ситне оправке и оправке на телекомуникационој инсталацији и уређајима,
- остале врсте ситних оправки и оправки.

Под појмом ситне оправке, у смислу овог Уговора, подразумевају се радови на текућем одржавању, у смислу прописа о изградњи објеката.

Под појмом оправке, у смислу овог Уговора, подразумева се рад на инвестиционом одржавању или адаптацији пословног простора.

Закупац је дужан да сам сноси трошкове фарбања зидова и плафона и дрвенарије, врата, прозора и обезбеђивања отвора на пословном простору металним решеткама, мрежама или на сличан начин, без обзира на висину трошкова и без права на накнаду трошкова од закуподавца, се у случају инвестиционог одржавања.

Закупац не може обављати радове на санацији или реконструкцији пословног простора у току трајања закупа.

Члан 7.

Закупац је дужан да писано обавести закуподавца о потреби за ситном оправком најкасније осам дана од дана настанка потребе за ситном оправком.

Закупац је дужан да у писаном обавештењу за ситном оправком наведе датум настанка потребе за ситном оправком, рад одређене врсте или више врсти који ће бити обухваћени ситном оправком, разлог настанка потребе за ситном оправком, вредност трошкова ситне оправке.

Члан 8.

Закупац је дужан да сам сноси трошкове ситне оправке.

Члан 9.

Закупац је дужан да прибави претходну писану сагласност закуподавца за оправку.

Закупац је дужан да у захтеву за писану сагласност за оправку наведе датум настанка потребе за оправком, разлог оправке, опис радова одређене врсте или више врсти који ће бити обухваћени оправком, предрачун вредности трошкова оправке регистрованог лица за обављање радова обухваћених оправком.

Члан 10.

Закуподавац је дужан да закупцу умањи закупнину за вредност радова на оправци пословног простора, када оправка подразумева радове на инвестиционом одржавању, у складу са посебним прописима који уређују закуп непокретности у јавној својини.

Закупац је дужан да сноси трошкове адаптације пословног простора без права на накнаду трошкова од закуподавца нити права да буде ослобађен плаћања закупнине.

Закупац је дужан да сам сноси трошкове оправке из става 1. овог члана, без обавезе закуподавца да му их надокнади, уколико не прибави претходну писану сагласност закуподавца у смислу чл.9. Уговора.

Члан 11.

Закупац је дужан да сам сноси трошкове употребе пословне просторије.

Под трошковима употребе пословне просторије, у смислу овог Уговора, подразумевају се:

- рачуни за утрошену електричну енергију,
- рачуни за комуналне услуге,
- рачуни за телекомуникационе услуге,
- рачуни за хигјенско одржавање пословног простора (суво чишћење и прање).

Закупац је дужан да у року од 5 дана од дана ступања у посед пословног простора односно у року од 5 дана од поднетог захтева закуподавца:

- поднесе пријаву закуподавцу као потрошач за комуналне услуге воде и канализације,
- пријави се као купац електричне енергије код надлежне електродистрибуције.

Закупац је дужан да сам сноси трошкове уградње водомера без права на накнаду трошкова од закуподавца нити права да буде ослобађен плаћања закупнине.

Закупац је дужан да смеће из пословног простора настало обављањем делатности одстрањује у посебне судове и сам их празни, а трошкове прибављања судова за смеће и пражњења судова сам сноси.

Закупац је дужан да плати закуподавцу износ од 300 евра у динарској противвредности по званичном средњем двизном курсу Народне банке Србије на дан истека рока из става 3. овог члана уколико не изврши било коју своју обавезу из става 3., 4. и 5. овог члана Уговора.

Члан 12.

Закупац је дужан да сам надокнади штету коју је својом кривицом проузроковао закупљеном пословном простору или пословном простору у пословном објекту у коме се налази пословни простор који је закупио.

Меродавна да утврди постојање и новчани износ штете који је купац проузроковао пословном простору је комисија коју образује закуподавац под условом да чланови комисије записник о штети потпишу под материјалном и кривичном одговорношћу.

Закупац је дужан да трпи штету која је изазвана случајем више силе.

Закупац је дужан да одмах истог дана писано обавести закуподавца о настајалој штети.

Члан 13.

Уговор о закупу престаје:

- истеком уговореног периода закупа, сагласно члану 2. овог Уговора,
- споразумним раскидом,
- отказом,
- пропашћу пословног простора услед више силе односно правоснажношћу решења надлежног органа о рушењу,
- престанком постојања закупца.

Отказни рок за исељење је 30 дана.

Отказни рок, у смислу овог Уговора, почиње тећи од наредног дана од дана достављања отказа.

Сматраће се, у смислу овог Уговора, да је отказ достављен и кад купац одбије његов пријем или због одсутности закупца из пословног простора дуже од 8 дана отказ буде прибијен на улазна врата пословног простора.

Члан 14.

Уговор о закупу престаје отказом због неплаћања закупнине.

Уколико купац у року од 15 дана од дана пријема позива за плаћање закупнине не плати закупнину, купадавац купцу може отказати закуп пословног простора са отказним роком од 30 дана.

Сматраће се, у смислу овог Уговора, да је отказ достављен и кад купац одбије његов пријем или због одсутности купца из пословног простора дуже од 30 дана отказ буде прибијен на улазна врата пословног простора.

Члан 15.

Уговор о закупу престаје отказом са отказним роком 30 дана уколико купац:

- користи пословни простор противно уговореној намени,
- издаје пословни простор у подзакуп или даје на коришћење на други начин,
- не изврши писано обавештавање о потреби за ситном оправком,
- не захтева претходну писану сагласност за оправку,
- писано не обавести купца о насталој штети у складу са уговором,
- ако наноси штету купљеном пословном простору,
- ако не омогући купадавцу извођење грађевинских радова у пословном простору и пословној згради у којој се пословни простор налази,
- ако наноси штету, заједничким уређајима и инсталацији зграде у којој се налази пословни простор који је купио,
- ако нередовно плаћа трошкове употребе пословне просторије односно сваких шест месеци не достави доказе о плаћеним трошковима употребе пословних просторија,
- не одстрањује смеће сагласно члану 11. став 5. овог Уговора,
- изврши промену делатности без сагласности купадавца.

Члан 16.

Купац је предао купадавцу регистроване, у складу са посебним прописима, десет бланко потписане соло менице као средство обезбеђења плаћања рачуна за: закупнину, комуналне услуге (воде, канализације, и сл.), електричну енергију, наплате настале штете на пословном простору у току трајања и по престанку купа пословног простора, трошкова које купадавац има ради реализације својих потраживања према купцу.

Купадавац, као менични поверилац, може сам попунити и захтевати наплату меница из става 1. овог члана сагласно меничном овлашћењу купца, као меничног дужника.

Члан 17.

Купац је дужан да сваку промену везану за примену меничног овлашћења из члана 16. овог уговора, пријави најкасније првог наредног радног дана купадавцу у писаном облику.

Купац је сагласан да, уколико не испуни своју обавезу пријављивања из става 1. овог члана Уговора, плати купадавцу износ од 300 еура у динарској противвредности према средњем девизном курсу еура на дан када купадавац напише захтев купцу за наплату наведеног износа.

Члан 18.

Овај уговор је сачињен у 6 истоветних примерака од којих се један налази код одељења општинске управе надлежног за имовинско-правне односе, два код купадавца и три код купца.

УГОВОР ЈЕ ЗАКЉУЧЕН __ 2018.године у Неготину

ЗАКУПОДАВАЦ

ЗАКУПАЦ

Напомена: У Нацрт уговора о закупу пословног простора биће унети подаци који недостају у упражњена места након одржаног јавног надметања. Закупдавац може унети одредбе које нису садржане у овом Нацрту говора ради прилогађавања уговора конкретној ситуацији која настане после одржаног јавног надметња, без измене битних одредаба уговора.