

**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- П/01 од \_\_.2019.г. предаје закупцу у закуп пословни простор тзв.,„Старе кафане” у Уровици укупне површине 161,40m<sup>2</sup>, који се састоји се од локала површине 110,90m<sup>2</sup>, магацина површине 39,50m<sup>2</sup>, ходника површине 11m<sup>2</sup>.

#### **Члан 2.**

Уговор о закупу закључује се на период од пет година од дан предаје пословног простора у посед закупцу што ће се констатовати 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 , 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 из става 1. овог члана Уговора увећаванн за месечни индекс раста потрошачких цена према званичним подацима надлежног органа и износ пореза на додату вредност.

#### **Члан 4.**

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

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.

Купац 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 исправке и исправке пода, плафона, зидова, прозора, врата,
- ситне исправке и исправке на електричној инсталацији и уређајима,
- ситне исправке и исправке на водоводној инсталацији и уређајима,
- ситне исправке и исправке на телекомуникационој инсталацији и уређајима,
- остале врсте ситних исправки и исправки.

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

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

Купац 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 куподавца, сем у случају инвестиционог одржавања.

Купац не може обављати радове на санацији или реконструкцији пословног простора у току трајања купа.

#### **Члан 7.**

Купац је дужан да писано обавести куподавца о потреби за ситном исправком најкасније осам дана од дана настанка потребе за ситном исправком.

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

#### **Члан 8.**

Купац је дужан да сам сноси трошкове ситне исправке.

#### **Члан 9.**

Купац је дужан да прибави претходну писану сагласност куподавца за исправку.

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

#### **Члан 10.**

Куподавац је дужан да купцу умањи закупнину за вредност радова на исправци пословног простора, када исправка подразумева радове на инвестиционом одржавању, у складу са посебним прописима који уређују закуп непокретности у јавној својини.

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

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

#### **Члан 11.**

Купац 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 хигијенско 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 закупца 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 иселење 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 закупца 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 закупца у року од 15 дана од дана пријема позива за плаћање закупнине не плати закупнину, закуподавац закупцу може отказати закуп пословног простора са отказним роком од 30 дана.

Сматраће се, у смислу овог Уговора, да је отказ достављен и кад закупца одбије његов пријем или због одсутности закупца 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 закупца:

- 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 закупца о насталој штети у складу са уговором,
- ако наноси штету закупљеном пословном простору,
- ако не омогући закуподавцу извођење грађевинских радова у пословном простору и згради у којој се пословни простор налази,
- ако наноси штету, заједничким уређајима и инсталацији зграде у којој се налази пословни простор који је закупио,
- 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 закуподавца.

#### **Члан 16.**

Закупац је предао закуподавцу 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 закупа пословног простора, трошкова које закуподавац има ради рализације својих потраживања према закупу.

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

#### **Члан 17.**

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

Закупац је сагласан да, уколико не испуни своју обавезу пријављивања из става 1. овог члана Уговора, плати закуподавцу износ од 300 еура у динарској противредности према средњем девизном курсу еура на дан када закуподавац напише захтев закупу 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 закуподавца и три код закупца.

**УГОВОР ЈЕ ЗАКЉУЧЕН \_\_\_\_\_ 2019.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. Закуподавац може унети одредбе које нису садржане у овом Нацрту говора ради прилогађавања уговора конкретној ситуацији која настане после одржаног јавног надметања, без измене битних одредаба уговора.