

**Општинска управа општине Неготин**  
**Број уговора: 368-/2025-IV/01**  
**----- 2025.године**

## **УГОВОР О ЗАКУПУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА**

Уговорне стране:

Закуподавац: Месна заједница Јабуковац, коју заступа председник Савета месне заједнице,  
Драган Добросављевић  
Закупац:

### **Члан 1.**

Закуподавац, на основу одлуке Месне заједнице Јабуковац бр. ---- од ----.2025.г. даје у закуп пословни простор закупцу у објекту 1 на катастарској парцели број 481, укупне површине 62,30m<sup>2</sup> који се састоји од локала површине 47,39m<sup>2</sup>, магацина површине 14,91m<sup>2</sup>.

Примопредаја пословног простора ће бити констатована записнички.

### **Члан 2.**

Уговор о закупу закључује се на период од пет година од дан предаје пословног простора у посед закупцу, 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 увећану за месечни индекс раста потрошачких цена према званичним подацима надлежног органа и износ пореза на додату вредност.

Закупац се обавезује да плати закупнину за јануар 2025. године и до датума примопредаје пословног простора уместо тренутног закупца, ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ПРОМЕТ КОМПАС ГРУП ДОО ЈАБУКОВАЦ, матични број 06959342, без права на умањење односно ослобађање од плаћања закупнине.

### **Члан 4.**

Закупац је дужан да закупљени пословни простор користи искључиво за обављање делатности под шифром **4673** - Трговина на велико дрветом, грађевинским материјалом и санитарном опремом.

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 закупца 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, сем 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 регистрованога 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.

Закупац је дужан да сам сноси трошкове уградње водомера и прикључења објекта на електродистрибутивни систем 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.

### **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 8 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 8 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 8 дана отказ буде прибијен на улазна врата пословног простора.

### **Члан 15.**

Уговор о закупу престаје отказом са отказним роком од 8 дана уколико закупац:

- 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 уплатио на депозитни рачун Општине Неготин износ од 30.000,00 динара као гарнацију за редовно плаћање закупнине и трошкова употребе пословног простора из кога закуподавац има право наплате својих потраживања према закупцу.

Закупац је уплатио на депозитни рачун Општине Неготин износ од 64.49492 динара ради покрића неизимирне закупнине тренутног закупца закључно са децембром 2024. године.

Закупац уплатом износа од из става 2. не стиче право на умањење односно ослобађање од плаћања закупнине из члана 3. овог уговора.

#### **Члан 17.**

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 \_\_\_\_\_ 2025.године**

**ЗАКУПОДАВАЦ**

\_\_\_\_\_  
**ЗАКУПАЦ**

**Напомена: 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 ради прилогађавања уговора конкретної ситуацији која настане после одржаног јавног надметања, без измене битних одредаба уговора.**