

## УГОВОР О ЗАКУПУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Закључен дана \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2021. године у Крагујевцу између:

**1. ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ДИСТРИБУЦИЈУ ЕНЕРГИЈЕ И ФЛУИДА И ПРУЖАЊЕ УСЛУГА ЕНЕРГЕТИКА КРАГУЈЕВАЦ, Првослава Раковића 4А, 34000 Крагујевац, тТекући рачун број: 160-1999-93 „BANCA INTESA“ а.д. Београд, филијала Крагујевац, матични број: 17006100, ПИБ: 101576503 које заступа директор др Андреја Илић, дипл.маш.инг. (даље: Закуподавац) и**

2. \_\_\_\_\_ (пословно име) из \_\_\_\_\_ (седиште), ПИБ: \_\_\_\_\_ матични број: \_\_\_\_\_ које заступа \_\_\_\_\_ (директор или друго лице)

или

\_\_\_\_\_ (име и презиме) из \_\_\_\_\_ (пребивалиште), ЈМБГ \_\_\_\_\_ (даље: Закупац)

### Предмет закупа

#### Члан 1.

Предмет овог уговора је закуп административног дела котларнице „Ердоглија“ , и то део објекта који представља административни део објекта котларнице “Ердоглија“ који „Енергетика“ Д.О.О. Крагујевац не користи за своје потребе и састоји се од посебног дела, објекта број 2, спратности П+I на катастарској парцели број 5337/1 КО Крагујевац 3 у Улици Првослава Стојановића бр. 1 у Крагујевцу. Цео комплекс котларнице „Ердоглија“ има грађевинску и употребну дозволу и објекат је прикључен на комплетну комуналну инфраструктуру. Укупна површина објекта број 2 који је намењен за давање у закуп је 198,25 м<sup>2</sup> и састоји се од 13 просторија смештених у приземљу и 8 на спрату.

Закуподавац ће закупцу омогућити коришћење два помоћна објекта и то гаражу (метална) 21,53 м<sup>2</sup> и зидани објекат 24,55 м<sup>2</sup> као и део плаца иза објекта на којем је могуће паркирати четири возила без накнаде.

Пословни простор је опремљен уобичајеним прикључцима на водоводну мрежу са пијаћом водом, канализацију, електричну мрежу, мрежу централног грејања.

Закупац ће пословни простор користити за обављање регистроване делатности као и за намене које су у вези са наведеном, односно намене којима се омогућава вршење функције ради које је објекат закупљен.

Пословни простор се издаје у закуп без ствари и опреме.

## **Предаја пословног простора у државину**

### **Члан 2.**

Закуподавац се обавезује да Закупцу преда пословни простор у државину у року од 15 дана од дана закључења овог уговора. О примопредаји пословног простора уговорне стране ће сачинити записник и од дана предаје почиње да тече закупни однос заснован овим уговором.

## **Гаранција за правне недостатке**

### **Члан 3.**

Закуподавац гарантује Закупцу да има право да пословни простор изда у Закуп, као и да на пословном простору нема терета или ограничења који би то спречавали или ограничили овлашћења Закупца која по овом уговору стиче и одговара Закупцу за штету због немогућности реализације овог уговора због постојања права трећег лица.

## **Право коришћења пословног простора**

### **Члан 4.**

Закупац има право да користи пословни простор тако што ће у њему обављати пословну делатност за коју је регистрован, уз ангажовање лица која раде за њега.

Закупац је дужан да пословни простор користи на начин уобичајен за обављање делатности ради које је пословни простор закупљен, те да приликом коришћења води рачуна да се пословни простор не оштећује, а уређаји и опрема у пословни простор користе на начин који је примерен тој врсти делатности.

Закупац има право да врши инвестициона улагања на пословном простору који је предмет закупа, а која се односе на евентаулне радове на санацији крова, радове који служе постизању боље енергетске ефикасности пословног простора као што су замена унутрашње и спољашње столарије, радови на изолацији објекта, радови на унутрашњој електричној и топлотној мрежи, радови на санацији унутрашњих подова и зидова.

Трошкове инвестиционих улагања из става 3. овог члана сноси Закупац са правом да од Закуподавца захтева умањење уговорене цене закупа за износ признатих изведених радова. У циљу признања наведених трошкова инвестиционих улагања закуподавац ће својом одлуком одредити надзорни орган који ће пратити наведене радове и који ће по окончаној ситуацији дати сагласност на вредност инвестиционог улагања. Закуподавац задржава право да изведене радове не призна у обиму који то захтева закупца уколико исти не одговарају ценама на тржишту.

Пре извођења радова на инвестиционом улагању закупца је дужан да се захтевом обрати закуподавцу како би исте одобрио.

Приликом коришћења пословног простора закупца не сме ометати кориснике суседних објеката, производити буку или друге имисије преко мере која је уобичајена за делатност коју ће обављати закупца у објекту.

Закупац може закупљени пословни простор из члана 1. овог уговора дати у закуп другоге (подзакуп) или му је по ком другом основу предати на употребу, само под условом да таквим подзакупом не наноси штету закуподавцу.

## **Закупнина**

### **Члан 5.**

Закупнина за коришћење пословног простора из члана 1. овог уговора износи \_\_\_\_\_ динара месечно без ПДВ-а.

Обавеза плаћања закупнине тече од дана примопредаје пословног простора.

Закуподавац је дужан да Закупцу испостави фактуру на име закупнине за сваки месец до 5 у месецу за текући месец, а Закупац је дужан да закупнину плати у року од 8 дана од дана испостављања фактуре, на рачун Закуподавца наведен у овом уговору или у фактури.

Закупац се обавезује да поред уговорене цене закупа сноси трошкове комуналних услуга испоруке топлотне и електричне енергије и воде.

Закупац се обавезује да на име депозита пре закључења уговора уплати на рачун закуподавца износ у висини три закупнине утврђене ставом 1 овог члана.

## **Обавеза одржавања пословног простора**

### **Члан 6.**

Закупац је дужан да за време трајања уговора о закупу предузима потребне радове и сноси трошкове текућег одржавања пословног простора, осим радова дефинисаних чланом 4. овог уговора.

Закупац је дужан да редовно и благовремено предузима потребне радове текућег одржавања и одговоран је Закуподавцу за штету на пословном простору која због пропуштања текућег одржавања настане, као и ако због тога настане потреба ванредног одржавања.

## **Право Закуподавца да проверава коришћење и одржавање пословног простора**

### **Члан 7.**

Закуподавац има право да од Закупца захтева да му дозволи проверу да ли се пословни простор одржава у складу са уговором, као и проверу стања пословног простора.

Закуподавац је дужан да о намери контроле благовремено обавести Закупца, и да контролу врши у мери и на начин који је примерен, као и да води рачуна о немогућности Закупца да дозволи контролу због сопствених обавеза, односно обавеза према трећим лицима.

Закуподавац ће вршити проверу у присуству представника или другог овлашћеног лица кога Закупац одреди.

## **Општа дужност међусобног обавештавања**

### **Члан 8.**

Уговорне стране су дужне да о свему што може имати значаја за њихов међусобни однос или сам пословни простор обавештавају један другог одмах по сазнању за такве околности и одговарају један другом за штету која настане због пропуштања обавештавања.

## **Промењене околности**

### **Члан 9.**

Ако после закључења уговора наступе околности које отежавају испуњење обавезе једне стране, или ако се због њих не може остварити сврха уговора као што су елементарне непогоде, ратно или ванредно стање, одлуке државних органа које онемогућавају обављање делатности закупца уговорне стране могу анексом изменити уговорене услове закупа у погледу цене и дужине трајања уговора.

## **Испуњење јавноправних обавеза**

### **Члан 10.**

Свака страна дужна је да испуни своје обавезе као што су: обавеза пријављивања закључења овог уговора, обавеза плаћања пореза, обавеза добијања сагласности и одговара за штету другој уговорној страни, ако он због таквог пропуштања испуњења обавеза трпи штету.

## **Престанак закупа**

### **Члан 11.**

Овај уговор закључен је на одређено време, и то на период од 7 (седам) година, рачунајући од дана примопредаје пословног простора.

Уговор може бити раскинут пре истека рока из става 1. овог члана споразумом уговорних страна, али и једнострано у случају неиспуњавања обавеза одржавања пословног простора, плаћања закупнине или коришћења пословног простора у складу са овим уговором.

У случају раскида уговора пре рока на који је заснован закупак нема право да од закуподавца потражује средства уложена у инвестиционо одржавање пословног простора из члана 4. овог уговора.

По истеку рока из става 1. овог члана, овај уговор се неће сматрати прећутно продуженим, чак и ако Закупац настави са коришћењем пословног простора.

По престанку закупног односа, купац је дужан да куподавцу преда пословни простор у року од 15 дана од дана престанка купа.

Ако купац пропусти да испуни своју обавезу предаје пословног простора по престанку купа, дугује куподавцу накнаду у двоструком износу од износа закупнине почев од дана падања у доцњу са испуњењем обавезе предаје, па све до предаје пословног простора у државину куподавцу, а ако куподавац трпи и штету, дугује му и накнаду штете.

Пропуштањем куподавца да прими пословног простора по престанку купа престаје обавеза плаћања накнаде због доцње купа, а куподавац одговара и за штету коју купац због тога трпи.

О примопредаји се сачињава записник у коме се констатује стање пословног простора.

### **Судска надлежност**

#### **Члан 12.**

За све што није регулисано овим уговором примењују се одредбе Закона о облигационим односима.

Уговорне стране су сагласне да је за решавање спорова из овог уговора надлежан суд који је месно надлежан за место у коме се пословни простор налази.

### **Број примерака и ступање на снагу уговора**

#### **Члан 13.**

Уговор је закључен у 4 (четири) истоветна примерака од којих свака уговорна страна задржава по 2 (два) примерка .

**ЗА КУПОДАВЦА**

**ЗА КУПЦА**

\_\_\_\_\_  
/Др Андреја Илић, дипл.маш.инг/

\_\_\_\_\_