

Уговор о закупу пословних просторија (на неодређено време)

Уговорне стране:

1. _____ (пословно име, седиште, матични број, ПИБ и име лица овлашћеног за заступање правног лица), као закуподавац (у даљем тексту: Закуподавац) с једне стране, и

2. _____ (пословно име, седиште, матични број, ПИБ и име лица овлашћеног за заступање правног лица), као купац (у даљем тексту: Купац) с друге стране

сагласиле су се да дана _____. године закључе овај уговор како следи:

Члан 1.

Закуподавац предаје а Купац прима у закуп у Пословној згради, у ул. _____ пословно-канцеларијски простор укупне нето површине _____ m², на _____ спрату, који се састоји од _____.
Купац прима простор из ст. 1. овога члана с опремом и ситним инвентаром.

Члан 2.

Уговорена месечна закупнина, за пословно-канцеларијски простор из члана 1. ст. 1. овога Уговора, износи _____ динара по m² што за један месец износи _____ динара.

Члан 3.

Закупнина утврђена чланом 2. овога Уговора односи се искључиво на закуп и не обухвата трошкове електричне енергије, воде, градске чистоће, грејања, ПТТ трошкове, порез на додату вредност као и све порезе и накнаде везане за спровођење овога Уговора.

Купац се обавезује да Закуподавцу надокнађује трошкове утрошене електричне енергије, воде, градске чистоће и грејања сразмерно квадратури простора који користи, према налогу Закуподавца, а према стварним трошковима, порез на додату вредност као и све порезе и накнаде везане за спровођење овога Уговора.

Трошкове телефона за договорени број телефонских линија Купац плаћа Закуподавцу према накнади за стварне трошкове.

Члан 4.

Купац је обавезан да плати закупнину Закуподавцу у року од 3 (три) дана од дана пријема фактуре.

Закупнина се плаћа месечно унапред до 5. у месецу за текући месец.

У случају кашњења с плаћањем закупнине, Закуподавац има право на затезну камату по стопи која је утврђена законом.

Члан 5.

Овај Уговор се закључује на неодређено време почев од _____. године.

Члан 6.

Закупац се обавезује да:

- плаћа Закуподавцу закупнину и трошкове, како је то овим уговором регулисано;
- пословни простор из члана 1. ст. 1. овога Уговора користи искључиво у складу с његовом наменом, а за обављање регистроване делатности;
- закупљени пословни простор користи у складу с начелима доброг домаћина и доброг привредника у свему према Закону о облигационим односима;
- без писмене сагласности Закуподавца на врши промене ентеријера и екстеријера у закупљеном пословном простору;
- простор из члана 1. ст. 1. овога Уговора, без писмене сагласности Закуподавца, не издаје другом лицу у пазакуп;
- по престанку закупа, закупљени пословни простор у неоштећеном стању врати Закуподавцу.

Члан 7.

Закуподавац се обавезује да:

- Закупцу стави на располагање и несметано коришћење простор из члана 1. ст. 1. овога Уговора у исправном стању, што подразумева: кречење просторија; чишћење и прање итисона и прозора; поправку и замену неисправних инсталација и уређаја; репарацију оштећеног канцеларијског намештаја који се даје Закупцу на коришћење; демонтажу „глуве собе”; уградњу клима-уређаја у систем сали;
- Закупцу стави на располагање услуге физичко-техничког обезбеђења и заштите од пожара и експлозије, као и прикључак на агрегатско напајање;
- омогући несметан приступ (излаз и улаз) у пословни простор Закупцу, запосленима Закупца и њиховим гостима, као и лицима с којима Закупац има закључен уговор о техничкој заштити путем централизованог даљинског надзора у било које време, сагласно кућном реду Закуподавца;
- простор из члана 1. ст. 1. овога Уговора одржава у исправном стању за време трајања закупа;
- одговара за све недостатке закупљеног простора који сметају њеној уговореној и редовној употреби;
- сноси трошкове текућег одржавања закупљеног простора.

Члан 8.

Закуподавац је сагласан да се о трошку Закупца у пословно-канцеларијском простору из члана 1. ст. 1. овог Уговора обаве следећи радови:

- преграђивање простора према шеми која је саставни део овог Уговора (монтажно-демонтажна конструкција);
- монтирање и увођење алармног система и система контроле приступа у просторије;
- постављање каблова за локалну рачунарску мрежу и додатних утичница за напајање електричном енергијом;
- провлачење кабла за везу с провајдером који се налази у истој згради;
- промена браве на улазним вратима;
- постављање гарнишни и завеса на прозоре.

Члан 9.

Уговорне стране су се сагласиле да у просторије из члана 1. ст. 1. овог Уговора могу да улазе само лица која одобри Закупац, а изузетно, у случају потребе, овлашћена лица Закуподавца уз сагласност Закупца, уз обавезу састављања записника о разлозима уласка у просторије и лицима која су боравила у просторијама.

Закуподавац је дужан да у најкраћем року обавести Закупца о догађајима из ст. 1. овог члана.

Закупац је обавезан да један кључ од улазних врата у просторије из члана 1. ст. 1. овог Уговора остави код Закуподавца који је дужан да га чува и може га користити само у случајевима из ст. 1. овог члана.

Члан 10.

Овај Уговор престаје отказом, кога једна страна може дати другој увек само не у невреме, уз поштовање отказног рока од 30 дана.

Закупац је обавезан да по престанку Уговора испразни пословно-канцеларијски простор од лица и својих ствари, као и да основна средства и примљени инвентар преда Закуподавцу у стању у којем их је примио, не рачунајући евентуална погоршања стања до којих је дошло редовном употребом.

Примопредају пословно-канцеларијског простора врше овлашћена лица уговорача.

Члан 11.

Закуподавац може једнострано отказати овај Уговор у следећим случајевима:

- ако Закупац не поступа сагласно одредбама овога Уговора;
- ако Закупац и после опомене Закуподавца употребљава пословни простор противно одредбама овога Уговора или његовој намени или пословни простор да у подзакуп и без отказног рока;

Странке су сагласне да се отказ овог Уговора може дати искључиво у писменој форми.

Отказни рок износи 30 дана почев од дана пријема писменог отказа.

Члан 12.

Уговорне стране су се сагласиле да предмет овог Уговора буде и закуп једног гаражног места у гаражи пословне зграде из члана 1. ст. 1. овог Уговора за које ће Закупац плаћати Закуподавцу месечну закупнину од _____ динара, до 5. у месецу за текући месец.

Члан 13.

Све измене и допуне овога Уговора биће регулисане закључивањем Анекса у писменој форми који ће представљати саставни део овога Уговора.

За све односе који нису обухваћени овим Уговором примењиваће се важећи Закон о облигационим односима.

Члан 14.

Овај уговор ступа на снагу када га буду потписала за то овлашћена лица уговорних страна, а производи правно дејство почев од _____ године.

Члан 15.

Уговорне стране су сагласне да све спорове проистекле из овога Уговора решавају мирним путем.

У случају да проистекле спорове не могу да реше мирним путем, уговорне стране прихватају надлежност Привредног суда у _____.

Члан 16.

Овај уговор је сачињен у 4 (четири) истоветна примерка по 2 (два) за сваку уговорну страну.

Уговорне стране сагласно изјављују да све горенаведене одредбе овог Уговора одговарају њиховој правој вољи, па га у знак тога и потписују.

Закуподавац

Закупац
