

Уговор о закупу пословног простора (на одређено 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: Закупац) с друге стране

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

Члан 1.

Закуподавац даје у закуп Закупцу пословни простор који је његово власништво, а састоји се од следећих просторија: канцеларије број _____ у приземљу пословне зграде у улици _____ у _____, укупне површине _____ m².

Просторије из става 1. овог члана издају се у виђеном стању.

Поред просторија из става 1. овог члана, Закупац има право да користи заједничке просторије, уређаје и услуге у згради и то: заједнички улаз, заједнички ходник, санитарни простор, кафе кухињу и факс.

Члан 2.

Закупац ће пословне просторије из члана 1. овог уговора користити искључиво за обављање своје пословне делатности и то: Трговина на велико и мало (текстилом).

Начин коришћења пословног простора представља битан елеменат уговора и супротно поступање повлачи аутоматски раскид уговора о закупу с отказним роком од 30 дана од дана почетка ненаменског коришћења пословног простора, односно од дана када Закупац престане да обавља делатност из става 1. овог члана.

Закупац може променити намену коришћења пословних просторија само уз претходну писмену сагласност Закуподавца.

Закупац не може закупљени пословни простор или његов део дати другоме у подзакуп.

Члан 3.

Закуп по овом уговору тече од _____. године.

Уговор се закључује на одређено време од три године од дана његовог закључења.

По истеку рока из става 2. овог члана уговорне стране могу продужити овај уговор на нови период закључивањем одговарајућег анекса који ће представљати саставни део овог уговора.

Преговорима, а у циљу продужења трајања овог уговора странке ће приступити у последњем месецу трајања овог уговора. У супротном уговор о закупу се сматра

раскинутим уз поштовање отказног рока од 30 дана у ком је Закупац дужан да напусти закупљене просторије са свим лицима, стварима и припадајућом опремом.

Члан 4.

Закупац се обавезује да Закуподавцу плаћа закупнину за коришћење просторија из става 1. члана 1. овог уговора укупне површине _____ m², у месечном износу од _____ динара (словима: _____) по 1 m².

Закупнина се плаћа месечно, унапред најкасније до десетог у месецу за текући месец на текући рачун Закуподавца, почев од _____ године.

У случају да Закупац не плати закупнину у уговореном року, Закуподавац има право да раскине овај уговор о закупу с отказним роком од 30 дана на штету Закупца.

Накнада за коришћење заједничких просторија, уређаја и услуга у згради из става 3. члана 1. овог уговора није урачуната у износ закупнине из става 1. овог члана, и иста се посебно уговара.

Члан 5.

Закупац се обавезује да уредно плаћа све трошкове који се односе на коришћење пословног простора, као што су: електрична енергија, вода, телефон, централно грејање, заједнички трошкови објекта, грађевинско земљиште, ПДВ, таксе и сл., као и све накнадне трошкове који се односе на уговорени период, а стигну након његовог истека, сразмерно величини пословног простора који користи.

Осигурање опреме или робе Закупца у закупљеном простору није обухваћено овим уговором и иста представља обавезу Закупца.

Члан 6.

Закупац нема право да врши било какве преправке или адаптације пословних просторија које су предмет закупа без писмене сагласности Закуподавца.

За случај да до преправки или адаптација дође под условима и на начин одређен претходним ставом, Закупац се обавезује да Закуподавцу презентира све исправе у виду понуде, профактуре, фактуре и др., ради давања сагласности за извођење предметних радова по тим писменима.

По престанку уговора о закупу Закупац се обавезује да врати пословне просторије у стању у ком их је примио и нема право на накнаду трошкова за уложене радове.

У случају вршења преправки или адаптација, искључује се било каква могућност стицања својинских права или овлашћења по том основу.

Члан 7.

Закупац сноси трошкове текућег одржавања закупљеног пословног простора, као и трошкове оправки у пословним просторијама чију је потребу сам проузроковао и трошкове поправки и адаптације које врши по одобрењу Закуподавца.

Закупац је дужан да одржава пословне просторије у стању у ком их је примио, а нарочито је дужан да пословне просторије одржава у исправном стању за време трајања закупа и ради тога о свом трошку врши потребно одржавање и поправке.

Члан 8.

По престанку закупа, Закупац је дужан предати Закуподавцу пословне просторије у стању у ком их је примио, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе пословних просторија и намештаја у њима, што ће се утврдити посебним записником који ће се сачинити на дан испражњења пословних просторија, а који ће обе уговорне стране потписати.

Члан 9.

Обе уговорне стране могу одустати од овог уговора у свако време, а по истеку рока на који је закључен.

Овај уговор о закупу може се отказати и пре истека уговореног рока због:

- неплаћања закупнине на начин предвиђен у члану 4. овог уговора;
- некоришћења пословног простора из члана 1. овог уговора у складу с његовом наменом;
- оштећења уређаја, средстава, опреме и оштећења пословног простора;
- неизвршења обавеза, које произлазе из коришћења пословног простора, предвиђених у члану 5. овог уговора;
- непоштовања других одредби овог уговора и Закона о облигационим односима.

Уговорна страна која отказује уговор мора поштовати отказни рок од 30 дана.

Члан 10.

Уговорне стране су сагласне да се на односе који нису уређени овим уговором примењују одредбе Закона о облигационим односима које уређују материју закупа.

Члан 11.

Уговорне стране су сагласне да ће евентуалне спорове решавати мирним путем, а уколико то није могуће, спор ће се решити пред надлежним Привредним судом у _____.

Члан 12.

Овај уговор је сачињен у шест истоветних примерака од којих по три за сваку уговорну страну.

Члан 13.

Овај уговор ступа на снагу даном потписивања обе уговорне стране.

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

Закупац

Закуподавац
