

У Г О В О Р О ЗАКУПУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Закључен између :

1. **ЈКП ШУМАДИЈА КРАГУЈЕВАЦ**, са седиштем у улици Индустијска бр.12, Крагујевац, које заступа в.д. директора Александар Милошевић дипл. економиста, ПИБ 101038983, МБ07337167, бр. текућег рачуна: 105-0111804000002-13 код Аikbank а.д.Београд , тел. 034/335-482 (у даљем тексту: Закуподавац) са једне стране и

2. (у даљем тексту : Закупац) са друге стране

ПРЕДМЕТ УГОВОРА

Члан 1.

Предмет овог Уговора је давање у закуп пословног простора-локала бр. __ површине _____ м² у матичном / подземном објекту пијаце "Центар", ул. Вука Караџића бр. 2 Крагујевцу, на основу Одлуке директора о избору најповољнијег понуђача бр. _____ од _____ године ради обављања регистроване делатности наведено у Пријави бр. __ од _____ године., све у складу са Правилником о начину издавња пословног, рекламног, пијачног простора пијачне опреме бр.12-18393 од 29.07.2022. године и Правилником о измени и допуни Правилника бр.12-19192 од 17.07.2025. године.

ОБАВЕЗЕ ЗАКУПОДАВЦА

Члан 2.

Закуподавац се обавезује да за време трајања закуподавног односа омогући Закупцу коришћење тоалета у приземљу матичног објекта пијаце „Центар“ . Приликом уласка Закупца у локал сачиниће се Записник о примопредаји локала којим се констатује опште стање и опрема у локалу.

РОК ТРАЈАЊА УГОВОРА

Члан 3.

Уговор се закључује на одређено време, на период од три године почев од _____ године.

Уговор се може продужити на захтев Закупца у складу са Правилником о начину издавња пословног, рекламног, пијачног простора и пијачне опреме бр.12-18393 од 29.07.2022. године и број 12-19192 од 17.07.2025. године.

Закупац може затражити продужење Уговора о закупу закљученог на одређено време, најраније три а најкасније месец дана пре истека уговора. Уговор ће бити продужен непосредном погодбом по цени закупа из постојећег уговора, осим ако је цена из важећег ценовника већа, на период од две године, уз анексирање уговора под условом да је уредно измиривао обавезе у предходном периоду и да је поштовао остале одредбе уговора.

ЗАКУПНИНА И ОБАВЕЗЕ ЗАКУПЦА:

Члан 4.

Месечна закупнина за локал након умањења износи _____ динара/м² са пдв-ом 20%, што за укупну површину локала износи _____ м² x _____ динара и чини износ укупне месечне закупнине од _____ динара са обрачунатим пдв-ом од 20%,

Закупац је дана _____ године, по Огласу за лицитацију бр. _____ .г. уплатио депозит за учешће на лицитацији од 100% месечне закупнине у износу _____ динара са обрачунатим пдв-ом од 20%, који се признаје за први месец закупа.

Закупац се обавезује да изврши плаћање закупнине у року од 15 (петнаест) дана по основу издатог рачуна од стране закуподавца за сваки календарски месец са датумом промета последњи дан у месецу.

У случају кашњења са плаћањем обавеза из овог члана зарачунава се законска затезна камата.

Члан 5.

Закупац се обавезује да за време трајања овог Уговора плаћа трошкове електричне енергије и трошкове комуналних услуга везане за коришћење пословног простора-локала на основу месечних фактура испостављених од стране Закуподавца.

Закупац се обавезује да плаћа трошкове грејања у грејној сезони који се обрачунава по утврђеној методологији обрачуна.

Закупац се обавезује да трошкове из става 1. и става 2. овог члана измирује на основу месечног обрачуна(књижно задужење) испостављеним од стране Закуподавца, и то у року од 15 (петнаест) дана од датума фактуре.

Закупац се обавезује да као **средство обезбеђења плаћања обавеза из Уговора**, приликом закључења Уговора на период од три године са месечним уплатама закупнине, **депонује износ у висини једне месечне закупнине са ПДВ-ом (20%)**, као и да достави **две бланко менице**, **регистрацију меница** и изда менично–писмо овлашћење, **најкасније у року од (5) пет дана од дана доношења Одлуке директора о избору најповољнијег понуђача.**

У случају кашњења са плаћањем обавеза из овог члана зарачунава се законска затезна камата.

Члан 6.

Закупац се обавезује да се придржава свих важећих позитивних прописа који се односе на физичко, техничко обезбеђење, безбедност имовине и објекта Закуподавца.

Закупац не може ометати остале Закупце и Закуподавца у коришћењу осталог дела простора који је физички везан са локалом из предмета овог Уговора.

Закупац је одговоран за примену мера из области Закона о безбедности и здравља на раду и мера из области Закона о заштити од пожара.

Закупац се обавезује да ће за време трајања закупа поштовати правила Пијачног реда са којим је упознат.

Закупац не **може поставити рекламу** односно да формира рекламни простор и **мобилијар** пијаце Центар као ни **да изводи радове у локалима** унутар објекта пијаце Центар, односно радове на пословном и рекламном пијачном простору и пијачној опреми без претходне сагласности Завода за заштиту споменика културе, а у складу са одредбама Закона о културним добрима и Закона о културном наслеђу.

Члан 7.

Закупац сноси трошкове текућег одржавања закупљеног пословног простора.

Закупац је дужан да одржава пословни простор-локал у исправном стању за време трајања закупа, као и да сноси трошкове поправки изазваних његовом кривицом током закуподавног односа.

Закупац се обавезује да се за сваку **адаптацију** обрати и добије сагласност од Предузећа.

У случају потребе за адаптацијом простора, који је предмет Уговора, Закупац је дужан да се најпре обрати Закуподавцу од кога ће добити форму обрасца, смернице за израду идејног решења адаптације ентеријера, које укључују и смернице за постављање летњих башти и реклама. Попуњен захтев са прилозима Закупац предаје Закуподавцу који исти прослеђује Заводу за заштиту споменика културе Крагујевац ради прибављања неопходних услова мера техничке заштите и сагласности на идејна решења.

Износ накнаде за наведене услуге Завода за заштиту споменика културе према Споразуму о пословној сарадњи са ЈКП Шумадија Крагујевац бр.12-19364 од 18.07.2025.године, износи 5.000,00 динара за локале до 100 м² и 10.000,00 динара за локале преко 100 м², а Завод доноси решење о сагласности на идејно решење адаптације и приложену документацију за извођење радова у складу са роковима предвиђеним Законом о општем управном поступку

Закупац је дужан да пре почетка радова на адаптацији простора обавести Закуподавца о датуму почетка и датуму завршетка радова. Закуподавац ће о томе обавестити надлежни Завод, који је у обавези да изврши преглед и проверу на лицу места и записнички утврди да ли је купац испоштовао услове у складу са пројектом и документацијом на коју је издата сагласност.

Уколико Завод за заштиту споменика културе Крагујевац не да позитивно мишљење на изведене радове, ЈКП Шумадија Крагујевац налаже Закупцу да у року од 30 (тридесет) дана поступи по примедбама Завода.

Уколико Закупац у наведеном року не отклони недостатке, ЈКП Шумадија Крагујевац даје отказ Уговора о закупу и активира средства обезбеђења из члана 5. овог уговора.

По престанку Уговора, Закупац нема право на надокнаду трошкова за радове и за материјал које је инвестирао у пословни простор- локал.

Члан 7а.

Уколико Закупац због објективних разлога није у могућности да отпоче да обавља делатност због које је закупио пословни простор, може бити ослобођен од плаћања закупнине до довођења пословног простора у функционално стање, а најдуже до 60 дана, ако су трошкови адаптације пословног простора били нужни за привођење простора намени за коју је дат у закуп. Закупац у вези са наведеним подноси Захтев са одговарајућим доказима, о чему ће на основу стручног мишљења, надлежни орган Закуподавца донети посебно образложено Одлуку.“

Члан 8.

Закупац има право да одустане од коришћења закупљеног простора и пре истека периода трајања Уговора, достављањем Обавештења са поштовањем отказног рока од 30 (тридесет) дана.

ПРЕСТАНАК И РАСКИД УГОВОРА

Члан 9.

Уговор **престаје да важи** истеком рока из члана 3. овог Уговора.

Уговор се **може раскинути** пре истека рока на који је закључен у следећим случајевима:

- ако током трајања закупа Закупац буде брисан из АПР-а;
- издавањем предметног пословног простора-локала у подзакуп другом правном лицу или предузетнику по било ком основу ;
- ако Закупац не измирује обавезе из члана 4. и члана 5. Уговора након упућене Опомене. Иста се доставља Закупцу за 2(две) доспеле и неизмирене фактуре са роком за измирење дуга од 8(осам) календарских дана по пријему Опомене. Поступак принудне наплате покреће се у року од 30 (тридесет) дана од дана истека рока за измирење дуга;
- ако не поштује Пијачни ред и након писмене Опомене;
- уколико се у закупљеном простору обавља делатност супротно члану 1. овог Уговора;
- ако самовољно напусти пословни простор пре истека рока трајања Уговора;
- услед више силе;
- уколико закупца не испоштује обавезе из члана 7. став 7. овог Уговора ;
- уколико не поштује остале чланове овог Уговора.

Члан 10.

По истеку уговореног рока или у случајевима раскида Уговора, Закупац је обавезан да закупљени пословни простор испразни од својих ствари и лица и исти врати у посед Закуподавцу, у стању по примопредајном Записнику, с правом уклањања свих својих монтажних делова и своје опреме, у складу са одредбама члана 7. Уговора. Евентуална оштећења објекта Закупац је дужан да пре враћања пословног простора Закуподавцу, санира о сопственом трошку.

У противном,сагласан је да за радове потребне за довођење простора у стање у коме је било у моменту отпочињања коришћења , Закуподавац ангажује треће лице, а Закупцу испостави фактуру на име износа изведених радова коју је Закупац дужан да плати у року од 3 (три) дана по пријему .

Члан 11.

За сва питања која нису обухваћена овим Уговором ,примењиваће се одредбе Закона о облигационим односима.

НАДЛЕЖНОСТ СУДА

Члан 12.

Евентуалне спорне ситуације до којих дође током реализације овог Уговора уговарачи ће решавати споразумно тј.мирним путем. У супротном, надлежан је Привредни суд у Крагујевцу.

Члан 13.

Уговор је сачињен у 4 (четири) истоветна примерка од којих су по 2(два) примерка за сваку уговорну страну.

ЗАКУПАЦ

ЗАКУПОДАВАЦ

Извршни директор услуга
По овлашћењу бр. 12-29381 / 04.11.2025.г

Дарко Зечевић, дипл. менаџер

ИЗ.12.68

Обрадио: Биљана Николић - реф.комерцијалних послова _____
Контролисао : Марина Милосављевић –шеф продаје ____

