

## **NACRT UGOVORA O DUGOROČNOM DAVANJU U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA U BEOGRADU**

Zaključen dana \_\_.\_\_. 2019. godine u Beogradu između:

1. **AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA PROMET ROBA I USLUGA „RIMEX“ BEOGRAD**, MB: 07922957, PIB: 100183236, ul. Savski trg br. 7, koga zastupa generalni direktor Aleksandar Stanković (u daljem tekstu: Zakupodavac) i

2. \_\_\_\_\_, MB: \_\_\_\_\_ PIB: \_\_\_\_\_, ul. \_\_\_\_\_, koga zastupa direktor \_\_\_\_\_, (u daljem tekstu: Zakupac).

Ugovarači su se sporazumeli o sledećem:

### **Član 1.**

Zakupodavac je isključivi vlasnik poslovnog prostora, upisane površine 1.134 m<sup>2</sup> sagrađenog na kat.parc. 816/2 KO Savski venac, upisanog u list nepokretnosti broj 4594 KO Savski Venac, u ulici Savski trg br. 7, u Beogradu GO Savski venac.

Ukupna površina sa neupisanim delom poslovnog prostora iz stava 1. ovog člana Ugovora u list nepokretnosti iznosi 2.926,56 m<sup>2</sup>.

### **Član 2.**

Zakupodavac daje u zakup zakupcu, na upotrebu poslovni prostor iz člana 1 Ugovora u ukupnoj površini od 2.926,56 m<sup>2</sup>.

Zakupac prima u zakup poslovni prostor iz člana 1 Ugovora u viđenom stanju.

Ugovorne strane su saglasne da prilikom predaje u posed predmeta zakupa sastave zapisnik o primopredaji.

### **Član 3.**

Ugovorne strane su se sporazumele da zakup na poslovnom prostoru iz člana 1 Ugovora traje 20 (slovima: dvadeset) godina, počev od dana overe ovog Ugovora kod Javnog beležnika.

### **Član 4.**

Zakupac se obavezuje da zakupodavcu na ime zakupnine plaća mesečni iznos od 10.000,00 (slovima: desethiljada) evra, uvećan za iznos PDV.

Iznos zakupnine iz stava 1 ovog člana Ugovora, obračunava se u dinarskoj protivvrednosti evra po srednjem kursu NBS na dan isplate.

Zakupnina iz stava 1 ovog člana plaća se unapred svakog petog do desetog u mesecu za tekući mesec, na osnovu izdate fakture od strane zakupodavca.

## **Član 5.**

Zakupodavac prihvata odloženo plaćanje zakupnine, odnosno dogovoreni grejs period za prve 3 (slovima: tri) godine trajanja zakupa.

Zakupac se obavezuje da obavezu iz stava 1 ovog člana Ugovora, neisplaćeni zakup iz grejs perioda, uplati u roku od 6 (slovima: šest) godina od dana zaključenja ovog ugovora.

## **Član 6.**

Zakupac se obavezuje da do isteka roka iz člana 3 Ugovora izvrši obavezno investiciono održavanje u poslovni prostor koji je primio u zakup, u ukupnom iznosu od 410.000,00 (četiristotinedesethijada) evra, radi poboljšanja uslova korišćenja predmeta zakupa u toku trajanja ugovora o zakupu.

Zakupac se obavezuje da kao dokaz o izvršenju obaveze iz stava 1 ovog člana Ugovora zakupodavcu dostaviti račune i tehničku dokumentaciju.

## **Član 7.**

Zakupac se obavezuje da o radovima iz člana 6. stav 1 Ugovora, prethodno obavesti zakupodavca.

Zakupac ima pravo da započne sa izvođenjem radova iz člana 6, stav 1 Ugovora samo na osnovu prethodne pismene dozvole zakupodavca i dostavljene specifikacije budućih radova investicionog održavanja.

## **Član 8.**

Ugovorne strane su saglasne da nakon izvršenih radova iz člana 6. stav 1 Ugovora u poslovnom prostoru, zakupac nema pravo da traži povraćaj uložениh sredstava i nema pravo da traži uračunavanje vrednosti izvršenih radova u iznos zakupnine.

Ugovorne strane su saglasne da po osnovu izvršenih radova iz člana 6. stav 1 Ugovora, zakupac ne može tražiti i steći pravo susvojine na predmetu zakupa.

## **Član 9.**

Svi troškovi koji se odnose na zakupljeni poslovni prostor (komunalni troškovi: voda, struja, internet, grejanje i dr.) zakupac je dužan da plaća prema stvarnom utrošku i u ostavljenom roku, a na osnovu primljenih računa.

Zakupac se obavezuje da snosi i sve troškove tekućeg održavanja zakupljenog poslovnog prostora.

## **Član 10.**

Zakupodavac pod punom materijanom i krivičnom odgovornošću izjavljuje da nema neizmirenih obaveza po bilo kom osnovu za izdati poslovni prostor, da predmetni poslovni prostor nema stvarnopravnih tereta niti bilo kakvih ograničenja u pogledu prava korišćenja, da je isključivo vlasništvo zakupodavca, da nije opterećeno bilo kakvim potraživanjem odnosno pravima trećih lica, te se obavezuje da ukoliko se eventualno pojave neki tereti ili prava trećih lica na predmetnoj nepokretnosti, iste odmah ukloni o svom trošku i zakupcu pruži potpunu zaštitu od evikcije.

### **Član 11.**

Ovaj ugovor se zaključuje na period od 20 (slovima: dvadeset) godina i može se izmeniti, dopuniti ili raskinuti sporazumom ugovornih strana samo u pisanoj formi.

Zakupodavac ima pravo da raskine ugovor o zakupu i u slučaju da zakupac ne isplati dve uzastopne mesečne rate ugovorene zakupnine.

### **Član 12.**

Ugovarači imaju pravo na jednostrani raskid ugovora, uz poštovanje otkaznog roka od 120 (slovima: stodvadeset) dana.

### **Član 13.**

Zakupac je dužan da se o poslovnom prostoru stara sa pažnjom dobrog privrednika.

### **Član 14.**

U slučaju spora ugovornih strana nadležan je Privredni sud u Beogradu.

### **Član 15.**

Na sve što nije predviđeno ovim Ugovorom primenjivaće se odredbe člana 567 do 599 Zakona o obligacionim odnosima.

### **Član 16.**

Ovaj ugovor sačinjen je u 5 (pet) istovetnih primeraka, od kojih po 2 (dva) primerka pripadaju ugovornim stranama, a 1 (jedan) za potrebe overe.

**ZAKUPODAVAC:**  
**RIMEX AD Beograd**  
**Direktor**  
**Aleksandar Stanković**

**ZAKUPAC:**  
**(poslovno ime pravnog lica)**  
**Direktor**  
**(ime i prezime zakonskog zastupnika)**

---

---