

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Zaključen dana [datum] u [mesto] između:

1. **[Naziv zakupodavca]**, sa sedištem u [adresa], MB [matični broj], PIB [PIB], koga zastupa [ime i funkcija] (u daljem tekstu: Zakupodavac), i
2. **[Naziv zakupca]**, sa sedištem u [adresa], MB [matični broj], PIB [PIB], koga zastupa [ime i funkcija] (u daljem tekstu: Zakupac).

Član 1 – Predmet zakupa

Zakupodavac daje, a Zakupac prima u zakup poslovni prostor – magacin površine [] m², koji se nalazi u [adresa], na katastarskoj parceli br. [] KO [], upisan u list nepokretnosti br. [], zajedno sa [manipulativnim platoom od __ m², __ parking mesta i __ utovarnih rampi]. Zakupodavac izjavljuje da je jedini vlasnik prostora, da prostor ima upotrebnu dozvolu i da na njemu ne postoje prava trećih lica koja bi ometala zakup.

Član 2 – Namena

Zakupac će prostor koristiti isključivo kao magacin za skladištenje [vrsta robe], uz prateće kancelarijske poslove. Skladištenje zapaljivih, eksplozivnih i drugih opasnih materija dozvoljeno je samo uz prethodnu pisanu saglasnost Zakupodavca i ispunjenje propisanih uslova.

Član 3 – Trajanje zakupa

Ugovor se zaključuje na određeno vreme od [] godina, počev od dana primopredaje prostora. Ugovor se produžava za po [12] meseci ukoliko nijedna strana najkasnije [90] dana pre isteka pisanim putem ne obavesti drugu stranu da ne želi produženje.

Član 4 – Zakupnina

Mesečna zakupnina iznosi [] € ([] €/m²), bez PDV-a. Zakupnina se plaća u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan plaćanja, unapred, najkasnije do [10.] u mesecu za tekući mesec, na račun Zakupodavca br. [], na osnovu računa koji Zakupodavac izdaje do [5.] u mesecu. Na zakupninu se obračunava PDV u skladu sa propisima.

Član 5 – Usklađivanje zakupnine (indeksacija)

Zakupnina se usklađuje jednom godišnje, na dan [datum], za godišnju stopu rasta harmonizovanog indeksa potrošačkih cena u evrozoni (HICP) za prethodnu kalendarsku godinu, prema podacima Eurostata. Povećanje po osnovu indeksacije u jednoj godini ne može biti veće od []%. Ako je stopa negativna, zakupnina ostaje nepromenjena.

Član 6 – Depozit i sredstva obezbeđenja

Zakupac je dužan da najkasnije na dan potpisivanja ugovora uplati depozit u iznosu od [] mesečnih zakupnina, odnosno [] €, ili da preda безусловnu i neopozivu bankarsku garanciju plativu na prvi poziv na isti iznos, sa rokom važenja najmanje [3] meseca dužim od trajanja zakupa. Zakupodavac može iz depozita naplatiti dospelu a neplaćenu zakupninu, troškove i štetu na prostoru. Depozit se vraća Zakupcu u roku od [30] dana od primopredaje prostora po prestanku ugovora, umanjen za iznose iz prethodne rečenice.

Član 7 – Troškovi korišćenja

Pored zakupnine, Zakupac snosi troškove električne energije, vode, grejanja, telefona i interneta, odnošenja otpada, fizičkog i tehničkog obezbeđenja [i zajedničke troškove kompleksa u iznosu od ___ €/m² mesečno]. Zakupodavac snosi porez na imovinu, osiguranje objekta i troškove investicionog održavanja. Zakupac je dužan da brojila prebaci na svoje ime u roku od [15] dana od primopredaje ili da troškove refundira Zakupodavcu po očitavanju.

Član 8 – Primopredaja

Prostor se predaje na dan [datum], o čemu strane sačinjavaju zapisnik o primopredaji sa opisom stanja prostora, instalacija i opreme, stanjem brojila, brojem predatih ključeva i fotografijama, koji je sastavni deo ovog ugovora.

Član 9 – Održavanje i popravke

Zakupodavac je dužan da o svom trošku održava prostor u ispravnom stanju i izvodi popravke krova, konstrukcije, fasade, podne ploče i glavnih instalacija. Zakupac snosi troškove sitnih popravki izazvanih redovnom upotrebom i dužan je da bez odlaganja obavesti Zakupodavca o svakom nedostatku.

Član 10 – Adaptacije i ulaganja

Zakupac može vršiti izmene i ulaganja u prostor samo uz prethodnu pisanu saglasnost Zakupodavca. Ulaganja koja se mogu odvojiti bez oštećenja prostora Zakupac može odneti po prestanku zakupa. Za ulaganja koja ostaju u prostoru Zakupac nema pravo na naknadu, osim ako je pisanim aneksom drugačije ugovoreno.

Član 11 – Osiguranje i odgovornost

Zakupac je dužan da osigura robu i opremu u prostoru i svoju odgovornost prema trećim licima, sa sumom osiguranja od najmanje [] €, i da polisnu dostavi Zakupodavcu u roku od [15] dana od primopredaje. Zakupodavac ne odgovara za štetu na robi Zakupca, osim ako je nastala njegovom krivicom.

Član 12 – Podzakup

Zakupac ne može dati prostor ili njegov deo u podzakup niti ga na drugi način prepustiti trećem licu bez prethodne pisane saglasnosti Zakupodavca.

Član 13 – Otkaz i raskid

Svaka strana može otkazati ugovor pisanim otkazom uz otkazni rok od [90] dana, ali ne pre isteka [12] meseci od primopredaje. Zakupodavac može otkazati ugovor bez otkaznog roka ako Zakupac ne plati zakupninu ni u roku od 15 dana od pisane opomene, ako prostor koristi protivno nameni ili ga preda u podzakup bez saglasnosti.

Član 14 – Vraćanje prostora

Po prestanku ugovora Zakupac je dužan da prostor isprazni i vrati u stanju u kakvom ga je primio, uzimajući u obzir redovnu upotrebu, o čemu se sačinjava zapisnik. Za svaki dan kašnjenja sa predajom Zakupac plaća naknadu u visini od [1/15] mesečne zakupnine.

Član 15 – Solemnizacija i izvršnost

Ugovor će biti potvrđen (solemnizovan) kod javnog beležnika. Zakupac izričito izjavljuje da se na osnovu ovog ugovora, radi naplate dospele zakupnine i predaje prostora po prestanku zakupa, može neposredno sprovesti prinudno izvršenje. [Zakupodavac je saglasan da Zakupac na osnovu ovog ugovora upiše pravo zakupa u katastar nepokretnosti.]

Član 16 – Završne odredbe

Izmene i dopune ugovora važe samo ako su sačinjene pisano, u obliku aneksa. Na sve što nije uređeno ovim ugovorom primenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima. Sporove strane rešavaju sporazumno, a u suprotnom je nadležan sud u [mesto]. Ugovor je sačinjen u [4] istovetna primerka, po [2] za svaku stranu.

Zakupodavac: _____ Zakupac: _____