

Београд
Бр. 1793/17

10.3.17.

УГОВОР О ЗАКУПУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Бр. 1601/14

11.03. 20 14. год.
УЖИЦЕ

који закључују дана 10. марта 2014. године:

1. Агенција за осигурање и финансирање извоза Републике Србије а.д. Ужице, Улица Николе Пашића бр. 30, МБ 20069244, ПИБ 103982111 (у даљем тексту: Закупац), коју заступа генерални директор, Ана Малешевић, и

2. ЈУБМЕС БАНКА АД БЕОГРАД, Булевар Зорана Ђинђића бр. 121, МБ 07074433, ПИБ 100001829, коју заступа председник Извршног одбора, Слободан Јањић (у даљем тексту: Закуподавац)

Члан 1. ОПИС НЕПОКРЕТНОСТИ

Закуподавац је власник пословног простора у Београду, општина Нови Београд, у улици Булевар Зорана Ђинђића бр. 121, у приземљу и на првом спрату.

Закуподавац даје а Закупац прима у закуп пословни простор површине 612,28 м² из става 1. овог члана који ће Закупац користити као пословни простор, то:

ПРИЗЕМЉЕ (227,42 м²):

Улазни део, са прилазним пултом – 21,01 м²

Ходник 19,12 – м²

Сала за састанке – 27,63 м²

Канцеларија – 54,36 м²

Кабинет – 23,84 м²

Кабинет – 23,84 м²

Кабинет секретарице – 20,00 м²

Кухиња – 10,65 м²

Санитарна просторија – 19,27 м²

Економски улаз са оставом – 7,70 м²

ПРВИ СПРАТ (384,86 м²):

Канцеларија 118 – 24,37 м²

Канцеларија 119 – 24,18 м²

Канцеларија 120 – 23,97 м²

Канцеларија 121 – 24,77 м²

Канцеларија 122 – 24,40 м²

Канцеларија 123 – 40,15 м²

Канцеларија 125 – 24,31 м²

Канцеларија 126 – 27,70 м²

Канцеларија 127 – 15,88 м²

Канцеларија 128 – 15,67 м²

Канцеларија 129 – 21,13 м²

Канцеларија 130 – 10,56 м²

Канцеларија 131 – 21,57 м²

Канцеларија 132 – 10,06 м²

Санитарне просторије – 14,25 м²

Припадајући ходник, почев од канцеларија 122 и 132 до краја северног крила са степеништем – 61,89 м²

УКУПНО – 612,28 м²

Простор се издаје опремљен и са постојећим телефонским линијама, које ће Закупац користити за своје потребе.

Члан 2. ЗАКУП НЕПОКРЕТНОСТИ

Закуподавац овим уговором издаје у закуп непокретност описану у члану 1. овог уговора, а Закупац прима у закуп на закупни период од 10 месеци, с почетком дана 10. марта 2014. године и завршава се дана 10. јануара 2015. године.

Уговор о закупу ступа на снагу даном потписивања. Закупац улази у посед непокретности 10. марта 2014. године.

Члан 3. ВИСИНА И НАЧИН ПЛАЋАЊА ЗАКУПНИНЕ

Висина закупнине је фиксна за период закупа, у нето износу 7.041,22 ЕУР (седамхиљадачетрдесетједаневро и 22/100) месечно у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан фактурисања, увећано за припадајући ПДВ.

Плаћање закупа ће бити месечно на следећи начин:

Закупац ће плаћати уговорену цену у року од 10 дана од пријема фактуре за претходни закупни месец Закуподавцу на текући рачун бр. 908–19001–11 код ЈУБМЕС БАНКЕ АД БЕОГРАД.

Закупац не може захтевати било какво умањење или ослобађање од плаћања закупнине или трошкова из члана 10. овог уговора на име улагања у опремање или прилагођавање простора својој пословној намени.

Члан 4. КОРИШЋЕЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ

Закуподавац даје а Закупац прима у закуп непокретност из члана 1. овог уговора као пословни простор. Закуподавац је сагласан да закупљену непокретност користи Закупац. Закупац се обавезује да ће у закупљеном простору обављати послове искључиво из своје регистроване делатности, са чиме је закуподавац упознат и сагласан. Закуподавац је сагласан да Закупац може регистровати представништво, пословну јединицу или седиште фирме у Републици Србији у непокретности која је предмет овог уговора.

Закуподавац је сагласан да Закупац може о свом трошку увести још телефонских линија.

Закуподавац је сагласан да Закупац може истаћи таблу или рекламу са називом фирме на фасади зграде. Закупац је дужан да прибави све прописима утврђене сагласности и одобрења.

Члан 5. СПИСАК И ОПИС ИМОВИНЕ

Пре почетка коришћења непокретности, биће састављена детаљна пописна листа са описом просторија, уређаја и ствари, као анекс уговора, уз обострану сагласност и потпис обе уговорне стране. Једна копија наведене пописне листе биће у поседу закуподавца а друга у поседу Закупца. Ове пописне листе биће узете у обзир по завршетку уговора и коначног прегледа инвентара, непосредно пре предаје кључева Закуподавцу.

Члан 6. ОТКАЗ УГОВОРА

Овај уговор престаје истеком рока на који је закључен, споразумом странака или отказом уговора другој уговорној страни у случају да нека од страна не поштује уговорне обавезе, који мора бити у писаној форми, с тим да је отказни рок најмање 30 дана од дана пријема отказа.

У случају да једна уговорна страна грубо не поштује неку одредбу уговора, друга уговорна страна има право да је у писаној форми опомене у вези са тим непоштовањем. У случају да друга уговорна страна и у року од 20 дана од обавештавања настави са кршењем овог уговора, прва уговорна страна може отказати уговор са отказним роком од 10 дана.

Закуподавац је сагласан да не може једнострано раскинути уговор о закупу за време трајања уговора, осим уколико Закупац:

- 1) не врши плаћање закупнине у унапред договореном року;
- 2) не врши плаћање накнаде дефинисане у члану 10. овог уговора;
- 3) недомаћински се опходи према закупљеној непокретности и/или врши преправке без сагласности Закуподавца;
- 4) изда простор трећем неповезаном лицу без сагласности Закуподавца.

Када дође до истека или отказа уговора, свака од уговорних страна је дужна да испуни своје уговором преузете обавезе.

Члан 7. ОБАВЕЗЕ ЗАКУПОДАВЦА

Закуподавац је у обавези да за време трајања уговора обавља све веће поправке везане за конструкцију зграде: зидови, кров, плафон укључујући поправке олука, електричних каблова и опреме која му припада (по захтеву).

Закуподавац је дужан да сноси трошкове инвестиционог одржавања простора, до којих није дошло кривицом Закупца, и има обавезу да простор одржава у стању у којем се он може

користити за сврхе предвиђене овим уговором.

Закупац се обавезује да ће у случају евентуалних неправилности у раду или могућих кварова на инсталацијама и уређајима одмах обавестити закуподавца ради отклањања истих, а Закуподавац је обавезан да евентуално настале неправилности у раду или могуће кварове отклони у најкраћем могућем року.

Уколико Закуподавац не испуни своју обавезу из овог члана у горе поменутом року, Закупац има право да изврши поправку таквог квара са датим обавештењем, на рачун Закуподавца, и да трошкове одбије од закупнине.

Члан 8. ОБАВЕЗЕ ЗАКУПЦА

Закупац је дужан да се према закупљеном простору из члана 1. овог уговора односи са пажњом доброг привредника, да уредно чисти и одржава унутрашњост простора, и дужан је да исти преда закуподавцу у преузетом стању, односно у стању које је затекао приликом уласка у посед руководећи се примопредајним записником.

Закупац је у обавези да сноси трошкове свих мањих поправки и преправки (уз сагласност закуподавца за преправке), које се могу појавити током редовног коришћења простора, као што су замена сијалица, поправка брава, поправка бојлера и сл, или које су изазване његовом кривицом.

Закупац не може вршити било какве преправке на закупљеној непокретности без изричите писане сагласности Закуподавца.

Уколико дође до ванредног оштећења непокретности приликом коришћења од стране Закупца, а о учињеном степену оштећења се уговорне стране не слажу, уговорне стране су сагласне да ангажују независног вештака, који ће утврдити степен оштећења предметне непокретности.

У случају знатног умањења вредности непокретности настале домаћинским понашањем или знатне штете која настане непажњом Закупца, Закупац је дужан да исту отклони о свом трошку.

По истеку уговореног периода, Закупац ће предати пословни простор у истом стању у којем је и примљен, заједно са опремом наведеном у инвентару.

Члан 9. ПОДЗАКУП

Закупац не може без писане сагласности закуподавца издати закупљену непокретност неком трећем лицу у подзакуп.

Члан 10. ТРОШКОВИ

Закупац је обавезан да од 10. марта 2014. године плаћа накнаде, и то трошкове електричне енергије, ПТТ услуга, кабловски ТВ и интернет, комуналне услуге (Инфостан), месечно одржавање улаза зграде – директно пружаоцима тих услуга и да ставља на увид копије признаница Закуподавцу до последњег дана у месецу за претходни месец, а који се односе на период закупа.

Члан 11. ГАРАНЦИЈЕ ЗАКУПОДАВЦА

Закуподавац јемчи да је он власник непокретности описане у члану 1. овог уговора, те да на предметној непокретности нема никаквих књижних и ванкњижних терета, да иста није предмет никаквог спора, да у вези с њом трећа лица немају никаква потраживања, а уколико иста постоје да ће их о свом трошку отклонити. У прилог овог уговора Закуподавац ће доставити копије власничких докумената за предметну непокретност.

Закупац је дужан да у случају било каквог узнемиравања у коришћењу закупљене непокретности из члана 1. овог уговора од стране трећег лица обавести Закуподавца.

Закупац ће дозволити Закуподавцу обилазак изнајмљеног простора под условом да му Закуподавац најави посету најмање два дана унапред.

Члан 12. ПОВРАЋАЈ КЉУЧЕВА

На дан истека уговора купац је обавезан да врати кључеве изнајмљеног простора.

Члан 13. ОБАВЕШТЕЊА

Све промене овог уговора су могуће и биће правно ваљане уколико су сачињене у писаној форми и уколико су уредно потписане од стране оба уговарача.

Сва обавештења која су везана за извршење одредби овог уговора треба да буду достављена у писменој форми, препорученом пошљом другој уговорној страни.

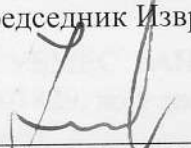
Члан 14. МЕРОДАВНО ПРАВО И НАДЛЕЖНОСТ СУДА

На сва питања која нису регулисане овим уговором примењиваће се Закон о облигационим односима.

Све евентуалне спорове који настану из овог уговора странке ће решавати споразумно, а уколико се споразум не може постићи, надлежан је стварно надлежни суд у Београду.

Потписано у Београду, у три истоветна примерка, на дан 10. март 2014. године.


За Закуподавца
Председник Извршног одбора


Слободан Јањић
ЈУБЕС банка а.д.
Београд

За Закупца
Генерални директор


Ана Мадешевић

Заменик председника Извршног одбора


Александар Малишић

