

Број: 1224/1-01

Датум: 22.9.2022.  
Н И Ш

## УГОВОР О ЗАКУПУ

(*пословни простор у подруму – студентски клуб*)

На основу решења 04-361102/2021 Републичке дирекције за имовину Републике Србије и спроведеног поступка ЈН-01/022 – Поступак усменог јавног надметања за издавање у закуп пословног простора, закључен између уговорних страна:

**Природно-математички факултет Ниш**, ул. Вишеградска бр. 33, матични број: 17267906, ПИБ: 100668023, које заступа декан проф. др Нико Радуловић (у даљем тексту: **Закуподавац**), са једне стране,

и

„**Via Imperia**“, Ул. Вишеградска бр. 13, матични број 28346727, ПИБ 113216433, кога заступа Саша Јовановић, (у даљем тексту: **Закупац**), са друге стране,

(у даљем тексту Закуподавац и Закупац означени заједно као „**Стране**“), како следи:

### 1. ПРЕДМЕТ УГОВОРА

- 1.1. Закуподавац даје, а Закупац прима у закуп Предмет закупа, у виђеном стању, у складу са условима, у року и на начин који је утврђен овим Уговором.
- 1.2. Предмет закупа се налази у саставу Природно-математичког факултета у Нишу на локацији: ул. Вишеградска бр. 33, Ниш.
- 1.3. Површина простора је 109,86 м<sup>2</sup>.
- 1.4. Предмет закупа се даје Закупцу на коришћење за намену – студентски клуб.
- 1.5. Предмет закупа се предаје Закупцу у виђеном стању, те потписивањем овог Уговора и Записника о примопредаји Закупац потврђује да је упознат са материјалним недостацима Предмета закупа, те се искључује одговорност Закуподавца за материјалне недостатке Предмета закупа, односно Закуподавац не гарантује Закупцу да у моменту закључења Уговора на Предмету закупа, нема никаквих недостатака који би могли да ограниче коришћење Предмет закупа, с обзиром да је са истима Закупац упознат односно да му исти нису могли остати непознати.

### 2. ПРИМОПРЕДАЈА ПРЕДМЕТА ЗАКУПА

- 2.1. Стране ће најкасније у року од 8 (осам) радних дана од Дана закључења извршити примопредају Предмета закупа, о чему ће сачинити и обострано потписати Записник о примопредаји.
- 2.2. Сматра се да је Закуподавац предао Закупцу у посед Предмет закупа, у виђеном стању у коме може да послужи за сврху/намену употребе одређену у тачки 1.4. Уговора, када Стране потпишу Записник о примопредаји.
- 2.3. Даном примопредаје Предмета закупа у посед Закупцу сматра се дан наведен у Записнику о примопредаји.
- 2.4. Лице које за Закупца потпише Записнике из тачке 2.1. Уговора, сматра се овлашћеним лицем Закупца.
- 2.5. Од Дана примопредаје почиње да се обрачунава Закупнина и Трошкови.

### **3. РОК ЗАКУПА**

- 3.1. Овај Уговор се закључује на одређено време, на рок од 4 године од дана закључења.  
3.2. Рок закупа почиње да тече од дана закључења.

### **4. ПЛАЋАЊА И ОБРАЧУН ЗАКУПНИНЕ И ТРОШКОВА**

- 4.1. Закупац се обавезује да плаћа Закупнину и Трошкове.,  
4.2. Структура и начин обрачуна Закупнине и Трошкова је утврђена Обрачуном Закупнине и Трошкова. Висина месечне Закупнине износи 424,08 РСД по квадрату односно 46.589,83 динара.  
4.3. Плаћање Закупнине Закупац врши месечно, на основу испостављене фактуре од стране Закуподавца. Закупнина се неће обрачунавати за месец август, јануар и у периоду од 1. до 15. фебруара.  
За случај да се Законом утврди неки други порез или такса у вези са Закупнином и/или Трошковима, Закупнина и/или Трошкови ће бити увећани за исте и Закупац ће бити у обавези да их плати.  
4.4. Обрачун Закупнине и Трошкова се врши од Дана примопредаје и прекида се на Дан враћања Предмета закупа у посед Закуподавцу.  
4.5. Приликом плаћања Закупнине и Трошкова Закупац је у обавези да у налогу за плаћање наведе позив на број документа по ком врши плаћање.  
4.6. У случају кашњења плаћања Трошкова, Закупац је у обавези да плати Закуподавцу затезну законску камату за сваки дан закашњења. Закуподавац ће за неблаговремено плаћање, обрачунати Закупцу законску затезну камату, на месечном нивоу и то од дана истека валуте до датума измирења дуга. Месечно обрачунату камату, Закупац је дужан да плати у року од 8 (осам) дана од дана испостављања обрачуна. Под даном испостављања каматног обрачуна подразумева се дан кад је каматни обрачун издат од стране Закуподавца. У случају да Закупац поред дуга за Закупнину и Трошкове дугује и камату, првом наредном уплатом Закупца (уколико није наведено на шта се уплата односи), врши се затварање његовог дуга по доспелости, укључујући и камату.

### **5. ПРАВА И ОБАВЕЗЕ СТРАНА**

- 5.1. Закуподавац је у обавези да:  
5.1.1. преда у посед Закупцу Предмет закупа у виђеном стању, у коме може да послужи за сврху/намену употребе одређену у тачки 1.4. Уговора.  
5.1.2. Закупцу обезбеди приступ Предмету закупа.  
5.2. Закуподавац има право да:  
5.2.1. врши проверу да ли Закупац користи Предмет закупа на начин који је у складу са условима овог Уговора и/или контролу очуваности Предмета закупа, његовог техничког, санитарног и противпожарног стања током Рока Закупа, не интервенишући притом у оперативном пословању Закупца.

5.2.2. из техничких разлога: ( хаварије /ремонт) ограничи или забрани улазак у Непокретност односно приступ Предмету закупа током времена неопходног за одржавање, без промене услова закупа, ако постоје околности које потврђују да су наведене мере неопходне.

5.2.3 отвара Непокретност у одсуству Закупца ради санације хаварија техничких инсталација (дефекти цевовода система за грејање, топлу и хладну воду, канализацију и др.) уз обавезно сачињавање извештаја.

5.3. Закупац је у обавези да:

5.3.1. плаћа Закупнину и Трошкове на начин и у року утврђеним Уговором.

5.3.2. користи Предмет закупа искључиво у складу са његовом наменом, која је наведена у тачки 1.4. Уговора.

5.3.3. користи Предмет закупа са пажњом доброг привредника, тако да се својства Непокретности и Инвентара одржавају у стању у коме је примљена, имајући у виду промене које настају услед уобичајеног коришћења.

5.3.5. не предузима радње и активности које могу довести до настанка штете, пропадања или оштећења Предмета закупа.

5.3.6. предузму све мере обезбеђења, у циљу спречавања еколошког акцидента.

5.3.7. надокнади све евентуалне несаниране штете на Предмету закупа који му је предат на коришћење Записником о примопредаји из тачке 2.1. овог Уговора.

5.3.8. не складишти било какве предмете ван Предмета закупа или у Предмету закупа (ако складиштење може нанети штету Предмету закупа или уређењу или је у супротности са безбедносним правилима).

5.3.9. не чисти, не избацује, нити омогућава чишћење и избацивање прљавштине, прашине, кеса, папира, непотребних искоришћених предмета или ствари кроз врата или прозоре Предмета закупа, производи или не спречава буку, рад машина, апарата за бушење и полирање, свирање на музичким инструментима, звук са радија и сличне гласне звуке који се шире ван Предмета закупа.

5.3.10. не уграђује (прикључује и/или користи) електричне кућне апарате или машине, чији капацитет превазилази могућности електричне мреже у Предмету закупа, додатне елементе грејних тела, регулациону и запорну арматуру, као ни кућне апарате и опрему.

5.3.11. редовно и благовремено предузима потребне радове текућег (редовног) одржавања Предмета закупа, о свом трошку тако да се својства Предмета закупа одржавају у стању у коме је примљен, имајући у виду промене које настају услед уобичајеног коришћења.

5.3.12. при извођењу радова редовног одржавања у Предмету закупа са Закуподавцем договори начин спровођења истих, укључујући назив и рокове извођења радова и избор извођача.

5.3.13. у случају откривања знакова хаваријског стања или опасности од настанка хаварије на Непокретности и/или Инвентару (нпр. оштећење санитарне, електротехничке и остала опреме Непокретности, оштећење фасаде и/или крова, оштећење уређаја са којима се остварује непосредан контакт настало због дотрајалости или истека времена амортизације и сл.) одмах, без одлагања о томе обавести надлежну службу Закуподавца.

## **6. ВРАЋАЊЕ ПРЕДМЕТА ЗАКУПА ЗАКУПОДАВЦУ**

6.1. Након истека Рока закупа или у случају престанка важења овог Уговора, Закупац се обавезује да врати Закуподавцу Предмет закупа, а Непокретност слободну од лица и ствари, у року од 2 (два) дана од дана престанка важења Уговора у истом стању, у коме је Предмет закупа предат на коришћење, са изузетком изведених радова и уграђених инсталација које су по својој природи неодвојиве или су то постале уградњом.

Уколико последњи дан рока из претходног става пада на нерадни дан или државни празник, Закупац је дужан да Предмет закупа врати Закуподавцу првог наредног Радног дана.

Закупац је дужан да о свом трошку, након истека рока важења овог Уговора или у случају престанка важења овог Уговора, уклони ознаке и обележја/ и /или рекламу Закупца са Непокретности, најкасније до дана враћања предмета закупа Закуподавцу.

6.2. Ако Закупац пропусти да испуни своју обавезу предаје Предмета закупа по престанку закупа услед разлога који се могу директно приписати Закупцу, дугује Закуподавцу уговорну казну у висини двоструког износа месечне закупнине.

У случају настанка штете за Закуподавца, чији је износ већи од уговорне казне из претходног става, Закуподавац има право на разлику до потпуне накнаде штете.

6.3. Приликом враћања Предмета закупа у посед Закуподавцу, Стране ће сачинити Записник о враћању у коме ће констатовати стање Непокретности.

Лице које за Закупца потпише Записнике из претходног става, сматра се овлашћеним лицем Закупца.

Сматра се да је Закупац вратио Предмет закупа Закуподавцу под условима из тачке 6.1. Уговора када Стране обострано потпишу Записник о враћању из става 1. ове тачке.

Даном враћања Предмета закупа у посед Закуподавцу сматра се дан наведен у Записнику о враћању.

## **7. ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА НА ПРЕДМЕТУ ЗАКУПА**

7.1. Уколико Закупац жели да изведе било коју врсту радова, изузев радова на текућем/ редовном одржавању дефинисаном тачком 5.3.13. Уговора, односно радове на побољшању, преправци, адаптацији, инвестиционом и/или хаваријском одржавању и/или улагању на Предмету закупа, пре свега на Непокретности, за исте је потребна претходна писана сагласност Закуподавца.

## **8. ОДГОВОРНОСТ СТРАНА, ГАРАНЦИЈА И ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

8.1. За неизвршење или неуредно испуњење услова и обавеза прописаних Уговором, Закупац сноси одговорност у складу са Законом и Уговором. Под неуредним испуњењем се сматра испуњење са недостацима или задоцњење у испуњењу.

Закупац је дужан да Закуподавцу надокнади штету коју Закупац у случају из претходног става, проузрокује на Непокретности.

За случај накнаде стварне штете, Закупац је дужан да Закуподавцу надокнади стварну штету коју Закупац у случају из претходне тачке проузрокује на Непокретности, на дан настанка штете.

8.2. Закупац је непосредно одговоран и дужан да надокнади све штете које у току трајања овог Уговора – причини Закуподавцу и/или имовини Закуподавца и/или трећим лицима и/или имовини трећих лица.

8.3. У случају непридржавања Закона и одредби овог Уговора, Закупац одговара и сноси прекршајну, грађанску, кривичну одговорност и одговорност за привредни преступ - и дужан је да надокнади сваку штету и све трошкове који настану као последица непридржавања Закона и Уговора. Закупац је у обавези и да наканди све новчане казне и пенале наплаћене Закуподавцу у вези са овим ставом.

8.4. Евентуална одговорност Закуподавца за накнаду штете проузроковане неиспуњењем, неуредним и/или делимичним испуњењем обавеза из овог Уговора, ограничава се на износ од 10% од износа дванаестомесечне закупнине из тачке 4.2. овог Уговора.

## **9. НАЧИН ИЗМЕНЕ И РАСКИДА УГОВОРА**

9.1. Овај Уговор престаје да важи истеком Рока Закупа.

9.2. Стране могу споразумно да раскину Уговор, а споразумом о раскиду Уговора утврђује се висина и начин испуњења међусобних доспелих обавеза до дана споразумног раскида Уговора.

9.3. Закуподавац може да откаже овај Уговор, у свако доба, достављањем Закупцу изјаве о отказу уз поштовање отказног рока од 30 (тридесет) дана.

Отказни рок почиње да тече даном пријема изјаве о отказу.

Закуподавац неће бити одговоран за евентуалну штету коју по овом основу претрпи Закупац.

## **10. ВИША СИЛА**

10.1. Обе Стране се ослобађају одговорности за неизвршавање или неадекватно извршавање обавеза из овог Уговора у случају наступања више силе, коју ни једна страна није могла предвидети и/или спречити на разуман начин, и који су утицали на извршавање обавеза Страна према овом Уговору.

10.2. Вишом силом се сматрају између осталог: земљотреси, поплаве, урагани и друге елементарне непогоде, ратови, војни сукоби, пожари, хаварије, а такође акти државних органа власти и управљања.

10.3. Страна, која није у стању да изврши своје обавезе у складу са овим Уговором због околности више силе, обавезна је да одмах, а најкасније у року од 2 (два) дана информисе другу Страну о постојању околности више силе у писаној форми, као и њиховом процењеном или очекиваном трајању, уз истовремено достављање доказа о постојању више силе.

10.4. Необавештавање и/или неблаговремено обавештавање друге Стране у складу са тачком 10.3. овог Уговора повлачи за собом губитак права Стране да се позива на вишу силу.

10.5. Потврдом постојања и трајања више силе се сматрају документи издати од стране надлежних органа.



10.6. Ако околност више силе траје дуже од 30 (тридесет) дана, било која Страна има право да једнострано раскине овај Уговор, при чему мора да обавести другу Страну најмање 5 (пет) дана пре датума евентуалног раскида.

10.7. За време трајања више силе свака уговорна страна сноси своје трошкове.

## 11. РЕШАВАЊЕ СПОРОВА

11.1. Стране су сагласне да Све евентуалне спорове који настану из или поводом Уговора решавају мирним путем – путем преговора.

11.2. Уколико спорови између Страна не буду решени мирним путем- споразумно у року од 30 (тридесет) дана, спор ће се решавати пред надлежним судом у Нишу.

11.3. Решавање спорних питања не може утицати на извршење предмета овог уговора.

## 12. ОСТАЛИ УСЛОВИ

12.1. Стране су обавезне да обавештавају једна другу, у писменој форми, о промени седишта, броја телефона, банкарских инструкција, најкасније у року од 7 (седам) дана од датума промене.

12.2. Сва обавештења, захтеви и друга преписка у току трајања овог Уговора, између Страна, врши се у писаној форми, и то: препорученом поштом са повратницом или директном доставом на адресу Стране или путем и-мејла.

12.3 Овај Уговор је сачињен у 4 (четири) истоветна примерка са једнаком доказном снагом, од којих по 2 (два) примерка за сваку Страну.

12.4. Стране сагласно изјављују да су Уговор прочитале, разумеле и да уговорне одредбе у свему представљају израз њихове стварне воље.

**Закупавац**

**Природно-математички факултет  
Ниш**



*Проф. др Нико Радуловић*

**Закупац**

**„Via Imperia“**

*Саша Јовановић*

**Саша Јовановић**



- документ израдио - *[Signature]*

- документ контролисао - *[Signature]*