

Br. IF. M. - 268/16
24. FEBRUAR 2016. god.
BEOGRAD, Bilećka 20

389

24.02

16

УГОВОР О ЗАКУПУ

Закључен дана 24.02.2016. године између:

1. УНИВЕРЗАЛ БАНКЕ А.Д. БЕОГРАД У СТЕЧАЈУ, Београд, ул. Француска 29, матични број 06031676, ПИБ 100003025, текући рачун број 780-266-90 који се води код Народне Банке Србије, коју заступа Небојша Анђелковић, повереник стечајног управника Агенције за осигурање депозита, као закуподавца (у даљем тексту: ЗАКУПОДАВАЦ), и
2. INVESTFARM-IMPEX Д.О.О. Београд, Билећка 20, матични број 20585773, ПИБ 106365698, текући рачун 355000320000791632 који се води код Војвођанске банке, кога заступа Ђурђина Јеличић, директор, као закупца (у даљем тексту: ЗАКУПАЦ).

Уговорне стране сагласно констатују следеће:

- Да је Закуподавац власник Пословне зграде за коју није утврђена делатност- део , зграда 1, по основу Уговора о купопродаји непокретности закљученог дана 20.12.2011. године између Закуподавца с једне стране, као Купца и привредног друштва „ВЕЛЕФАРМ ад холдинг компаније за промет лековима и другом медицинском опремом Београд“ с друге стране, као Продавца, која се налази у Београду у ул. Војводе Степе 414v, у објекту Колонаде 2, корисне површине 1728 квм (од чега 547 квм складишног простора у сутерену и 1181 квм складишног и канцеларијског простора на првом нивоу).
- да је над Закуподавцем отворен стечајни поступак Решењем Привредног суда у Београду 11. СТ.19/2014 од 03.02.2014.године.
- да Закупац од дана 01.09.2014.године користи део предмета закупа – складишни простор површине 547 квм у сутерену и да по том основу има дуг према Закуподавцу закључно са 31.12.2015.године у износу од _____ динара.

ЧЛАН 1.

Предмет овог уговора је закуп пословног простора у објекту Колонаде 2:

- Канцеларијског простора оријентационе површине 181 квм на првом нивоу (канцеларија укупно 7, 2 тоалета, кафе кухиња, гардероба, пријемна канцеларија) тачна квадратура која ће бити фактурисана утврдиће се записником о примопредаји
- Складишног простора површине 200 квм на првом нивоу од укупне површине складишног простора на првом нивоу;

- Складишног простора површине 547 квм у сутерену
- Сала (изложбени простор за презентације) 106 квм, који се издаје закупцу повремено по цени квадрата сразмено броју дана коришћења, на основу евиденције која би се водила од стране одговорног лица о коришћењу изложбеног простора за презентације.
- Простор који је намењен за потребе транспорта 27 квм по цени од који би био издат до момента увођења воде у објект.

Тачна површина складишног и канцеларијског простора биће тачно утврђена приликом примопредаје простора на коришћење.

ЧЛАН 2.

Закуп и плаћање месечне закупнине по овом уговору, почињу да теку након 30 дана од потписивања уговора, што ће бити констатовано записником (укључујући и салу – изложбени простор за презентације) 106 квм који би био издат у закуп повремено по цени од :вра/квм сразмерно броју дана коришћења на основу евиденције која би се водила од стране одговорног лица и простор који је намењен за потребе транспорта од 27 квм, с тим што ће простор намењен за потребе транспорта бити издат у закуп по цени од ./квм до увођења воде у објект.

ЧЛАН 3.

Уговорне стране су сагласне:

- да канцеларијски простор на првом нивоу користи као канцеларије, односно да је исти намењен за запослене закупца, који обављају стручне и административне послове;
- да складишни простор на првом нивоу користи за смештај канцеларијског материјала, ХТЗ опреме, пластичне, картонске и друге амбалаже, потрошног и осталог режијског материјала, ситног инвентара и других ствари неопходних за обављање основне делатности и стручно-административних послова;
- да складишни простор у сутерену користи за обављање своје регистроване делатности – складиштења неупотребљивих лекова и осталих фармацеутских производа.

ЧЛАН 4.

Закупадавац доставља закупцу месечне фактуре за закупнину до 5-тог у месецу за претходни месец.

Закупадавац се обавезује да за време трајања овог Уговора не користи закупљени простор наведен у члану 1 овог Уговора.

ЧЛАН 5.

Закупац је дужан да простор користи са пажњом доброг привредника и да плаћа месечну закупнину.

Износ месечне закупнине се формира по паритету $R/\text{квм}$ за складишни простор и $R/\text{квм}$ за канцеларијски простор у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан сачињавања фактуре.

Закупац је дужан да износ месечне закупнине увећан за износ ПДВ исплати закуподавцу до 15-тог у месецу. Уколико закуподавац не достави фактуру до 15-тог у месецу за претходни месец,купац је у обавезу да исту плати у року од три дана од дана достављања.

ЧЛАН 6.

Закупац је дужан да сноси 50% од укупног износа трошкова за увођење воде у објект закуп колико они буду износили а што у моменту сачињавања Уговора о закупу износи око цца динара.

Износ из претходног става Закупац је у обавези да уплати до 31.12.2016.године

Закуподавац ће издати закупцу простор који је намењен за потребе транспорта од 27 квм по цени $R/\text{квм}$ до увођења воде у објект.

Закуподавац је у обавези да уведе воду у предмет закупа у року од 30 дана, од дана уплате износа из става 1 овог члана на име учешћа Закупца у трошковима за увођење воде у објект.

ЧЛАН 7.

Постојећи дуг Закупца за коришћење закупа за период од 01.09.2014. године закључно са 31.12.2015. године укупно износи $R/\text{динара}$ и исти ће бити умањен за уплаћених 50% од укупног износа колико буду износили трошкови увођења воде у предмет закупа и имаће третман отплате једног дела преосталог дуга.

Преостали износ дуга на име коришћења закупа од 01.09.2014.године закључно са 31.12.2015.године умањен за уплаћени; $R/\text{учешће}$ у трошковима за увођења воде у предмет закупа, Закупац је дужан да измири у 5 једнаких месечних рата, с тим да прва рата доспева у року од 30 дана од дана потписивања овог Уговора о закупу.

Свака промена у укупном износу трошкова за увођење воде у предмет закупа имаће утицаја на повећање односно умањење преосталог износа дуга Закупца на име коришћења закупа од 01.09.2014.године закључно са 31.12.2015.године.

ЧЛАН 8.

Закупац је дужан да плаћа трошкове за градску чистоћу, електричну енергију, водовод и канализацију, према својој потрошњи.

Закупац је дужан све кварове на инсталацијама на предмету закупа који проистекну из редовног коришћења предмета закупа, отклони о свом трошку, кроз текуће одржавање.

Закупац је дужан да сваку штету коју причини на пословном простору чији закуп је предмет овог Уговора без одлагања отклони тако што ће извршити неопходне поправке и довести простор у редовно стање, или тако што ће штету накнадити закуподавцу.

Закупац је дужан да сваку штету на пословном простору без одлагања пријави закуподавцу.

Закупац улази у предмет закупа у виђеном стању и све кварове на инсталацијама, односно све радове ради привођења предмета закупа намени дужан је да изврши о свом трошку.

Уговорне стране извршиће записничку примопредају простоја који је предмет закупа.

Закуподавац се обавезује да врши инвестиционо одржавање предмета закупа и да сноси трошкове истог.

ЧЛАН 9.

Закупац је дужан да закупљени простор из члана 1 овог Уговора користи искључиво за потребе обављања своје делатности.

Закупац може истаћи лого своје фирме на роло вратима, као и на паноима који се налазе у кругу објекта

Закупац не може закупљени простор давати у подзакуп без изричите писмене сагласности закуподавца.

Закупац је дужан да по истеку закупа закуподавцу преда пословни простор чији је закуп предмет овог Уговора испражњен од људи и ствари, у исправном стању, о чему уговорне стране сачињавају заједно записник.

Под исправним стањем сматраће се стање у коме се простор налази у тренутку закључења уговора, а по записнику који ће уговорне стране сачинити у року од седам дана од потписивања овог Уговора.

ЧЛАН 10.

Закупац је дужан да на име обезбеђења измирења својих уговорних обавеза Закуподавцу у року од три дана од дана закључења овог Уговора преда три соло менице.

Закупац се обавезује да изврши уплату депозита у висини две месечне закупнине. Обавеза плаћења депозита почеће по истеку рока за уплате регулисане у ставу 2 члана 7. и извршаваће се у наредна 2 месеца.

Уколико након престанка закупа нема заосталих обавеза закупца, закуподавац је у обавези да му врати депозит и три соло менице.

ЧЛАН 11.

Закупац је дужан и да на први позив закуподавца омогући разгледање објекта Колонаде 2 у делу који закупљује лицима која буду заинтересована за куповину ове непокретности, у ком случају се разгледање обавезно врши у присуству овлашћеног лица закуподавца.

ЧЛАН 12.

Овај уговор се закључује на одређено време, до продаје непокретних ствари у стечајном поступку Банке, о чему ћекупац бити писмено обавештен.

ЧЛАН 13.

Уговорне стране су сагласне да свака страна може раскинути Уговор уз достављање писменог обавештења другој страни и уз отказни рок од 90 дана од дана пријема писменог обавештења о отказу Уговора због делатности којом се бавикупац, а 30 дана је отказни рок од дана пријема писменог обавештења уколико дође до продаје објекта.

Закуподавац може раскинути Уговор и без остављања отказног рока закупцу уколикокупац не плати две закупнине узастопно и уколико да простор у подзакуп без сагласности закуподавца.

У случају престанка Уговора, рок за исељење закупца и предају непокретности закуподавцу је 90 дана од дана престанка закупа.

ЧЛАН 14.

Сва обавештења која су везана за извршење одредби овог уговора треба да буду достављена у писаној форми, непосредно или брзом поштом или препорученом поштом другој уговорној страни на следеће адресе пријема поште:

Закупавац: УНИВЕРЗАЛ БАНКА А.Д. БЕОГРАД- У СТЕЧАЈУ, ул. Француска 29, Београд

Закупац: INVESTFARM-IMPEX Д.О.О. Београд, улица Билећка 20, Београд

У случају да једна од уговорних страна промени адресу пријема поште дужна је да о томе писаним путем обавести другу уговорну страну, у року од 8 дана од промене адресе пријема поште.

У противном, све доставе учињене на последњу познату адресу пријема поште друге уговорне стране ће се сматрати уредно извршеним

ЧЛАН 15.

Уговорне стране сагласне су да све неспоразуме решавају мирним путем и споразумно, али ако у томе не успеју и ако дође до спора сагласно уговорају надлежност Привредног суда у Београду.

ЧЛАН 16.

Овај Уговор сачињен је у четири истоветна примерка, од којих свака уговорна страна задржава по два примерка.

