

ЛП СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР „ВОЈВОДИНА,,
НОВИ САД
СУТЈЕСКА 2

Комисија за спровођење поступка давања у закуп
на одређено време пословног простора

КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Комисија за спровођење поступка давања у закуп пословног простора припремила је следећу:

КОНКУРСНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ

**за давање у закуп пословног простора у објекту
ЈП Спортски и пословни центар „Војводина“ Н.Сад**

Документација садржи:

- Јавни позив за достављање затворених писмених понуда
- Упутство понуђачима о достављању затворених писмених понуда
- Образац понуде – Образац бр. 4
- Подаци о понуђачу који понуду подноси као правно лице или предузетник – Образац бр.1-А
- Подаци о понуђачу који понуду подноси као физичко лице – Образац бр. 1-Б
- Образац изјаве понуђача о финансијском обезбеђењу за правна лица и предузетнике-Образац бр. 2-А
- Образац изјаве понуђача који подноси понуду као физичко лице – Образац бр. 2-Б
- Образац изјаве о ликвидности понуђача за правна лица и предузетнике-Образац бр.3 -А
- Модел уговора за правна лица
- Модел уговора за предузетнике
- Модел уговора за физичка лица

ЈАВНИ ПОЗИВ

за достављање затворених писмених понуда за давање у закуп на одређено време пословног простора у објекту ЈП Спортски и пословни центар “Војводина” Нови Сад, Сутјеска 2

за следеће просторе за пословну намену:

РБ.	Бр.Простора	Зона	Површина м ²	Почетна цена/м ² без ПДВ на нивоу јун 2018	Намена	Рок
1	21*	А	55,20	1.741,77	ТПП	1-5 god
2	59	А	54,70	1.741,77	ТПП	1-5 god
3	64	А	26,29	1.935,30	ТПП	1-5 god
4	68	А	13,44	2.924,46	ТПП	1-5 god
5	7*	А	98,80	1.892,30	ТПП	1-5 god
6	071-А	В	3,00	1.741,77	ТПП	1-5 god
7	148	В	93,00	1.548,24	ТПП	1-5 god
8	142*	В1	58,79	1.419,22	ТПП	1-5 god
9	143-А*	В1	76,52	1.290,21	ТПП	1-5 god
10	038-С	Д	26,88	812,83	ТПП	1-5 god
11	111	Д	15,00	870,89	ТПП	1-5 god
12	134-135	Д	33,60	812,83	ТПП	1-5 god
13	136	Д	30,00	812,83	ТПП	1-5 god
14	150	Д	50,00	1.006,36	ТПП	1-5 god
15	089-90	Е	18,70	508,45	ТПП	1-5 god
16	092-А	Е	8,00	508,45	ТПП	1-5 god
17	149	Е	55,25	470,32	ТПП	1-5 god
18	I-07	I-В	13,50	1.204,19	ТПП	1-5 god
19	I-08	I-В	16,00	1.204,19	ТПП	1-5 god
20	I-10	I-В	8,00	903,14	ТПП	1-5 god
21	I-33	I-В	12,10	903,14	ТПП	1-5 god
22	I-14	Ф	746,95	370,35	ТПП	1-5 god
23	II-20	К	10,00	752,62	КПП	1-5 god
24	II-21	К	19,50	752,62	КПП	1-5 god
25	II-23	К	20,00	752,62	КПП	1-5 god
26	II-24	К	10,00	752,62	КПП	1-5 god
27	II-27	К	22,40	752,62	КПП	1-5 god
28	II-4	К	59,27	752,62	КПП	1-5 god
29	S 05	SK	17,00	526,83	КПП Сајмиште	1-5 god
30	S 06	SK	17,00	526,83	КПП Сајмиште	1-5 god
31	S 07	SK	17,00	526,83	КПП Сајмиште	1-5 god
32	LK 08	Т	3,00	7.526,19	ТПП	1-5 god
33	143*	А	240,3	1.612,76	ТПП	1-5 god
34	84	В-1	8,2	2.177,22	ТПП	1-5 god

Тпп – трговачки пословни простор

Кпп – канцеларијски пословни простор

21* - Пословни простор се даје у закуп од 01.07.2018.

7* - Пословни простор се даје у закуп од 01.07.2018.

142* - Пословни простор се даје у закуп од 20.08.2018

143-А* - Пословни простор се даје у закуп од 20.08.2018

143* - Услов за закуп простора је преузимање комплетних дуговања претходног закупца

1. Критеријуми за оцењивање понуда за давање у закуп пословног простора су:

- највиша понуђена цена закупа по м2 на месечном нивоу без пдв-а.....максимално 90 бодова
- начин плаћања закупнине (плаћање унапред).....максимално 10 бодова

Максималан број бодова које понуђач може да оствари је 100.

2. Утврђујем износ кауције у висини од једне почетне месечне закупнине са обрачунатим пдв-ом за пословни простор за који се конкурише.

3. Расписани јавни оглас не представља понуду за закључење уговора , него само позив да се учини понуда под објављеним условима.

4. Право на достављање писмених понуда имају правна и физичка лица, (домаћа и страна) која испуњавају услове из Упутства као саставног дела конкурсне документације.

5. Конкурсна документација за давање у закуп пословног простора, биће објављена и на сајту ЈП Спортски и пословни центар “Војводина” Нови Сад, – [www . spens . rs](http://www.spens.rs) (страница Пословни простор) и сви заинтересовани понуђачи могу је преузети електронским путем. Конкурсну документацију заинтересовани понуђачи могу преузети и лично у просторијама ЈП Спортски и пословни центар “Војводина” Нови Сад, Сутјеска 2 - канцеларија број 21.

6. Пословни простор се даје у закуп у виђеном стању и неће се примати никакве рекламације које се односе на стање у коме се налази пословни простор. Уређивање пословног простора искључиво пада на терет понуђача. Поред закупнине, закупци су обавезни да плаћају и зависне трошкове који терете предметни пословни простор.

7. Понуда мора бити припремљена у складу са овим позивом и Упутством. Писмене понуде подносе се у затвореној коверти на адресу ЈП Спортски и пословни центар “Војводина” Нови Сад, Сутјеска 2, непосредно (на писарници Службени улаз 1, други спрат, канцеларија бр.2) или поштом препоручено. Коверта са понудом мора имати ознаку „ПОНУДА за јавни оглас за закуп пословног простора број: _____ (навести број простора за који се конкурише) – НЕ ОТВАРАТИ“, а на полеђини назив и адресу понуђача. Уз понуду понуђач доставља обавезно документацију предвиђену у Упутству.

8. Заинтересовани понуђачи могу да доставе своје понуде, сачињене у складу са Упутством, до 19.06.2018.године у 12:00 часова, 19.06.2018.године у 12:15 часова, у просторијама ЈП Спортски и пословни центар “Војводина” Нови Сад, Сутјеска 2 – Конференцијска сала, ће се извршити комисијско отварање понуда, уз присуство овлашћених представника понуђача.

Овлашћени представници понуђача могу присуствовати отварању понуда уз писано пуномоћје за учешће у отварању понуда, које се доставља Комисији непосредно пре започињања поступка отварања понуда. У случају да представници не доставе писано пуномоћје за учешће у отварању понуда сматраће се да имају статус опште јавности као и сва остала заинтересована лица која присуствују отварању понуда.

9. Неблаговремено приспеле понуде биће враћене неотворене понуђачима, са назнаком да су поднете неблагоприятно. Неблаговремена понуда је понуда која је предата или је приспела након протека рока за подношење понуда.

10. Неуредне понуде неће бити разматране, већ одбачене. Неуредна понуда је понуда која не садржи све податке и уз коју није приложена сва документација тражена у Упутству и понуда која је предата у отвореној коверти. Неће се разматрати ни понуде оних понуђача који имају дуг према предузећу по било ком основу.

11. Понуђач је дужан да на име озбиљности понуде, уплати кауцију у износу од једне почетне месечне закупнине са обрачунатим пдв-ом за пословни простор за који конкурише. Плаћање кауције врши се уплатом на текући рачун ЈП Спортски и пословни центар “Војводина” Нови Сад бр. 355-1000046-06 код Војвођанске банке а.д. Доказ о уплати кауције је саставни део понуде.

12. Заинтересовани понуђачи могу да конкуришу и за више пословних простора. У том случају потребно је да за сваки пословни простор за који конкуришу, посебно доставе своју понуду са пратећом документацијом која је наведена у Упутству.

13. ЈП Спортски и пословни центар “Војводина” Нови Сад ће обавештење о избору најповољније понуде о закупу пословног простора донети у року од седам дана од дана јавног отварања понуда.

14. Сви остали детаљи везани за поступак јавног огласа дефинисани су у Упутству. Ближа обавештења и информације могу се добити на телефоне: 021/4882-406, контакт особа: Иван Токин.

15. Заинтересовани понуђачи могу разгледати пословни простор у ул. Сутјеска 2 сваког радног дана од 09,00 до 15,00 сати.

Нови Сад
14.06.2018

ЈП Спортски и пословни центар
“Војводина” Нови Сад

Комисија за спровођење поступка
давања у закуп пословног простора

У П У Т С Т В О

ПОНУЂАЧИМА О ДОСТАВЉАЊУ ЗАТВОРЕНИХ ПИСМЕНИХ ПОНУДА ЗА ДАВАЊЕ У ЗАКУП НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Упутство понуђачима о достављању затворених писмених понуда за давање у закуп пословног простора ЈП „Спортски и пословни центар Војводина „Н.Сад, (у даљем тексту: Упутство) садржи податке о захтевима ЈП „Спортски и пословни центар Војводина „Н.Сад у погледу садржине понуде, као и услове под којима се спроводи поступак давања у закуп пословног простора.

1. Понуђач мора испуњавати све одређене услове за учешће у поступку прикупљања понуда давања у закуп пословног простора, а понуду у целини припрема и доставља у складу са Упутством. У супротном, понуда се одбацује.

2. Понуђач доставља једну понуду за један пословни простор, у писаном облику, у затвореној коверти тако да се при њеном отварању може проверити да ли је коверта онаква каква је предата, и не може је накнадно мењати.

3. Понуда мора бити састављена на српском језику.

4. Вредности у понуди морају бити исказане у динарима без пдв-а.

5. Право на достављање писмених понуда имају правна и физичка лица, (домаћа и страна) која испуњавају услове предвиђене овим упутством и доставе тражене доказе.

6. Понуђач је дужан да на име озбиљности понуде, уплати кауцију у износу од једне почетне месечне закупнине са обрачунатим пдв-ом за пословни простор за који конкурише. Плаћање кауције врши се уплатом на текући рачун ЈП „Спортски и пословни центар Војводина „Н.Сад бр. бр. 355-1000046-06 код Војвођанске банке а.д. Нови Сад. Доказ о уплати кауције је саставни део понуде.

ЈП „Спортски и пословни центар Војводина „Н.Сад ће вратити уплаћену кауцију сваком понуђачу, и то: понуђачима који су доставили понуде за учествовање у поступку давања у закуп пословног простора, а чија понуда није проглашена за најповољнију, повраћај кауције се врши у року од 3 (три) радна дана од дана коначности одлуке о избору најповољније понуде, а понуђачу чија је понуда изабрана као најповољнија повраћај кауције врши се у року од 3(три) радна дана од уплате целокупног износа цене закупа са пдв-ом који је понудио, достављања две бланко соло менице регистроване код НБС, копије депо картона и потписивања уговора о закупу пословног простора.

У случају да понуђач чија је понуда изабрана као најповољнија одустане од потписивања уговора, уплаћена кауција му се не враћа. Понуђач мора у обрасцу понуде да упише тачан број рачуна и назив банке за враћање кауције.

7. Образац понуде мора бити исправно попуњен, потписан, а ако понуду подноси правно лице или предузетник, образац мора бити и печатом оверен. Уколико образац понуде није исправно попуњен, потписан и печатом оверен, понуда ће се сматрати неуредна.

Понуђач је обавезан да попуни све ставке (елементе) у обрасцу понуде.

Понуђач (правна лица и предузетници), уз Образац понуде- Образац бр. 4, доставља и:

- извод из регистра који је издат од стране надлежног органа,- у неовереној фотокопији; (ЈП „Спортски и пословни центар Војводина „, задржава право да тачност података провери код Агенције за привредне регистре, односно надлежног органа)

- решење о додељеном пореском броју – ПИБ-у - у неовереној фотокопији;

- уговор о отварању и вођењу рачуна код пословне/их банке/банака или депо картон- у неовереној фотокопији;

- образац - Подаци о понуђачу, потписан и оверен- **Образац бр. 1-А;**

- образац изјаве понуђача о финансијском обезбеђењу, потписан и оверен- **Образац бр. 2-А ;**

- образац изјаве о ликвидности понуђача у последњих 6 месеци од дана објављивања јавног

огласа, потписан и оверен. (ЈП,,Спортски и пословни центар Војводина,, задржава право да тај податак провери код Народне банке Србије, одељење Принудне наплате)-**Образац бр. 3-А**;

- потписан и оверен модел уговора о закупу пословног простора чиме се саглашава са свим одредбама уговора;

- доказ о уплати кауције, оригинал уплатницу у износу од једне почетне месечне закупнине са обрачунатим пдв-ом

НАПОМЕНА: Сви обрасци из Конкурсне документације и модел уговора морају бити оверени печатом и потписани од стране овлашћеног лица. Уколико су исти потписани од стране лица које није уписано у регистар као лице овлашћено за заступање, потребно је доставити овлашћење за потписивање уз понуду.

У случају сумње, ЈП,,Спортски и пословни центар Војводина,,Нови Сад може затражити оригинал документа на увид. Понуђач одговара за тачност података.

Понуђач (физичка лица), уз Образац понуде - Образац бр. 4, доставља и:

- образац - Подаци о понуђачу, потписан својеручно и и оверен од стране надлежног управног органа- **Образац бр. 1-Б** ;

- образац –Оверена изјава да ће у року од 30 дана од дана закључења уговора се регистровати код надлежних органа као правно лице или предузетник- оверена од стране надлежног управног органа - **Образац бр. 2-Б** ;

- потписан и оверен модел уговора о закупу пословног простора чиме се саглашава са свим одредбама уговора;

- доказ о уплати кауције, оригинал уплатницу у износу од једне почетне месечне закупнине са обрачунатим пдв-ом

8. Неблаговремено приспеле понуде биће враћене неотворене понуђачима, са знаком да су поднете неблаговремено. Неблаговремена понуда је понуда која је предата или је приспела након протекла рока за подношење понуда.

9. Неуредне понуде неће бити разматране, већ одбачене. Неуредна понуда је понуда која не садржи све податке и уз коју није приложена сва документација тражена у Упутству и понуда која је предата у отвореној коверти. Неће се разматрати ни понуде оних понуђача који имају дуг према предузећу по било ком основу.

10. Комисија ће констатовати да је поступак давања у закуп пословног простора неуспео: ако нико није доставио понуду, ако нико од понуђача није доставио уредну понуду.

11. Критеријуми за оцењивање понуда за давање у закуп пословног простора су:

- највиша понуђена цена закупа по м² на месечном нивоу без пдв-а.....максимално 90 бодова

- начин плаћања закупнине (плаћање унапред).....максимално 10 бодова

- Критеријум: највиша понуђена цена закупа у јединичном износу на месечном нивоу – **максимално 90 бодова**

За највишу понуђену закупнину на месечном нивоу без пдв-а добија се максималан број бодова. Остали бодови се рачунају према формули:

понуђена цена x 90

највиша понуђена цена

- Критеријум: начин плаћања закупнине – **максимално 10 бодова**

За најдужи понуђени број месеци плаћања унапред добија се максималан број бодова.

Остали бодови се рачунају према формули:

60 месеци

Најдужи понуђени број месеци износи 60 (максимално 5 година)

Максималан број бодова које понуђач може да оставри по критеријумима је 100.

У ситуацији када постоје две или више понуда са једнаким бројем бодова као најповољнија понуда изабраће се понуда која је применом критеријума највиша понуђена цена закупа по м2 на месечном нивоу добила већи број бодова.

12. Уколико на јавни позив пристигне једна понуда, иста ће се узети у разматрање.

13. Писмене понуде подnose се у запечаћеној коверти на адресу ЈП „Спортски и пословни центар Војводина, Н.Сад, Сутјеска 2 непосредно (на писарници Службени улаз 1, други спрат, канцеларија бр.2) или поштом препоручено. Коверта са понудом мора имати ознаку „ПОНУДА за јавни оглас за закуп пословног простора број: _____ (навести број простора за који се конкурише) – НЕ ОТВАРАТИ“, а на полеђини назив и адресу понуђача. Уз понуду понуђач доставља обавезно документацију предвиђену у Упутству.

14. Заинтересовани понуђачи могу да доставе своје понуде, сачињене у складу са Упутством, најкасније до **08.06.2018.год. до 12,00 часова**, када ће се у 12,15 часова, у просторијама ЈП „Спортски и пословни центар Војводина, Н.Сад, Сутјеска 2 – Конференцијска сала, извршити комисијско отварање понуда, уз присуство овлашћених представника понуђача.

Овлашћени представници понуђача могу присуствовати отварању понуда уз писано пуномоћје за учешће у отварању понуда, које се доставља Комисији непосредно пре започињања поступка отварања понуда. У случају да представници не доставе писано пуномоћје за учешће у отварању понуда сматраће се да имају статус опште јавности као и сва остала заинтересована лица која присуствују отварању понуда.

15. О јавном отварању понуда сачињава се Записник који садржи податке о члановима Комисије, присутним представницима понуђача, податке из понуде, достављену документацију, датум достављања понуде, време почетка и завршетка јавног отварања. Записник о јавном отварању понуда ће бити уручен присутним представницима понуђача, а осталим понуђачима биће достављен заједно са обавештењем о избору најповољније понуде.

16. ЈП „Спортски и пословни центар Војводина, Н.Сад ће у року од седам дана од дана јавног отварања понуда свим понуђачима доставити Обавештење о избору најповољније понуде о закупу пословног простора. Од дана пријема Обавештења почиње да тече рок за приговор у трајању од три дана. Приговор се подноси писменим путем Управном одбору предузећа на адресу ЈП „Спортски и пословни центар Војводина, Н.Сад, Сутјеска 2.

17. Изабрани понуђач ће бити дужан да у року од 8 (осам) дана од дана пријема коначне одлуке о избору најповољније понуде, достави две бланко соло менице регистроване код НБС са пратећим овлашћењем и копијом депо картона (оригинал на увид) и закључи уговор о закупу пословног простора. У случају да понуђач у наведеном року не закључи уговор, губи право на повраћај кауције и предузеће може донети одлуку да се пословни простор изда у закуп следећем најповољнијем понуђачу о чему ће бити обавештени остали учесници у јавном огласу који су поднели понуде за предметни простор.

18. Пословни простор се даје у закуп у виђеном стању и неће се примати никакве рекламације које се односе на стање у коме се налази пословни простор. Уређивање пословног простора искључиво пада на терет понуђача. Поред закупнине, закупци су обавезни да плаћају и зависне трошкове који терете предметни пословни простор.

ЈП „Спортски и пословни центар Војводина, Н.Сад,
Комисија за пословни простор

ПОДАЦИ О ПОНУЂАЧУ

Образац бр. 1-А

(ПОПУЊАВАЈУ ПРАВНА ЛИЦА И ПРЕДУЗЕТНИЦИ)

Назив понуђача: _____

Адреса понуђача: _____

Лице за контакт: _____

e-mail: _____

Телефон: _____

Телефакс: _____

Порески број понуђача (ПИБ): _____

Матични број понуђача: _____

Шифра делатности: _____

Број рачуна: _____

Лице одговорно за потписивање уговора: _____

Место и датум:

М.П.

Потпис понуђача:

Назив понуђача: _____
седиште: _____
адреса: _____
дел.бр. _____
датум: _____

Образац бр. 2-А

ИЗЈАВА

ПОНУЂАЧА О ФИНАНСИЈСКОМ ОБЕЗБЕЂЕЊУ (ПОПУЊАВАЈУ ПРАВНА ЛИЦА И ПРЕДУЗЕТНИЦИ)

Обавезујем се да ћу у моменту потписивању додељеног уговора о закупу, положити средства финансијског обезбеђења предвиђена уговором.

Обавезујем се да ћу истовремено са предајом уговорене врсте средства финансијског обезбеђења, ЈП,,Спортски и пословни центар Војводина,,Н.Сад предати копије картона са депонованим потписима овлашћених лица понуђача, као и овлашћење за ЈП,,Спортски и пословни центар Војводина,,Н.Сад, да уговорена средства финансијског обезбеђења може попунити у складу са закљученим уговором о закупу.

Место и датум

М.П.

Потпис понуђача

Назив понуђача: _____
седиште: _____
адреса: _____
дел.бр. _____
датум: _____

Образац бр. 3-А

ИЗЈАВА

ПОНУЂАЧА О ЛИКВИДНОСТИ (ПОПУЊАВАЈУ ПРАВНА ЛИЦА И ПРЕДУЗЕТНИЦИ)

Изјављујем, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да смо у последњих 6 месеци од дана објављивања јавног позива били ликвидни, односно да наш/и рачун/и (динарски и девизни) код банке/банака није/нису био/били блокиран/и.

Место и датум

М.П.

Потпис понуђача

ПОДАЦИ О ПОНУЂАЧУ

Образац бр. 1-Б

(ПОПУЊАВАЈУ ФИЗИЧКА ЛИЦА)

Име и презиме понуђача: _____

Адреса понуђача: _____ (општина, улица и број)

Лице за контакт: _____

е-mail: _____

Телефон: _____

Телефакс: _____

ЈМБГ: _____

Број личне карте: _____ издата у _____

Број текућег рачуна рачуна: _____

Место и датум:

Потпис понуђача:

НАПОМЕНА: Овај образац мора бити оверен од стране управног органа- (месна заједница, суд, градска кућа)

Име и презиме понуђача: _____
адреса: _____
ЈМБГ: _____
Бр.личне карте: _____

Образац бр. 2-Б

ИЗЈАВА ПОНУЂАЧА
(ПОПУЊАВАЈУ ФИЗИЧКА ЛИЦА)

Изјављујем, под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да ћу у року од 30 дана од дана закључења уговора о закупу, се регистровати код надлежних органа као правно лице или предузетник и доказ о томе доставити ЈП, Спортски и пословни центар Војводина,, Нови Сад.

Место и датум

Потпис понуђача

НАПОМЕНА: Овај образац мора бити оверен од стране управног органа- (месна заједница, суд, градска кућа)

ОБРАЗАЦ ПОНУДЕ
(ПОПУЊАВАЈУ ПРАВНА ЛИЦА, ПРЕДУЗЕТНИЦИ И ФИЗИЧКА ЛИЦА)
за закуп пословног простора у објекту
ЈП „Спортски и пословни центар Војводина,,Н.Сад, Сутјеска 2

НАЗИВ ПОНУЂАЧА/ИМЕ И
 ПРЕЗИМЕ: _____

АДРЕСА: _____

МАТИЧНИ БРОЈ И ПИБ/

ЈМБГ: _____

НАЗИВ БАНКЕ И БРОЈ РАЧУНА ЗА ВРАЋАЊЕ КАУЦИЈЕ:

ДЕЛАТНОСТ КОЈА ЋЕ СЕ ОБАВЉАТИ У ЗАКУПЉЕНОМ ПРОСТОРУ:

ДУЖИНА ТРАЈАЊА ЗАКУПОДАВНОГ ОДНОСА

Ред. бр.	Број пословног простора	Површина у м2	Понуђена цена у јединичном износу без пдв-а	Понуђени број месеци плаћана унапред
1.				

Место и датум

М.П.

Потпис понуђача

МОДЕЛ УГОВОРА О ЗАКУПУ
(ПОПУЊАВАЈУ ПРИВРЕДНА ДРУШТВА)

ЗАКУПОДАВАЦ:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР
ВОЈВОДИНА
ул. Сутјеска бр. 2
Нови Сад

које заступа: **мр Милан Јарић**, директор

Мб. 08157359
Пиб. 100236311
Трн. 105-32577-74
Пдв. 132642176
Ш.д. 93.11

ЗАКУПАЦ:

На основу понуде Закупца (дел.број _____ . године) и Одлуке в.д. директора, уговорне стране закључују следећи:

УГОВОР О ЗАКУПУ

1. Предмет

1.1. Закуподавац издаје а Закупац прима у закуп доле наведени простор (даље у тексту: Простор), и то:

- врста: - локал бр
- адреса: - објекат ЛП Спортски и пословни центар “Војводина”,
Сутјеска број 2, Нови Сад
- локација: -
- површина: - м²

2. Важност уговора.

2.1. Уговор се закључује на одређено време од _____ почев од _____ године па до _____ године.

2.2. Уколико странке до истека уговореног периода из претходне тачке не закључе нови уговор о закупу Простора, Закупац је дужан да преда Закуподавцу Простор слободан од лица и ствари, одмах по истеку тог периода у складу са Уговором и ниједна друга радња уговорних страна не може значити продужење закупног односа.

2.3. Уговорне странке могу раскинути уговор и једностраном изјавом воље и то:

Закуподавац:

- уколико настану околности због којих се предметни простор мора привести посебној намени, у складу са Одлуком Надзорног одбора, а с отказним роком не краћим од 6 месеци
- уколико Закупац употребљава Простор супротном одредбама овог уговора (за другу делатност, издаје у подзакуп, не замени искоришћене менице новим и сл.) или запушта њено одржавање, односно пропушта да спроведе мере заштите простора и објекта, како противпожарне мере тако и хигијенско-техничке, као и друге мере по налогу Закуподавца, а у складу са законском регулативом везано за безбедност и заштиту имовине објекта, те постоји опасност наступања знатне штете за Закуподавца, уговор се може отказати без давања отказног рока.

Закупац:

- због поремаћаја у пословању, с отказним роком до 60 дана. Отказни рок почиње тећи следећег дана по пријему писменог отказа урученог препорученом пошиљком. За период од дана раскида уговора до дана истека рока на који је уговор закључен, Закуподавац неће потраживати накнаду штете због раскида, под условом да закупца и поступи по свом захтеву за раскид и са даном раскида ослободи закупљен простор од лица и ствари и преда исти Закуподавцу у посед.

2.4. Закупац, већ сада потписивањем овог уговора дозвољава Закуподавцу да уђе у посед свог простора првог наредног дана по истеку рока из тачке 2.1. овог уговора, те да затечене ствари и робу ускладишти у свом магацину на начин предвиђен одредбом тачке 8.2. овог уговора, а све у случају да Закупац својом вољом не ослободи закупљен простор од лица и ствари.

3. Закупнина.

3.1. Закупнина за Простор се одређује у износу од _____ динара/ у јединичном износу на нивоу месеца _____. 2018. године, увећаним за припадајући ПДВ.

3.2. Закупнина ће се кориговати сваког месеца у складу са одлуком Надзорног одбора Закуподавца, према расту индекса потрошачких цена које објављује Републички завод за статистику или према расту продајног курса ЕУР у односу на динар, по избору закуподавца.

3.3. Закупнина утврђена у ставу 3.1. и коригована на начин утврђен у ставу 3.2. овог члана, фактурисаће се последњег дана у месецу за тај месец, са обавезом плаћања у року од 10 дана од дана фактурисања.

3.4. Закупац је дужан да месечно плаћа и зависне трошкове који терете коришћење Простора, а у складу са одредбама Прилога бр. 1., који чини саставни део овог уговора.

3.5. Закупац се обавезује да приликом закључења Уговора преда Закуподавцу копије решења о регистрацији, депо картона и копију уговора о отварању и вођењу рачуна код пословне банке, уз претходни увид у оригинале, као и две бланко соло менице оверене код НБС, с овлашћењем Закуподавцу да их, у случају доцње из овог уговора попуни на износ свих потраживања, главних и споредних из овог уговора и преда на наплату носиоцу платног промета или располаже са истима на други законом дозвољен начин.

3.6. Закупац је дужан да искоришћене, односно наплаћене менице замени новим одмах по захтеву Закуподавца.

3.7. Уговорне стране се договарају да за све обавезе које проистекну из овог уговора за Закупца, заједно са Закупцем солидарно одговара и његов оснивач тј. суоснивач, те се уговорне стране договарају да у овом правцу са оснивачем – суоснивачем закључе посебан уговор о јемству којим ће се дефинисати међусобни односи по овом основу између Закуподавца, Закупца и оснивача – члана друштва као Јемца.

4. Услови коришћења.

4.1. Закуподавац је дужан да Закупцу преда у посед Простор у року од 3 дана од дана закључења Уговора.

4.2. Закупац је дужан да простор користи за следећу делатност:

-

4.3. Закупац не може Простор користити за друге делатности од дефинисаних у претходној тачки, нити пренети трећим привредним субјектима коришћење Простора, права и обавеза из овог уговора у било којој форми (подзакуп, пословна и пословно- техничка сарадња и сл), без писмене сагласности Закуподавца, у противном примениће се одредбе тачке 7.4. овог уговора.

4.4. Закупац је дужан Простор користити тако да не омета друге кориснике објекта у мирном коришћењу њихових простора односно предузети све хигијенско-техничке мере и мере противпожарне заштите предвиђене одговарајућим законима као и Општим актима Закуподавца (Кућни ред Закуподавца с домаћинским пословањем и Мере заштите), а са којим је Закупац упознат приликом закључивања овог уговора.

4.5. Закупац ће о свом трошку обезбедити текуће и инвестиционо одржавање Простора и припадајуће опреме, уз сагласност, односно присуство радника надлежних служби Закуподавца.

4.6. Закупац је дужан да време коришћења Простора усклади са радним временом одређеним за објекат Закуподавца у којем се простор налази, уз обавезу да ради и суботом и недељом од 09 до 20 часова.

4.7. Закупац се обавезује да ће користити Простор у складу са одредбама Закона о заштити становништва од изложености дуванском диму (Службени гласник РС 30/2010)

4.8. Простор се предаје у виђеном стању, а враћа у року од 8 дана по престанку Уговора по било ком основу, осим у случају из тачке 2.2. овог Уговора, слободан од лица и ствари, у исправном и функционалном стању, уз сачињење записника о примопредаји.

5. Адаптација.

5.1. Закупац не може отпочети адаптацију, доградњу или реконструкцију Простора (радови на унутрашњем опремању, уређењу, промени инсталација, другој преправци Простора и сл) пре прибављања писмене сагласности Закуподавца на приложене пројекте.

5.2. Трошкови радова из тачке 5.1. овог члана, почев од израде пројектне документације и

евентуалног прибављања сагласности од надлежних државних органа, прибављање потребног материјала у свему у складу са пројектом на који је дата сагласност Сектора Технике Закупадавца, као и извођење пројектованих радова падају у целости на терет Закупца, а сва трајно уграђена и постављена грађевинско- инсталатерска и друга опрема остаје у трајном власништву Закупадавца.

5.3. По престанку важења овог уговора по било ком основу, Закупац нема право да однесе грађевинско - инсталатерску и другу трајно уграђену и постављену опрему, као и оно што се без штете по закупљен простор не може одвојити, а простор мора да задржи онај облик који је добио након извршених радова по одобреном пројекту.

5.4. Закупац је дужан да радове изведе у року од 60 дана од дана давања сагласности на пројекте и осталу потребну документацију за извођење радова.

5.5. Сви радови, а по претходно одобреној документацији, ће се вршити уз присуство и сагласност овлашћеног лица из стручне надлежне службе Закупадавца.

6. Штете.

6.1. Закупац је дужан да о свом трошку и за свој рачун осигура опрему и ствари у закупљеном простору од уобичајених ризика (крађа, лом, пожар, поплава и сл), а уколико то не учини, а наступе штетне околности, Закупадавац није обавезан ни на који начин Закупцу накнадити било какву штету.

6.2. Сву штету нанету имовини Закупадавца, која настане коришћењем и у вези коришћења закупљеног простора неподвижним околностима као што су крађа, лом, пожар, поплава и сл. Закупац је дужан да надокнади Закупадавцу, било путем свог осигуравајућег друштва, било уплатом новчаног износа у вредности настале штете. Уколико то Закупац не учини, Закупадавац ће га писменим путем опоменути, а ако Закупац не поступи по опомени, Закупадавац је овлашћен да меницу попуни на износ потребан за отклањање штетних последица и преда на реализацију.

6.3. Сву штету која настане коришћењем закупљеног простора (пожар, поплава и сл.) а која је причињена другим закупцима или трећим лицима, Закупац је дужан да без одлагања надокнади директно оштећеном, односно оштећенима, без било каквог учешћа Закупадавца у поступку покривања штете.

7. Повреде Уговора.

7.1. У случају неплаћања закупнине за један месец, Закупадавац има право да употреби меницу у циљу наплате свог потраживања без претходног обавештавања Закупца о таквој намери.

7.2. Уколико купац не измири своја дуговања, Закупадавац ће пустити меницу на наплату. Уколико се путем менице у валутном року не изврши наплата, Закупадавац ће приступити наплати свог потраживања судским путем, а овај уговор ће се првог наредног дана сматрати раскинутим.

7.3. Битне одредбе овог уговора су одредбе о неплаћању по основу закупа за најмање један месец као и одредбе којима су дефинисане обавезе Закупца у члану 3. став, 3.6., члану 4. став

4.3., у члану 5. став 5.1. и 5. 2., у члану 6. став 6.2., и у члану 9. став 9.1. и 9.2., па њихове повреде представљају битне повреде Уговора. Наведене повреде чиниће основ за раскид овог уговора у моменту истека предвиђеног рока, односно у моменту чињења недозвољене радње.

7.4. Уколико Закупац по престанку важења овог уговора, настави да користи закупљен простор, дужан је да за сваки даљи започет месец коришћења Простора плаћа Закуподавцу износ двоструке последње месечне закупнине. Извршење ове обавезе не обнавља уговорни однос.

8. Обезбеђења.

8.1. Закупац је сагласан да се Уговор сматра раскинутим уколико не измири обавезе у року по основу овог уговора, те да преузима обавезу да Простор, у току трајања отказног рока, преда Закуподавцу слободан од лица и ствари у стању у коме га је примио. У противном, Закупац је сагласан да Комисија Закуподавца исели Закупца из Простора, променом браве на вратима Простора и да у потпуности онемогући Закупца у вршењу поседа, при чему ће инвентар предати овлашћеној институцији на чување о трошку Закупца или ће исти задржати до намирења обавеза Закупца.

8.2. Уговорне стране су сагласне да се из имовине Закупца, у случају дуговања Закупца према Закуподавцу, може обештетити Закуподавац путем продаје робе или ствари Закупца јавним надметањем, и да Закуподавац применом ове одредбе не сноси никакву одговорност за евентуалну штету коју Закупац претрпи. Уговорне стране сагласно утврђују да се у овом случају не ради о сметању поседа Закупца на Простору од стране Закуподавца.

8.3. У случају из члана 8. став 1. овог уговора, Закуподавац ће ствари Закупца изместити у свој магацин путем своје службе обезбеђења и у присуству Закупца, али је дужан Закупца претходно обавестити о својој намери. Уколико Закупац који је уредно и благовремено позван не дође на позив Закуподавца, ствари Закупца ће се изместити и без његовог присуства, уз сачињавање одговарајућег комисијског записника.

8.4 Чување ствари и робе Закуподавац ће наплатити од Закупца у висини закупнине коју Закуподавац тада примењује за магацински простор примењено на квадратуру заузету стварима.

9. Остало.

9.1. Уговорне стране су сагласне да овај уговор представља пословну тајну и свака од њих се обавезује да ће обелоданити садржај овог уговора само лицима у оквиру свог друштва и својим саветницима за које је неопходно да се са њим упознају ради припреме или извршавања уговора и обавезују се да ће га чувати као пословну тајну. Одредбе овог уговора не смеју се обелодањивати, осим ако је уговорна страна то дужна учинити по закону. У том случају, та уговорна страна ће о томе, уколико је то могуће претходно обавестити другу уговорну страну.

9.2. Закупац је дужан да за време трајања Уговора пријављује писменим путем Закуподавцу све статусне и друге промене података из Уговора, у року од 15 дана од настале промене. У противном чини битну повреду уговора.

9.3. На нерегулисано ће се применити одредбе ЗОО и одредбе општих аката Закуподавца које се односе на закуп Простора.

9.4. У случају спора уговорне стране уговарају надлежност стварно надлежног суда у Новом Саду.

9.5. Уговор се закључује у 6 (шест) истоветних примерака од којих свакој уговорној страни припада по 3 (три) примерка.

9.6. Уговорне стране су прочитале овај уговор, у потпуности га разумеле и сагласно утврдиле да његова садржина у потпуности одговара њиховој намери и вољи, те исти потписују у знак прихватања међусобних права и обавеза које из њега проистичу.

ЗАКУПАЦ:

ЗАКУПОДАВАЦ:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ
ЦЕНТАР „ВОЈВОДИНА“

директор

мр Милан Јарић, директор

**МОДЕЛ УГОВОРА О ЗАКУПУ
(ПОПУЊАВАЈУ ПРЕДУЗЕТНИЦИ)**

ЗАКУПОДАВАЦ:

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР
ВОЈВОДИНА
ул. Сутјеска бр. 2
Нови Сад**

које заступа: **мр Милан Јарић**, директор

Мб. 08157359
Пиб. 100236311
Трн. 105-32577-74
Пдв. 132642176
Ш.д. 93.11

ЗАКУПАЦ:

На основу понуде Закупца (дел.број _____, године) и Одлуке в.д.директора _____, уговорне стране закључују следећи:

УГОВОР О ЗАКУПУ

1. Предмет

1.1. Закуподавац издаје а Закупац прима у закуп доле наведени простор (даље у тексту: Простор), и то:

- врста: - локал бр
- адреса: - објекат ЈП “Спортски и пословни центар Војводина”,
Сутјеска број 2, Нови Сад
- локација: -
- површина: - м²

2. Важност уговора.

2.1. Уговор се закључује на одређено време од _____ почев од _____ године па до _____ године.

2.2. Уколико странке до истека уговореног периода из претходне тачке не закључе нови уговор о закупу Простора, Закупац је дужан да преда Закуподавцу Простор слободан од лица и ствари, одмах по истеку тог периода у складу са Уговором и ниједна друга радња уговорних страна не може значити продужење закупног односа.

2.3. Уговорне странке могу раскинути уговор и једностраном изјавом воље и то:

Закуподавац:

- уколико настану околности због којих се предметни простор мора привести посебној намени, у складу са Одлуком Надзорног одбора, а с отказним роком не краћим од 6 месеци
- уколико Закупац употребљава Простор супротно одредбама овог уговора (за другу делатност, издаје у подзакуп, не замени искоришћене менице новим и сл.) или запуста њено одржавање, односно пропушта да спроведе мере заштите простора и објекта, како противпожарне мере тако и хигијенско-техничке, као и друге мере по налогу Закуподавца, а у складу са законском регулативом везано за безбедност и заштиту имовине објекта, те постоји опасност наступања знатне штете за Закуподавца, уговор се може отказати без давања отказног рока.

Закупац:

- због поремаћаја у пословању, с отказним роком до 60 дана. Отказни рок почиње тећи следећег дана по пријему писменог отказа урученог препорученом пошиљком. За период од дана раскида уговора до дана истека рока на који је уговор закључен, Закуподавац неће потраживати накнаду штете због раскида, под условом да закупца и поступи по свом захтеву за раскид и са даном раскида ослободи закупљен простор од лица и ствари и преда исти Закуподавцу у посед.

2.4. Закупац, већ сада потписивањем овог уговора дозвољава Закуподавцу да уђе у посед свог простора првог наредног дана по истеку рока из тачке 2.1. овог уговора, те да затечене ствари и робу ускладишти у свом магацину на начин предвиђен одредбом тачке 8.2. овог уговора, а све у случају да Закупац својом вољом не ослободи закупљен простор од лица и ствари.

3. Закупнина.

3.1. Закупнина за Простор се одређује у износу од _____ динара/ у јединичном износу на нивоу месеца _____ 2018. године, увећаним за припадајући ПДВ.

3.2. Закупнина ће се кориговати сваког месеца у складу са одлуком Надзорног одбора Закуподавца, према расту индекса потрошачких цена које објављује Републички завод за статистику или према расту продајног курса ЕУР у односу на динар, по избору закуподавца.

3.3. Закупнина утврђена у ставу 3.1. и коригована на начин утврђен у ставу 3.2. овог члана, фактурисаће се последњег дана у месецу за тај месец, са обавезом плаћања у року од 10 дана од дана фактурисања.

3.4. Закупац је дужан да месечно плаћа и зависне трошкове који терете коришћење Простора, а у складу са одредбама Прилога бр. 1., који чини саставни део овог уговора.

3.5. Закупац се обавезује да приликом закључења Уговора преда Закуподавцу копије решења о регистрацији, депо картона и копију уговора о отварању и вођењу рачуна код пословне банке, уз претходни увид у оригинале, као и две бланко соло менице оверене код НБС, с овлашћењем Закуподавцу да их, у случају доцње из овог уговора попуни на износ свих потраживања, главних и споредних из овог уговора и преда на наплату носиоцу платног промета или располаже са истима на други законом дозвољен начин.

3.6. Закупац је дужан да искоришћене, односно наплаћене менице замени новим одмах по захтеву Закуподавца.

3.7. Уговорне стране се договарају да за све обавезе које проистекну из овог уговора за Закупца, заједно са Закупцем солидарно одговара и његов оснивач тј. суоснивач, те се уговорне стране договарају да у овом правцу са оснивачем – суоснивачем закључе посебан уговор о јемству којим ће се дефинисати међусобни односи по овом основу између Закуподавца, Закупца и оснивача – члана друштва као Јемца.

4. Услови коришћења.

4.1. Закуподавац је дужан да Закупцу преда у посед Простор у року од 3 дана од дана закључења Уговора.

4.2. Закупац је дужан да простор користи за следећу делатност:

-

4.3. Закупац не може Простор користити за друге делатности од дефинисаних у претходној тачки, нити пренети трећим привредним субјектима коришћење Простора, права и обавеза из овог уговора у било којој форми (подзакуп, пословна и пословно- техничка сарадња и сл), без писмене сагласности Закуподавца, у противном примениће се одредбе тачке 7.4. овог уговора.

4.4. Закупац је дужан Простор користити тако да не омета друге кориснике објекта у мирном коришћењу њихових простора односно предузети све хигијенско-техничке мере и мере противпожарне заштите предвиђене одговарајућим законима као и Општим актима Закуподавца (Кућни ред Закуподавца с домаћинским пословањем и Мере заштите), а са којим је Закупац упознат приликом закључивања овог уговора.

4.5. Закупац ће о свом трошку обезбедити текуће и инвестиционо одржавање Простора и припадајуће опреме, уз сагласност, односно присуство радника надлежних служби Закуподавца.

4.6. Закупац је дужан да време коришћења Простора усклади са радним временом одређеним за објекат Закуподавца у којем се простор налази, уз обавезу да ради и суботом и недељом од 09 до 20 часова.

4.7. Закупац се обавезује да ће користити Простор у складу са одредбама Закона о заштити становништва од изложености дуванском диму (Службени гласник РС 30/2010)

4.8. Простор се предаје у виђеном стању, а враћа у року од 8 дана по престанку Уговора по било ком основу, осим у случају из тачке 2.2. овог Уговора, слободан од лица и ствари, у исправном и функционалном стању, уз сачињење записника о примопредаји.

5. Адаптација.

5.1. Закупац не може отпочети адаптацију, доградњу или реконструкцију Простора (радови на унутрашњем опремању, уређењу, промени инсталација, другој преправци Простора и сл) пре прибављања писмене сагласности Закуподавца на приложене пројекте.

5.2. Трошкови радова из тачке 5.1. овог члана, почев од израде пројектне документације и евентуалног прибављања сагласности од надлежних државних органа, прибављање потребног материјала у свему у складу са пројектом на који је дата сагласност Сектора Технике Закупадавца, као и извођење пројектованих радова падају у целости на терет Закупца, а сва трајно уграђена и постављена грађевинско- инсталатерска и друга опрема остаје у трајном власништву Закупадавца.

5.3. По престанку важења овог уговора по било ком основу, Закупац нема право да однесе грађевинско - инсталатерску и другу трајно уграђену и постављену опрему, као и оно што се без штете по закупљен простор не може одвојити, а простор мора да задржи онај облик који је добио након извршених радова по одобреном пројекту.

5.4. Закупац је дужан да радове изведе у року од 60 дана од дана давања сагласности на пројекте и осталу потребну документацију за извођење радова.

5.5. Сви радови, а по претходно одобреној документацији, ће се вршити уз присуство и сагласност овлашћеног лица из стручне надлежне службе Закупадавца.

6. Штете.

6.1. Закупац је дужан да о свом трошку и за свој рачун осигура опрему и ствари у закупљеном простору од уобичајених ризика (крађа, лом, пожар, поплава и сл), а уколико то не учини, а наступе штетне околности, Закупадавац није обавезан ни на који начин Закупцу накнадити било какву штету.

6.2. Сву штету нанету имовини Закупадавца, која настане коришћењем и у вези коришћења закупљеног простора непредвиђеним околностима као што су крађа, лом, пожар, поплава и сл. Закупац је дужан да надокнади Закупадавцу, било путем свог осигуравајућег друштва, било уплатом новчаног износа у вредности настале штете. Уколико то Закупац не учини, Закупадавац ће га писменим путем опоменути, а ако Закупац не поступи по опомени, Закупадавац је овлашћен да меницу попуни на износ потребан за отклањање штетних последица и преда на реализацију.

6.3. Сву штету која настане коришћењем закупљеног простора (пожар, поплава и сл.) а која је причињена другим закупцима или трећим лицима, Закупац је дужан да без одлагања надокнади директно оштећеном, односно оштећенима, без било каквог учешћа Закупадавца у поступку покривања штете.

7. Повреде Уговора.

7.1. У случају неплаћања закупнине за један месец, Закупадавац има право да употреби меницу у циљу наплате свог потраживања без претходног обавештавања Закупца о таквој намери.

7.2. Уколико закупца не измири своја дуговања, Закупадавац ће пустити меницу на наплату. Уколико се путем менице у валутном року не изврши наплата, Закупадавац ће приступити наплати свог потраживања судским путем, а овај уговор ће се првог наредног дана сматрати раскинутим.

7.3. Битне одредбе овог уговора су одредбе о неплаћању по основу закупа за најмање један

месец као и одредбе којима су дефинисане обавезе Закупца у члану 3. став, 3.6., члану 4. став 4.3., у члану 5. став 5.1. и 5. 2., у члану 6. став 6.2., и у члану 9. став 9.1. и 9.2., па њихове повреде представљају битне повреде Уговора. Наведене повреде чиниће основ за раскид овог уговора у моменту истека предвиђеног рока, односно у моменту чињења недозвољене радње.

7.4. Уколико Закупац по престанку важења овог уговора, настави да користи закупљен простор, дужан је да за сваки даљи започет месец коришћења Простора плаћа Закуподавцу износ двоструке последње месечне закупнине. Извршење ове обавезе не обнавља уговорни однос.

8. Обезбеђења.

8.1. Закупац је сагласан да се Уговор сматра раскинутим уколико не измири обавезе у року по основу овог уговора, те да преузима обавезу да Простор, у току трајања отказног рока, преда Закуподавцу слободан од лица и ствари у стању у коме га је примио. У противном, Закупац је сагласан да Комисија Закуподавца исели Закупца из Простора, променом браве на вратима Простора и да у потпуности онемогући Закупца у вршењу поседа, при чему ће инвентар предати овлашћеној институцији на чување о трошку Закупца или ће исти задржати до намирења обавеза Закупца.

8.2. Уговорне стране су сагласне да се из имовине Закупца, у случају дуговања Закупца према Закуподавцу, може обештетити Закуподавац путем продаје робе или ствари Закупца јавним надметањем, и да Закуподавац применом ове одредбе не сноси никакву одговорност за евентуалну штету коју Закупац претрпи. Уговорне стране сагласно утврђују да се у овом случају не ради о сметању поседа Закупца на Простору од стране Закуподавца.

8.3. У случају из члана 8. став 1. овог уговора, Закуподавац ће ствари Закупца изместити у свој магацин путем своје службе обезбеђења и у присуству Закупца, али је дужан Закупца претходно обавестити о својој намери. Уколико Закупац који је уредно и благовремено позван не дође на позив Закуподавца, ствари Закупца ће се изместити и без његовог присуства, уз сачињавање одговарајућег комисијског записника.

8.4 Чување ствари и робе Закуподавац ће наплатити од Закупца у висини закупнине коју Закуподавац тада примењује за магацински простор примењено на квадратуру заузету стварима.

9. Остало.

9.1. Уговорне стране су сагласне да овај уговор представља пословну тајну и свака од њих се обавезује да ће обелоданити садржај овог уговора само лицима у оквиру свог друштва и својим саветницима за које је неопходно да се са њим упознају ради припреме или извршавања уговора и обавезују се да ће га чувати као пословну тајну. Одредбе овог уговора не смеју се обелодањивати, осим ако је уговорна страна то дужна учинити по закону. У том случају, та уговорна страна ће о томе, уколико је то могуће претходно обавестити другу уговорну страну.

9.2. Закупац је дужан да за време трајања Уговора пријављује писменим путем Закуподавцу све статусне и друге промене података из Уговора, у року од 15 дана од настале промене. У противном чини битну повреду уговора.

9.3. На нерегулисано ће се применити одредбе ЗОО и одредбе општих аката Закуподавца које се

односе на закуп Простора.

9.4. У случају спора уговорне стране уговарају надлежност стварно надлежног суда у Новом Саду.

9.5. Уговор се закључује у 6 (шест) истоветних примерака од којих свакој уговорној страни припада по 3 (три) примерка.

9.6. Уговорне стране су прочитале овај уговор, у потпуности га разумеле и сагласно утврдиле да његова садржина у потпуности одговара њиховој намери и вољи, те исти потписују у знак прихватања међусобних права и обавеза које из њега проистичу.

ЗАКУПАЦ:

ЗАКУПОДАВАЦ:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ
ЦЕНТАР ВОЈВОДИНА“

мр Милан Јарић, директор

**МОДЕЛ УГОВОРА О ЗАКУПУ
(ПОПУЊАВАЈУ ФИЗИЧКА ЛИЦА)**

ЗАКУПОДАВАЦ:
**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР
ВОЈВОДИНА**
ул. Сутјеска бр. 2
Нови Сад
које заступа: **мр Милан Јарић**, директор

Мб. 08157359
Пиб. 100236311
Трн. 105-32577-74
Пдв. 132642176
Ш.д. 93.11

ЗАКУПАЦ:

На основу понуде Закупца (дел.број_____. године) и Одлуке в.д.директора Закуподавца (дел. бр. _____ године), уговорне стране закључују следећи:

УГОВОР О ЗАКУПУ

Уговорне стране сагласно уговарају

1. Предмет

- 1.1. Закуподавац издаје а Закупац прима у закуп доле наведени простор (даље у тексту: Простор), и то:
- врста: - локал који по пословној документацији Закуподавца носи ознаку _____
 - адреса: - објекат ЈП “Спортски и пословни центар Војводина”, Сутјеска број 2, Нови Сад
 - локација: - приземље
 - површина: - _____ м²

2. Важност уговора.

2.1. Уговор се закључује на одређено време од _____ године почев од _____ .2015. године па до _____ године.

2.2. Уколико странке до истека уговореног периода из претходне тачке не закључе нови уговор о закупу Простора, Закупац је дужан да преда Закуподавцу Простор слободан од лица и ствари, одмах по истеку тог периода у складу са Уговором и ниједна друга радња уговорних страна не може значити продужење закупног односа.

2.3. Уговорне странке могу раскинути уговор и једностраном изјавом воље и то:

Закуподавац:

- уколико настану околности због којих се предметни простор мора привести посебној другој намени, у складу са Одлуком Управном одбора, а с отказним роком не краћим од 6 месеци

- уколико Закупац употребљава Простор супротно одредбама овог уговора (за другу делатност, издаје у подзакуп, не региструје се као правно лице или предузетник код надлежног органа у датом року, не замени искоришћене менице новим и сл.) или запушта њено одржавање, односно пропушта да спроведе мере заштите простора и објекта , како протипожарне мере тако и хигијенско-техничке, као и друге мере по налогу Закуподавца, а у складу са законском регулативом везано за безбедност и заштиту имовине објекта, те постоји опасност наступања знатне штете за Закуподавца, уговор се може отказати без давања отказног рока.

Закупац:

- због поремаћаја у пословању, с отказним роком до 60 дана. Отказни рок почиње тећи следећег дана по пријему писменог отказа урученог препорученом пошиљком. За период од дана раскида уговора до дана истека рока на који је уговор закључен, Закуподавац неће потраживати накнаду штете због раскида, под условом да закупца и поступи по свом захтеву за раскид и са даном раскида ослободи закупљен простор од лица и ствари и преда исти Закуподавцу у посед.

2.4. Закупац, већ сада потписивањем овог уговора дозвољава Закуподавцу да уђе у посед свог простора првог наредног дана по истеку рока из тачке 2.1. овог уговора, те да затечене ствари и робу ускладишти у свом магацину на начин предвиђен одредбом тачке 8.2. овог уговора, а све у случају да Закупац својом вољом не ослободи закупљен простор од лица и ствари.

2.5. Сматра се да је истеком рока закупа или наступањем раскида уговора из било ког разлога Закупац предао посед Простора Закуподавцу слободан од лица и ствари те је Закуподавац овлашћен да ступи у посед Простора, укључујући и употребу силе, и испразни га од лица и ствари о трошку и ризику Закупца. Од тог момента Закупац сноси одговорност за оштећење и/или случајну пропаст ствари и трошкове складиштења и одржавања ствари. Ово право Закуподавца уговорне стране уговарају у складу и на основу члана 163. Закона о облигационим односима.

3. Закупнина.

3.1. Закупнина за Простор се одређује у износу од _____ динара/ у јединичном износу на нивоу месеца _____ 2015. године, увећаним за припадајући ПДВ.

3.2. Закупнина ће се кориговати сваког месеца у складу са одлуком Управног одбора Закуподавца, према индексу раста потрошачких цена, које објављује Републички завод за статистику или према расту продајног курса ЕУР у односу на динар , по избору Закуподавца.

3.3. Закупнина утврђена у ставу 3.1. и коригована на начин утврђен у ставу 3.2. овог члана, фактурисаће се последњег дана у месецу за тај месец, са обавезом плаћања у року од 10 дана од дана фактурисања.

3.4. Закупац је дужан да месечно плаћа трошкове нужне за коришћење Простора, и то како непосредне трошкове самог Простора , тако и трошкове који терете заједничке просторе објекта у којем се закупљен простор налази, у свему на основу и у складу са Обрачуном трошкова за Предметни простор који обрачун је дужан да прихвати и својим потписом то и потврди код закључивања овог уговора.

3.5. Закупац се обавезује да ће се регистровати као предузетник , односно као правно лице код надлежног органа у року од 30 радних дана, рачунајући од дана потписивања овог уговора, те да ће након извршене регистрације закључити анекс овог уговора којим ће анексом се закупни однос пренети са личног имена на новоосновану предузетничку радњу, односно на новоосновано правно лице У случају да Закупац то не учини у датом року, овај уговор ће се сматрати аутоматски раскинутим, о чему је Закупац унапред сагласан.

3.6. Закупац је дужан да приликом закључења анекса Уговора из тачке 3.5. овог члана преда Закуподавцу две бланко-менице регистроване код НБС (са копијом депо-картона и решењем о регистрацији – оригинали на увид), те са овлашћењем Закуподавцу да их попуни на износ свих потраживања (главних и

споредних) из овог Уговора и у случају доцње Закупца преда на наплату носиоцу платног промета или располаже са истима на други законом дозвољен начин. Закупац је дужан да искоришћене, односно наплаћене менице замени новим одмах по захтеву Закуподавца, а најкасније у року од три (3) дана од дана пријема захтева.

3.7. Уколико Закупац региструје правно лице, већ сада се обавезује да ће за све обавезе које проистекну из овог уговора за Закупца, заједно са Закупцем солидарно одговарати и његов оснивач тј. суоснивач, те се уговорне стране договарају да у овом правцу са оснивачем – суоснивачем закључе посебан уговор о јемству којим ће се дефинисати међусобни односи по овом основу између Закуподавца, Закупца и оснивача правног лица – члана друштва као Јемца.

4. Услови коришћења.

4.1. Закуподавац је дужан да Закупцу преда у посед Простор у року од 3 дана од дана закључења Уговора.

4.2. Закупац је дужан да простор користи за делатност уписану у решењу АПР које ће доставити у року и на начин утврђен тачком 3.5. овог уговора.

4.3. Закупац не може Простор користити за друге делатности од дефинисаних у претходној тачки, нити пренети трећим привредним субјектима, предузетницима или физичким лицима коришћење Простора, права и обавеза из овог уговора у било којој форми (подзакуп, пословна и пословно- техничка сарадња и сл), без писмене сагласности Закуподавца, у противном примениће се одредбе члана 7. став 7.4. овог уговора.

4.4. Закупац је дужан Простор користити тако да не омета друге кориснике објекта у мирном коришћењу њихових простора односно предузети све хигијенско-техничке мере и мере противпожарне заштите предвиђене одговарајућим законима као и Општим актима Закуподавца (Кућни ред Закуподавца с домаћинским пословањем и Мере заштите), а са којим је Закупац упознат приликом закључивања овог уговора.

4.5. Закупац ће о свом трошку обезбедити текуће и инвестиционо одржавање Простора и припадајуће опреме, уз сагласност, односно присуство радника надлежних служби Закуподавца.

4.6. Закупац је дужан да време коришћења Простора усклади са радним временом одређеним за објекат Закуподавца у којем се простор налази, уз обавезу да ради и суботом и недељом од 09 до 20 часова.

4.7. Закупац се обавезује да ће користити Простор у складу са одредбама Закона о заштити становништва од изложености дуванском диму (Службени гласник РС 30/2010)

4.8. Простор се предаје и прима у виђеном стању, а враћа најкасније у року од 8 дана по престанку Уговора по било ком основу, (осим у случају из члана 2. ст. 2.2. и 2.4. овог уговора) слободан од лица и ствари, у исправном и функционалном стању, уз сачињење записника о примопредаји.

5. Адаптација.

5.1. Закупац не може отпочети адаптацију, доградњу или реконструкцију Простора (радови на унутрашњем опремању, уређењу, промени инсталација, другој преправци Простора и сл) пре прибављања писмене сагласности Закуподавца на приложене пројекте.

5.2. Трошкови радова из става 5.1. овог члана, почев од израде пројектне документације и евентуалног прибављања сагласности од надлежних државних органа, прибављање потребног материјала у свему у складу са пројектом на који је дата сагласност Сектора Технике Закуподавца, као и извођење пројектованих радова падају у целости на терет Закупца, а сва трајно уграђена и постављена

грађевинско- инсталатерска и друга опрема остаје у трајном власништву Закупаваца.

5.3. По престанку важења овог уговора по било ком основу, Закупац нема право да однесе грађевинско - инсталатерску и другу трајно уграђену и постављену опрему, као и оно што се без штете по закупљен простор не може одвојити, а простор мора да задржи онај облик који је добио након извршених радова по одобреном пројекту.

5.4. Закупац је дужан да радове изведе у року од 30 дана од дана давања сагласности на пројекте и осталу потребну документацију за извођење радова.

5.5. Сви радови, а по претходно одобреној документацији, ће се вршити уз присуство и сагласност овлашћеног лица из стручне надлежне службе Закупаваца.

6. Штете.

6.1. Закупац је дужан да о свом трошку и за свој рачун осигура опрему и ствари у закупљеном простору од уобичајених ризика (крађа, лом, пожар, поплава и сл), а уколико то не учини, а наступе штетне околности, Закупавац није обавезан ни на који начин Закупцу накнадити било какву штету.

6.2. Сву штету нанету имовини Закупаваца, која настане коришћењем и у вези коришћења закупљеног простора непредвиђеним околностима као што су крађа, лом, пожар, поплава и сл. Закупац је дужан да надокнади Закупавацу, било путем свог осигуравајућег друштва, било уплатом новчаног износа у вредности настале штете. Уколико то Закупац не учини, Закупавац ће га писменим путем опоменути, а ако Закупац не поступи по опомени, Закупавац је овлашћен да меницу попуни на износ потребан за отклањање штетних последица и преда на реализацију.

6.3. Сву штету која настане коришћењем закупљеног простора (пожар, поплава и сл.) а која је причињена другим закупцима или трећим лицима, Закупац је дужан да без одлагања надокнади директно оштећеном, односно оштећенима, без било каквог учешћа Закупаваца у поступку покривања штете.

7. Повреде Уговора.

7.1. У случају да Закупац не измири своје доспеле обавезе по основу закупа најмање за два месеца, Закупавац ће Закупцу послати опомену о преосталом дугу.

7.2. Достава опомене Закупцу ће се извршити путем препоручене пошिल्ке на адресу из овог уговора. У случају да се препорученом поштом не изврши предаја писмена, достава опомена ће се извршити предајом исте лицу које обавља послове за Закупца затеченом у Простору или прибијањем опомене на врата Простора.

7.3. Уколико закупцац не измири своја дуговања након истека рока из опомене, Закупавац ће пустити меницу на наплату. Уколико се путем менице у валутном року не изврши наплата, Закупавац ће приступити наплати свог потраживања судским путем, а овај уговор ће се првог наредног дана сматрати раскинутим.

7.4. Битне одредбе овог уговора су одредбе о плаћању по основу закупа и то најмање за два месеца, као и одредбе којима су дефинисане обавезе Закупца у члану 3., став 3.5., члану 4. став 4.3., у члану 5. ст. 5.1., 5. 2., у члану 6. став 6.2., и у члану 9. ст. 9.1. и 9.2., па њихове повреде представљају битне повреде Уговора. Наведене повреде чиниће основ за раскид овог уговора у моменту истека предвиђеног рока, односно у моменту чињења недозвољене радње.

7.5. Уколико Закупац по престанку важења овог уговора, настави да користи закупљен простор, дужан је да за сваки даљи започет месец коришћења Простора плаћа Закупавацу износ двоструке последње месечне закупнине. Извршење ове обавезе не обнавља уговорни однос.

8. Обезбеђења.

8.1. Уговорне стране посебно уговарају закуподавчево право залоге на стварима и роби у закупљеном простору за случај неизмирења новчаних обавеза по основу закупа насталих најмање два месеца узастопно.

8.2. Уколико не наплати своја новчана потраживање, Закуподавац ће, применом напред уговореног заложног права, изместити ствари Закупца из закупљеног простора путем своје службе обезбеђења, ускладишти у свој магацин робу и ствари из Простора, у присуству Закупца и наплатити своја потраживања на законом предвиђен начин, али је дужан Закупца претходно обавестити о својој намери. Уколико Закупац који је уредно и благовремено позван не дође на позив Закуподавца, роба и ствари ће се изместити и без његовог присуства, а о свему ће бити сачињен комисијски записник

8.3 Чување ствари и робе Закуподавац ће наплатити од Закупца у висини закупнине коју Закуподавац тада примењује за магацински простор примењено на квадратуру заузету стварима.

8.4. Ризик од оштећења и/или пропасти ствари сноси Закупац.

9. Остало.

9.1. Уговорне стране су сагласне да овај уговор представља пословну тајну и свака од њих се обавезује да ће обелоданити садржај овог уговора само лицима у оквиру своје предузетничке радње и својим саветницима и сарадницима за које је неопходно да се са њим упознају ради припреме или извршавања уговора и обавезују се да ће га чувати као пословну тајну. Одредбе овог уговора не смеју се обелодањивати, осим ако је уговорна страна то дужна учинити по закону. У том случају, та уговорна страна ће о томе, уколико је то могуће претходно обавестити другу уговорну страну.

9.2. Закупац је дужан да за време трајања Уговора пријављује писменим путем Закуподавцу све статусне и друге промене података из Уговора, у року од 15 дана од настале промене. У противном чини битну повреду уговора.

9.3. На нерегулисано ће се применити одредбе ЗОО и одредбе општих аката Закуподавца које се односе на закуп Простора.

9.4. У случају спора уговорне стране уговарају надлежност стварно надлежног суда у Новом Саду.

9.5. Уговор се закључује у 6 (шест) истоветних примерака од којих свакој уговорној страни припада по 3 (три) примерка.

9.6. Уговорне стране су прочитале овај уговор, у потпуности га разумеле и сагласно утврдиле да његова садржина у потпуности одговара њиховој намери и вољи, те исти потписују у знак прихватања међусобних права и обавеза које из њега проистичу.

ЗАКУПАЦ:

ЗАКУПОДАВАЦ:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР
„ВОЈВОДИНА“

мр Милан Јарић, директор

ПРИЛОГ УГОВОРА О ЗАКУПУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА:

ОБРАЧУН ТРОШКОВА ЗА ПРОСТОРЕ ИЗДАТЕ У ЗАКУП

Трошкови нужни за коришћење закупљених пословних простора (даље у тексту: Простор) се закупцима обрачунавају непосредни трошкове тако који терете закупљени простор, а применом доле наведених формула дефинисаних за поједине врсте трошкова:

1. Електрична енергија.

Обрачунава се на бази очитане потрошње (уколико постоји посебно бројило), односно на бази просечне потрошње електричне енергије за инсталисану снагу, процењене по просечној ангажованој снази инсталисаних уређаја, као и на бази остварених трошкова преноса и одржавања уређаја и инсталација, осветљавања комуникације и заједничких објеката (санитарије и сл), а уз примену цена електричне енергије за пословне потрошаче, према следећој формули:

$$Це = Н * Ца + Н1 * Цп$$

Легенда:

Це = цена електричне енергије

Н = ангажована снага у KWh

Н1 = потрошња у KWh

Ца = цена ангажоване снаге

Цп = цена утрошених KWh

2. Вода

Обрачунава се на бази очитане потрошње (уколико постоји контролно бројило) или на бази процене потрошње према стручној процени која се врши у простору у који се користи вода, на основу пречника довода, броја излаза и пречника излаза)

3. Трошкови изношења смећа

Обрачунавају се на основу Ценовника ЈКП надлежног за одржавање чистоће, у складу са Градском одлуком о одржавању чистоће и одлуком о утврђивању цена услуга изношења, одвоза и депоновања смећа.

4. Трошкови телефона.

Обрачунавају се на бази стварно утрошених импулса, накнаде трошкова претплате улазних линија телефонске централе, као и дела трошкова одржавања централе и постојећих инсталација, а уз примену цене телефонског провајдера (ПТТ Србија), а применом следеће формуле:

$$Тт = Ип * Кт + Пт$$

Легенда:

Тт = трошкови телефона

Ип = вредност потрошених импулса

Кт = коефицијент зај. птт трошкова

Пт = претплата за телефонску централу

5. Порез.

На износе обрачунатих трошкова Закупавац ће, у складу са Законом о порезу на додату вредност, обрачунати и фактурисати и порез на додату вредност по законским стопама.

Сагласан Закупац

ЈП “Спортски и пословни центар
Војводина” Нови Сад

мр Милан Јарић, директор