# Опште одредбе

**Опште oдредбе и услови издавања у закуп непокретности НИС а.д. Нови Сад** (у даљем тексту: **Општи услови**)представљају саставни део Огласа, и сваког Уговора о закупу, као његов прилог, а који Уговор је закљученизмеђу Закуподавца и Закупца и којим се уговарају услови издавања у закуп непокретности НИС а.д. Нови Сад.

1. **ПРОЦЕДУРА ИЗДАВАЊА У ЗАКУП НЕПОКРЕТНОСТИ НИС а.д. НОВИ САД:**

Издавање у закуп Непокретности НИС а.д. се по правилу спроводи конкурентним поступком путем оглашавања (у даљем тексту **Оглас**) и избором најповољније понуде. Оглас садржи све битне информације о Предмету закупа и условима закупа, као и процедуру избора најповољније понуде. Заинтересована лица имају право претходно да изврше обилазак Непокретности и прибаве све расположиве информације о Непокретности, ради утврђивања фактичког стања исте и након тог да доставе понуду сагласно условим дефинисаним самим Огласом. Достављањем понуде се аутоматски прихватају и Општи услови, који су објављени на Огласу на званичној корпоративној интернет страници Закуподавца <https://www.tenderi.nis.rs/zakup-nepokretne-imovine>.

Издавање у закуп изузетно се реализује непосредном погодбом, а што је регулисано интерним процедурама НИС а.д., а нарочито кад је реч о сарадњи са зависним друштвима НИС а.д., државним органима и институцијама, и сл. У том случају сагласно првом ставу Општи услови представљају саставни део уговорне документације и потписивањем Уговора закупци/корисници прихватају и Опште услове.

За случај да понуђач захтева измену појединачних одредби Општих услова у обавези је да то образложи у својој понуди, а Закуподавац може да предложену измену усвоји и у зависности од тог одлучи о прихвату/неприхвату понуде.

У циљу заштите пословања и/или из других оправданих разлога, Закуподавац може изменити Опште услове. Измењени Општи услови биће објављени у неедитабилном формату на званичној интернет страници Закуподавца <https://www.tenderi.nis.rs/zakup-nepokretne-imovine> . На наведеној званичној интернет страници Закуподавца је увек објављена само важећа верзија Општих услова, укључујући и њихове прилоге (уколико их има).

1. **ДЕФИНИЦИЈЕ које се користе у Општим условима и Уговору о закупу:**
2. **Уговор о закупу –** двострано – обавезујући, комутативан и теретан уговор који је закључен између Закуподавца и Закупца и на основу ког Закуподавац у складу са Општим условима и Уговором о закупу издаје Закупцу Предмет закупа, у сврху одговарајуће намене, уз плаћање Закупнине и Трошкова (уколико исти постоје) за конкретну Непокретност, а који Предмет закупа је Закупац у обавези по протеку Рока закупа да врати Закуподавцу.

Уговор о закупу обухвата и све прилогe који се наводе у тексту Уговора о закупу, тако да у тексту Уговора о закупу свако позивање на Уговор – има значење истовременог позивања и на све његове прилоге укључујући и на Опште услове, осим ако изричито није назначено другачије.

***Прилози Уговора о закупу*** су: Прилог број 1 - Опис и скица Непокретности, Прилог број 2 – Списак Инвентара, Прилог број 3 - Обрачун Закупнине и Трошкова, Прилог број 4 – Сервиси, Прилог број 5 - Записник о примопредаји, Прилог број 6 – Записник о задужењу комитента основним средствима, Прилог број 7 – Записник о фактичком стању, Прилог број 8- Записник о извршеној услузи*,* Прилог број 9 - Записник о враћању, Прилог број 10-Записник о раздужењу комитента основнм средствима, Прилог број 11– HSE Споразум *,* Прилог број 12 – Споразум о антикорупцијом понашању и Прилог број 13 – Општи услови издавања у закуп.

Прилози Уговора о закупу који се *не потписују од Страна* су Прилог број 1, Прилог број 2, Прилог број 3, Прилог број 4, Прилог број 13, остали прилози се потписују, те лица која за Закуподавца/Закупца потпишу прилоге, сматрају се овлашћеним лицем Страна.

**На све односе између Закуподавца и Закупца, који нису регулисани Општим условима или Уговором – примењују се одредбе Закона.**

**У случају неслагања између одредбе садржане у Општим условима и одредбе садржане у Уговору, меродавна је одредба Уговора.**

**Уговор о закупу се може изменити и/или допунити само у писаној форми, и то закључењем анекса Уговора.**

Од Дана закључења, претходна преписка и сви претходни преговори постају неважећи.

1. **Закуподавац -** Друштво за истраживање, производњу, прераду, дистрибуцију и промет нафте и нафтних деривата и истраживање и производњу природног гаса Нафтна индустрија Србије а.д. Нови Сад, које издаје у закуп непокретности, под условима из Општих услова и закљученог Уговора о закупу;
2. **Закупац** - правно или физичко лице које по основу уговора о закупу/ коришћењу непокретне имовине Закуподавца, користи непокретну имовину Закуподавца са/без пратећег Инвентара и за то плаћа накнаду у виду Закупнине;
3. **Стране** – заједно означавају уговорне стране из Уговора о закупу, односно Закуподавца и Закупца;
4. **Непокретност** – непокретна имовина као део Предмета закупа и то: земљиште (пољопривредно, остало и грађевинско), зграде (пословне, стамбене, стамбено-пословне, економске и др.), посебни делови зграда (станови, пословне просторије, локали, гараже и гаражна места), резервоари, водови, производни и други комплекси, станице за снабдевање горивом и други грађевински објекти, коју Закуподавац предаје Закупцу у виђеном стању и за то плаћа накнаду у виду Закупнине, која се ближе дефинише Уговором о закупу кроз Прилог број 1 Уговора;
5. **Инвентар** – припадајућа опрема и/или инвентар у Непокретности као део Предмета закупа, ближе означен у Уговору о закупу и дефинисан у Списку Инвентара кроз Прилог број 2 Уговора;
6. **Предмет закупа -** означава Непокретност и Инвентар (уколико га има), ближе дефинисан Уговором о закупу;
7. **Пословни комплекс** – означава пословни комплекс Закуподавца у чијем саставу се налази Предмет закупа, ближе описан Прилогом број 1 Уговора о закупу;
8. **Имовинско правни статус Непокретности** - означава имовинско- правни статус Непокретности, која је Предмет закупа и ближе је описан и дефинисан Уговором о закупу кроз Прилог број 1 Уговора о закупу;
9. **НБС -** значи Народна Банка Србије;
10. **ПДВ -** значи порез на додату вредност у складу са важећим Законом о порезу на додату вредност;
11. **Закон -** значи сваки закон пре свега Закон о облигационим односима и други закони, одредбе других важећих закона, уредби и подзаконских прописа Републике Србије који се односе на права и обавезе уговорних страна, и одредбе других општих аката, одлука или друга регулатива донета и/или усвојена од стране органа Републике Србије и/или органа локалне управе, међународни уговор ратификован од стране Народне Скупштине Републике Србије;
12. **Радни дан -** значи било који дан у недељи, осим суботе и недеље и државних празника, када су банке у Републици Србији отворене и када послују;
13. **Дан закључења** - значи дан када се Уговор о закупу сматра закљученим и то дан када су га потписали овлашћени заступници обе Стране, а ако га овлашћени заступници нису потписали на исти дан, Уговор о закупу се сматра закљученим на дан другог потписа по временском редоседу и оверили код надлежног јавног бележника *( ако се Уговор оверава/солемнизује код јавног бележника/нотара)*;
14. **Дан примопредаје** - означава дан када је извршена примопредаја Предмета закупа од стране Закуподавца Закупцу, а о чему се обострано израђује и потписује Записник о примопредаји као Прилог број 3 Уговора о закупу и Записник о задужењу комитента основним средствима као Прилог број 4 односно прилог и саставни део Записника о примопредаји и Уговора о закупу;
15. **Дан враћања -** означава дан када је извршено враћање Предмета закупа од стране Закупца Закуподавцу, а о чему се обострано израђује и потписује Записник о враћању као као Прилог број 9 Уговора о закупу и Записник о раздужењу комитента основним средствима као Прилог број 10, односно прилог и саставни део Записника о враћању и Уговора о закупу;
16. **Записник о примопредаји/враћању** – двострани акт који потписују обе Стране и то на Дан примопредаје и Дан враћања, којима се констатује да је Предмет закупа предат/враћен у посед Закупцу/Закуподавцу
17. **Рок закупа –** временски период на који се закључује Уговор о закупу, а који је дефинисан Уговором;
18. **Закупнина -** значи цену закупа односно накнаду коју Закупац плаћа Закуподавцу за закуп Предмет закупа, а која цена одговара цени из најповољније понуде или цени из непосредних преговора, утврђеној на основу тржишних критеријума, а која је дефинисана Уговором;
19. **Трошкови** - означава пратеће/стварне трошкове који се односе на коришћење Предмета закупа ( нпр. за потрошену електричну енергију; грејање; канализацију; порез на имовину; утрошену воду према стању потрошње на водомеру; изношење смећа и друго;) и накнаде које Закупац плаћа Закуподавцу за вршење Сервиса- редовни сервиси као трошак (уколико исти постоје), које трошкове, као и начин обрачуна су дефинисани Прилогом број 3 Уговора/Обрачун Закупнине и Трошкова, а доспевају за плаћање у време Рока закупа, и након истека Рока закупа и/или престанка Уговора;
20. **Сервиси** -значе услуге које Закуподавца пружа уколико постоје **(редовни сервиси**), дефинисане кроз оПрилог број 4 Уговора о закупу, а за које Закупац плаћа накнаду дефинисану Прилогом број 3 Уговора о закупу (*нпр одржавање хигијене, редовно (текуће) одржавање)* / и услуге које Закуподавац може да пружи Закупцу **(ванредни сервиси),** а за које Закупац плаћа накнаду дефинисану на начин регулисан одредбама код извођења радова (*нпр радови на побољшању Предмета закупа, замена итисона, замена намештаја, замена столарије, трошкови накнадног преуређења простора укључујући преграђивање, као и накнадно уређење простора за специфичне намене и слично*) ;

**3. ПРЕДМЕТ УГОВОРА О ЗАКУПУ**

**3.1.** *Уговором о закупу се дефинише његов битан елеменат - Предмет закупа који представља одређену непотрошну ствар односно* Непокретност (са припадајућим Инвентаром уколико га има) коју Закуподавац даје, а Закупац прима у закуп, прецизиран Прилогом број 1 Уговора о закупу (који обухвата површину, састав, скице, границе, позицију и Имовинско-правни статус Непокретности) и Прилогом број 2 Уговора о закупу (утврђен списак Инвентара под условом да исти постоји ), у виђеном стању, у складу са условима, на одређени Рок закупа и на начин који је утврђен Уговором о закупу, а за који Предмет закупа Закупац плаћа Закуподавцу Закупнину.

**3.2**. Намена односно у коју сврху Закупац користи Предмет закупа је дефинисана Уговором о закупу, при чему могуће намене за конкретан Предмет закупа су опредељене и самим Огласом сагласно урбанистичким условима и пословним плановима Закуподавца. Закупац приводи намени Предмет закупа сопственим средствима без права потраживања од НИС а.д. Нови Сад, о чему доставља и изјаву сагласно условима Огласа. Уколико Закупац у току трајања Уговора о закупу не користи Предмет закупа сагласно датој намени то представља раскидни услов. Промена намене Предмета закупа се може извршити искључиво уз претходну писану сагласност Закуподавца.

**4. ПОДЗАКУП**

**4.1.** Предмет закупа Закупац *не може дати у подзакуп* без претходне писане сагласности Закуподавца.

**4.2.** Закупац приликом подношења захтева за издавање у подзакуп доставља Закуподавцу и основне податке о подзакупцу, у циљу правно-економске провере истог (за правно лице то представља податке из АПР-а, а за физичко лице податке о личности при чему је Закупац у обавези да обавести/ информишe подзакупца о обради података о личности сходно Закону о заштити податaка о личности).

**4.3.** Уколико се Предмет закупа да у подзакуп, Закупац тада јемчи Закуподавцу да ће подзакупац употребљавати Предмет закупа сагласно одредбама Уговора о закупу. Уколико Закуподавац не може да наплати Закупнину/Трошкове од Закупца, може захтевати од подзакупца да измири своје обавезе које дугује Закупцу по основу подзакупа у циљу наплате својих потраживања од Закупца.

**5. ОДГОВОРНОСТ ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ И ПРАВНЕ НЕДОСТАТКЕ**

**5.1.** Имајући у виду да се Предмет закупа предаје Закупцу у виђеном стању (коме уобичајено претходни и обилазак пре достављања понуде), потписивањем 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.

**5.2**. Потписивањем Уговора о закупу Закупац потврђује да је упознат са Имовинско-правним статусом Непокретности који је садржан у Прилогу број 1 Уговора о закупу, тиме и са евентуалним *правним недостацима Непокретности* и/или земљишта на којем се Непокретност налази, те се Уговором искључује одговорност Закуподавца за правне недостатке Непокретности и/или земљишта на којем се Непокретност налази односно Закуподавац не гарантује Закупцу да у моменту закључења Уговора на Непокретности и/или земљишту на којем се Непокретност налази, не постоји неко право трећег лица које ограничава (или би могло да ограничи) коришћење Непокретности.

**6. ПРИМОПРЕДАЈА ПРЕДМЕТА ЗАКУПА**

***6.1****. Уговор о закупу по природи представља реалан уговор који подразумева и предају Предмета закупа која се констатује записником* и то на:

* *Дан примопредаје*  – Уговором о закупу се дефинише у ком року ће и од ког момента (било да је то пре или после закључења Уговора или од неког другог момента) Закуподавац предати Закупцу Предмет закупа у виђеном стању у коме може да послужи за сврху/намену употребе одређену Уговором према поглављу 3.2 Општих услова *, о чему Стране израђују и потписију* Записник о примопредаји\_Прилог број 5 Уговора о закупу и Записник о задужењу комитента основним средствима\_Прилог број 6 Уговора о закупу, који чине прилоге и саставни део Уговора.
* *Дан враћања –*Уговором о закупу се одређује у ком року по истеку Рока закупа или у случају престанка важења Уговора, Закупац је у обавези да врати Закуподавцу Предмет закупа и то на начин да Непокретност ослободи од лица и ствари, и врати 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, те их није могуће уклонити без оштећења истих и/или Предмета закупа, а што се констатује Записником о враћању\_Прилог број 9 Уговора и Записником о раздужењу комитента основним средствима\_Прилог број 10 Уговора упоређивањем фактичког стања приликом враћања са стањем утврђеним у Записнику о примопредаји из Уговора или осим уколико је Закупац изводио радове онда са стањем утврђеним Записником о фактичком стању (уколико је исти сачињен), узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе.
  1. Сматра се да је Закуподавац предао Закупцу односно Закупац вратио Закуподавцу Предмет закупа када Стране обострано потпишу Записник о примопредаји односно Записник о враћању.
  2. Уколико Дан примопредаје или Дан враћања пада на нерадни дан или државни празник, Закуподавац/Закупац је дужан да Предмет закупа преда/врати Закупцу/Закуподавцу првог наредног Радног дана.
  3. Закупац је дужан да о свом трошку уклони све ознаке и обележја/ и /или рекламу Закупца са Непокретности, најкасније до Дана враћања Предмета закупа Закуподавцу.
  4. Уколико 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, за сваку недељу кашњења, до момента предаје Закуподавцу у посед Предмет закупа, а до максималног износа у висини шестомесечне закупнине која је одређена у Уговору о закупу.

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.

**7. РОК ЗАКУПА и ПРОДУЖЕЊЕ РОКА ЗАКУПА**

**7.1.** Уговор о закупу се закључује на *одређено време*, односно временски период трајања обавеза Страна је дефинисан унапред на Огласу, а тако и у самом Уговору о закупу (**Рок закупа**). У изузетним случајевима се Уговор о закупу закључује на неодређено време.

**7.2**. Уговором о закупу се прецизира од ког момента почиње да тече Рок закупа (било да је то одређени датум или Дан примопредаје или Дан закључења или неки други догађај).

**7.3.** Стране могу пре истека Рока закупа, продужити период његовог важења, уз обавезу да о томе закључе анекс Уговора, тако што Закупац уколико има намеру да продужи Рок закупа, предаје Закуподавцу писано обавештење о жељи да продужи закуп и то најкасније 30 (тридесет) дана пре истека Рока закупа.

Ако Закуподавац пристане да Закупац настави закуп, Стране потписују анекс Уговора. У супротном, закуп престаје истеком Рока закупа.

**8. ПЛАЋАЊЕ ЗАКУПНИНЕ И ТРОШКОВА**

* 1. Закупац се обавезује да плаћа Закуподавцу Закупнину и Трошкове, као и прописани износ пореза по том основу. Структура и начин обрачуна Закупнине и Трошкова, као и рок за плаћање и инструкције за плаћање садржани су у Прилогу број 3 Уговора о закупу.
  2. Износ Закупнине је прецизиран у сваком Уговору о закупу, најчешће у еврима, а изузетно у РСД.
  3. Закуподавац задржава право промене износа Закупнине по истеку прве године Рока закупа (у складу са тржишним параметрима), о чему ће се закључити анекс Уговора о закупу.

Закуподавац је обавезан да обавести Закупца о промени Закупнине у року од 15 ( петнаест) Радних дана од дана доношења одлуке о промени износа закупнине.

У случају да Закупац не прихвати кориговану Закупнину и поред тога што је Закупац у свему испунио одредбе из Уговора о закупу, Закуподавац може да раскине Уговор о закупу.

* 1. Плаћање Закупнине Закупац врши месечно, на основу испостављене фактуре од стране Закуподавца. Уколико је Закупац физичко лице тада се уместо фактуре издаје фискални рачун.
  2. Плаћање Трошкова Закупац врши за услугу пружену у периоду од месец дана, на основу испостављених књижних задужења од стране Закуподавца. Уколико је Закупац физичко лице тада се уместо књижног задужења издаје фискални рачун.
  3. Плаћање Закупнине и Трошкова се врши у динарској противвредности, по средњем курсу НБС на дан промета (представља последњи дан закупа у текућем месецу), увећано за износ ПДВ-а.

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.

* 1. Обрачун Закупнине и Трошкова (уколико их има) се врши од Дана примопредаје и прекида се на Дан враћања Предмета закупа у посед Закуподавцу.
  2. Закуподавац ће издати фактуру/фискални рачун за Закупнину и књижна задужења /фискални рачун за Трошкове последњег дана обрачунског периода, а што представља последњи дан у месецу за који се испоставља фактура односно књижно задужење.
  3. Закуподавац фактуру/фискални рачун за Закупнину и књижна задужења/фискални рачун за Трошкове доставља Закупцу до 5.ог Радног дана у месецу, за претходни месец, према инструкцијама датим у Прилогу број 3 Уговора.
  4. У случају кашњења плаћања Трошкова, Закупац је у обавези да плати Запуподавцу 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 испoстављања 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.

**9. ПРАВА И ОБАВЕЗЕ СТРАНА**

*Општим условима се дефинишу права и обавезе Страна из Уговора о закупу, свако одступање мора бити регулисано Уговором о закупу.*

***9.1. ОБАВЕЗЕ ЗАКУПОДАВЦА***

**9.1.1.** да преда у посед Закупцу Предмет закупа у виђеном стању, у коме може да послужи за сврху/намену употребе одређену самим Уговором о закупу.

**9.1.2**. Закупцу да обезбеди приступ Предмету закупа, који је и означен на Прилогу број 1 Уговора.

**9.1.3**. да обезбеди издавање одговарајућих пропусница за приступ Непокретности за Закупца, односно запослене и посетиоце Закупца (уколико је реч о Пословном комплексу Закуподавца, због примене интерних аката Закуподавца којим се регулише улазак и излазак из истог).

**9.1.4.** да редовно и благовремено предузима потребне радове и активности на реализацији Сервиса за потребе Закупца (када је Предмет закупа у саставу Пословног комплекса Закуподавца), под условом да их има и у том случају морају бити дефинисани Прилогом бр. 4 Уговора.

***9.2. ПРАВА ЗАКУПОДАВЦА***

**9.2.1.** да врши проверу да ли Закупац користи Предмет закупа на начин који је у складу са условима Уговора о закупу и/или контролу очуваности Предмета закупа, његовог техничког, санитарног и противпожарног стања током Рока Закупа, не интервенишући притом у оперативно пословање Закупца и с тим у вези:

**9.2.1.1.** да спроводи планске прегледе стања Предмета закупа који је предат Закупцу, са обавештавањем Закупцу најкасније 3 (три) Радна дана пре спровођења прегледа.

**9.2.1.2.** да једном годишње заједно са Закупцем спроводи потпуни попис стања Предмета закупа уз обавештавање Закупцу пре спровођења пописа.

На основу резултата планских прегледа из тачке 9.2.1.1. и пописа из тачке 9.2.1.2. сачињава се записник који потписују обе Стране и у којем се наводе обавезе Страна у вези са санацијом уочених кварова у Предмету закупа.

**9.2.2.** Закупцу даје налоге за отклањање кршења Уговора о закупу, уз навођење рокова за отклањање таквих кршења, које је Закупац у обавези да поштује.

***9.3. ОБАВЕЗЕ ЗАКУПЦА***

**9.3.1.** да плаћа Закупнину и Трошкове на начин и у року утврђеним Уговором о закупу.

**9.3.2.** да користи Предмет закупа искључиво у складу са његовом наменом, која је наведена у Уговору о закупу и то да приликом коришћења поступа 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.

**9.3.3.** да своје кретање ограничи у складу са Прилогом бр. 1 Уговора, интерним актима Закуподавца, и  да поступа  у складу са  спроведеном HSE обуком и HSE Споразумом.

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

**9.3.5.** да предузме све мере обезбеђења, у циљу спречавања еколошког акцидента.

**9.3.6.** да надокнади све евентуалне несаниране штете на Предмету закупа и мањкове Инвентара који му је предат на коришћење Записником о примопредаји из поглавља 6 Општих услова односно Уговора о закупу.

**9.3.7.** да не даје у закуп и/ или на коришћење Предмет закупа како у целини тако ни у делу, без писане сагласности Зaкуподавца.

**9.3.8.** у Непокретности не држи оружје, наркотике, запаљиве, експлозивне, агресивне, отровне и друге супстанце, чије је држање и чување забрањено Законом или за које је утврђен посебан режим чувања.

**9.3.9**. 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).

**9.3.10.** 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 и/или Пословног комплекса.

**9.3.11.** не уграђује (прикључује и/или користи) електричне кућне апарате или машине, чији капацитет превазилази могућности електричне мреже у Предмету закупа и/или Пословном комплексу, додатне елементе грејних тела, регулациону и запорну арматуру, као ни кућне апарате и опрему, укључујући индивидуалне уређаје за пречишћавање воде, који не поседују техничку документацију (сертификате) и не задовољавају захтеве у погледу безбедног коришћења и санитарно-хигијенске нормативе, а у случају потребе за прикључивањем и/или коришћењем таквих уређаја, обезбеди дозволу Закуподавца за предузимање радњи наведених у овој тачки.

**9.3.12**. по истеку Рока закупа или у случају престанка важења Уговора о закупу врати Предмет закупа Закуподавцу у складу са одредбама о враћању из Општих услова односно Уговора о закупу.

**9.3.13.** да самостално уговори ПТТ услуге и услуге интернета, као и да сам плаћа ПТТ и ИТ трошкове, за телефонске линије које користи у Непокретности, директно испоручиоцу услуге.

**9.3.14**. да сам пријави и плаћа накнаду за заштиту и унапређење животне средине у складу са Законом.

**9.3.15**. да сва неопходна побољшања Предмета закупа у вези са делатношћу Закупца реализује о сопствном трошку без права на надокнаду од стране Закуподавца, у складу са поглављем 11 Општих услова којим се регулише Извођење радова.

**9.3.16**. у вези са истицањем фирме прибави претходну писану сагласност Закуподавца на и обезбеди сву потребну документацију која се тиче Закупца и да сноси све трошкове (таксе, накнаде и сл.) настале у вези са истицањем фирме, у складу са Законом.

**9.3.17**. у вези са постављањем рекламе на Непокретности прибави претходну писану сагласност Закуподавца и обезбеди сву потребну документацију која се тиче Закупца и да сноси све трошкове (таксе, накнаде и сл.) настале у вези са постављањем рекламе, у складу са Законом.

**9.3.18.** да приликом потписивања Уговора о закупу, потпише и Споразум о антикорупцијском понашању , уколико већ исти нема закључен са Закуподавцем, а који Споразум представља Прилог број 12 и саставни део Уговора о закупу, а којим се регулишу међусобни односи Страна поводом борбе против корупције.

**9.3.19.** да се придржава:

а) прописа о противпожарној заштити,

б) унутрашњих нормативних и регулаторних докумената Закуподавца тј. правилника о заштити од пожара где се предвиђају превентивне мере заштите од пожара који му се достављају на Дан примопредаје,

в) Закона о безбедности и здрављу на раду,

г) интерних прописа Закуподавца о начину евидентирања уласка и изласка у Пословни комплекс (уколико је реч о Пословном комплексу Закуподаваца где је примена интерних аката на снази),

Сва интерна акта Закуподавца се Закупцу достављају на Дан примопредаје.

**9.3.20**. У случају непридржавања важећих прописа, Закупац одговара и сноси прекршајну, грађанску и кривичну одговорност и одговорност за привредни преступ и дужан је да надокнади сваку штету и све трошкове који настану као последица непридржавања важећих прописа од Дана закључења Уговора о закупу, што представља основ за раскид Уговора о закупу од стране Закуподавца. У случају да због непоштовања безбедносних захтева од стране закупца и/или његових запослених, Закуподавцу буду изречене санкције (казне, пенали, обавеза накнаде губитака и сл.), Закупац се обавезује да Закуподавцу надокнади све новчане износе који су му наплаћени као новчане казне.

**9.3.21**. да достави Закуподавцу средство обезбеђења у складу са одредбама Уговора о закупу (изузев ако је реч о зависним друштвима Закуподавца или лицима који су ове обавезе изузети сагласно интерним актима Закуподавца), а према условима дефинисаним поглављем 13 Општих услова.

**9.3.22.** да достави Закуподавцу полисе осигурања у складу са условима дефинисаним одредбама Уговора о закупу (изузев ако је реч о зависним друштвима Закуподавца или уколико је Непокретност\_Предмет уговора земљиште или вод за који се не прибавља полиса осигурања), а према условима дефинисаним поглављем 13 Општих услова.

* 1. **ПРАВА ЗАКУПЦА**
     1. да користи Заједнички простор уколико исти постоји, означен у Прилогу број 1 Уговора, са другим корисницима Пословног комплекса у чијем саставу се налази Непокретност.

1. **ОДРЖАВАЊЕ ПРЕДМЕТА ЗАКУПА**

Разликујемо у Уговору о закупу следеће врсте одржавања и то:

**10.1. *Ванредно/Хаваријско одржавање* –** одржавање Предмет закупа у исправном стању током Рока закупа по правилу подразумева обавезу на страни Закуподавца да изводи ове радове/оправке и то о свом трошку како би Закупцу било омогућено несметано коришћење Предмета закупа ( 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) .

**10.1.1**. Закуподавац има право из техничких разлога (хаварије /ремонт) да 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.

**10.1.2**. Закуподавац има право да 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.

**10.1.3.** У случају откривања знакова хаваријског стања или опасности од настанка хаварије на Непокретности (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 и то на адресу која се Уговором о закупу прецизира, уколико Уговором о закупу није другачије уговорено.

**10.1.4**. Закупац може да ангажује трећа лица за отклањање знакова хаваријског стања, уз претходну сагласност Закуподавца у ком случају се радови на отклањању хаварије изводе у складу са поглављем 11 Општих услова којим се регулише Извођење радова.

**10.1.5.** У случају настанка хаварије на Непокретности и/или Инвентару услед намерног чињења или нечињења или крајње непажње Закупца, Закупац је дужан да о свом трошку отклони последице хаварије и надокнади штету Закуподавцу.

**10.2. *Редовно (текуће) одржавање* –** подразумева ситне оправке изазване редовном употребом/коришћењем Непокретности, које по правилу су обавеза и трошак Закупца, а у циљу да се својства Предмета закупа одржавају у стању у коме је примљен, имајући у виду промене које настају услед уобичајеног коришћења

**10.2.1**. Ако је реч о Предмету закупа у саставу Пословног комплекса Закуподавца онда је ова обавеза по правилу на страни Закуподавца а о трошку Закупца, у ком случају Закупац је у обавези да потребу за текућим (редовним) одржавањем пријављује на одређену адресу Закуподавца прецизирану Уговором.

**10.2.2.** при извођењу радова Редовног одржавања у Предмету закупа Закупац је обавезан са Закуподавцем да договори начин спровођења истих, укључујући назив и рокове извођења радова и избор извођача.

***10.3. Инвестиционо одржавање* –** предмет договора Закуподавца и Закупца је извођење грађевинско-занатских и других радова неопходних за побољшање услова коришћења Предмета закупа током трајања Уговора о закупу, уколико ова врста одржавања није законска обавеза Закуподавца и уколико не улази у ванредно/хаваријско одржавање. Приликом овог одржавања Закупац је у обавези да поступа сагласно наредном поглављу о Извођењу радова на Предмету закупа.

1. **ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА НА ПРЕДМЕТУ ЗАКУПА**

**11.1.** Уколико Закупац жели да изведе било коју врсту радова на Непокретности (изузев радова на Редовном (текућем) одржавању) као што су радови на побољшању, преправци, адаптацији, инвестиционом и/или хаваријском одржавању и/или улагању на Предмету закупа, то подразумева следеће активности:

* да претходно прибави писану сагласност Закуподавца, при чему уз захтев доставља предлог идејног пројекта и/или спецификацију планираних радова.
* по добијању писане сагласности (и услова за извођење радова) од Закуподавца, Закупац ће о свом трошку обезбедити пројекат за извођење радова као и прибавити све неопходне дозволе /одобрења/сагласности надлежних органа, у име и за рачун Закуподавца, а у складу са Законом. За случај да је неопходно исходовање одређених одобрења (нпр. Решење о одобрењу за извођене радова, Грађевинска дозвола, употребна дозвола) кроз поступак обједињене прoцедуре, Закуподавац је Инвеститор, а Закупац финансијер и подносилац захтева, а на основу Пуномоћја датог од стране Закуподавца.
* писаним путем извештава Закуподавца о датуму почетка планираних радова, најмање 15 (петнаест) дана пре датума отпочињања извођења планираних радова, као и о датуму завршетка радова.
* у току предузимања радова Закупац (као и његови извођачи радова) је дужан да поштује грађевинске норме и правила, прописе о противпожарној заштити и важеће прописе с обзиром на врсту радова који се предузимају као и да поштује и услове и ограничења дата од Закупoдавца приликом давања сагласности за извођење радова, као и да поштује одредбе овог Уговора, HSE Споразума, и План HSE активности утврђен пре почетка извођења инвестиционих радова у складу са HSE Споразумом.
* по завршетку радова који се не уклањају из Предмета закупа, Стране ће израдити Записник о фактичком стању у којем ће се констатовати који су радови извршени и стварно стање Предмета закупа односно Непокретности, а који Записник о фактичком стању ће потписати овлашћена лица Страна и који ће бити саставни део Уговора као одговарајући прилог.
* Закупац нема право на накнаду трошкова за радове и/или улагање у Предмет закупа, односно Закупац неће потраживати накнаду од Закуподавца за извршено улагање у Предмет закупа нити ће се изменити износ закупнине по овом основу.
* на основу извршених радова из овог поглавља Закупац неће остварити право сувласништва или друга својинска/имовинска права на Непокретности.
* у случају да Закупац изврши радове без писане сагласности Закуподавца, односно противно условима и ограничењима датим од стране Закуподавца, обавезан је да Закуподавцу исплати уговорну казну у висини полугодишње Закупнине утврђене Уговором.

**11.2.** Закуподавац може (уколико за то постоје техничке могућности и буџет), по захтеву Закупца, да изврши радове Сервисе- ванредни сервиси дефинисане Прилогом број 4 Уговороа о закупу, о трошку Закупца, у ком случају Стране потписују Записник о извршеној услузи који представља Прилог број 8 Уговора и саставни део Уговора о закупу, по основу којег ће Закуподавац издати фактуру као накнаду за извршене радове.

**12. ОДГОВОРНОСТ СТРАНА**

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

**12.1.** Закупац је дужан да Закоподавцу надокнади штету коју Закупац у случају из претходног става, проузрокује на Непокретности и/или Инвентару (уколико га има). За случај накнаде стварне штете, Закупац је дужан да Закоподавцу надокнади стварну штету коју Закупац проузрокује на Непокретности и/или Инвентару, у износу не нижем од књиговодствене вредностиу пословним књигама Закуподавца, на дан настанка штете.

**12.2.** 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.

**12.3**. У случају непридржавања Закона, одредби Општих услова и Уговора о закупу, 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, Општих услова и Уговора о закупу. Закупац је у обавези и да накнади све новчане казне и пенале наплаћене Закуподавцу у вези са овом тачком.

**12.4.** Евентуална одговорност Закуподавца за накнаду штете проузроковане неиспуњењем, неуредним и/или делимичним испуњењем обавеза из Уговора о закупу, ограничава се на износ од 10% од износа дванаестомесечне закупнине дефинисане Уговором о закупу.

**13. СРЕДСТВО ОБЕЗБЕЂЕЊА И ПОЛИСА ОСИГУРАЊА**

**13.1*.*** *Обавезно се на Огласу назначи и Уговором о закупу јасно прецизира обавеза Закупца да прибави средства овбезбеђења плаћања и извршавања уговорних обавеза, које Закупац доставља Закуподавцу најкасније до Дана примопредаје (изузев ако је реч о зависним друштвима Закуподавца или изузецима предвиђеним интерним актима Закуподавца). То може бити једно или комбинација више средстава обзебеђења и то:*

* + 1. сигурносни депозит, у висини одређеног износа Закупнине, а Уговором о закупу опредељено (у даљем тексту: **Сигурносни депозит**).
       1. У случају повећања висине Закупнине, сразмерно се повећава и износ Сигурносног депозита. У том случају Закупац је дужан да доплати Сигурносни депозит у року од 10 (десет) радних дана од момента пријема одговорајућег обрачуна од Закуподавца.
       2. У случају да Закупац не врши редовну уплату, предвиђену Уговором о закупу, уплату за попуњавање Сигурносног депозита, плаћање казне у случају оштећења Непокретности и/или друге имовине Закуподавца, до које је дошло кривицом Закупца, или других неизвршења обавеза по Уговору о закупу од стране Закупца, Закуподавац има право да задржи из Сигурносног депозита износ неизвршених плаћања од стране Закупца, износ неопходан за отклањање оштећења на Непокретности и/или другој имовини Закуподавца, као и друге износе неопходне за обнову нарушених права Закуподавца.
       3. После наведеног задржавања износа Закуподавац упућује писано обавештење и рачун Закупцу са приложеним обрачуном задржаних износа и са прилогом докумената која потврђују наведене трошкове. Сигурносни депозит се после задржавања горе наведених износа из њега од стране Закуподавца, допуњава од стране Закупца до прописане висине износа, у року од 10 (десет) радних дана од датума пријема обавештења о извршеном задржавању (наплати) износа.
       4. Уколико Закупац не поступи у свему према одредбама Уговора о закупу у вези са Сигурносним депозитом, Закуподавац може да раскине Уговор, у ком случају се Закупац обавезује да Закуподавцу накнади пун износ штете коју по овом основу Закуподавац има, а Закупац му дугује и накнаду у износу тромесечне Закупнине.
       5. У случају престанка закупа, изузев у случајевима предвиђеним за неплаћање Закупнине и Трошкова, Сигурносни депозит се може вратити Закупцу, под условом да нема неизмирених обавеза Закупца, у року од 5 (пет) Радних дана после потписивања Записника о враћању, уплатом износа Сигурносног депозита на рачун Закупца наведен у Прилогу број 3 Уговора о закупу.
       6. Уколико Закупац не поступи у свему у складу са одредбама ове тачкке, Закуподавац може да раскине Уговор о закупу, уз право на накнаду штете, а Закупац му дугује и накнаду у износу тромесечне Закупнине.

**и/или**

**13.1.2.**1 (једну) или више **бланко сопствених меница** и одговарајући број меничних овлашћења, са клаузулом „безусловно и неопозиво, без протеста и трошкова’’, за попуњавање и наплату меница до износа доспелих неизмирених обавеза (закупнина, камата, осталих трошкова и накнада, предвиђених Уговором о закупу и свим Анексима проистеклим из Уговора о закупу), потписано од стране законског заступника или лица овлашћеног за заступање Закупца и оверено печатом Закупца. Закупац је у обавези да уз менична овлашћења достави и копију картона депонованих потписа код пословне банке, која региструје меницу/е, на којој се јасно виде депоновани потписи и печат Закупца. Копија картона депонованих потписа треба да буде оверена печатом банке са датумом овере (да је копија верна оригиналу), не старијим од 10 (десет) дана до дана закључења Уговора о закупу. Истовремено, Закупац је дужан да достави и доказ да су менице евидентиране у регистру НБС.

**13.1.2.1.** Закуподавац ће поднети на наплату меницу/е из претходне тачке, уколико Закупац у року и на начин утврђен Уговором о закупу не испуни своје уговорене обавезе.

**13.1.2.2**. Уколико током важења Уговора о закупу Закуподавац искористи меницу из тачке 13.1.2. овог поглавља, Закупац је дужан да нову меницу и ново менично овлашћење/ под условима из тачке 12.1.2., достави Закуподавцу у року од 8 (осам) дана од дана када га Закуподавац позове да то учини.

**13.1.2.3.** Уколико Закупац то не учини, Закуподавац има право да раскине Уговор о закупу, уз право на накнаду штете, а Закупац му дугује и накнаду у износу тромесечне закупнине.

**13.1.2.4**. Закуподавац ће вратити неискоришћену меницу/е и менично/а овлашћење/а по истеку 30 (тридесет) дана од дана извршења уговорених обавеза Закупца

**и/или**

* + 1. неопозиву, безусловну и наплативу на први позив ***банкарску гаранцију*** издату од стране банке и у форми која је прихватљива за Закуподавца, у висини износа утврђеног Уговором о закупу са роком важности 30 (тридесет) дана дужим од истека рока плаћања последње фактуре и књижних задужења по Уговору о закупу, а коју ће Закуподавац вратити након испуњења свих обавеза Закупца.
       1. Закуподавац је овлашћен да, у било ком случају неизвршења обавеза и/или неуредног извршења обавеза из Уговора о закупу, поднесе ову гаранцију.
       2. Уколико гаранција из тачке 13.1.3. буде наплаћена, а Уговор о закупу не  буде раскинут, Закупац се обавезује да, под истим условима и на исти начин достави Закуподавцу нову гаранцију на исти износ и под истим условима, с тим што је рок за доставу нове гаранције 8 (осам) календарских дана од дана када је Закуподавац доставио Закупцу обавештење о наплати претходне гаранције.
       3. Закуподавац ће нереализовану банкарску гаранцију вратити Закупцу по испуњењу свих обавеза из Уговора о закупу.
       4. Уколико Закупац не поступи у свему у складу са одредбама ове тачке 13.1.3., Закуподавац може да раскине Уговор о закупу, уз право на накнаду штете, а Закупац му дугује и накнаду у износу тромесечне закупнине.

**13.2.** *Све Непокретности изузев земљишта/водова морају бити и снабдевене /покривене одговарајућом полисом осигурања, из тог разлога се и дефинише лимит који је за конкретну Непокретност предвиђен спрам података садржаних у пословним књигама Закуподавца, односно Закупац као Уговарач осигурања је обавезан да о сопственом трошку обезбеди:*

**13.2.1.** *полису осигурања опште одговорности* за проузроковану штету услед смрти, повреде тела или здравља односно оштећења или уништења ствари трећих лица за време коришћења, поседовања, закупа или плодоуживања Непокретности са лимитом одговорности у износу дефинисаном Уговором о закупу по сваком штетном догађају и укупно у периоду трајања Рока закупа и да исту достави на увид Закуподавцу најкасније 3 (три) дана од Дана закључења Уговора о закупу. На полиси осигурања Закуподавац мора бити наведен као додатни осигураник и као треће лице.

Закупац се обавезује да у случају исцрпљивања дела или пуног износа осигуране суме због наплате штете настале штетним догађајем, изврши поновно осигурање опште одговорности на суму осигурања из претходног става на начин да не постоји прекид у осигураном периоду.

**и/или**

* + 1. *полису осигурања од основних пожарних ризика* за грађевинске објекте и опрему и то на вредност у износу дефинисаном Уговором о закупу, као и од допунског ризика и то „излива воде из инсталација“ на I ризик, за грађевинске објекте и опрему, на вредност у износу од дефинисаном Уговором о закупу, у складу са условима за осигурање за период од Дана закључења Уговора о закупу, па до истека 30. (тридесетог) дана од дана истека Рока закупа и да исту достави на увид Закуподавцу најкасније 3 (три) дана од Дана закључења Уговора о закупу. Закуподавац мора бити наведен на полиси као осигураник.

**14. HSE ОДРЕДБЕ**

*За случај да Закупац изводи радове који захтевају прибављање одређених дозвола/сагласности надлежних органа или уколико два или више правних лица (укључујући и Закуподавца) у обављању послова деле радни простор, односно када запослени више правних лица истовремено обављају послове у истом радном простору, правна лица (Закупац и Закуподавац) су дужни да закључе Споразум о безбедности и здрављу на раду, заштити животне средине и заштити од пожара за закуп пословног простора ( у даљем тексту:* *HSE споразум) Прилог број 11 и саставни део Уговора о закупу, односно да сарађују у примени прописаних мера за безбедност и здравље запослених.*

**14.1.** HSE споразумом се регулишу међусобни односи Страна поводом безбедности и здравља на раду, заштити животне средине и заштити од пожара, и тиме је Закупац обавезан да у току важења овог Уговора о закупу, води рачуна о безбедности и здрављу на раду у складу са важећим прописима из ове области.

**14.2.** Закупац својим потписом на HSE споразуму који је прилог Уговора о закупа подразумева се да је прихватио одредбе HSE споразума.

**14.3.** У сваком Уговору о закупу уз који се закључује HSE споразум се одређује Лице/а за координацију и контролу спровођења HSE споразума (**Лице за HSE**) у смислу Закона о безбедности и здравља на раду (“Сл.гласник РС“, број 35/2023) испред Закуподавца и Закупца ( уноси *се име и презиме и уколико постоји више именованих одговорних лица за HSE потребно је унети сва имена у зависности од локације на којој су именовани)* као иЈедино одговорно лице/а (**ЈОЛ**) одговорно за управљање, контролу и обезбеђење свих активности дефинисаних Уговором о закупу испред Закуподавца и Закупца, ради лакше међусобне комуникације и реализације обавеза/радова и др *[уноси се име и презиме и уколико постоји више именованих одговорних л*ица/ЈОЛ-ова *потребно је унети сва имена у зависности од локације на којој су именовани].*

Уколико током уговорних активности дође до промене именованих лица испред Закуподавца и/или Закупца дефинисаних Уговором о закупу, Стране ће писменим дописом на коресподентске адресе из Уговора о закупу према поглављу 19 Општих услова обавестити једна другу о таквој промени.

**14.4.** У случају да су одредбе закљученог HSE Споразума у супротности са одредбама Уговора о закупу, примениће се одредбе HSE Споразума.

**14.5**. Закупац је у обавези да се придржава важећих санитарних норми и правила, тј. Да спроводи мере дезинфекције, дезинсекције и дератизације, у складу са прописима који се везују за намену Непокретности, као и да омогући другим корисницима Пословног комплекса да користе Противпожарни пут означен на Прилогу број 1 Уговора о закупу.

**15.САНКЦИОНА КЛАУЗУЛА**

*Код Закуподавца је на основу упутства „Провера усаглашености пословања са међународним санкцијама“ донета препорука да се са свим Закупцима уговора санкциона клаузула, којом се регулише ситуација како поступати кад неко постане предмет међународних санкција.*

**15.1.** Међународне санкције према Уговору о закупу подразумевају, укључујући, али не ограничавајући се на, било које рестриктивне мере или санкције које намеће било које тело или орган Уједињених нација (УН), Европске уније (ЕУ) или њене државе чланице, Уједињеног Краљевства (УК) или Сједињених Америчких Држава (САД) ("**Међународне санкције**").

**15.2**. Закупац је у обавези да обавести Закуподавца ако Закупац постане предмет Међународних санкција које ограничавају трансакције које су обухваћене Уговором о закупу. Обавештење се доставља у писаној форми, без одлагања, а у сваком случају у периоду не дужем од 7 (седам) календарских дана од дана када је Закупац постао предмет Међународних санкиција. Необавештавање у прописаном року даје Закуподавцу право да обустави или раскине Уговор о закупу без претходне најаве.

**15.3**. У случају да Закупац постане предмет Међународних санкција које ограничавају трансакције које су обухваћене Уговором о закупу, Стране ће без одлагања, а у сваком случају не дуже од 30 (тридесет) календарских дана од дана обавештавања прописаног у тачки 15.2. овог поглавља, уложити све напоре да изменe одредбе Уговора о закупу, како би се у потпуности испоштовала прописана ограничења предвиђена Међународним санкцијама. Неизмењивање одредби Уговора о закупу у року 30 (тридесет) дана даје Закуподавцу право да обустави или раскине Уговор о закупу без претходне најаве.

**15.4.** Закупац је у обавези да обавести Закуподавца ако Закупац постане предмет Међународних санкција које забрањују трансакције које су обухваћене Уговором о закупу. Обавештење се доставља у писаној форми, одмах након што Закупац постане предмет Међународних санкиција. У сваком случају, ако Закупац постане предмет Међународних санкција које забрањују трансакције које су обухваћене Уговором о закупу Закуподавац има право да обустави или раскине Уговор о закупу без претходне најаве.

**15.5.** Уколико обустава Уговора о закупу траје у континуитету 30 (тридесет) календарских дана, Закуподавац има право на једнострани раскид Уговора о закупу.

**15.6.** У случају обуставе или раскида Уговора о закупу како је предвиђено у тачкама 15.2-15.5. овог поглавља, Закупац се одриче свих својих потраживања и ослободиће Закуподавца одговорности у вези са обуставом или раскидом Уговора, осим у вези са правима која доспевају по Уговору о закупу, а која су настала пре него што је Закупац постао предмет Међународних санкција.

**16. НАЧИН ПРЕСТАНКА УГОВОРА О ЗАКУПА**

**16.1.** Уговор о закупу престаје да важи истеком Рока Закупа.

* 1. Уговор о закупу може да престане и споразумно закључењем споразума о раскиду уговора. Једна од Страна подноси захтев за престанком сарадње пре истека Рока закупа, и у случају сагласности обе Стране споразумом о раскиду Уговора утврђује висина и начин испуњења међусобних доспелих обавеза до дана споразумног раскида Уговора.
  2. Закуподавац може да откаже Уговор о закупу, 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.

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

* 1. Закуподавац може, уз достављање Закупцу претходног обавештења, Уговор о закупу раскинути у следећим случајевима:

а) уколико се Предмет закупа користи без сагласности Закуподавца (у потпуности или поједине просторије) у сврхе које нису предвиђене Уговором,

б) уколико Закупац Предмет закупа изда у подзакуп трећем лицу, без претходне писмене сагласности Закуподавца,

в) уколико Закупац намерно, или непажњом знатно погоршава стање Непокретности и/или Инвентара,

г) уколико Закупац не плати месечну Закупнину, на начин и под условима утврђеним овим Уговором,

д) ако Закупцу буде правноснажно изречена забрана обављања делатности или над њим буде покренут стечајни поступак,

ђ) уколико Закупац поступа супротно било којој одредби из члана којим се уређују обавезе и права Закупца као и одредбе које се тичу извођења радова и достављање средства обезбеђења,

е) у другим случајевима предвиђеним Законом или Уговором.

* 1. Кад наступи један или више раскидних услова горе наведених, Закуподавац најпре шаље обавештење пред раскид Закупцу на коресподентску адресу из Уговора о закупу сагласно поглављу 19 Општих услова, у коме га позива да у року од 15 (петнаест) дана отклони настали раскидни случај/услов.
  2. Ако Закупац у остављеном року од 15 (петнаест) дана не отклони настали раскидни услов, Закуподавац ће Закупцу доставити раскидну изјаву у писаној форми и у истој, без додатног отказног рока, одредити рок за врaћање Предмета закупа.

Уговор се сматра раскинутим даном одређеним за враћање Предмета закупа у раскидној изјави.

* 1. Закупац је обавезан, у случају раскида, да Закуподавцу исплати уговорну казну у висини тромесечне Закупнине утврђене Уговором за наступање било ког раскидног услова, изузев за неплаћање месечне Закупнине.

Закуподавац може да захтева од Закупца и накнаду штету коју он претрпи. У случају настанка штете за Закуподавца, чији је износ већи од уговорне казне, Закуподавац има право на разлику до потпуне накнаде штете.

**16.8.** Поред достављања раскидне изјаве Закупцу, Закуподавац има право:

- да онемогући Закупцу коришћење електричне енергије, телефонске везе итд;

- да Закупцу онемогући приступ Непокретности, осим ако је приступ неопходан за предају Непокретности и Инвентара у посед Закуподавцу.

**17. ВИША СИЛА**

**17.1.** 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.

**17.2.** 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.

**17.3.** Страна, која није у стању да изврши своје обавезе у складу са Уговором због околности више силе, обавезна је да одмах, а најкасније у року од 2 (два) дана информише 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.

**17.4.** Необавештавање и/или неблаговремено обавештавање друге Стране у складу са поглављем 19 Општих услова повлачи за собом губитак права Стране да се позива на вишу силу.

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

**17.6.** 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.

За време трајања више силе свака Страна сноси своје трошкове.

**18. РЕШАВАЊЕ СПОРОВА**

**18.1.** Стране су сагласне да све евентуалне спорове који настану из или поводом Уговора покушају решавати мирним путем – путем преговора.

**18.2.** Уколико спорови између Страна не буду решени мирним путем- споразумно у року од 30 (тридесет) дана, спор ће решити стварно и месно надлежан суд, уз примену права Републике Србије.

**18.3.** Решавање спорних питања не може утицати на извршење предмета Уговора.

**19. КОРЕСПОДЕНЦИЈА ПО УГОВОРУ О ЗАКУПУ**

**19.1.** Стране су дужне да једна другу обавештавају о свакој и о свим променама које могу бити важне за реализацију Уговора и/или Општих услова. Сва обавештења једне Стране дата другој уговорној страни, а која су у вези са Уговором и/или Општим условима, од дана закључења Уговора и/или Општих услова биће достављана у писаној форми – писмом или путем електронске поште, на адресе наведене у Уговору ( а нарочито о промени седишта, броја телефона, банкарских инструкција, измени законског заступника, и др. , најкасније у року од 7 (седам) дана од датума промене).

**19.2.** Ако једна од уговорних Страна не обавести другу уговорну страну о промени адресе или електронске адресе, а уколико је било која преписка у вези са Уговором о закупу и/или Општим условима упућена на непромењену – назначену адресу, или на електронску адресу – сматраће се да је достава уредно извршена.

# 20. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ УГОВОРА О ЗАКУПУ И ОПШТИХ УСЛОВА

**20.1.** У случају да нека од одредби Уговора о закупу престане да буде у складу са важећим законским и/или подзаконским прописима и/или интерним актима Закуподавца – укључујући и измењени и/или допуњени Општи услови, од тог дана ће се на права и обавезе из Уговора о закупу примењивати важећи законски и подзаконски прописи, односно итерни акти Закуподавца - укључујући и измењени и/или допуњени Општи услови, а Стране ће о томе закључити анекс Уговора, или ће раскинути Уговор.

**20.2.** Закуподавац има право да измени и/или допуни Опште услове по истеку прве године Рока закупа.

Закуподавац је обавезан да обавести Закупца о измени Општих услова најкасније у року од 15 (петнаест) Радних дана од дана измене истих на званичној страници Закуподавца.

Уколико Закупац не прихвата измену Општих услова дужан је о томе обавести Закуподавца, а Закуподавац и поред тога што је Закупац у свему испунио одредбе Уовора о закупу, може да раскине Уговор о закупу

**20.3.** Општи услови су интелектуална својина Закуподавца и забрањено је њихово копирање.