

УГОВОР
О ЗАКУПУ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА

Закључен између:

1. ХОЛДИНГ КОМПАНИЈЕ YUMCO А.Д. БРАЊЕ (у даљем тексту: ЗАКУПОДАВАЦ), са седиштем у Врању, ул. Радничка бр. 5, привредног субјекта регистрованог у Агенцији за привредне регистре Републике Србије дана 03.06.2005. године, под регистарским бројем 26694, са матичним бројем 07105720, које заступа в.д.директора Бранислав Трајковић, и

2. SPILIT DOO VRANJE (у даљем тексту ЗАКУПОДАВАЦ) са седиштем у Врању, ул. Радничка бр. 5 привредног субјекта регистрованог у Агенцији за привредне регистре Републике Србије дана 27.04.2017. год. под регистарским бројем БД 35615/2017, са матичним бројем 21284165 које заступа директор Alexander Komarov

Члан 1.

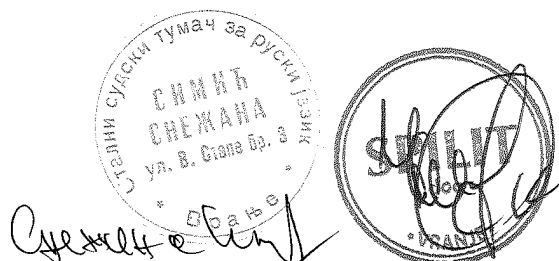
Уговорне стране сагласно констатују:

1. Да је ЗАКУПОДАВАЦ по структури капитала привредни субјект у већинском државном власништву;
2. Да је Надзорни одбор ЗАКУПОДАВЦА у складу са чланом 38. Статута ЗАКУПОДАВЦА овлашћен да одлучује о давању у закуп непокретних и покретних ствари које су у власништву или по другом основу у поседу ЗАКУПОДАВЦА и зависних друштава;
3. Да је дана 20.04.2017. године Надзорни одбор ЗАКУПОДАВЦА донео Одлуку бр. 701-5/17 за издавање у закуп, 1. "Магацина конца" ПК. 9983/1 објекат бр.9 површине 2.518 м², 2. "Фабрику памучне трикотаже" КП.9983/2 објекат бр.1 површине 4.365 м² и 3. "Фабрику памучне трикотаже" КП.9983/3, објекат бр.1 површине 1.022 м², а све уписано у Л.Н.бр.7096 (прилог 1 овог уговора);
4. Да је на захтев ЗАКУПОДАВЦА бр. 751 од 28.04.2017. године, Министарство привреде Републике Србије дало Сагласност број од године (прилог 2 овог уговора).

Члан 2.

На основу сагласно изнетих констатација из члана 1. овог уговора (у даљем тексту: "Уговор о закупу"), ЗАКУПОДАВАЦ даје у закуп, а ЗАКУПАЦ прима у закуп непокретности које се налазе у Врању, укупне нето површине 7.905 м² уписане у ЛН бр. 7096 и то:

- објекат бр. 1, "Магацин конца", КП 9983/1, објекат бр.9, површине 2.518 м²,



- објекат бр. 2, "Фарика памучне трикотаже", КП 9983/2, објекат бр.1, површине 4.365 м2, и
- објекат бр. 3, "Фабрика памучне трикотаже", КП 9983/3, објекат бр.1, површине 1.022 м2,

(у даљем тексту: "Предмет закупа").

ЗАКУПОДАВАЦ даје у закуп, а ЗАКУПАЦ прима у закуп Предмет закупа, ослобођен од свих лица и ствари, на начин и под условима предвиђеним овим Уговором.

Уговорне стране сагласне су да је ЗАКУПАЦ овлашћен да у предметну халу унесе своје машине које ће му бити неопходне за обављање делатности.

ЗАКУПОДАВАЦ је сагласан да ЗАКУПАЦ региструје свој пословно седиште на адреси предмета закупа.

Члан 3.

Уговор о закупу се закључује на одређено време, на период од 10 (десет) година.

Члан 4.

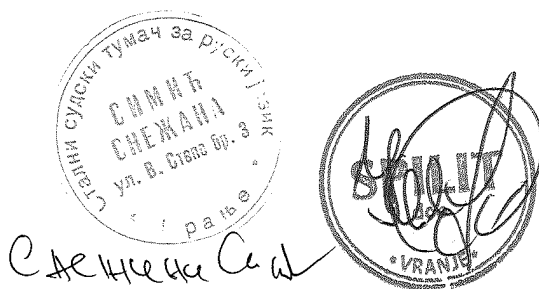
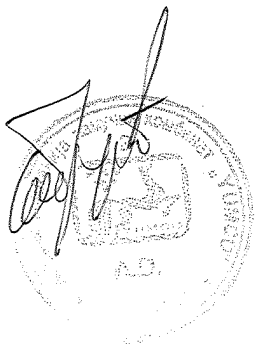
За коришћење Предмета закупа, ЗАКУПАЦ се обавезује да плаћа месечну закупнину у нето износу од 0,75 ЕУРО центи по м2 (седамдесет еуро центи) што за квадратуру од 7.905 м2 износи укупно 5.928,75 ЕУР месечно, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан фактурисања (у даљем тексту: "Закупнина").

На уговорен износ месечне закупнине из става 1. овог члана ЗАКУПОДАВАЦ ће приликом издавања фактуре обрачунати и додати износ прописаног ПДВ-а чије плаћање пада на предмет ЗАКУПЦА.

ЗАКУПАЦ је дужан да плати Закупнину на рачун ЗАКУПОДАВЦА до 15. (петнаестог) дана у месецу за текући месец, за све време трајања закупа, после испостављања уредне фактуре од стране ЗАКУПОДАВЦА.

ЗАКУПАЦ је дужан да Закупнину плаћа уредно и благовремено у свему према ставу 3. овог члана и без испостављања рачуна од стране ЗАКУПОДАВЦА.

У случају доцње, ЗАКУПАЦ плаћа и затезну камату почев од дана падања у доцњу па до дана исплате, по каматној стопи утврђеној законом који важи у време плаћања.



Члан 5.

ЗАКУПАЦ је у обавези да приликом закључења Уговора о закупу ЗАКУПОДАВЦУ приложи доказ о уплати аванса у износу од три (3) месечне Закупнине, на име последњих 3 месеца истека Уговора о закупу, што представља услов за закључење Уговора.

Члан 6.

ЗАКУПАЦ је у обавези да поред Закупнине сноси и трошкове одржавања, који проистекну из редовне употребе Предмета закупа, као и трошкове утршка електричне енергије, комуналних услуга, ПТТ услуга, трошкове коришћења грађевинског земљишта и друге трошкове, односно услуге везане за коришћење и одржавање Предмета закупа.

Трошкови из става 1. овог члана ће бити посебно фактурисани од стране ЗАКУПОДАВЦА, најкасније до 25. дана у следећем месецу за претходни месец, а сходно реалним адекватним писаним показатељима учешћа ЗАКУПЦА у потрошњи истих, односно сразмерно учешћу површине предмета закупа у укупној површини пословне хале чији је део Предмет закупа. Рок за плаћање ових трошкова је 10 дана од пријема фактуре ЗАКУПОДАВЦА са спецификацијом свих обрачунатих трошкова и копијом рачуна комуналних и јавних предузећа на основу којих је конкретна фактура издата ЗАКУПЦУ.

Члан 7.

ЗАКУПАЦ је дужан да Предмет закупа користи за намену обављања делатности производње намештаја и у друге сврхе исту непокретност не може користити.

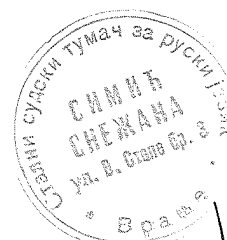
ЗАКУПАЦ се обавезује да приликом коришћења Предмета закупа према истом поступа брижљиво и да га не користи супротно намени из става 1. овог члана.

ЗАКУПАЦ нема право да Предмет закупа или његове делове даје у подзакуп трећем лицу.

ЗАКУПАЦ нема право да Уговор о закупу уступа трећем лицу, у потпуности или делимично, без писане сагласности ЗАКУПОДАВЦА.

Члан 8.

Уговорне стране сагласно изјављују да се Предмет закупа даје у закуп у „виђеном“ стању, тако да се ЗАКУПАЦ потписом Уговора о закупу одриче било каквих примедби по основу евентуалних материјалних недостатака Предмета закупа.



Снежана Сив



Члан 9.

Даном увођења у посед почиње да тече Уговор о закупу и обавеза плаћања закупнине, која је утврђена у члану 4. став 1. овог уговора.

Члан 10.

ЗАКУПАЦ не може вршити адаптацију Предмета закупа, без претходне сагласности ЗАКУПОДАВЦА.

Сви трошкови адаптације Предмета закупа, извршене у складу са ставом 1. овог члана, падају на терет ЗАКУПЦА.

Члан 11.

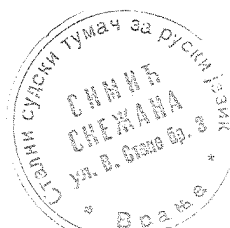
ЗАКУПОДАВАЦ може по захтеву ЗАКУПЦА одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеној непокретности, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства.

Извештај о постојећем стању непокретности, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, треба да изради овлашћени судски вештак одговарајуће струке, односно овлашћена организација, са којим ЗАКУПОДАВАЦ треба да закључи уговор опословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси ЗАКУПАЦ.

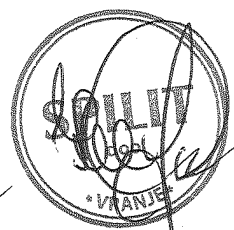
ЗАКУПАЦ је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране ЗАКУПОДАВЦА, поступку описаном у ставу 2. овог члана, придржава одобреног описа, предмера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању пословног простора у сваком појединачном случају од ЗАКУПОДАВЦА тражи одобрење за то одступање.

Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно ставу 3. овог члана, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати ЗАКУПЦУ.

Након извођења радова уз сагласност ЗАКУПОДАВЦА на начин и у поступку описаном у овом члану, ЗАКУПАЦ је у обавези да ЗАКУПОДАВЦУ поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања пословног простора, уз који се као доказ достављају рачуни, стим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, односно организације, која ће проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања непокретности, у односу на



Снежана Симић



извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова одобрених од стране ЗАКУПОДАВЦА.

ЗАКУПАЦ који је уз сагласност ЗАКУПОДАВЦА у инвестиционо одржавање у пословни простор, у смислу овог члана, уложио сопствена средства, има право на умањење закупнине у износу од 100% од месечне закупнине, за период који одговара висини уложених средстава, без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава.

ЗАКУПАЦ може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеној непокретности за период док трају радови, а најдуже три месеца, на основу посебно образложене одлуке Надзорног одбора ЗАКУПОДАВЦА.

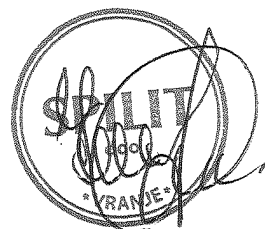
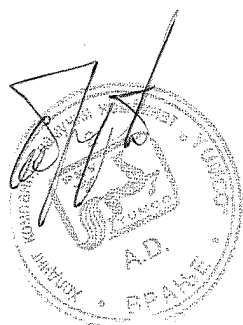
Члан 12.

ЗАКУПАЦ је дужан да ЗАКУПОДАВЦУ омогући приступ Предмету закупа, ради контроле његовог коришћења.

Члан 13.

Уговор о закупу престаје да важи и пре истека рока на који је закључен у следећим случајевима:

1. споразумом уговорних страна, или
2. једностраним раскидом од стране ЗАКУПОДАВЦА:
 - ако ЗАКУПАЦ не плати доспелу Закупнину најкасније у року од 8 (осам) дана, пошто га ЗАКУПОДАВАЦ позове на плаћање, а позивом на плаћање се сматра достава опомене са рачуном и обрачунатом каматом;
 - ако ЗАКУПАЦ не измири трошкове предвиђене чланом 6. став 1. свог уговора;
 - ако ЗАКУПАЦ не користи Предмет закупа у периоду од шест месеци или дуже, осим ако се ради о обављању радова на инвестиционом одржавању Предмета закупа;
 - ако ЗАКУПАЦ користи Предмет закупа противно одредбама члана 7. овог уговора;
 - ако ЗАКУПАЦ оштећује Предмет закупа и уређаје које користи;
 - ако ЗАКУПАЦ нарушава несметано обављање пословне делатности осталих купаца и корисника пословних просторија;
 - ако ЗАКУПАЦ издаје Предмет закупа у подзакуп;
 - ако ЗАКУПАЦ без писане сагласности ЗАКУПОДАВЦА уступи трећем лицу Уговор о закупу, у потпуности или делимично;



- ако ЗАКУПАЦ без писане сагласности ЗАКУПОДАВЦА врши адаптацију пословног простора;
- ако се ЗАКУПАЦ приликом извођења радова потребних за адаптацију Предмета закупа не придржава пројектне документације;
- уколико се ЗАКУПЦУ укине дозвола за рад, или из других разлога није у могућности да обавља делатност;
- у случају рушења Предмета закупа ради привођења планираној намени локације на којој се исти налази, а у складу са одредбама важећих законских прописа;
- у свим осталим случајевима повреде одредаба Уговора о закупу од стране ЗАКУПЦА и повреда одредаба Закона о облигационим односима,
- дође до приватизације, односно продаје капитала, односно имовине ЗАКУПОДАВЦА у поступку приватизације, са отказним роком од 30 (тридесет) дана, рачунајући од дана достављања обавештења о раскиду Закупа.

3. једностраним раскидом од стране ЗАКУПЦА.

Отказни рок за раскид Уговора о закупу сходно тачкама 2. и 3. претходног става износи 15 (петнаест) дана од дана пријема писменог обавештења о отказу Уговора о закупу.

Члан 14.

ЗАКУПАЦ је дужан да ЗАКУПОДАВЦУ преда закупљену непокретности из члана 2. овог уговора, у исправном стању, испражњену од свих лица и ствари, у року од 8 (осам) дана од дана престанка важења Уговора о закупу.

Члан 15.

Током трајања закупа по овом Уговору, ЗАКУПОДАВАЦ ће наставити да плаћа уобичајене цене за све постојеће полисе осигурања за предмет закупа (осигурање пословне хале).

У случају да ЗАКУПАЦ жели другачије услове осигурања, ЗАКУПОДАВАЦ ће исте предложити осигуравајућем друштву, у ком случају, купац сноси такве додатне трошкове.

Члан 15.

ЗАКУПАЦ је дужан да одмах и без одлагања, обавести ЗАКУПОДАВЦА о свим променама које настану након закључења Уговора о закупу (промене адресе и сл.).

ЗАКУПАЦ је сагласан да, уколико дође до промене његовог седишта, о коме није уредно обавестио ЗАКУПОДАВЦА, да ће се сматрати да је достава писмена на адресу из Уговора о закупу уредна достава.

Члан 16.

Овај Уговор се закључује на основу Одлуке Надзорног одбора ЗАКУПОДАВЦА број 701-5/17 од 20.04.2017.године, као и на основу сагласности Министарства привреде Републике Србије број [] од [] године.

Оба документа побројана у ставу 1. овог члана морају бити презентовани ЗАКУПЦУ у року од 30 дана од дана потписивања овог уговора.

Уговорне стране су сагласне да све евентуалне спорове по овом уговору решавају споразумно, а у случају да споразум не постигну, спор ће се решити пред Привредним судом у Лесковцу.

Члан 17.

У погледу онога што није уређено одредбама овог уговора, сходно се примењују одредбе Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89 и "Службени лист СРЈ", број 31/93 и 22/99).

Члан 18.

Овај уговор је сачињен у 6 (шест) истоветних примерака, по 3 (три) за сваку уговорну страну.

