

На основу одлуке Скупштине СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ДР ИВАНА РИБАРА 59 број _____ од _____ године, у Београду дана _____ године, између:

Закуподаваца: СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ДР ИВАНА РИБАРА 59, Нови Београд, Др Ивана Рибара 59, матични број: 18011271, коју заступа професионални управник Милорад Ристић (у даљем тексту: закуподавац)

и

Закупца: ПЕТРОВИЋ САЊЕ, из Београда, Нови Београд, Улица Др Ивана Рибара 59, ЈМБГ: 2809977715122 (у даљем тексту: закупца),

закључује се

УГОВОР О ЗАКУПУ ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА

Члан 1.

Предмет уговора – закуп: две одвојене заједничке просторије у приземљу стамбене зграде у Улици Др Ивана Рибара 59, укупне површине око 23 м², које се налазе са леве и десне стране улаза у стамбену зграду, које имају посебне улазе, који се налазе испред улаза у стамбену зграду, са леве и десне стране улаза, као и просторију мокрог чвора која се налази у приземљу зграде поред лифта – некадашња просторија за одлагање смећа коју је закупца адаптирао у WC (у даљем тексту: заједничке просторије).

Уговорне стране сагласно констатују да је закупца, у складу са одредбама Уговора о закупу заједничких просторија од 04.10.1996. године, извршио адаптацију и привођење намени заједничког простора зграде, ради формирања предметних заједничких просторија, као и да закупца, у складу са наведеним уговором користи предметне заједничке просторије непрекидно још од 01.10.1996. године.

Члан 2.

Овим уговором закуподавац даје, а закупца прима у закуп заједничке просторије ближе одређене у члану 1. овог уговора.

Предметне заједничке просторије закупца ће користити са пажњом доброг привредника и исте ће користити за обављање козметичарске делатности.

Закупца у предметним заједничким просторијама или у делу просторија, не може обављати другу делатност, осим делатности утврђене ставом 3. овог члана уговора, без претходне сагласности закуподавца датој у писаној форми.

Члан 3.

Уговор о закупу заједничких просторија закључује се на период од 10 (десет) година, са почетком трајања закупа од 01.04.2019. године.

Уговорне стране овим уговором, у корист закупца, уговарају право пречег закупа предметних заједничких просторија, по престанку овог уговора о закупу.

Члан 4.

Месечна закупнина за предметни пословни простор утврђује се у износу од 10.000,00 RSD (десет хиљада динара).

Закупац се обавезује да износ месечне закупнине утврђене ставом 1. овог члана уговора, исплаћује закуподавцу **од 01. до 05. у месецу за текући месец**, на рачун закуподавца број 160 - 495804 - 62 који се води код ИНТЕРА БАНКА.

У случају да закупца касни са плаћањем утврђене закупнине, закуподавац има право на припадајућу законску затезну камату.

Овај уговор закупцу служи као основ за уплату закупнине утврђене овим уговором, без испостављања посебних рачуна од стране закуподавца.

Закупнина утврђена ставом 1. овог члана уговора, уговара се у фиксном износу за период од 5 (пет) година.

У случају да по истеку периода утврђеног ставом 5. овог члана уговора, закуподавац захтева повећање закупнине које закупца не прихвата, закуподавац може раскинути овај уговор, с тим што након раскида уговора, закуподавац не може под истим или повољнијим условима предметне заједничке просторије издати било ком трећем лицу.

Члан 5.

Поред обавезе плаћања закупнине утврђене чланом 5. овог уговора, закупца се обавезује да сноси и трошкове текућег одржавања заједничких просторија, као и трошкове ситних поправки изазваних редовном употребом просторија.

Уговорне стране сагласно констатују да се рачуни за извршене комуналне услуге које оптерећују предметне заједничке просторије (електричну енергију, телеком услуге, услуге које се плаћају по рачуну ЈКП „Инфостан“) издају на име закупца, као и да трошкове ових комуналних услуга сноси закупца.

Члан 6.

Закупац је у обавези да се стара о уредном спољном изгледу заједничких просторија, да одржава чистим простор испред улаза у заједничке просторије, да својим чињењем или нечињењем, не утиче на сигурност зграде и коришћење околног простора и слично.

Закупац је у обавези да поштује кућни ред, као и све друге прописе, посебно прописе о радном времену и безбедности објеката.

Члан 7.

Закупац не може вршити било какву адаптацију заједничких просторија без претходне сагласности закуподавца у писаној форми.

Закупац нема право на накнаду, умањење закупнине, нити било каква друга права, а посебно право на сусвојину, као накнаду за евентуално повећану вредност заједничких просторија, до које је дошло услед улагања закупца.

Право на умањење закупнине стиче се само у складу са одредбама овог уговора, односно у складу са евентуално закљученим писаним анексом истог.

Члан 8.

Закупац не може закупљене заједничке просторије или део заједничких просторија, издати у закуп другоме (подзакуп), нити закључивати било какву другу врсту уговора или усменог договора, којим се треће лице физичко или правно лице, на било који начин и из било ког

разлога, уводи у предметне заједничке просторије, без сагласности закуподавца у писаној форми.

Члан 9.

Овај уговор престаје да важи:

- протеком времена за које је уговор закључен,
- писаним споразумом уговорних страна.

Члан 10.

Закуподавац има право да откаже закупцу даље коришћење заједничких просторија, у случају да:

- купац не плати уговорену закупнину за три месеца;
- купац, без претходног писаног одобрења закуподавца, врши адаптацију, реконструкцију, санацију, доградњу или надоградњу или било какву преправку заједничких просторија;
- купац употребљава заједничке просторије за обављање делатности која није утврђена овим уговором;
- купац заједничке просторије користи на начин којим се заједничким просторијама, кривицом закупца или кривицом лица за које је одговоран купац, наноси штета;
- купац издаје заједничке просторије у подзакуп трећим лицима.

У случају наступања разлога за отказ уговора, утврђених ставом 1. овог члана уговора, пре отказа уговора, закуподавац је дужан да закупцу упуту писану опомену о наступању разлога за отказ уговора о закупу, у којој ће навести разлоге за отказ уговора и позвати закупца да у примереном року изврши доспеле обавезе, односно престане са радњама које наносе штету заједничким просторијама или којима се крше уговорне обавезе.

У случају да купац у остављеном року не изврши доспеле обавезе, односно не престане са радњама које наносе штету заједничким просторијама или којима се крше уговорне обавезе, закуподавац може отказати уговор у смислу става 1. овог члана уговора, уз остављање отказног рока од 30 (тридесет) дана.

Члан 11.

Купац се обавезује да у случају престанка овог уговора по било ком основу, испразни предметне заједничке просторије од свих лица и ствари и заједничке просторије преда закуподавцу најкасније последњег дана трајања закупа, односно последњег дана отказног рока.

Купац је дужан да по престанку уговора, врати закуподавцу заједничке просторије у стању у коме је заједничке просторије примио у закуп по овом уговору.

Члан 12.

Закључењем овог уговора престаје да важи Уговор о закупу заједничких просторија закључен дана 04.10.1996. године и сви анекси наведеног уговора.

Уговорне стране сагласно констатују да купац, у моменту закључења овог уговора, нема никаквих неизмирених обавеза према закуподавцу, по основу досадашњег коришћења – закупа предметних заједничких просторија.

Члан 13.

Измене овог уговора о закупу, укључујући и висину месечне закупнине, утврђене чланом 4. став 1. овог уговора, врше писаним анексима потписаним од стране обе уговорне стране.

Члан 14.

Све неспоразуме у вези овог уговора, уговорне стране ће покушати да реше договором, а у случају спора уговарају месну надлежност стварно надлежног суда у Београду.

Члан 15.

Овај уговор сачињен је у 4 (четири) истоветна примерка, по 2 (два) примерка за сваку уговорну страну.

Члан 16.

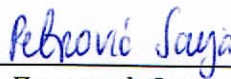
Закупадавац и купац, потписом овог уговора, потврђују да су упознати са садржином и правним последицама закључења овог уговора.

Закупадавац:
Стамбена заједница
ДР ИВАНА РИБАРА 59

Закупац:


Милорад Ристић, управник




Петровић Сања