**УГОВОР О ЗАКУПУ**

***(пословни простор у саставу пословног комплекса)***

Закључен између уговорних страна:

1. Друштва за истраживање, производњу, прераду, дистрибуцију и промет нафте и нафтних деривата и истраживање и производњу природног гаса „**Нафтна индустрија Србије**“ а.д. Нови Сад, са седиштем: Нови Сад, улица Народног фронта бр. 12, матични број: 20084693, ПИБ: 104052135, које заступа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по основу Пуномоћја бр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ године (у даљем тексту: **Закуподавац)**, са једне стране,

и

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, са седиштем: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ бр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, матични број \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ПИБ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, шифра претежне делатности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, које заступа\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (у даљем тексту: **Закупац**), са друге стране,

(у даљем тексту Закуподавац и Закупац означени заједно као „**Стране**“), како следи:

1. **ДЕФИНИЦИЈЕ И ТУМАЧЕЊА**
	1. У овом Уговору и његовим Прилозима, следећи термини ће имати следеће значење:
		1. **Уговор-** значи овај Уговор о закупу и обухвата све саставне делове и прилоге, осим ако изричито није назначено другачије;
		2. **НБС-** значи Народна Банка Србије;
		3. **ПДВ-** значи порез на додату вредност у складу са важећим Законом о порезу на додату вредност;
		4. **Закон-** значи сваки закон, уредба и други подзаконски акт, 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;
		5. **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;
		6. **Предмет закупа-** означава Непокретност и Инвентар, ближе дефинисан овим Уговором;

1.1.6.1 **Непокретност-** означава \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*пословни простор/локал/ паркинг место/ пословну зграду / резервоар / ресторан/ комплекс непокретности- унети врсту непокретности и италик део текста брисати пре достављања комитенту)* ближе описан и дефинисан у Прилогу број 1 Уговора \_ Опис и скица Непокретности;

1.1.6.2. **Инвентар**- значи опрему и/или инвентар ближе означен у Списку Инвентра, Прилог број 2 Уговора;

1.1.7**. Пословни комплекс** -значи пословни комплекс Закуподавца, у чијем саставу се налази Предмет закупа и дефинисан је тачком 3.2. Уговора;

* + 1. **Имовинско правни статус Непокретности-** означава имовинско- правни статус Непокретности, која је Предмет закупа и ближе је описан и дефинисан Прилогом број 1 Уговора;
		2. **Заједнички простор** – значи простор у саставу Пословног комплекса, који Закупац користи заједно са другим корисницима Пословног комплекса означен на Прилогу број 1 Уговора;
		3. **Противпожарни пут** – пут у Предмету закупа и у Пословном комплексу одређен од Закуподавца у сврхе противпожарне безбедности, који користи Закупац и у обавези је да обезбеди несметано коришћење и другим корисницима Пословног комплекса, означен на Прилогу број 1 Уговора ;
		4. **Дан закључења** – значи дан када се Уговор се сматра закљученим и то дан када су га потписали овлашћени заступници обе Стране , а ако га овлашћени заступници нису потписали на исти дан, Уговор 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- италик део текста брисати пре достављања комитенту, као и претходно означен текст уколико се не затева овера/солемнизација)* ;
		5. **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 Прилог број 5 Уговора и Записник о задужењу комитента основним средствима Прилог број 6 Уговора;
		6. **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 Прилог број 9 Уговора и Записник о раздужењу комитента основним средствима Прилог број 10 Уговора;
		7. **Рок закупа-** дефинисан је у члану 5 Уговора ;
		8. **Закупнина -** значи цену закупа за Предмет закупа, и састоји се од цене закупа за Непокретност и накнаде за коришћење Инвентара, дефинисана у члану 6. Уговора;
		9. **Трошкови** - означава пратеће 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 , 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;
		10. **Сервиси** -значе услуге које Закуподавца пружа **( редовни сервиси**), дефинисане Прилогом број 4 Уговора, а за које Закупац плаћа накнаду дефинисану Прилогом број 3 Уговора (*нпр одржавање хигијене, редовно (текуће) одржавање)* / и услуге које Закуподавац може да пружи Закупцу **( ванредни сервиси),** дефинисане Прилогом број 4 Уговора, а за које Закупац плаћа накнаду дефинисану на начин регулисан тачком 9.7. Уговора (*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*) ;

**2. ПРИЛОЗИ**

2.1. Саставни део овог Уговора чине следећи Прилози:

- 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 *[важећа форма усвојена у НИС а.д. Нови Сад]*

- Прилог број 6 – Записник о задужењу комитента основним средствима *[важећа форма усвојена у НИС а.д. Нови Сад]*

- Прилог број 7 –Записник о фактичком стању *[важећа форма усвојена у НИС а.д. Нови Сад]*

- Прилог број 8- Записник о извршеној услузи *[важећа форма усвојена у НИС а.д. Нови Сад]*

- Прилог број 9- Записник о враћању *[важећа форма усвојена у НИС а.д. Нови Сад]*

- Прилог број 10-Записник о раздужењу комитента основнм средствима *[важећа форма усвојена у НИС а.д. Нови Сад]*

-Прилог број 11 – Изјава о власничкој структури *[важећа форма усвојена у НИС а.д. Нови Сад]*

-Прилог број 12 – HSE Споразум *[важећа форма усвојена у НИС а.д. Нови Сад]*

*-* Прилог број 13 – Споразум о антикорупцијом понашању *[важећа форма усвојена у НИС а.д. Нови Сад]*

**3. ПРЕДМЕТ УГОВОРА**

3.1. Закуподавац даје, а Закупац прима у закуп Предмет закупа прецизиран Прилогом број 1 и Прилогом број 2 Уговора, у виђеном стању, у складу са условима, у року и на начин који је утврђен овим Уговором.

3.2. Предмет закупа се налази у саставу Пословног комплекса\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[унети назив Пословног комплекса Закуподавца и италик део текста брисати пре достављања комитенту],на* локацији: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[унети место/град/општина и италик део текста брисати пре достављања комитенту]* улица:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_број\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.3. Површина, састав, скица, границе, позиција и Имовинско правни статус Непокретности утврђен је Прилогом број 1 Уговора.

Списак Инвентара утврђен је Прилогом број 2 Уговора.

3.4.Предмет закупа се даје Закупцу на коришћење за намену \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[ унети намену простора / сврху издавања у закупа и италик део текста брисати пре достављања комитенту].*

Закупац може променити намену Предмета закупа искључиво уз претходну писану сагласност Закуподавца, о чему ће Стране закључити анекс*.*

3.5. Потписивањем овог Уговора Закупац потврђује да је упознат са Имовинско правним статусом Непокретности, тиме и са евентуалним правним недостацима Непокретности и/или земљишта на којем се Непокретност налази, те се овим 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 овог 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.

3.6. Предмет закупа се предаје Закупцу у виђеном стању, те потписивањем овог Уговора и Записника о примопредаји- Прилог број 5 Уговора 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.

3.7. Предмет закупa, Закупац не може дати у подзакуп без претходне писане сагласности Закуподавца.

**4 . ПРИМОПРЕДАЈА ПРЕДМЕТА ЗАКУПА**

4.1. Стране ће најкасније у року од *8 (осам) [препоручено или унети други рок и италик део текста брисати пре достављања комитенту ]* Радних дана од Дана закључења извршити примопредају Предмета закупа, о чему ће сачинити и обострано потписати Записник о примопредаји (Прилог број 5 Уговора) и Записник о задужењу комитента основним средствима (Прилог број 6 Уговора) .

4.2. Сматра се да је Закуподавац предао Закупцу у посед Предмет закупа, у виђеном стању у коме може да послужи за сврху/намену употребе одређену у тачки 3.4. Уговора, када Стране потпишу Записник о примопредаји (Прилог број 5 Уговора ).

4.3. Даном примопредаје Предмета закупа у посед Закупцу сматра се дан наведен у Записнику о примопредаји.

4.4. Лице које за Закупца потпише Записнике из тачке 4.1. Уговора, сматра се овлашћеним лицем Закупца.

4.5. Од Дана примопредаје предаје почиње да се обрачунава Закупнина и Трошкови.

**5. РОК ЗАКУПА**

5.1. Овај Уговор се закључује на одређено време, на рок\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*[* *унети до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_године или на рок од \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_месеци/година од Дана Закључења и италик део текста брисати пре достављања комитенту ]* (Рок закупа) .

5.2. Рок закупа почиње да тече од Дана Закључења.

5.3. Стране могу пре истека Рока закупа, продужити период његовог важења, уз обавезу да о томе закључе анекс Уговора.

5.4. За продужавање Рока закупа, Закупац предаје Закуподавцу писано обавештење о жељи да продужи закуп најкасније 30 (тридесет) дана\_*[* *препоручено или други рок и италик део текста брисати пре достављања комитенту ]* пре истека Рока закупа.

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

**6. ПЛАЋАЊА И ОБРАЧУН ЗАКУПНИНЕ И ТРОШКОВА**

6.1. Закупац се обавезује да плаћа Закупнину и Трошкове, као и прописани износ пореза по том основу.

6.2. Структура и начин обрачуна Закупнине и Трошкова је утврђена Обрачуном Закупнине и Трошкова ( Прилог број 3 Уговора) .

Висина месечне Закупнине износи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *еура [унети укупан износ и евентуалну другу валуту и италик део текста брисати пре достављања комитенту ] без ПДВ-а*.

6.3. Закуподавац задржава право промене износа Закупнине по истеку прве године Рока закупа .

Закуподавац је обавезан да обавести Закупца о промени Закупнине у року од 15 ( петнаест) \_*[* *препоручено или други рок и италик део текста брисати пре достављања комитенту ]* Радних дана од дана доношења одлуке о промени износа закупнине.

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

6.5. Плаћање Закупнине Закупац врши месечно, на основу испостављене фактуре од стране Закуподавца.

Плаћање Трошкова Закупац врши за услугу пружену у периоду од месец дана, на основу испостављених књижних задужења од стране Закуподавца.

6.6. Плаћање Закупнине и Трошкова се врши у динарској противвредности, по средњем курсу НБС на дан промета, 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.

6.7. Обрачун Закупнине и Трошкова се врши од Дана примопредаје и прекида се на Дан враћања Предмета закупа у посед Закуподавцу.

6.8. Закуподавац ће издати фактуру за Закупнину и књижна задужења за Трошкове последњег дана обрачунског периода, а што представља последњи дан у месецу за који се испоставља фактура односно књижно задужење.

Закуподавац фактуру за Закупнину и књижна задужења за Трошкове доставља Закупцу до 5.ог Радног дана у месецу, за претходни месец., према инструкцијама у Прилогу број 3 Уговора.

6.9. Закупац плаћа Закупнину и Трошкове у року и на начин према инструкцијама за плаћање садржаним у Прилогу број 3 Уговора .

6.10. Приликом плаћања Закупнине и Трошкова Закупац је у обавези да у налогу за плаћање наведе позив на број документа по ком врши плаћање. У супротном, Закупцу ће бити зарачунати пенали и испоручено задужење у висини од 0,1% од вредности уплате – у сврху надокнаде трошкова ангажовања мануелног рада запослених Закуподавца на раскњижавању неозначених уплата.

6.11. 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.

**7. ПРАВА И ОБАВЕЗЕ СТРАНА**

7.1. Закуподавац је у обавези да:

7.1.1. преда у посед Закупцу Предмет закупа у виђеном стању, у коме може да послужи за сврху/намену употребе одређену у тачки 3.4. Уговора.

7.1.2. Закупцу обезбеди приступ Предмету закупа.

7.1.3. обезбеди издавање одговарајућих пропусница за приступ Непокретности за Закупца, односно запослене и посетиоце Закупца.

7.1.4. редовно и благовремено предузима потребне радове и активности на реализацији Сервиса за потребе Закупца утврђених Прилогом број 4 Уговора.

7.1.5. редовно и благовремено предузима потребне радове да се Предмет закупа одржи у исправном стању и сноси трошкове ових радова односно предузима радове и сноси трошкове за хаваријско ( ванредно ) одржавање 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) .

*7.1.6. \_[ по потреби унети и друге посебне услове или ограничења односно обавезе на страни Закуподавца и италик део текста брисати пре достављања комитенту]*

7.2. Закуподавац има право да:

* + 1. врши проверу да ли Закупац користи Предмет закупа на начин који је у складу са условима овог Уговора 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:

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

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

На основу резултата планских прегледа из тачке 7.2.1.1. и пописа из тачке 7.2.1.2. сачињава се записник који потписују обе Стране и у којем се наводе обавезе Страна у вези са санацијом уочених кварова у Предмету закупа.

7.2.2. из техничких разлога ( хаварије /ремонт) ограничи или забрани улазак у Непокретност односно приступ Предмету закупа током времана неопходног за одржавање , без промене услова закупа, ако постоје околности које потврђују да су наведене мере неопходне.

* + 1. 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.
		2. Закупцу даје налоге за отклањање кршења Уговора, уз навођење рокова за отклањање таквих кршења, које је Закупац у обавези да поштује.

7.2.5. *[ по потреби* унети друга права Закуподавца *и италик део текста брисати пре достављања комитенту]*

7.3. Закупац је у обавези да:

7.3.1. плаћа Закупнину и Трошкове на начин и у року утврђеним Уговором.

7.3.2. користи Предмет закупа искључиво у складу са његовом наменом, која је наведена у тачки 3.4. Уговора.

7.3.3. користи Предмет закупа 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.

7.3.4. 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.

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

7.3.6. предузму све мере обезбеђења, у циљу спречавања еколошког акцидента.

7.3.7. надокнади све евентуалне несаниране штете на Предмету закупа и мањкове Инвентара који му је предат на коришћење Записником о примопредаји из тачке 4.1. овог Уговора.

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

7.3.9. 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.

7.3.10. 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).

7.3.11. 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.

7.3.12. 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.

7.3.13. редовно и благовремено предузима потребне радове текућег (редовног) одржавања Предмета закупа, о свом трошку тако да се својства Предмета закупа одржавају у стању у коме је примљен, имајући у виду промене које настају услед уобичајеног коришћења.

Уколико радове текућег ( редовног одржавања ) за Закупца врши Закуподавац у оквиру Сервиса- редовни сервиси у случају потребе за радовима који се односе на текуће (редовно) одржавање Непокретности и/или Инвентара обавести Закуподавца о томе без одгалагања на :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[унети електронску адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и/или телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и италик део текста брисати пре достављања комитенту].*

* + 1. при извођењу радова редовног одржавања у Предмету закупа са Закуподавцем договори начин спровођења истих, укључујући назив и рокове извођења радова и избор извођача.

7.3.15. по истеку Рока закупа или у случају престанка важења овог Уговора врати Предмет закупа Закуподавцу у складу са тачком 8.1 Уговора.

7.3.16. у случају откривања знакова хаваријског стања или опасности од настанка хаварије на Непокретности и/или Инвентару (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 :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[унети електронску адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и/или телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и италик део текста брисати пре достављања комитенту].*

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 чланом 9 Уговора.

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.

7.3.17. 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.

7.3.18. сам пријави и плаћа накнаду за заштиту и унапређење животне средине у складу са Законом.

7.3.19. сва неопходна побољшања Предмета закупа у вези са делатношћу Закупца реализује о сопствном трошку без права на надокнаду од стране Закуподавца .

7.3.20. 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.

7.3.21. 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.

7.3.22. приликом потписивања овог Уговора, потпише и Споразум о антикорупцијском понашању Прилог број 13 и саставни део овог Уговора, а којим се регулишу међусобни односи Страна поводом борбе против корупције.

7.3.23. приликом потписивања овог Уговора, потпише и Споразум о безбедности и здрављу на раду, заштити животне средине и заштити од пожара ( у даљем тексту: HSE споразум) Прилог број 12 и саставни део овог Уговора, а којим се регулишу међусобни односи Страна поводом безбедности и здравља на раду, заштити животне средине и заштити од пожара, и да у току важења овог Уговора, води рачуна о безбедности и здрављу на раду у складу са важећим прописима из ове области .

7.3.24.. Осим горе наведеног, Закупац је дужан 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,

в) Закона о безбедности и здрављу на раду,

г) интерних прописа Закуподавца о начину евидентирања уласка и изласка у зграду,

д) важећих санитарних норми и правила, тј. да редовно спроводи мере дезинфекције, дезинсекције и дератизације, у складу са прописима који се везују за намену Непокретности.

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 када Стране потпишу овај Уговор, што представља основ за раскид Уговора 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 Закупцу надокнади све новчане износе који су му наплаћени као новчане казне.

*7.3.25. [по потреби унети и друге посебне услове или ограничења односно обавезе на страни Закупца и италик део текста брисати пре достављања комитенту]*

* 1. Закупац има право да:

7.4.1. користи Заједнички простор, означен у Прилогу број 1 Уговора, са другим корисницима Пословног комплекса у чијем саставу се налази Непокретност.

7.4.2. *[ по потреби* унети друга права Закупца *и италик део текста брисати пре достављања комитенту* *]*

**8. ВРАЋАЊЕ ПРЕДМЕТА ЗАКУПА ЗАКУПОДАВЦУ**

8.1. Након истека Рока закупа или у случају престанка важења овог Уговора, Закупац се обавезује да врати Закуподавцу Предмет закупа, а Непокретност слободну од лица и ствари, у року од 2 (два) дана *[* *препоручено или други рок и италик део текста брисати пре достављања комитенту]* од дана престанка важења Уговора 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 упоређивањем фактичког стања приликом враћања са стањем утврђеним у Записнику о примопредаји из тачке 4.1. овог Уговора или са стањем утврђеним Записником о фактичком стању из тачке 9.8. Уговора, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе.

Уколико последњи дан рока из претходног става пада на нерадни дан или државни празник, Закупац је дужан да Предмет закупа врати Закуподавцу првог наредног Радног дана.

Закупац је дужан да о свом трошку, након истека рока важења овог Уговора или у случају престанка важења овог Уговора, уклони ознаке и обележја/ и /или рекламу Закупца са Непокретности, најкасније до дана враћања предмета закупа Закуподавцу.

8.2. Ако 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 из тачке 6.2. овог Уговора.

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.

8.3. Приликом враћања Предмета закупа у посед Закуподавцу, Стране ће сачинити Записник о враћању (Прилог бр. 9 Уговора ), у коме ће констатовати стање Непокретности и Инвентара и Записник о раздужењу комитента основним средствима (Прилог број 10 Уговора) .

Лице које за Закупца потпише Записнике из претходног става, сматра се овлашћеним лицем Закупца.

Сматра се да је Закупац вратио Предмет закупа Закуподавцу под условима из тачке 8.1. Уговора када Стране обострано потпишу Записник о враћању из става 1. ове тачке.

Даном враћања Предмета закупа у посед Закуподавцу сматра се дан наведен у Записнику о враћању.

**9. ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА НА ПРЕДМЕТУ ЗАКУПА**

9.1. Уколико Закупац жели да изведе било коју врсту радова, изузев радова на текућем/ редовном одржавању дефинисаном тачком 7.3.14. Уговора, односно радове на побољшању, преправци, адаптацији, инвестиционом и/или хаваријском одржавању и/или улагању на Предмету закупа, пре свега на Непокретности, за исте је потребна претходна писана сагласност Закуподавца.

Уз захтев за давање писане сагласности за извођење радова, Закупац је у обавези да Закуподавцу достави предлог идејног пројекта и/или спецификацију планираних радова.

9.2. По добијању писане сагласности 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) кроз поступак обједињене прoцедуре, Закуподавац је Инвеститор, а Закупац финансијер и подносилац захтева, а на основу Пуномоћја датог од стране Закуподавца.

9.3. Закупац је дужан писаним путем известити Закуподавца о датуму почетка планираних радова, најмање 15 (петнаест) дана пре датума отпочињања извођења планираних радова.

9.4. У току предузимања радова Закупац је дужан да поштује грађевинске норме и правила, прописе о противпожарној заштити и важеће прописе с обзиром на врсту радова који се предузимају.

Закупац је у обавези да, у току предузимања, 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,.

9.5. 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 из тачке 6.2. Уговора .

9.6. Закупац је у обавези да без одлагања обавести Закуподавца о завршетку радова.

9.7. Закуподавац може, по захтеву Закупца, да изврши радове Сервисе- ванредни сервиси дефинисане у Прилогу број 4 Уговора , о трошку Закупца.

По завршетку радова из претходног става, Стране ће потписати Записник о извршеној услузи Прилог број 8 Уговора , по основу којег ће Закуподавац издати фактуру као накнаду за извршене радове.

9.8. По завршетку радова из овог члана 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 Прилог број 7 Уговора.

9.9. Закупац нема право на накнаду трошкова за радове и/или улагање у Предмет закупа.

Закупац неће потраживати накнаду од Закуподавца за извршено улагање у Предмет закупа нити ће се изменити износ закупнине по овом основу.

9.10. На основу извршених радова из овог члана Закупац неће остварити право сувласништва или друга својинска/имовинска права на Непокретности.

**10. ОДГОВОРНОСТ СТРАНА, ГАРАНЦИЈА И ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

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

Закупац је дужан да Закоподавцу надокнади штету коју Закупац у случају из претходног става, проузрокује на Непокретности и/или Инвентару.

За случај накнаде стварне штете, Закупац је дужан да Закоподавцу надокнади стварну штету коју Закупац у случају из претходне тачке проузрокује на Непокретности и/или Инвентару, у износу не нижем од књиговодствене вредностиу пословним књигама Закуподаваца , на дан настанка штете.

10.2. 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.

10.3. У случају непридржавања Закона и одредби овог Уговора, 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 и Уговора. Закупац је у обавези и да наканди све новчане казне и пенале наплаћене Закуподавцу у вези са овим ставом.

10.4. Евентуална одговорност Закуподавца за накнаду штете проузроковане неиспуњењем, неуредним и/или делимичним испуњењем обавеза из овог Уговора, ограничава се на износ од 10% од износа дванаестомесечне закупнине из тачке 6.2. овог Уговора.

10.5. Закупац је у обавези да као средство обезбеђења плаћања и извршавања уговорних обавеза, најкасније до Дана примопредаје :

преда Закуподавцу, на име гаранције за извршавање уговорних обавеза, \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) *[препоручено 3 или унети други број ]* бланко сопствене менице и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) менична овлашћења *[препоручено 3 или унети други број* ] , 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 овим Уговором и свим Анексима проистеклим из Уговора), 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 овог Уговора. Истовремено, Закупац је дужан да достави и доказ да су менице евидентиране у регистру НБС.

Закуподавац ће поднети на наплату меницу/е из претходног става, уколико Закупац у року и на начин утврђен овим Уговором не испуни своје уговорене обавезе.

Уколико током важења Уговора Закуподавац искористи меницу/е из става 1. ове тачке, Закупац је дужан да нову меницу/е и ново менично/а овлашћење/а, под условима из става 1. ове тачке, достави Закуподавцу у року од 8 (осам) дана од дана када га Закуподавац позове да то учини.

Уколико Закупац то не учини, Закуподавац има право да раскине овај Уговор, уз право на накнаду штете, а Закупац му дугује и накнаду у износу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[*препоручено тромесечне Закупнине или унети други износ у односу на Закупнину].*

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

*[унети уколико су као средство обезбеђења уговорене менице. У супротном брисати одредбу и италик део текста брисати пре достављања комитенту]*

*или*

уплати на рачун Закуподавца према инструкцијама из Прилога број 3 Уговора сигурносни депозит, у висини\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [*препоручено тромесечне Закупнине или унети други износ у односу на Закупнину]*  (у даљем тексту: **Сигурносни депозит**).

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.

У случају да Закупац не врши редовну уплату, предвиђену овим Уговором, уплату за попуњавање Сигурносног депозита, плаћање казне у случају оштећења Непокретности и/или Инвентара и/или друге имовине Закуподавца, до које је дошло кривицом Закупца, или других неизвршења обавеза по овом Уговору 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 Инвентару и/или другој имовини Закуподавца, као и друге износе неопходне за обнову нарушених права Закуподавца.

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.

Уколико Закупац не поступи у свему према одредбама овог Уговора у вези са Сигурносним депозитом, Закуподавац може да раскине овај 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[*препоручено тромесечне Закупнине или унети други износ у односу на Закупнину].*

У случају престанка закупа, изузев у случајевима предвиђеним тачком 13.4. овог Уговора, 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 из тачке 8.1. Уговора, уплатом износа Сигурносног депозита на рачун Закупца наведен у Прилогу 3 Уговору.

*Или*

достави Закуподавцу неопозиву, безусловну и наплативу на први позив банкарску гаранцију издату од стране банке и у форми која је прихватљива за Закуподавца, у висини износа*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[препоручено тромесечне Закупнине или унети други износ у односу на на Закупнину]* са роком важности 30 (тридесет) дана дужим од истека рока  плаћања последње фактуре и књижних задужења по овом Уговору, а коју ће Закуподавац вратити након испуњења свих обавеза Закупца.

Закуподавац је овлашћен да, у било ком случају неизвршења обавеза и/или неуредног  извршења обавеза, поднесе гаранцију из ове клаузуле.

Уколико гаранција из ове тачке буде наплаћена, а Уговор 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.

Закуподавац ће нереализовану банкарску гаранцију вратити Закупцу по испуњењу свих обавеза из овог Уговора.

Уколико Закупац не поступи у свему у складу са одредбама ове тачкке, Закуподавац може да раскине овај Уговор, уз право на накнаду штете, а Закупац му дугује и накнаду у износу *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[ препоручено тромесечне Закупнине или унети други износ у односу на на Закупнину].*

*[унети уколико је као средство обезбеђења уговорена банкарска гаранција. У супротном брисати одредбу и италик део текста брисати пре достављања комитенту]*

*[ изабрати једно или више наведнеих средстава обезебеђења и оставити одговарајућу одредбу друге брисати и и италик део текста брисати пре достављања комитенту* *]*

10.6. *Закупац као Уговарач осигурања је обавезан да о сопственом трошку обезбеди полису осигурања опште одговорности за проузроковану штету услед смрти, повреде тела или здравља односно оштећења или уништења ствари трећих лица (укључујући и Закуподавца у својству «трећег лица») за време коришћења, поседовања, закупа или плодоуживања Непокретности са лимитом одговорности у износу од \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ РСД 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.*

*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.*

*Закупац као Уговарач осигурања је обавезан да Предмет закупа осигура од основних пожарних ризика за грађевинске објекте и опрему и то на вредност у износу од \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ РСД, као и од допунских ризика и то „излива воде из инсталација“ и „поплаве, бујице и високе воде“ на I ризик, за грађевинске објекте и опрему, на вредност у износу од \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ РСД, за сваки од допунских ризика, у складу са условима за осигурање за период од Дана закључења Уговора, 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. Закуподавац мора бити наведен на полиси као осигураник.*

*(износ лимита се уноси када се закључује конкретан уговор у зависности од вредности предметног Уговора; о потреби укључивања ове опционе одредбе у сваком појединачном случају консултовати Службу за управљање ризицима – италик део текста брисати пре достављања комитенту, као и претходну одредбу уколико се не затева полиса осигурања)*

**11. HSE ОДРЕДБЕ**

11.1. Стране сагласно констатују да је Закупац својим потписом на документу број: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_[унети регистарски број HSE споразума и италик део текста брисати пре достављања комитенту,]* од\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_[унети датум завођења HSE споразума и италик део текста брисати пре достављања комитенту]* године, прихватио одредбе HSE споразума.

11.2 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 101/2005, 91/2015 и 113/2017) испред Закуподавца је:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_[унети 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 и италик део текста брисати пре достављања комитенту],* а испред Закупца: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_[унети 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 и италик део текста брисати пре достављања комитенту].*

11.3. Једино одговорно лице/а (ЈОЛ) одговорно за управљање, контролу и обезбеђење свих активности дефинисаних Уговором испред Закуподавца је:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_[унети 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* *именовани и италик део текста брисати пре достављања комитенту]*, а испред Закупца:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[унети име и презиме и уколико постоји више именованих одговорних лица/ЈОЛ-ова потребно је унети сва имена у зависности од локације на којој су именовани именовани и италик део текста брисати пре достављања комитенту].*

11.4 Уколико током уговорних активности дође до промене именованих лица испред Закуподавца и/или Закупца из тачки 11.2. и 11.3. Уговора, Стране ће писменим дописом обавестити једна другу о таквој промени.

11.5. У случају да су одредбе HSE Споразума из тачке 11.1.. овог Уговора у супротности са одредбама овог Уговора, примениће се одредбе HSE Споразума.

**12. ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА**

12.1**.** Саставни део овог уговора је Изјава о власничкој структури (Прилог број 11). У случају настанка промена везано за ланац власника Закупца, укључујући бенефицијаре (између осталог и крајње), и (или) у извршним органима Закупца, последњи презентује Закуподавацу информације о променама путем електронске поште, на адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[ унети електронску адресу и италик део текста брисати пре достављања комитенту]* у року од 3 (три ) дана од настанка таквих промена, које треба да буду поткрепљене одговарајућим документима.

12. 2. Закуподавац има право да једнострано одустане од извршења Уговора у случају да Закупац не изврши обавезе које су предвиђене тачком 12.1. овог Уговора. У том случају се овај Уговор сматра раскинутим почев од датума када је Закупац добио писмено обавештење Закуподавца о томе да он одустаје од извршења Уговора или пак од неког другог датума који је наведен у таквом обавештењу.

**13. НАЧИН ИЗМЕНЕ И РАСКИДА УГОВОРА**

13.1. Овај Уговор престаје да важи истеком Рока Закупа.

13.2. Стране могу споразумно да раскину Уговор, а споразумом о раскиду Уговора утврђује се висина и начин испуњења међусобних доспелих обавеза до дана споразумног раскида Уговора.

13.3. Закуподавац може да откаже овај Уговор, 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.

13.4. Закуподавац може, уз достављање Закупцу претходног обавештења, без утицаја на било коју другу одредбу овог Уговора која се односи на право раскида, овај Уговор раскинути у следећим случајевима:

(а) уколико се Предмет закупа користи без сагласности Закуподавца (у потпуности или поједине просторије) у сврхе које нису предвиђене овим 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 тачке 7.3. Уговора;

(е) уколико Закупац поступа супртоно било којој одредби из члана 9 Уговора;

(ж) у другим случајевима предвиђеним Закона или овим Уговором

13.5. По наступању случајева из тачке 13.4 Уговора, Закуподавац ће у обавештењу пред раскид позвати Закупца да у року од 15 (петнаест) дана отклони настали раскидни случај/услов.

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, који не може бити краћи од 8 (осам) дана од дана достављања раскидне изјаве Закупцу.

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

13.6. У случају једностраног раскида из тачке 13.5. Уговора (осим у случају да је до раскида дошло искључиво неиспуњењем обавезе из алинеје г) тачке 13.4. Уговора) Закупац је обавезан да исплати Закуподавцу и уговорну казну у висини тромесечне Закупнине утврђене тачком 6.2. Уговора.

13.7. У случају раскида из тачке 13.5. Уговора, Закупац је дужан да накнади штету Закуподавцу коју он претрпи по наведеном основу.

У случају настанка штете за Закуподавца, чији је износ већи од уговорне казне из тачке 13.6 овог Уговора, Закуподавац има право на разлику до потпуне накнаде штете.

13.8. Поред наведеног у тачки 13.6. Уговора, Закуподавац после достављања раскидне изјаве Закупцу 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.

13.9. Све измене овог Уговора морају бити сачињене искључиво у писаној форми, закључивањем Анекса Уговора који ће представљати саставни део овог Уговора.

**14. ВИША СИЛА**

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. Страна, која није у стању да изврши своје обавезе у складу са овим 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.

14.4. Необавештавање и/или неблаговремено обавештавање друге Стране у складу са тачком 14.3. овог Уговора повлачи за собом губитак права Стране да се позива на вишу силу.

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

14.6. 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.

14.7. За време трајања више силе свака уговорна страна сноси своје трошкове.

**15. РЕШАВАЊЕ СПОРОВА**

15.1**.** Стране су сагласне да Све евентуалне спорове који настану из или поводом Уговора решавају мирним путем – путем преговора.

15.2. 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 .

15.3. Решавање спорних питања не може утицати на извршење предмета овог уговора.

15.4. На све односе који нису регулисани овим Уговором примењиваће се одредбе Закона, које регулишу предмет Уговора.

**16. ОСТАЛИ УСЛОВИ**

16.1. Стране су обавезне да обавештавају једна другу, у писменој форми, о промени седишта, броја телефона, банкарских инструкција, најкасније у року од 7 (седам) дана од датума промене.

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

16.3.. Сва обавештења, захтеви и друга преписка у току трајања овог Уговора, између Страна, врши се у писаној форми, и то: препорученом поштом са повратницом или директном доставом на адресу Стране или путем и-мејла.

Стране су сагласне да се сва обавештења, захтеви и друга преписка у току трајања овог Уговора достављају на следећу адресу:

За Закуподавца:

''Нафтна индустрија Србије'' а.д. Нови Сад

Народног фронта 12

21000 Нови Сад, Република Србија

E-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

За Закупца:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

16.4 Овај Уговор је сачињен у 2 (два) истоветна примерка са једнаком доказном снагом, од којих по 1 (један) примерак за сваку Страну.

16.5**.** Стране сагласно изјављују да су Уговор прочитале, разумеле и да уговорне одредбе у свему представљају израз њихове стварне воље.

*16.6 .* Овај Уговор сачињен је у двојезичној форми, односно на српском и *руском/ енглеском* језику.

У случају неслагања текста на српском и текста на *руском/енглеском* језику, меродавним се сматра текст на српском језику. *[ брисати одредбу уколико се Уговор не израђује у двојезичној форми и италик део текста брисати пре достављања комитенту*

**За Закуподавца:**  **За** **Закупца:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(име, презиме, функција потписника) (име, презиме, функција потписника)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(датум потписивања) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(датум потписивања)