

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

zaključen dana 31.10.2015.godine između:

1. Rudarski institut d.d.Tuzla,Rudarska 72,75000 Tuzla, koga zastupa direktor Dr.sc. Eldar Pirić, dipl inž. maš., u daljem tekstu kao zakupodavac i

2. Kantonalna uprava za inspekcijske poslove Tuzlanskog kantona, koju zastupa direktor, BESIM DULAKOVIĆ, daljem tekstu zakupoprimac

I. PREDMET UGOVORA

Član 1.

Zakupodavac daje, a zakupoprimamac prima u zakup poslovni prostor u Tuzli u ul.Rudarska 72. ukupne površine od 1.665,42 m², a koji se nalazi na III i IV-om spratu površine 1.585.42m² i magacinski prostor u prizemlju zgrade površine 80m².

Zakupljeni prostor se sastoji od kancelarija, pomoćnih i sanitarnih prostorija.

Pored zakupljenog prostora iz člana 1. Ovog Ugovora, zakupoprimac će moći koristiti salu za sastanke za potrebe održavanja sastanaka i ispita uz prethodnu najavu u roku od 7 dana .

Član 2.

Zakupljeni prostor zakupoprimac će koristiti za obavljanje svoje registrirane djelatnosti.

Ugovorne strane su suglasne da zakupoprimac može koristiti po potrebi postojeću salu za sjednice, koju koristi zakupodavac, uz prethodnu najavu kod lica kojeg ovlasti zakupodavac kao i parking u krugu instituta za službena vozila.

II. ZAKUPNINA I NAČIN PLAĆANJA

Član 3.

Cijena zakupa za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora iznosi 8,00KM/m², što ukupno iznosi 13.323,36KM.

U cijenu zakupnine iz stavka 1. nije uračunat porez na dodatnu vrijednost koji će se posebno obračunati i koji će snositi zakupoprimac.

Plaćanje zakupnine se vrši do 15-og u mjesecu za tekući mjesec na račun zakupodavca broj 1321000102020146 otvoren kod NLB banke d.d. Tuzla.

Plaćanje se vrši na osnovu fakture koju ispostavlja zakupodavac

III. PRAVA I OBVEZE ZAKUPODAVCA

Član 4.

Zakupodavac je dužan zakupcu Osigurati neometano korištenje zakupljenog prostora bez bilo kakvog uznemiravanja s njegove strane ili od druge osobe koja istupa u ime ili za račun zakupodavca.

Član 5.

Zakupodavac je u obavezi da vrši održavanje prostora u cilju njegovog održavanja u ispravnom stanju ako popravci nisu uzrokovani krivicom zakupoprimeca, a što se ne odnosi na zahvate estetskog uređenja prostora i krečenje.

IV. PRAVA I OBVEZE ZAKUPOPRIMCA

Član 6.

Zakupoprimac se obavezuje da će snositi troškove vezano za grijanje, električnu energiju, telefon, vodu i odvoz smeća.

Zakupoprimac će samostalno čistiti poslovni prostor iz člana 1. Ovog Ugovora.

Zakupoprimac će refundirati zakupodavcu troškove potrošnje električne energije, prema stanju na odvojenom satu za struju (interni sat).

Zakupoprimac će plaćati zakupodavcu troškove potrošnje vode i odvoza smeća, preračunato na uslovne radnike (prema broju korisnika).

Zakupoprimac će plaćati troškove grijanja po cijeni od 3,50KM/m² bez PDV u toku grejne sezone.

Naknadu za gradsko zemljište i druge troškove vezano za objekat i zemljište, te druge pogodnosti snosi zakupodavac.

Obaveze po osnovu protiv-požarne zaštite objekta snosi zakupodavac (aparati, punjenje, kontrole i drugo).

Član 7.

U poslovnim prostorijama iz čl.1. ovog Ugovora zakupoprimac će obavljati registriranu djelatnost, te koristiti ih za utvrđenu svrhu. Zakupodavac je suglasan da zakupoprimac može na objektu, na mjestu gdje je uočljivo trećim licima istaknuti svoju firmu koja oblikom i dimenzijama odgovara potrebama zakupoprimeca.

Zakupoprimac nema pravo mijenjati namjenu prostora bez suglasnosti zakupodavca.

Član 8.

Zakupoprimac zakupljeni prostor ne može izdavati drugim licima u podzakup niti vršiti adaptaciju bez suglasnosti zakupodavca.

Odredba iz stava 1. Ovog člana ne odnosi se na određene radove i prepravke radi instaliranja internetske mreže, telefonske mreže i slično.

V. VRIJEME TRAJANJA ZAKUPA

Član 9.

Ovaj Ugovor se potpisuje na neodređeno vrijeme, a najmanje na 5 (pet) godina, s tim da se isti može produžiti, najavom zakupoprimeca najkasnije 30 dana prije isteka roka zakupa, uz priznavanje prava prvenstva zakupoprimecu u odnosu na druge eventualne zainteresirane subjekte. Ukoliko nijedna od ugovornih strana u periodu od 30 dana prije isteka ovog Ugovora ne izrazi svoju namjeru o otkazu istog, trajanje ovog ugovora se produžava automatski na period od 4 (četiri) godine.

Član 10.

Ugovor o zakupu prestaje:

- Sporazumom ugovornih strana,
- Na osnovu odustajanja jedne od ugovorenih strana
- U slučajevima prestanka ugovora predviđenim Zakonom.

U slučaju prestanka Ugovora po osnovu otkaza, otkaz se predaje u pisanoj formi drugoj strani.

Član 11.

Zakupodavac može odustati od ovog ugovora u svako vrijeme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, u slučajevima:

- Ako zakupoprimalac koristi prostorije protivno ugovoru ili nanosi znatniju štetu koristeći ih bez potrebne pažnje dobrog domaćina,
- Ako zakupoprimalac ne plati dospelu zakupninu ili ugovorom utvrđene troškove tri mjeseca uzastopno,
- U slučaju činjenja radnji bez suglasnosti zakupodavca, a koje su navedene u ovom Ugovoru.

Zakupodavac će prethodno pismenim putem opomenuti zakupoprimalca na radnje, navedene u stavu 1. ovog člana, a ako se zakupoprimalac ne odazove na pismenu opomenu, zakupodavac će komisijski ući u posjed svog prostora.

Član 12.

Po prestanku zakupa zakupoprimalac je dužan da preda zakupodavcu poslovne prostorije, inventar i ostalo koje je predmet Ugovora, u stanju u kojem ih je primio, uzimajući u obzir redovnu upotrebu istih sa pažnjom dobrog domaćina.

Član 13.

Ugovorne strane su suglasne da će sve dogovorne izmjene ovog ugovora regulisati posebnim aneksom.

VI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14.

Za sve što nije regulisano ovim ugovorom neposredno se primjenjuju odredbe Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija.

Član 15.

Ovaj Ugovor stupa na snagu kada ga ugovorne strane potpišu a primjenjuje se od 01.11.2015. godine.

Član 16.

Eventualne sporove iz ovog Ugovora ugovorne strane će rješavati sporazumno, a ako u tome ne uspiju, spor će rješavati nadležni sud u Tuzli.

Član 17.

Ovaj Ugovor je načinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

ZA ZAKUPOPRIMCA:


Broj: 177-03-001/2015
Datum: 30.10.15



ZA ZAKUPODAVCA:

Broj: 143/2015
Datum: 29.10.15

