



**РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА СТАНАРИ
НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ**

Станари бб, 74 208 Станари, Тел. 053/201-810, Факс: 053/290-966, e-mail: nacelnik@opstinastanari.com

НАЦРТ

УГОВОР О ДУГОРОЧНОМ ЗАКУПУ

ЗАКУПОДАВАЦ: Општина Станари, коју заступа начелник Општине

Душан Панић,

Шифра дјелатности: 84.1; ЈИБ 4403845960005;

Матични број: 11127975; жиро рачун: 555-3000019686503 отворен код

Нове банке а.д. Бања Лука;

ЗАКУПАЦ: _____

Члан 1.

Уговорне стране су сагласне да је предмет овог правног посла непокретност-пословно-производна хала бр. _____ која се налази у Пословној зони „Термоелетрана“ Драгаловци, изграђена на к.ч. _____ уписана у пл, број 751/5, к.о. Драгаловци, укупне корисне површине _____м², од чега је _____ м² производни погон, а _____м² канцеларијски простор.

Члан 2.

Закуподавац даје, а закупац прима у закуп некретнину из члана 1. овог уговора, коју закупац може користити искључиво за обављање производне дјелатности _____.

Закупац не може дати халу у подзакуп трећем лицу.

Члан 3.

Пословни простор из члана 1 овог уговора даје се у закуп на рок од 5 (пет) година који почиње тећи од дана _____.2020. године и траје до _____.2025. године, са могућношћу продужења.

Свака уговорна страна је овлашћена да другу уговорну страну обавјести најмање 30 (тридесет) дана прије престанка закупа да остаје код закупа још један временски период од пет година као рока утврђеног за истек закупнине.

Члан 4.

Закупац је дужан Закуподавцу плаћати закупнину у износу од ____ КМ мјесечно (____ и 00/100 конвертибилних марака) до 10. у мјесецу за текући мјесец на жиро-рачун Закуподавца, буџета општине Станари број: **555-30000 196 865 03** код „Нова банка“ ад. Бања Лука

У износ утврђене закупнине нису урачунати трошкови струје, воде, гријања и осталих комуналних услуга и они падају на терет закупца.

Порез на закупнину пада на терет Закуподавца.

Уговорне стране су сагласне да ће се закупнина увећати за износ ПДВ када Закуподавац постане ПДВ обвезник.

Члан 5.

Закупац има могућност да користи подстицаје за имањење цијене закупнине према члану 3. Одлуке о цијени закупа пословних објеката у пословној зони „Термoeлектрана“ Драгаловци у власништву општине Станари („Службени гласник општине Станари“, број 3/19).

Закупнина за првих 6 мјесеци се плаћа у пуном износу, а по достављању доказа о броју запослених радника, дио закупнине који се субвенцира се враћа закупцу.

За наредних 6 мјесеци закупнина се обрачуна према броју запослених радника у претходних 6 мјесеци, а по достављању доказа о броју запослених радника и тако за наредних 6 мјесеци за сво вријеме трајања закупа.

При обрачуну субвенције закупнине узима се број радника за сваки мјесец појединачно.

Субвенцију обрачунава Одјељење за привреду и финансије на основу поднесеног захтјева и доказа о броју запослених радника.

Уколико закупца запосли раднике који су пријављени на евиденцији Завода за запошљавање РС Биро Станари, у складу са Правилником о субвенцијама за запошљавање општине Станари и оствари субвенције у складу са наведеним Правилником, не може по истом раднику оставрити и горе напријед наведене субвенцију.

Члан 6.

Закупац ће пословни простор користити са пажњом доброг домаћина, чувајући га од оштећења или уништења, и дужан је да о свом трошку изврши све поправке изненадних кварова на свим инсталацијама, као и да спроводи мјере заштите објекта и сноси све штетне посљедице уколико до њих дође у току коришћења, као посљедица радње подзакупца.

Уколико у току трајања закупа дође до оштећења или уништења имовине Закуподавца, а које није посљедица редовне употребе пословног простора, закупца се обавезује да Закуподавцу одмах, без одлагања накнади сву настану штету.

Члан 7.

Закуподавац се обавезује да закупца уведе у посјед некретнина одмах након закључења овог уговора, слободног од лица и ствари, с правом кориштења служности које постоје у корист некретнине.

Трошкови промјене намјене пословног простора или адаптације истог, као и други трошкови и обавезе који би проистекли из промјене намјене падају на терет закупца.

Члан 8.

Закуподавац може отказати овај уговор закупцу у свако доба, без обзира на уговорне обавезе и трајање закупа, ако и после писмене опомене закупца:

- користи пословни простор противно уговору или му наноси значајнију штету без дужне пажње,
- у року од 15 дана од примљење писмене опомене не плати закупнину или трошкове за мјесец дана,
- без одобрења преуређује пословни простор.

Члан 9.

Уговорна страна која одустаје од уговора дужна је другој уговорној страни писменим путем дати изјаву о одустанку.

Уколико изјаву даје закуподавац, Закупац је дужан у року од 30 дана од дана пријема изјаве вратити непокретност у примљеном стању, о чему се саставља посебан записник.

Члан 10.

По престанку закупа, Закупац је дужан предати Закуподавцу пословни простор слободан од људи и ствари у стању у којем га је примио, с уклоњеном опремом и објектима које је поставио односно изградио, а узимајући у обзир оно погоршање до којег је дошло услед редовног кориштења некретнина.

Члан 11.

На све што није регулисано овим уговором примјењиваће се одредбе Закона о облигационим односима и Закона о закупу пословних зграда и просторија, а у случају спора надлежан је суд у Добоју.

Члан 12.

Уговор је сачињен у 4 (четири) истоветна примјерка од којих свака уговорна страна задржава по 2 (два) примјерка, а завршен је закључно са овом клаузулом.

Број:
Датум:

Број: 02-368 -__/20
Датум, __.09.2020. год.

ЗАКУПАЦ

ЗАКУПОДАВАЦ
ОПШТИНА СТАНАРИ

Начелник Општине
Душан Панић