

U G O V O R
o zakupu poslovnog objekta

Ugovorene strane:

ZAKUPODAVAC: Općina Teočak sa sjedištem u Teočaku, Centar bb, (u daljem tekstu: Općina Teočak“ zastupana po općinskom načelniku Tajibu Muminoviću,

ZAKUPAC: xxxxx xxxxxxxx, (MB: xxxxxxxxxxxxxxxx) iz xxxxxxxx, adresa

Predmet Ugovora

Član 1.

Ovim Ugovorom regulišu se međusobna prava i obaveze između Općine Teočak i xxxxx xxxxxxxx u postupku davanja u zakup poslovnog prostora u objektu sportske dvorane (NAVODI SE POZICIJA PREDMETNOG PROSTORA 1,2 ILI3) površine 25,83 m² koji se nalazi na KČ 6313/11 upisne u KO Teočak, u svrhu obavljanja XXXXXXXXXXXX djelatnosti.

Obaveze Ugovornih strana

Obaveze Općine Teočak

Član 2.

Općina Teočak kao vlasnik će ustupiti poslovni objekat opisan u članu 1. ovog Ugovora za obavljanje xxxxxxxxx djelatnosti.

Zakupljeni prostor zakupoprimac će koristiti isključivo za obavljanje svoje registrovane djelatnosti i to na način koji neće remetiti osnovnu namjenu objekta zakupodavca niti narušavati stabilnost i sigurnost objekta, te neće ometati subjekte u korištenju objekta u kojem se nalazi.

Zakupnina i plaćanje zakupnine

Član 3.

Zakupac je dužan plaćati za predmet zakupa iznos zakupnine od xx,xx KM/ m², odnosno xxx,xx KM mjesečno, od momenta primopredaje objekta iz člana 1.

Zakupnina se plaća mjesečno, unaprijed i to najkasnije do 5-og za tekući mjesec, u domaćoj valuti.

Zakupac je dužan, na ime osiguranja zakupa, uplatiti i iznos od tri mjesečne zakupnine xxx,xx KM x 3= xxx,xx KM u roku od 8 dana od dana potpisivanja ovog Ugovora.

Uplaćeni iznos zakupac će iskoristiti za tri zadnja mjeseca važenja zakupa po Ugovoru. .

Ostale odredbe

Član 4.

Zakupac se obavezuje da će snositi sve troškove (komunalne naknade, struja, voda, telefon, čišćenje i održavanje) poslovnog objekta.

Prilikom korištenja poslovnog objekta zakupac se obavezuje da će postupiti sa pažnjom dobrog domaćina.

U slučaju potrebe za određenim ulaganjima ili prepravkom na objektu zakupac je dužan pribaviti pismenu saglasnost od Općine Teočak.

Ukoliko zakupac izvrši investiciona ulaganja u prostor bez saglasnosti Općine Teočak, ista se ne mogu prebijati kroz zakupninu.

Zakupac ne može za izvršena investiciona ulaganja tražiti naknadu, ne može odnijeti ugrađene uređaje, niti oštetiti poslovnu prostoriju, a po protoku zakupodavnog odnosa sva ulaganja ostaju u vlasništvu Općine Teočak.

Zakupljeni prostor zakupac ne može izdavati drugim licima u podzakup niti vršiti adaptaciju ili bilo kakve izmjene bez pisane saglasnosti zakupodavca.

Član 5.

Zakupac je dužan obezbijediti fizičku i protiv-požarnu zaštitu i druga osiguranja za poslovni objekat u skladu sa propisima.

Trajanje i prestanak Ugovora

Član 6.

Ovaj Ugovor je zaključen na period od 2 (dvije) godine sa mogućnosti produženja.

Ukoliko zakupac nema dugovanja po osnovu dospjele zakupnine i poslovnu prostoriju koristi u skladu sa Ugovorom, Komisija će pozvati zakupca na zaključenje novog Ugovora o zakupu najkasnije 90 dana prije isteka Ugovora.

Ukoliko se zakupac ne odazove pozivu iz stava 2. ovog člana, smatrat će se da nema interesa za dalje korištenje poslovnih prostorija i isti je dužan istekom Ugovora o zakupu predati poslovne prostorije Općini Teočak.

Ukoliko zakupac nije zainteresovan za produžetak Ugovora o zakupu poslovnih prostorija koji je zaključen na određeno vrijeme, isti prestaje istekom vremena za koje je zaključen.

Član 7.

Općina Teočak može u svako doba otkazati Ugovor o zakupu poslovne prostorije, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupac:

- onemogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnih prostorija,
- u poslovnoj prostoriji ne obavlja djelatnost iz Ugovora duže od 60 dana,
- ne plati tri dospjele mjesečne zakupnine,
- ako zakupodavac koristi poslovni prostor suprotno namjeni određenoj Ugovorom o zakupu o čemu redovnu kontrolu vrši nadležna Općinska služba.

Član 8.

Zakupac može otkazati Ugovor o zakupu ne navodeći razloge, pod uslovom da je zakupnina u cijelosti izmirena, s tim da je dužan pisanim putem obavijestiti zakupodavca da odustaje od Ugovora o zakupu i navesti rok do kojeg će poslovni prostor predati zakupodavcu. O predaji će se sačiniti zapisnik.

Član 9.

Otkazni rok ne može biti kraći od 30 dana, računajući od dana kada je druga strana primila izjavu o odustanku od Ugovora.

Prelazne odredbe

Član 10.

Ugovorne strane su saglasne da se za pitanja koja nisu regulisana ovim Ugovorom primjeni Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija i Zakon o obligacionim odnosima.

Član 11.

Ugovorene strane su saglasne da se sva eventualna sporna pitanja rješavaju sporazumno, a ukoliko to nije moguće nadležan je Općinski sud Kalesija.

Član 12.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja od strane Općine Teočak i zakupca.

Član 13.

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

Općina Teočak
Općinski načelnik

Tajib Muminović

Zakupac
xxxxx xxxxxxxx

LK xxxxxxxx

Broj: _____
Datum, xxxxx2026. godine