

PREDUGOVOR O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

zaključen u Beogradu, dana __ . __ . 20__ godine, između

1. _____ sa sedištem u _____,
Naziv privrednog društva
Ul. _____ br. _____, matični broj: _____
PIB: _____, koje zastupa vlasnik _____
(u daljem tekstu: **Zakupac**)

i

2. „Špar“ d.o.o. sa sedištem u Beogradu, ul. Vladimira Popovića br. 38-40, matični broj: 06008119, PIB: 100132982, koje zastupa Vladimir Ačić (u daljem tekstu: **Podzakupac**)

Uvodne napomene

Član 1

1.1 Zakupac i Podzakupac će zaključiti glavni ugovor o podzakupu predmetnog poslovnog prostora, ukoliko Podzakupac zaključi:
predugovore o zakupu ili podzakupu sa 500 maloprodajnih objekata na teritoriji Republike Srbije

1.2 Podzakupac se obavezuje da, najkasnije do **01. februara 2020.** godine, pisanim putem obavesti Zakupca o ispunjenosti uslova iz stava 1.1. ovog člana za zaključivanje glavnog ugovora o podzakupu.

1.3 Zakupac se obavezuje da, nakon zaključenja glavnog ugovora o podzakupu, Podzakupcu stavi na upotrebu maloprodajni/ne objekat/te u celini, sa opremom, uređajima i svim zaposlenima radi obavljanja delatnosti maloprodaje robe široke potrošnje.

1.4 Popis opreme i uređaja, kao i potvrde o radnom odnosu za zaposlene u maloprodajnom objektu iz stava 1.3. ovog člana činiće sastavni deo glavnog ugovora o podzakupu.

Vreme podzakupa i stupanje u posed zakupljenog poslovnog prostora

Član 2

Glavni ugovor o podzakupu će se zaključiti na određeno vreme od **5 (pet) godina**.

Podzakupac će stupiti u posed zakupljenog poslovnog prostora iz **člana 1.** predugovora u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja glavnog ugovora o podzakupu.

Na dan stupanja Podzakupca u posed zakupljenog poslovnog prostora sačinice se zapisnik o primopredaji.

Danom stupanja u posed počinju da teku prava i obaveze Podzakupca iz glavnog ugovora o podzakupu.

Podzakupac se obavezuje da, nakon zaključenja glavnog ugovora o podzakupu, zaključi ugovore o radu na određeno vreme od 6 (šest) meseci sa zaposlenima kod Zakupca, a zaposleni počinju da rade kod Podzakupca na dan stupanja u posed zakupljenog poslovnog prostora.

Defiskalizacija kasa, ponovna fiskalizacija kasa i uvođenje artikala (ulistavanje) u ponudu Podzakupca otpočeće nakon stupanja Podzakupca u posed zakupljenog poslovnog prostora.

Podzakupac se obavezuje da, nakon zaključenja glavnog ugovora o podzakupu, svu robu Zakupca koja se nalazi u maloprodajnom objektu preuzme, sadogovorenom mehanikom otlate ili da izmiri finansijske obaveze Zakupca prema dobavljaču po osnovu nabavke te robe u koliko ima robe na odloženo plaćanje..

Održavanje zakupljenog prostora

Član 3

Podzakupac preuzima na sebe obavezu da, nakon zaključenja glavnog ugovora o podzakupu, obezbedi investiciono i tekuće održavanje poslovnog prostora iz **člana 1.** predugovora, instalacija i uređaja koji pripadaju poslovnom prostoru koje mu je dato na korišćenje.

Podzakupac je dužan da u toku trajanja zakupa izvrši sve popravke i otkloni štete nastale njegovom krivicom, odnosno krivicom njegovih zaposlenih pri korišćenju zakupljenog poslovnog prostora, u roku od 15 (petnaest) dana od dana nastanka štete.

Visina i način plaćanja zakupnine

Član 4

Podzakupac se obavezuje da za korišćenje zakupljenog poslovnog prostora, opreme i uređaja Zakupcu plaća zakupninu u mesečnom iznosu koji je dogovoren u **članu 11,** u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan uplate zakupnine.

Zakupac se obavezuje da Podzakupcu dostavi račun za plaćanje zakupnine do kraja tekućeg meseca za naredni mesec.

Zakupnina se plaća do **5.** u mesecu, i to uplatom u korist računa Zakupca broj _____ koji se vodi kod _____ banke.

U slučaju kašnjenja u plaćanju, Podzakupac je dužan da, za svaki dan kašnjenja, plati kamatu obračunatu u skladu sa odredbama Zakona o zateznoj kamati.

Troškovi održavanja i ostali troškovi

Član 5

Podzakupac će snositi troškove korišćenja: gradskog građevinskog zemljišta, električne energije, grejanja, vode, kanalizacije, iznošenja smeća i telefonskih i internet priključaka za poslovni prostor iz **člana. 11** predugovora.

Otkazni rok

Član 6

Svaka ugovorna strana može pismenim putem da otkáže glavni ugovor o podzakupu, uz otkazni **rok od 2 (dva) meseca** od dana uručenja zahteva drugoj ugovornoj strani.

Zakupac može da otkáže glavni ugovor o podzakupu pismenim putem, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ukoliko:

- a) Podzakupac ne plati zakupninu 2 (dva) meseca uzastopno;
- b) Podzakupac ne koristi poslovni prostor za namene utvrđene **članom 1.** predugovora;
- c) Zakupcu bude pravosnažno izrečena zabrana daljeg rada ili nad njim bude pokrenut stečajni postupak.

Za vreme trajanja otkaznog roka u smislu **člana 6** ovog predugovora, podzakupac je dužan da plaća zakupninu i ostale troškove iz **člana 4 i 5.** predugovora.

Obaveze Podzakupca po prestanku zakupa

Član 7

U slučaju prestanka zakupa po jednom od osnova iz člana 6. ovog predugovora, Podzakupac je dužan da Zakupcu preda poslovni prostor, uređaje i opremu u stanju u kome su bili na dan preuzimanja u zakup, uzimajući u obzir redovnu amortizaciju poslovnog prostora, uređaja i opreme.

Podzakupac je dužan da o svom trošku izvrši radove neophodne za dovođenje poslovnog prostora u stanje u kojem je bio na dan primanja u zakup.

Odustanak od zakupa

Član 8

Ako je Zakupac prilikom zaključenja ovog predugovora prečutao neku pravnu ili drugu okolnost ili činjenicu koja je bitna za korišćenje poslovnog prostora, a posebno koja se tiče svojine na poslovnom prostoru i postojanja eventualnih ugovora o podzakupu poslovnog prostora, Podzakupac ima pravo da odustane od zakupa predmetnog poslovnog prostora.

Rešavanje sporova

Član 9

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove koji proisteknu tokom važenja glavnog ugovora o podzakupu rešavaju sporazumno, a ako to ne bude moguće, prihvataju nadležnost Privrednog suda u Beogradu.

Broj primeraka predugovora

Član 10

Predugovor je sačinjen u 2 (**dva**) istovetna primerka.

Svaka ugovorna strana zadržava za svoje potrebe po jedan primerak predugovora.

Objekti koji su predmet podzakupca

Član 11

Obavezno popuniti sledeće podatke:

Objekat 1

Adresa objekta _____

Kvadratura objekta _____

Broj zaposlenih : _____

Prosečna plata zaposlenih _____ + PIO

Vrednost lagera – robe u trenutku potpisivanja predugovora _____din.

Visina zakupa poslovnog prostora _____din.

Račun za struju _____din
Račun za grejanje _____din.
Račun za smeće_____din.
Račun za internet i mobilne telefone _____din
Godišnje parafiskalne obaveze _____din

Objekat 2

Adresa objekta _____
Kvadratura objekta _____
Broj zaposlenih : _____
Prosečna plata zaposlenih _____ + PIO
Vrednost lagera – robe u trenutku potpisivanja predugovora _____din.
Visina zakupa poslovnog prostora _____din.
Račun za struju _____din
Račun za grejanje _____din.
Račun za smeće_____din.
Račun za internet i mobilne telefone _____din
Godišnje parafiskalne obaveze _____din

Objekat 3

Adresa objekta _____
Kvadratura objekta _____
Broj zaposlenih : _____
Prosečna plata zaposlenih _____ + PIO
Vrednost lagera – robe u trenutku potpisivanja predugovora _____din.
Visina zakupa poslovnog prostora _____din.
Račun za struju _____din
Račun za grejanje _____din.
Račun za smeće_____din.
Račun za internet i mobilne telefone _____din
Godišnje parafiskalne obaveze _____din

Objekat 4

Adresa objekta _____

Kvadratura objekta _____

Broj zaposlenih : _____

Prosečna plata zaposlenih _____ + PIO

Vrednost lagera – robe u trenutku potpisivanja predugovora _____din.

Visina zakupa poslovnog prostora _____din.

Račun za struju _____din

Račun za grejanje _____din.

Račun za smeće _____din.

Račun za internet i mobilne telefone _____din

Godišnje parafiskalne obaveze _____din

Objekat 5

Adresa objekta _____

Kvadratura objekta _____

Broj zaposlenih : _____

Prosečna plata zaposlenih _____ + PIO

Vrednost lagera – robe u trenutku potpisivanja predugovora _____din.

Visina zakupa poslovnog prostora _____din.

Račun za struju _____din

Račun za grejanje _____din.

Račun za smeće _____din.

Račun za internet i mobilne telefone _____din

Godišnje parafiskalne obaveze _____din

Zakupac

Firma _____(m.p.)

zakonski zastupnik

Podzakupac

Špar doo Beograd (m.p)

Vladimir Ačić

Podzakupac

Firma Špar doo Beograd

(m.p.)_

zastupnik

zakonski