BESPLATAN OBRAZAC

Ugovor o zakupu poslovnog prostora

Za vlasnike lokala i kancelarija i za firme, preduzetnike i udruženja koji uzimaju poslovni prostor u zakup – sa jasno uređenom zakupninom, troškovima, adaptacijama i porezom.

Napomena: obrazac je opšti model i ne zamenjuje savet advokata ili knjigovođe. Poreske posledice (PDV, porez po odbitku) zavise od statusa obe strane – proverite ih pre potpisivanja. Overa potpisa nije obavezna, ali se preporučuje; zakupac pravno lice često je dužan da ugovor dostavi i svom knjigovođi radi obračuna poreza.

Zaključen dana _____ godine u _____, između:

1. Zakupodavac

Ime i prezime / naziv: _____

JMBG / matični broj: _____

PIB: _____

Br. lične karte / pasoša: _____

Adresa / sedište: _____

Zastupnik: _____

Telefon / e-mail: _____

2. Zakupac

Ime i prezime / naziv: _____

JMBG / matični broj: _____

PIB: _____

Br. lične karte / pasoša: _____

Adresa / sedište: _____

Zastupnik: _____

Telefon / e-mail: _____

Član 1. Predmet zakupa

Zakupodavac daje, a zakupac prima u zakup poslovni prostor:

☐ lokal ☐ kancelarija ☐ magacin ☐ drugo: _____

Adresa (ulica, broj, sprat, prostor), opština	
Broj lista nepokretnosti / KO / broj posebnog dela	
Površina (m²) i struktura	
Pripadajući delovi (magacin, parking, terasa, WC)	
Delatnost zakupca u prostoru	

Zakupodavac izjavljuje da je vlasnik prostora ili da ima pravo da ga izda, da na prostoru ne postoje prava trećih lica koja bi ometala zakupca i da je prostor podoban za navedenu delatnost u pogledu svog stanja. Pribavljanje dozvola i ispunjavanje uslova za obavljanje delatnosti (tehnički, sanitarni i drugi

uslovi) obaveza je zakupca, osim ako je ovim ugovorom drugačije ugovoreno. Zakupac ne može menjati delatnost bez pismene saglasnosti zakupodavca.

Član 2. Trajanje zakupa

- ☐ na **određeno** vreme od _____ godina/meseci, od _____ do _____ godine;
- ☐ na **neodređeno** vreme, počev od _____ godine.

Ugovor na određeno vreme može se produžiti aneksom.

Član 3. Zakupnina i PDV

Mesečna zakupnina iznosi _____ EUR (slovima: _____), plativo u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan _____ ☐ izdavanja računa ☐ plaćanja.

- ☐ Zakupodavac **nije** u sistemu PDV – navedeni iznos je konačan.
- ☐ Zakupodavac **jeste** u sistemu PDV – na zakupninu se obračunava PDV po važećoj stopi, ako je promet oporeziv; zakupodavac izdaje račun.

Zakupnina se plaća unapred, najkasnije do _____. dana u tekućem mesecu, na račun zakupodavca broj _____ kod banke _____. Za zakašnjenje u plaćanju zakupac duguje zakonsku zateznu kamatu.

Period bez zakupnine (npr. zbog adaptacije): ☐ ne ☐ da, od _____ do _____.

Član 4. Depozit / sredstvo obezbeđenja

- ☐ depozit u iznosu od _____ mesečne zakupnine, odnosno _____ EUR, plaćen pri potpisivanju;
- ☐ bankarska garancija na iznos od _____ EUR, sa rokom važenja do _____;
- ☐ menica / drugo: _____.

Depozit služi za pokriće neplaćene zakupnine, troškova i štete i vraća se zakupcu u roku od _____ dana od vraćanja prostora, umanjen za utvrđena potraživanja.

Član 5. Usklađivanje zakupnine (opciono)

- ☐ Zakupnina se ne usklađuje tokom trajanja ugovora.
- ☐ Zakupnina se jednom godišnje, počev od _____, usklađuje sa indeksom potrošačkih cena u evrozoni (HICP) za prethodnu godinu.
- ☐ Zakupnina se usklađuje na drugi način: _____.

Član 6. Troškovi korišćenja

Pored zakupnine, zakupac snosi troškove označene u tabeli, od dana primopredaje:

Trošak	Zakupac	Zakupodavac	Način (račun na ime, paušal, deo)
Električna energija	☐	☐	
Voda i kanalizacija	☐	☐	
Grejanje / gas / klima	☐	☐	
Komunalne usluge, odvoz otpada, komunalne takse za firmu	☐	☐	
Upravnik / stambena zajednica, održavanje zgrade	☐	☐	
Porez na imovinu	☐	☐	

Tekuće održavanje i sitne popravke koje su posledica redovne upotrebe snosi zakupac. Investiciono održavanje i popravke instalacija, krova, fasade i nosećih delova snosi zakupodavac, osim ako je kvar prouzrokovao zakupac.

Član 7. Adaptacije i ulaganja

Zakupac može izvoditi građevinske, zanatske i instalaterske radove i menjati raspored prostora samo uz prethodnu **pismenu saglasnost** zakupodavca, u kojoj se navode opis radova i način njihovog finansiranja. Zakupac je dužan da za radove pribavi potrebne dozvole i odobrenja.

Troškove odobrenih adaptacija snosi:

- ☐ zakupac, bez prava na naknadu, a ulaganja koja se ne mogu ukloniti bez oštećenja ostaju zakupodavcu;
- ☐ zakupodavac, odnosno troškovi se prebijaju sa zakupninom u iznosu do _____ EUR, na osnovu računa;
- ☐ po posebnom aneksu.

Pri vraćanju prostora zakupac ☐ vraća prostor u prvobitno stanje ☐ ostavlja odobrene izmene.

Član 8. Podzakup, firma i reklame

Zakupac ne može prostor ili njegov deo izdati u podzakup niti ga ustupiti trećem licu bez prethodne pismene saglasnosti zakupodavca. Zakupac ima pravo da na prostoru istakne naziv firme i reklamni natpis u skladu sa propisima, pravilima zgrade i uz saglasnost upravnika/stambene zajednice kada je potrebna, o svom trošku, i da ga ukloni po prestanku zakupa bez oštećenja fasade.

Član 9. Osiguranje i odgovornost

Zakupodavac osigurava objekat od osnovnih rizika: ☐ da ☐ ne. Zakupac o svom trošku osigurava svoju opremu, robu i odgovornost prema trećim licima. Zakupac odgovara za štetu na prostoru koju prouzrokuju on, njegovi zaposleni i posetioci, osim štete nastale redovnom upotrebom. Zakupac je dužan da zakupodavca bez odlaganja obavesti o kvarovima i štetama i da mu omogući pristup prostoru radi pregleda, uz prethodnu najavu.

Član 10. Otkaz i raskid

Ugovor zaključen na neodređeno vreme svaka strana može otkazati pismenim obaveštenjem, uz otkazni rok od _____ dana. Ugovor na određeno vreme može se otkazati pre isteka roka: ☐ ne ☐ da, uz otkazni rok od _____ dana.

Zakupodavac može raskinuti ugovor ako zakupac:

- ne plati zakupninu za **dva uzastopna meseca** (ili _____), ni u roku od _____ dana od pismene opomene;
- koristi prostor protivno ugovorenoj delatnosti ili ga oštećuje;
- izda prostor u podzakup ili izvodi radove bez saglasnosti zakupodavca.

Zakupac može raskinuti ugovor ako zakupodavac ne otkloni nedostatke koji onemogućavaju ugovorenu upotrebu prostora ni u primerenom naknadnom roku.

Član 11. Vraćanje prostora

Po prestanku ugovora zakupac je dužan da prostor vrati ispražnjen od svojih stvari, u stanju u kakvom ga je primio, uz uobičajenu istrošenost, zajedno sa svim ključevima i uz izmirene troškove do dana vraćanja, o čemu se sastavlja zapisnik. Zakupac je dužan da u roku od _____ dana odjavi sedište ili izdvojeno mesto poslovanja sa adrese prostora, ako je bilo registrovano.

Član 12. Porez na prihode od zakupa

Ako je zakupodavac **fizičko lice**, a zakupac **pravno lice ili preduzetnik**, zakupac kao isplatilac obračunava, obustavlja i plaća porez po odbitku za račun zakupodavca. Ako je zakupac fizičko lice, zakupodavac sam prijavljuje i plaća porez na prihode od izdavanja. Strane ugovaraju da je zakupnina iz člana 3.:

☐ **neto** iznos – zakupodavac prima ugovoreni iznos u celosti, a porez se obračunava na preračunatu bruto osnovicu i pada na teret zakupca;

☐ **bruto** iznos – iz ugovorenog iznosa zakupac obustavlja porez, a zakupodavcu isplaćuje razliku.

Član 13. Rešavanje sporova i završne odredbe

Na sve što nije uređeno ovim ugovorom primenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima. Izmene i dopune ugovora važe samo u pismenom obliku, u vidu aneksa. Sporove strane rešavaju sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće, nadležan je stvarno nadležni sud u Beogradu. Ugovor je sačinjen u _____ istovetnih primeraka, od kojih svaka strana zadržava po _____.

Posebne odredbe:

_____

Zakupodavac	Zakupac
(potpis, za pravno lice i pečat ako se koristi)	(potpis, za pravno lice i pečat ako se koristi)

Prilog: zapisnik o primopredaji poslovnog prostora

Sastavljen dana _____ godine na adresi _____.
☐ predaja zakupcu ☐ vraćanje zakupodavcu

Stanje brojila

Brojilo	Broj brojila / ED broj	Stanje	Napomena
Struja – viša tarifa			
Struja – niža tarifa			
Voda			
Gas / kalorimetar			

Stanje prostora i inventar

Stavka	Kom.	Stanje	Napomena
Ključevi (ulaz, prostorije, rolo-vrata)			
Alarm / kartice / daljinski			
Zidovi, podovi, plafoni			
Izlog, stolarija, vrata			
Sanitarni čvor			
Klima-uređaji / grejna tela			
Rasveta i električna instalacija			

Uočeni nedostaci i rok za otklanjanje:

_____

Fotografije stanja napravljene: ☐ da ☐ ne · Depozit: ☐ primljen ☐ vraćen u iznosu _____ EUR

Zakupodavac

Zakupac

Izdajete lokal ili kancelariju u Beogradu? Postavite oglas besplatno na **nekretnine011.rs** – AI asistent piše opis umesto vas, a **besplatni obrasci** ugovora čekaju vas na portalu.