**УГОВОР О ЗАКУПУ КОМПЛЕКСА**

Закључен на Златибору, дана \_\_\_\_\_\_\_\_\_2025. године између уговорних страна:

1. **НИС ПЕТРОЛ а.д. Београд**, са седиштем: Београд-Нови Београд, ул. Милентија Поповића бр. 1, матични број 20094630, ПИБ 104104443, шифра претежне делатности 4612, које заступа Зоран Тавзес, директор (у даљем тексту: **Закуподавац**), са једне стране,

и

**2)** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, са седиштем: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ бр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, матични број \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ПИБ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, шифра претежне делатности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, које заступа\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (у даљем тексту: **Закупац**), са друге стране,

(у даљем тексту Закуподавац и Закупац означени заједно као „ **Стране**“), како следи:

1. **ДЕФИНИЦИЈЕ И ТУМАЧЕЊА**
	1. У овом Уговору и његовим Прилозима, следећи термини ће имати следеће значење:
		1. **Уговор-** значи овај Уговор о закупу и обухвата све саставне делове и прилоге, осим ако изричито није назначено другачије;
		2. **ПДВ -** значи порез на додату вредност у складу са прописима Републике Србије;
		3. **Закон-** значи сваки закон, уредба и други подзаконски акт, одлука или друга регулатива донета и/или усвојена од стране органа Републике Србије и/или органа локалне управе, међународни уговор ратификован од стране Народне Скупштине Републике Србије;
		4. **Радни дан-** значи било који дан у недељи, осим суботе и недеље и државних празника када су банке у Републици Србији отворене и када послују;
		5. **Комплекс-** означава део комплекса коначиште „Каћун“, који се састоји од Непокретности и Инвентара, ближе дефинисан овим Уговором;

1.1.6.1 **Непокретност-** означава дограђени део зграде хотела, који део обухвата 16 смештајних јединица са могућношћу коришћења заједничких просторија и део припадајућег земљишта\_парцеле катастарски број 7409 КО Чајетина у саставу коначишта „Каћун“ Златибор, све ближе описано и дефинисано у Прилогу број 1 Уговора \_ Опис и скица Непокретности;

1.1.6.2. **Инвентар**- значи опрему и/или инвентар ближе означен у Списку Инвентара, Прилог број 2 Уговора односно Записнику о примопредаји и Записнику о задужењу комитента основним средствима (Прилогу број 5 и Прилогу број 6 Уговора);

* + 1. **Имовинско-правни статус Непокретности-** означава имовинско- правни статус Непокретности, која је предмет закупа и ближе је описан и дефинисан Прилогом број 1 Уговора;
		2. **Дан закључења** – значи дан када се Уговор се сматра закљученим и то дан када су га потписали овлашћени заступници обе Стране, а ако га овлашћени заступници нису потписали на исти дан, Уговор се сматра закљученим на дан другог потписа по временском редоседу;
		3. **Дан примопредаје** - означава дан када је извршена примопредаја Комплекса од стране Закуподавца Закупцу, а о чему се обострано израђује и потписује Записник о примопредаји Прилог број 5 Уговора и Записник о задужењу комитента основним средствима Прилог број 6 Уговора;
		4. **Дан враћања-** означава дан када је извршено враћање Комплекса од стране Закупца Закуподавцу, а о чему се обострано израђује и потписује Записник о враћању Прилог број 9 Уговора и Записник о раздужењу комитента основним средствима Прилог број 10 Уговора;
		5. **Рок закупа-** дефинисан је у члану 5 Уговора;
		6. **Закупнина -** значи цену закупа за Комплекс и састоји се од цене закупа за Непокретност и накнаде за коришћење Инвентара, дефинисана у члану 6. Уговора;
		7. **Трошкови** - означава пратеће трошкове који се односе на коришћење Комплекса (нпр. за потрошену електричну енергију; канализацију; утрошену воду према стању потрошње на водомеру и друго;), који трошкови, као и начин обрачуна су дефинисани Прилогом број 3 Уговора/Обрачун Закупнине и Трошкова, а доспевају за плаћање у време Рока закупа, и након истека Рока закупа и/или престанка Уговора;

**1.1.14 Заједнички простор** – значи простор у саставу Комплекса, који Закупац користи заједно са другим корисницима комплекса коначиште „Каћун“ означен на Прилогу број 1 Уговора, а сагласно Споразуму о коришћењу и одржавању комплекса одмаралишта / коначишта Каћун бр. V-463-127/2022 од 01.08.2022. године;

**1.1.15 Противпожарни пут** – пут у Комплексу и у комплексу коначиште „Каћун“ одређен од Закуподавца у сврхе противпожарне безбедности, који користи Закупац и у обавези је да обезбеди несметано коришћење и другим корисницима комплекса коначишта „Каћун“, означен на Прилогу број 1 Уговора ;

**2. ПРИЛОЗИ**

2.1. Саставни део овог Уговора чине следећи Прилози:

- Прилог број 1 - Опис и скица Непокретности

- Прилог број 2 – Списак Инвентара

- Прилог број 3 - Обрачун Закупнине и Трошкова

-Прилог број 4 – HSE Споразум

- Прилог број 5 - Записник о примопредаји

- Прилог број 6 – Записник о задужењу комитента основним средствима

- Прилог број 7 –Записник о фактичком стању

- Прилог број 8 - Споразум о антикорупцијом понашању

- Прилог број 9 - Записник о враћању

- Прилог број 10 - Записник о раздужењу комитента основнм средствима

- Прилог број 11 – Изјава о власничкој структури

- Прилог број 12- Уговор о поверљивости

- Прилог број 13 – Споразум о коришћењу и одржавању комплекса одмаралишта / коначишта Каћун бр. V-463-127/2022 од 01.08.2022. године;

**3. ПРЕДМЕТ УГОВОРА**

3.1. Закуподавац даје, а Закупац прима у закуп Комплекс прецизиран Прилогом број 1 и Прилогом број 2 Уговора, у виђеном стању, у складу са условима, у року и на начин који је утврђен овим Уговором.

3.2. Комплекс се налази на локацији: Опшине Чајетина, на Златибору, на адреси Панта Мијаиловића број 8.

3.3. Површина, састав, скица, границе, позиција и Имовинско-правни статус Непокретности који Закуподавац предаје Закупцу у виђеном стању утврђен је Прилогом број 1 Уговора.

Списак Инвентара који Закуподавац предаје Закупцу у виђеном стању утврђен је Прилогом број 2 Уговора.

3.4. Комплекс се даје Закупцу на коришћење као смештајни капацитет.

Закупац може променити намену Комплекса искључиво уз претходну писану сагласност Закуподавца, о чему ће Стране закључити анекс*.*

3.5. Потписивањем овог Уговора Закупац потврђује да је упознат са Имовинско-правним статусом Комплекса односно Непокретности, тиме и са евентуалним правним недостацима Непокретности и/или земљишта на којем се Непокретност налази, те се овим Уговором искључује одговорност Закуподавца за правне недостатке Непокретности и/или земљишта на којем се Непокретност налази односно Закуподавац не гарантује Закупцу да у моменту закључења овог Уговора на Непокретности и/или земљишту на којем се Непокретност налази, не постоји неко право трећег лица које ограничава (или би могло да ограничи) коришћење Непокретности.

3.6. Комплекс се предаје Закупцу у виђеном стању, те потписивањем овог Уговора и Записника о примопредаји- Прилог број 5 Уговора Закупац потврђује да је упознат са материјалним недостацима Комплекса (пре свега да грејање на пелет је незадовољавајућег капацитета за Комплекс), те се искључује одговорност Закуподавца за материјалне недостатке Комплекса, односно Закуподавац не гарантује Закупцу да у моменту закључења Уговора на Комплексу, нема никаквих недостатака који би могли да ограниче коришћење Комплекса, с обзиром да је са истима Закупац упознат односно да му исти нису могли остати непознати.

3.7. Комплекс\_предмет закупа, Закупац не може дати у подзакуп без претходне писане сагласности Закуподавца.

**4. ПРИМОПРЕДАЈА КОМПЛЕКСА**

4.1. Стране ће најкасније у року од 8 (осам) Радних дана од Дана закључења извршити примопредају Комплекса, о чему ће сачинити и обострано потписати Записник о примопредаји (Прилог број 5 Уговора) и Записник о задужењу комитента основним средствима (Прилог број 6 Уговора).

4.2. Сматра се да је Закуподавац предао Закупцу у посед Комплекс, у виђеном стању у коме може да послужи за сврху/намену употребе одређену у тачки 3.4. Уговора, када Стране потпишу Записник о примопредаји (Прилог број 5 Уговора).

4.3. Даном примопредаје Комплекса у посед Закупцу сматра се дан наведен у Записнику о примопредаји.

4.4. Лице које за Закупца потпише Записнике из тачке 4.1. Уговора, сматра се овлашћеним лицем Закупца.

4.5. Од Дана примопредаје предаје почиње да се обрачунава Закупнина и Трошкови.

**5. РОК ЗАКУПА**

5.1. Овај Уговор се закључује на одређено време, на рок од 2 (две) године.

5.2. Рок закупа почиње да тече од Дана Закључења.

5.3. Стране могу пре истека Рока закупа, продужити период његовог важења, уз обавезу да о томе закључе анекс Уговора.

5.4. За продужавање Рока закупа, Закупац предаје Закуподавцу писано обавештење о жељи да продужи закуп најкасније 30 (тридесет) дана пре истека Рока закупа.

Ако Закуподавац пристане да Закупац настави закуп, Стране потписују анекс овог Уговора. У супротном, закуп престаје истеком Рока закупа.

**6. ПЛАЋАЊА И ОБРАЧУН ЗАКУПНИНЕ И ТРОШКОВА**

6.1. Закупац се обавезује да плаћа Закупнину и Трошкове, као и прописани износ пореза по том основу.

6.2. Структура и начин обрачуна Закупнине и Трошкова је утврђена Обрачуном Закупнине и Трошкова (Прилог број 3 Уговора).

Висина месечне Закупнине износи \_\_\_\_\_\_ евра без ПДВ-а.

6.3. Закуподавац задржава право промене износа Закупнине по истеку прве године Рока закупа.

Закуподавац је обавезан да обавести Закупца о промени Закупнине у року од 15 (петнаест) Радних дана од дана доношења одлуке о промени износа закупнине.

6.4. У случају да Закупац не прихвати кориговану Закупнину и поред тога што је Закупац у свему испунио одредбе овог Уговора, Закуподавац може да раскине овај Уговор.

6.5. Плаћање Закупнине Закупац врши месечно, на основу испостављене фактуре од стране Закуподавца.

Плаћање Трошкова Закупац врши за услугу пружену у периоду од месец дана, на основу испостављених књижних задужења од стране Закуподавца.

6.6. Плаћање Закупнине и Трошкова се врши у динарској противвредности, по средњем курсу НБС на дан промета, увећано за износ ПДВ-а.

За случај да се Законом утврди неки други порез или такса у вези са Закупнином и/или Трошковима, Закупнина и/или Трошкови ће бити увећани за исте и Закупац ће бити у обавези да их плати.

6.7. Обрачун Закупнине и Трошкова се врши од Дана примопредаје и прекида се на Дан враћања Предмета закупа у посед Закуподавцу.

6.8. Закуподавац ће издати фактуру за Закупнину и књижна задужења за Трошкове последњег дана обрачунског периода, а што представља последњи дан у месецу за који се испоставља фактура односно књижно задужење.

Закуподавац фактуру за Закупнину и књижна задужења за Трошкове доставља Закупцу до 5.ог Радног дана у месецу, за претходни месец., према инструкцијама у Прилогу број 3 Уговора.

6.9. Закупац плаћа Закупнину и Трошкове у року и на начин према инструкцијама за плаћање садржаним у Прилогу број 3 Уговора.

6.10. Приликом плаћања Закупнине и Трошкова Закупац је у обавези да у налогу за плаћање наведе позив на број документа по ком врши плаћање. У супротном, Закупцу ће бити зарачунати пенали и испоручено задужење у висини од 0,1% од вредности уплате – у сврху надокнаде трошкова ангажовања мануелног рада запослених Закуподавца на раскњижавању неозначених уплата.

6.11. У случају кашњења плаћања Трошкова, Закупац је у обавези да плати Запуподавцу затезну законску камату за сваки дан закашњења. Закуподавац ће за неблаговремено плаћање, обрачунати Закупцу законску затезну камату, на месечном нивоу и то од дана истека валуте до датума измирења дуга. Месечно обрачунату камату, Закупац је дужан да плати у року од 8 (осам) дана од дана испостављања обрачуна. Под даном испoстављања каматног обрачуна подразумева се дан кад је каматни обрачун издат од стране Закуподавца.

У случају да Закупац поред дуга за Закупнину и Трошкове дугује и камату, првом наредном уплатом Закупца (уколико није наведено на шта се уплата односи), врши се затварање његовог дуга по доспелости, укључујући и камату

**7. ПРАВА И ОБАВЕЗЕ СТРАНА**

7.1. Закуподавац је у обавези да:

7.1.1. преда у посед Закупцу Комплекс у виђеном стању, у коме може да послужи за сврху/намену употребе одређену у тачки 3.4. Уговора.

7.1.2. Закупцу обезбеди приступ Комплексу.

7.1.3. достави Закупцу Споразум закључен са Градом Кикинда, а којим се регулише начин коришћење заједничког простора, одржавања Комплекса, коришћења паркинг простора на земљишту са сувласником/сукорисником на Комплексу (Прилог број 13).

7.2. Закуподавац има право да:

* + 1. врши проверу да ли Закупац користи Комплекс на начин који је у складу са условима овог Уговора и/или контролу очуваности Комплекса, његовог техничког, санитарног и противпожарног стања током Рока Закупа, не интервенишући притом у оперативно пословање Закупца и с тим у вези:

7.2.1.1. спроводи планске прегледе стања Комплекса који је предат Закупцу, са обавештавањем Закупцу најкасније 3 (три) Радна дана пре спровођења прегледа;

7.2.1.2. једном у току Рока закупа заједно са Закупцем спроводи потпуни попис стања Комплекса уз обавештавање Закупцу пре спровођења пописа.

На основу резултата планских прегледа из тачке 7.2.1.1. и пописа из тачке 7.2.1.2. сачињава се записник који потписују обе Стране и у којем се наводе обавезе Страна у вези са санацијом уочених кварова у Комплексу.

7.2.2. Закупцу даје налоге за отклањање кршења Уговора, уз навођење рокова за отклањање таквих кршења, које је Закупац у обавези да поштује.

7.3. Закупац је у обавези да:

7.3.1. плаћа Закупнину и Трошкове, како Трошкове на основу испостављених књижних задужења од стране Закуподавца тако и Трошкове које плаћа директно испоручиоцима услуга, све на начин и у року утврђеним Уговором.

7.3.2. користи Комплекс искључиво у складу са његовом наменом, која је наведена у тачки 3.4. Уговора и у складу са тим у обавези је да прибави о свом трошку све неопходне дозволе, сагласности, одобрења и друга документа надлежних државних и других органа Републике Србије у складу са Законом, ради обављања делатности из тачке 3.4. Уговора у Комплексу.

Закупац гарантује Закуподавацу да током трајања Рока закупа испуњава све услове регулисане релевантним прописима меродавног права за вршење делатности из тачке 3.4. Уговора ради које се Комплекс издаје у закуп.

7.3.3. користи Комплекс са пажњом доброг привредника и доброг домаћина, тако да се својства Непокретности и Инвентара одржавају у стању у коме су примљене, имајући у виду промене које настају услед уобичајеног коришћења.

7.3.4. не предузима радње и активности које могу довести до настанка штете, пропадања или оштећења Комплекса.

7.3.5. предузму све мере обезбеђења, у циљу спречавања еколошког акцидента.

7.3.6. надокнади све евентуалне несаниране штете на Комплексу и нарочито мањкове Инвентара који му је предат на коришћење Записником о примопредаји и Записником о задужењу комитента основним средствима из тачке 4.1. овог Уговора.

7.3.7. не даје у подзакуп и/ или на коришћење Комплекс како у целини тако ни у делу, без претходне писане сагласности Зaкуподавца.

7.3.8. у Комплексу не држи оружје, наркотике, запаљиве, експлозивне, агресивне, отровне и друге супстанце, чије је држање и чување забрањено Законом или за које је утврђен посебан режим чувања.

7.3.9. не складишти било какве предмете ван Комплекса или у Комплексу, ако складиштење може нанети штету Комплексу или уређењу или је у супротности са безбедносним правилима.

7.3.10. не уграђује (прикључује и/или користи) електричне кућне апарате или машине, чији капацитет превазилази могућности електричне мреже у Комплексу, додатне елементе грејних тела, регулациону и запорну арматуру, као ни кућне апарате и опрему, укључујући индивидуалне уређаје за пречишћавање воде, који не поседују техничку документацију (сертификате) и не задовољавају захтеве у погледу безбедног коришћења и санитарно-хигијенске нормативе, а у случају потребе за прикључивањем и/или коришћењем таквих уређаја, обезбеди писану дозволу Закуподавца за предузимање радњи наведених у овој тачки.

7.3.11. редовно и благовремено предузима потребне радове редовног/текућег/техничког одржавања Комплекса, укључујући и Инвентара (ситне оправке изазване редовном употребом ствари, као и трошкови саме употребе Комплекса) и одржавање хигијене, о свом трошку тако да се својства Комплекса одржавају у стању у коме је примљен, имајући у виду промене које настају услед уобичајеног коришћења, као и да одржава хигијену на Непокретности, редовно коси траву, крчи од корова и по потреби чисти снег.

* + 1. при извођењу радова редовног/текућег/техничког одржавања у Комплексу са Закуподавцем договори начин спровођења истих, укључујући назив и рокове извођења радова и избор извођача.

7.3.13. по истеку Рока закупа овог Уговора врати Комплекс Закуподавцу у складу са тачком 8.1 Уговора.

7.3.14. редовно и благовремено предузима потребне радове да Непокретност и/или Инвентар одржава у исправном стању и сноси трошкое за хаваријско/ванредно/инвестиционо одржавање (нпр. оштећење санитарне, електротехничке и остала опреме Непокретности, оштећење фасаде и/или крова, оштећење уређаја са којима се остварује непосредан контакт настало због дотрајалости или истека времена амортизације и сл.) и одмах, без одлагања о томе обавести надлежну службу Закуподавца и то на електронску адресу: dusan.klac@nis.rs и/или телефон +381648886390*.*

Закупац може да ангажује трећа лица за отклањање знакова хаваријског стања на Комплексу, уз претходну сагласност Закуподавца у ком случају се радови на отклањању хаварије изводе у складу са чланом 9. Уговора.

У случају настанка хаварије на Непокретности и/или Инвентару услед намерног чињења или нечињења или крајње непажње Закупца, Закупац је дужан да о свом трошку отклони последице хаварије и надокнади штету Закуподавцу.

7.3.15. самостално уговори и плаћа ПТТ услуге, телевизију и услуге интернета директно испоручиоцима услуга.

7.3.16. самостално пријави и плаћа накнаду за заштиту и унапређење животне средине и по престанку закупа исте одјави, у складу са Законом.

7.3.17. самостално испуни све законске/подзаконске услове за обављање своје делатности на Непокретности о свом трошку без права на надокнаду од стране Закуподавца, јер Непокретност прима у виђеном стању, као и да сва неопходна побољшања Комплекса у вези са делатношћу Закупца реализује о сопственом трошку без права на надокнаду од стране Закуподавца.

7.3.18. у вези са истицањем фирме прибави претходну писану сагласност Закуподавца и обезбеди сву потребну документацију која се тиче Закупца и да сноси све трошкове (таксе, накнаде и сл.) настале у вези са истицањем фирме, у складу са Законом.

7.3.19. у вези са постављањем рекламе на Комплексу прибави претходну писану сагласност Закуподавца и обезбеди сву потребну документацију која се тиче Закупца и да сноси све трошкове (таксе, накнаде и сл.) настале у вези са постављањем рекламе, у складу са Законом.

7.3.20. приликом потписивања овог Уговора, потпише и Споразум о антикорупцијском понашању Прилог број 8 и саставни део овог Уговора, а којим се регулишу међусобни односи Страна поводом борбе против корупције.

7.3.21. приликом потписивања овог Уговора, потпише и Уговор о поверљивости Прилог број 12 и саставни део овог Уговора, а којим се регулишу сва питања заштите информације/података

7.3.22. приликом потписивања овог Уговора, потпише и Споразум о безбедности и здрављу на раду, заштити животне средине и заштити од пожара (у даљем тексту: HSE споразум) Прилог број 4 и саставни део овог Уговора, а којим се регулишу међусобни односи Страна поводом безбедности и здравља на раду, заштити животне средине и заштити од пожара, и да у току важења овог Уговора, води рачуна о безбедности и здрављу на раду у складу са важећим прописима из ове области.

7.3.23. Осим горе наведеног, Закупац је дужан да се придржава:

а) прописа из области делатности угоститељства,

б) прописа о противпожарној заштити и унутрашњих нормативних и регулаторних докумената Закуподавца тј. правилника о заштити од пожара где се предвиђају превентивне мере заштите од пожара,

в) Закона о безбедности и здрављу на раду,

г) важећих санитарних норми и правила, тј. да редовно спроводи мере дезинфекције, дезинсекције и дератизације, у складу са прописима који се везују за намену Комплекса.

У случају непридржавања важећих прописа како у погледу обављања делатности тако и у погледу уговорних обавеза, Закупац одговара и сноси прекршајну, грађанску и кривичну одговорност и одговорност за привредни преступ и дужан је да надокнади сваку штету и све трошкове који настану као последица непридржавања важећих прописа од дана када Стране потпишу овај Уговор, што представља основ за раскид Уговора од стране Закуподавца. У случају да због непоштовања безбедносних захтева од стране Закупца и/или његових запослених, Закуподавцу буду изречене санкције (казне, пенали, обавеза накнаде губитака и сл.), Закупац се обавезује да Закуподавцу надокнади све новчане износе који су му наплаћени као новчане казне.

7.3.24. омогући Граду Кикинда, односно његовом закупцу приступ и коришћење 4 смештајне јединице у оквиру Комплекса\_предмет закупа и то бр. 109, 201, 202, 209, које су јасно означене у Прилогу број 1 Уговора.

7.3.25 достави Закуподавцу полисе осигурање сагласно условима и роком из тачке 10.6 Уговора

7.4. Закупац има право, а и обавезу да:

7.4.1. користи Заједнички простор, означен у Прилогу број 1 Уговора, са другим корисницима комплекса коначиште „Каћун“, у чијем саставу се налази Непокретност односно Комплекс на начин дефинисан сагласно Прилогу број 13 Уговора.

**8. ВРАЋАЊЕ КОМПЛЕКСА ЗАКУПОДАВЦУ**

8.1. Након истека Рока закупа или у другим случајевима престанка важења овог Уговора, Закупац се обавезује да врати Закуподавцу Комплекс, слободан од лица и ствари, у року од 8 (осам) дана од дана престанка важења Уговора у истом стању, у коме је Комплекс предат на коришћење, са изузетком изведених радова и уграђених инсталација које су по својој природи неодвојиве или су то постале уградњом, те их није могуће уклонити без оштећења истих и/или Комплекса, а што се констатује упоређивањем фактичког стања приликом враћања са стањем утврђеним у Записнику о примопредаји из тачке 4.1. овог Уговора или са стањем утврђеним Записником о фактичком стању из тачке 9.8. Уговора, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе.

Уколико последњи дан рока из претходног става пада на нерадни дан или државни празник, Закупац је дужан да Комплекс врати Закуподавцу првог наредног Радног дана.

Закупац је дужан да о свом трошку, након истека рока важења овог Уговора или у случају престанка важења овог Уговора, уклони ознаке и обележја/ и /или рекламу Закупца са Комплекса, најкасније до дана враћања предмета закупа Закуподавцу.

8.2. Ако Закупац пропусти да испуни своју обавезу предаје Комплекса по престанку закупа услед разлога који се могу директно приписати Закупцу, дугује Закуподавцу уговорну казну у висини двоструког износа месечне закупнине, за сваку недељу кашњења, до момента предаје Закуподавцу у посед Комплекса, а до максималног износа у висини шестомесечне закупнине из тачке 6.2. овог Уговора.

У случају настанка штете за Закуподавца, чији је износ већи од уговорне казне из претходног става, Закуподавац има право на разлику до потпуне накнаде штете.

8.3. Приликом враћања Комплекса у посед Закуподавцу, Стране ће сачинити Записник о враћању (Прилог бр. 9 Уговора), у коме ће констатовати стање Комплекса и Записник о раздужењу комитента основним средствима (Прилог број 10 Уговора).

Лице које за Закупца потпише Записнике из претходног става, сматра се овлашћеним лицем Закупца.

Сматра се да је Закупац вратио Комплекс Закуподавцу под условима из тачке 8.1. Уговора када Стране обострано потпишу Записник о враћању из става 1. ове тачке.

Даном враћања Предмета закупа у посед Закуподавцу сматра се дан наведен у Записнику о враћању.

**9. ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА НА КОМПЛЕКСУ**

9.1. Уколико Закупац жели да изведе било коју врсту радова, изузев радова на текућем/ редовном одржавању дефинисаном тачком 7.3.11. Уговора, односно радове на побољшању, преправци, адаптацији, инвестиционом и/или хаваријском одржавању и/или улагању на Комплексу, пре свега на Непокретности, за исте је потребна претходна писана сагласност Закуподавца.

Уз захтев за давање писане сагласности за извођење радова, Закупац је у обавези да Закуподавцу достави предлог идејног пројекта и/или спецификацију планираних радова.

9.2. По добијању писане сагласности од Закуподавца, Закупац ће о свом трошку обезбедити пројекат за извођење радова као и прибавити све неопходне дозволе /одобрења/сагласности надлежних органа, у име и за рачун Закуподавца, а у складу са Законом.

9.3. За случај да је за радове из овог члана неопходно исходовање одређених одобрења (нпр. Решење о одобрењу за извођене радова, Грађевинска дозвола) кроз поступак обједињене прoцедуре, није могуће вршити радове имајући у виду имовинско-правни статус Непокретности односно док се претходно не исходује употребна дозвола за зграду хотела у чијем саставу се налази Непокретност.

9.4. Закупац је дужан писаним путем известити Закуподавца о датуму почетка планираних радова, најмање 15 (петнаест) дана пре датума отпочињања извођења планираних радова.

9.5. У току предузимања радова Закупац је дужан да поштује грађевинске норме и правила, прописе о противпожарној заштити и важеће прописе с обзиром на врсту радова који се предузимају.

Закупац је у обавези да, у току предузимања, поштује и услове и ограничења дата од Закупoдавца приликом давања сагласности за извођење радова, као и да поштује одредбе овог Уговора, HSE Споразума, и План HSE активности утврђен пре почетка извођења инвестиционих радова у складу са HSE Споразумом.

9.6. У случају да Закупац изврши радове без писане сагласности Закуподавца, односно противно условима и ограничењима датим од стране Закуподавца, обавезан је да Закуподавцу исплати уговорну казну у висини полугодишње закупнине из тачке 6.2. Уговора .

9.7. Закупац је у обавези да без одлагања обавести Закуподавца о завршетку радова.

9.8. По завршетку радова из овог члана Стране ће израдити Записник о фактичком стању у којем ће се констатовати који су радови извршени и стварно стање Комплекса односно Непокретности, а који Записник о фактичком стању ће потписати овлашћена лица Страна и који ће бити саставни део Уговора као Прилог број 7 Уговора.

9.9. Закупац нема право на накнаду трошкова за радове и/или улагање у Комплекс.

Закупац неће потраживати накнаду од Закуподавца за извршено улагање у Комплекс нити ће се изменити износ закупнине по овом основу.

9.10. На основу извршених радова из овог члана Закупац неће остварити право сувласништва или друга својинска/имовинска права на Непокретности.

**10. ОДГОВОРНОСТ СТРАНА, ГАРАНЦИЈА И ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

10.1. За неизвршење, или неуредно испуњење услова и обавеза прописаних Уговором, Закупац сноси одговорност у складу са Законом и Уговором. Под неуредним испуњењем се сматра испуњење са недостацима или задоцњење у испуњењу.

Закупац је дужан да Закоподавцу надокнади штету коју Закупац у случају из претходног става, проузрокује на Комплексу.

За случај накнаде стварне штете, Закупац је дужан да Закоподавцу надокнади стварну штету коју Закупац у случају из претходне тачке проузрокује на Комплексу, у износу не нижем од књиговодствене вредностиу пословним књигама Закуподаваца, на дан настанка штете.

10.2. Закупац је непосредно одговоран и дужан да надокнади све штете које у току трајања овог Уговора – причини Закуподавцу и/или имовини Закуподавца и/или трећим лицима и/или имовини трећих лица.

10.3. У случају непридржавања Закона и одредби овог Уговора, Закупац одговара и сноси прекршајну, грађанску, кривичну одговорност и одговорност за привредни преступ - и дужан је да надокнади сваку штету и све трошкове који настану као последица непридржавања Закона и Уговора. Закупац је у обавези и да наканди све новчане казне и пенале наплаћене Закуподавцу у вези са овим ставом.

10.4. Евентуална одговорност Закуподавца за накнаду штете проузроковане неиспуњењем, неуредним и/или делимичним испуњењем обавеза из овог Уговора, ограничава се на износ од 10% од износа дванаестомесечне закупнине из тачке 6.2. овог Уговора.

10.5. Закупац је у обавези да као средство обезбеђења плаћања и извршавања уговорних обавеза, најкасније до Дана примопредаје :

уплати на рачун Закуподавца према инструкцијама из Прилога број 3 Уговора сигурносни депозит, у висини тромесечне Закупнине са ПДВ-ом (у даљем тексту: **Сигурносни депозит**).

У случају повећања висине Закупнине, сразмерно се повећава и износ Сигурносног депозита. У том случају Закупац је дужан да доплати Сигурносни депозит у року од 10 (десет) радних дана од момента пријема одговорајућег обрачуна од Закуподавца.

У случају да Закупац не врши редовну уплату, предвиђену овим Уговором, уплату за попуњавање Сигурносног депозита, плаћање казне у случају оштећења Непокретности и/или Инвентара и/или друге имовине Закуподавца, до које је дошло кривицом Закупца, или других неизвршења обавеза по овом Уговору од стране Закупца, Закуподавац има право да задржи из Сигурносног депозита износ неизвршених плаћања од стране Закупца, износ неопходан за отклањање оштећења на Непокретности и/или Инвентару и/или другој имовини Закуподавца, као и друге износе неопходне за обнову нарушених права Закуподавца.

После наведеног задржавања износа Закуподавац упућује писано обавештење и рачун Закупцу са приложеним обрачуном задржаних износа и са прилогом докумената која потврђују наведене трошкове. Сигурносни депозит се после задржавања горе наведених износа из њега од стране Закуподавца, допуњава од стране Закупца до прописане висине износа, у року од 10 (десет) радних дана од датума пријема обавештења о извршеном задржавању (наплати) износа.

Уколико Закупац не поступи у свему према одредбама овог Уговора у вези са Сигурносним депозитом, Закуподавац може да раскине овај Уговор, у ком случају се Закупац обавезује да Закуподавцу накнади пун износ штете коју по овом основу Закуподавац има, а Закупац му дугује и накнаду у износу тромесечне Закупнине.

У случају престанка закупа, изузев у случајевима предвиђеним тачком 13.4. овог Уговора, Сигурносни депозит се може вратити Закупцу, под условом да нема неизмирених обавеза Закупца, у року од 5 (пет) Радних дана после потписивања Записника о враћању из тачке 8.1. Уговора, уплатом износа Сигурносног депозита на рачун Закупца наведен у Прилогу 3 Уговору.

*Или*

достави Закуподавцу неопозиву, безусловну и наплативу на први позив банкарску гаранцију издату од стране банке и у форми која је прихватљива за Закуподавца, у висини износа тромесечне Закупнине са ПДВ-омса роком важности 30 (тридесет) дана дужим од истека рока  плаћања последње фактуре и књижних задужења по овом Уговору, а коју ће Закуподавац вратити након испуњења свих обавеза Закупца.

Закуподавац је овлашћен да, у било ком случају неизвршења обавеза и/или неуредног извршења обавеза, поднесе гаранцију из ове клаузуле.

Уколико гаранција из ове тачке буде наплаћена, а Уговор не  буде раскинут, Закупац се обавезује да, под истим условима и на исти начин достави Закуподавцу нову гаранцију на исти износ и под истим условима, с тим што је рок за доставу нове гаранције 8 (осам) календарских дана од дана када је Закуподавац доставио Закупцу обавештење о наплати претходне гаранције.

Закуподавац ће нереализовану банкарску гаранцију вратити Закупцу по испуњењу свих обавеза из овог Уговора.

Уколико Закупац не поступи у свему у складу са одредбама ове тачкке, Закуподавац може да раскине овај Уговор, уз право на накнаду штете, а Закупац му дугује и накнаду у износу

*[ изабрати једно или више наведнеих средстава обезебеђења и оставити одговарајућу одредбу друге брисати и и италик део текста брисати пре достављања комитенту* *]*

10.6. Закупац као Уговарач осигурања је обавезан да о сопственом трошку обезбеди полису осигурања опште одговорности за проузроковану штету услед смрти, повреде тела или здравља односно оштећења или уништења ствари трећих лица (укључујући и Закуподавца у својству «трећег лица») за време коришћења, поседовања, закупа или плодоуживања Непокретности са лимитом одговорности у износу од 5.000.000,00 РСД по сваком штетном догађају и укупно у периоду трајања Рока закупа и да исту достави на увид Закуподавцу најкасније 3 (три) дана од Дана закључења Уговора.

Закупац се обавезује да у случају исцрпљивања дела или пуног износа осигуране суме због наплате штете настале штетним догађајем, изврши поновно осигурање опште одговорности на суму осигурања из претходног става на начин да не постоји прекид у осигураном периоду.

Закупац као Уговарач осигурања је обавезан да Предмет закупа осигура од основних пожарних ризика за грађевинске објекте и опрему и то на вредност у износу од 17.304.810,69 РСД, као и од допунског ризика и то „излива воде из инсталација“ на I ризик, за грађевинске објекте и опрему, на вредност у износу од 862.240,53 РСД, за сваки од допунских ризика, у складу са условима за осигурање за период од Дана закључења Уговора, па до истека 30. (тридесетог) дана од дана истека рока закупа и да исту достави на увид Закуподавцу најкасније 3 (три) дана од Дана закључења Уговора. Закуподавац мора бити наведен на полиси као осигураник*.*

**11. HSE ОДРЕДБЕ**

11.1. Стране сагласно констатују да је Закупац својим потписом на документу број: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* од\_\_\_\_\_\_\_2025.године, прихватио одредбе HSE споразума.

11.2 Лице/а за координацију и контролу спровођења HSE споразума (Лице за HSE) у смислу Закона о безбедности и здравља на раду (“Сл.гласник РС“, број 101/2005, 91/2015 и 113/2017) испред Закуподавца је Урош Брзаковић а испред Закупца: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11.3. Једино одговорно лице/а (ЈОЛ) одговорно за управљање, контролу и обезбеђење свих активности дефинисаних Уговором испред Закуподавца је Душан Клаћ, а испред Закупца:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11.4 Уколико током уговорних активности дође до промене именованих лица испред Закуподавца и/или Закупца из тачки 11.2. и 11.3. Уговора, Стране ће писменим дописом обавестити једна другу о таквој промени.

11.5. У случају да су одредбе HSE Споразума из тачке 11.1. овог Уговора у супротности са одредбама овог Уговора, примениће се одредбе HSE Споразума.

**12. САНКЦИОНА КЛАУЗУЛА**

12.1. Међународне санкције према овом Уговору подразумевају, укључујући, али не ограничавајући се на, било које рестриктивне мере или санкције које намеће било које тело или орган Уједињених нација (УН), Европске уније (ЕУ) или њене државе чланице, Уједињеног Краљевства (УК) или Сједињених Америчких Држава (САД) ("Међународне санкције").

12.2. Закупац је у обавези да обавести Закуподавца ако Закупац постане предмет Међународних санкција које ограничавају трансакције које су обухваћене овим Уговором. Обавештење се доставља у писаној форми, без одлагања, а у сваком случају у периоду не дужем од 7 календарских дана од дана када је Закупац постао предмет међународних санкиција. Необавештавање у прописаном року даје Закуподавцу право да обустави или раскине Уговор без претходне најаве.

12.3. У случају да Закупац постане предмет Међународних санкција које ограничавају трансакције које су обухваћене овим Уговором, Уговорне стране ће без одлагања, а у сваком случају не дуже од 30 (тридесет) календарских дана од дана обавештавања прописаног у тачки 11.2. овог члана, уложити све напоре да изменe одредбе овог Уговора, како би се у потпуности испоштовала прописана ограничења предвиђена Међународним санкцијама. Неизмењивање одредби овог Уговора у року 30 (тридесет) дана даје Закуподавцу право да обустави или раскине овај Уговор без претходне најаве.

12.4. Закупац је у обавези да обавести Закуподавца ако Закупац постане предмет Међународних санкција које забрањују трансакције које су обухваћене овим Уговором. Обавештење се доставља у писаној форми, одмах након што Закупац постане предмет Међународних санкиција. У сваком случају, ако Закупац постане предмет међународних санкција које забрањују трансакције које су обухваћене овим Уговором Закуподавац има право да обустави или раскине овај Уговор без претходне најаве.

12.5. Уколико обустава Уговора траје у континуитету 30 (тридесет) календарских дана, Закуподавац има право на једнострани раскид Уговора.

12.6. У случају обуставе или раскида Уговора како је предвиђено у тачкама 12.2.-12.5. овог члана, Закупац се одриче свих својих потраживања и ослободиће Закуподавца одговорности у вези са обуставом или раскидом Уговора, осим у вези са правима која доспевају по Уговору, а која су настала пре него што је Закупац постао предмет Међународних санкција.

**13. НАЧИН ИЗМЕНЕ И РАСКИДА УГОВОРА**

13.1. Овај Уговор престаје да важи истеком Рока Закупа.

13.2. Стране могу споразумно да раскину Уговор, а споразумом о раскиду Уговора утврђује се висина и начин испуњења међусобних доспелих обавеза до дана споразумног раскида Уговора.

13.3. Закуподавац може да откаже овај Уговор, у свако доба, достављањем Закупцу изјаве о отказу уз поштовање отказног рока од 30 (тридесет) дана.

Отказни рок почиње да тече даном пријема изјаве о отказу.

Закуподaвац неће бити одговоран за евентуалну штету коју по овом основу претрпи Закупац.

13.4. Закуподавац може, уз достављање Закупцу претходног обавештења, без утицаја на било коју другу одредбу овог Уговора која се односи на право раскида, овај Уговор раскинути у следећим случајевима:

(а) уколико се Комплекс користи без сагласности Закуподавца (у потпуности или поједине просторије) у сврхе које нису предвиђене овим Уговором;

(б) уколико Закупац Комплекс изда у подзакуп трећем лицу, без претходне писмене сагласности Закуподавца.

(в) уколико Закупац намерно, или непажњом знатно погоршава стање Комплекса (Непокретности и/или Инвентара),

(г) уколико Закупац не плати месечну Закупнину, на начин и под условима утврђеним овим Уговором,

(д) ако Закупцу буде правноснажно изречена забрана обављања делатности или над њим буде покренут стечајни поступак.

(ђ) уколико Закупац поступа супротно било којој одредби из тачке 7.3. Уговора;

(е) уколико Закупац поступа супртоно било којој одредби из члана 9 Уговора;

(ж) у другим случајевима предвиђеним Закона или овим Уговором

13.5. По наступању случајева из тачке 13.4 Уговора, Закуподавац ће у обавештењу пред раскид позвати Закупца да у року од 15 (петнаест) дана отклони настали раскидни случај/услов.

Ако Закупац у остављеном року од 15 (петнаест) дана не отклони настали раскидни услов, Закуподавац ће Закупцу доставити раскидну изјаву у писаној форми и у истој, без додатног отказног рока, одредити рок за врaћање Комплекса, који не може бити краћи од 8 (осам) дана од дана достављања раскидне изјаве Закупцу.

Уговор се сматра раскинутим даном одређеним за враћање Комплексау раскидној изјави.

13.6. У случају једностраног раскида из тачке 13.5. Уговора (осим у случају да је до раскида дошло искључиво неиспуњењем обавезе из алинеје г) тачке 13.4. Уговора) Закупац је обавезан да исплати Закуподавцу и уговорну казну у висини тромесечне Закупнине утврђене тачком 6.2. Уговора.

13.7. У случају раскида из тачке 13.5. Уговора, Закупац је дужан да накнади штету Закуподавцу коју он претрпи по наведеном основу.

У случају настанка штете за Закуподавца, чији је износ већи од уговорне казне из тачке 13.6 овог Уговора, Закуподавац има право на разлику до потпуне накнаде штете.

13.8. Поред наведеног у тачки 13.6. Уговора, Закуподавац после достављања раскидне изјаве Закупцу има право:

- да онемогући Закупцу коришћење електричне енергије, телефонске везе итд;

- да Закупцу онемогући приступ Комплексу, осим ако је приступ неопходан за предају Комплекса у посед Закуподавцу.

13.9. Све измене овог Уговора морају бити сачињене искључиво у писаној форми, закључивањем Анекса Уговора који ће представљати саставни део овог Уговора.

**14. ВИША СИЛА**

14.1. Обе Стране се ослобађају одговорности за неизвршавање или неадекватно извршавање обавеза из овог Уговора у случају наступања више силе, коју ни једна страна није могла предвидети и/или спречити на разуман начин, и који су утицали на извршавање обавеза Страна према овом Уговору.

14.2. Вишом силом се сматрају између осталог: земљотреси, поплаве, урагани и друге елементарне непогоде, ратови, војни сукоби, пожари, хаварије, а такође акти државних органа власти и управљања.

14.3. Страна, која није у стању да изврши своје обавезе у складу са овим Уговором због околности више силе, обавезна је да одмах, а најкасније у року од 2 (два) дана информише другу Страну о постојању околности више силе у писаној форми, као и њиховом процењеном или очекиваном трајању, уз истовремено достављање доказа о постојању више силе.

14.4. Необавештавање и/или неблаговремено обавештавање друге Стране у складу са тачком 14.3. овог Уговора повлачи за собом губитак права Стране да се позива на вишу силу.

14.5. Потврдом постојања и трајања више силе се сматрају документи издати од стране надлежних органа.

14.6. Ако околност више силе траје дуже од 30 (тридесет) дана, било која Страна има право да једнострано раскине овај Уговор, при чему мора да обавести другу Страну најмање 5 (пет) дана пре датума евентуалног раскида.

14.7. За време трајања више силе свака уговорна страна сноси своје трошкове.

**15. РЕШАВАЊЕ СПОРОВА**

15.1**.** Стране су сагласне да Све евентуалне спорове који настану из или поводом Уговора решавају мирним путем – путем преговора.

15.2. Уколико спорови између Страна не буду решени мирним путем - споразумно у року од 30 (тридесет) дана, спор ће решити стварно и месно надлежан суд, уз примену права Републике Србије.

15.3. Решавање спорних питања не може утицати на извршење предмета овог уговора.

15.4. На све односе који нису регулисани овим Уговором примењиваће се одредбе Закона, које регулишу предмет Уговора.

**16. ОСТАЛИ УСЛОВИ**

16.1. Стране су обавезне да обавештавају једна другу, у писменој форми, о промени седишта, броја телефона, банкарских инструкција, најкасније у року од 7 (седам) дана од датума промене.

16.2. Од Дана закључења, претходна преписка и сви претходни преговори постају неважећи.

16.3. Сва обавештења, захтеви и друга преписка у току трајања овог Уговора, између Страна, врши се у писаној форми, и то: препорученом поштом са повратницом или директном доставом на адресу Стране или путем и-мејла.

Стране су сагласне да се сва обавештења, захтеви и друга преписка у току трајања овог Уговора достављају на следећу адресу:

***За Закуподавца:***

НИС ПЕТРОЛ а.д. Београд

Милентија Поповића бр. 1

11000 Београд, Република Србија

E-mail: dusan.klac@nis.rs

***За Закупца:***

E-mail:

16.4 Овај Уговор је сачињен у 2 (два) истоветна примерка са једнаком доказном снагом, од којих по 1 (један) примерак за сваку Страну.

16.5**.** Стране сагласно изјављују да су Уговор прочитале, разумеле и да уговорне одредбе у свему представљају израз њихове стварне воље.

**За Закуподавца:**  **За** **Закупца:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Зоран Тавзес, директор