

Јавно предузеће за обављање делатности  
од општег интереса за град Београд „Београдска тврђава“  
Београд, Теразије 3/V

Комисија за спровођење поступка давања објеката у закуп  
Одлука Надзорног одбора, дел. бр. 1115-1/14 од 28.04.2014. године

## **КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

Београд, април 2014. године

На основу Одлуке о давању у закуп објеката на коме је носилац права управљања ЈП „Београдска тврђава“ (дел. бр. 1115-1/14 од 28.04.2014. године), Комисија за спровођење поступка давања у закуп објеката на простору Београдске тврђаве и парка Калемегдан којима управља ЈП „Београдска тврђава“ (у даљем тексту: Комисија), припремила је следећу:

**КОНКУРСНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ**  
за давање у закуп **на одређено време** објеката  
на простору Београдске тврђаве и парка Калемегдан  
на којима је носилац права управљања ЈП „Београдска тврђава“

Документација садржи:

1. Јавни позив за достављање затворених писаних понуда
2. Упутство понуђачима о достављању затворених писаних понуда
3. Образац понуде
4. Образац – подаци о понуђачу
5. Образац изјаве понуђача о финансијском обезбеђењу
6. Модел уговора

објављује

### ЈАВНИ ПОЗИВ

за достављање затворених писаних понуда за давање у закуп **на одређено време** објеката на простору Београдске тврђаве и парка Калемегдан на којима је носилац права управљања ЈП „Београдска тврђава“

1. ЈП „Београдска тврђава“ позива све заинтересоване понуђаче да доставе понуду за закуп на одређено време објеката на простору Београдске тврђаве и парка Калемегдан (у даљем тексту: објекти):

- 1) **Објекат културе – Продавница сувенира** – пословно продајни простор који се налази са леве бочне стране Стамбол капије гледано од улаза из правца пута од Уметничког павиљона „Цвјета Зузорић“ на Горњем граду Београдске тврђаве, оквирне површине 13,7м<sup>2</sup> + 1.5м<sup>2</sup>
- 2) **Објекат културе – остава** која се налази са десне бочне стране Стамбол капије гледано од улаза из правца пута од Уметничког павиљона „Цвјета Зузорић“ на Горњем граду Београдске тврђаве, оквирне површине 3,2м<sup>2</sup> + 1.4м<sup>2</sup>
- 3) **Објекат културе – Мали барутни магацин** на Горњем граду Београдске тврђаве, оквирне површине 20м<sup>2</sup>
- 4) **Објекат на Савском шеталишту** у парку Велики Калемегдан, оквирне површине 77м<sup>2</sup>.

**Објекти који се дају у закуп нису прикључени на водоводну и канализациону мрежу и не постоји могућност прикључења на исту.**

**За Објекте под редним бројем 1, 2. и 3. није потребно инвестиционо улагање пре почетка обављања делатности.**

**За Објекат под редним бројем 4. неопходно је инвестиционо улагање пре почетка обављања делатности које мора бити вршено у складу са Законом о културним добрима („Сл. Гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 и 99/11), искључиво на основу обезбеђених претходно утврђених услова за предузимање мера техничке заштите, као и прибављене сагласност на пројекат и документацију за извођење инвестиционих радова од надлежног Републичког завода за заштиту споменика културе – Београд.**

Предметни објекти се дају у закуп појединачно.

2. Почетна, односно најнижа месечна цена закупа по метру квадратном **објекта износи 720,00 динара са ПДВ-ом.**
3. Рок трајања закупа је:
  4. за Објекат под редним бројем 1. - 1 година;
  5. за Објекат под редним бројем 2. - 1 година;
  6. за Објекат под редним бројем 3. - 1 година;
  7. за Објекат под редним бројем 4. - 15 година.

8. Право на достављање писаних понуда имају правна лица и предузетници (домаћина и страна физичка лица – имаоци радњи) који обављају регистровану делатност и која испуњавају услове из Упутства понуђачима о достављању затворених писаних понуда за давање у закуп објеката поверених на управљање ЈП „Београдска тврђава“ (у даљем тексту: Упутство), које је саставни део конкурсне документације.

5. Конкурсна документација за давање у закуп објеката, од дана објављивања јавног позива у дневном листу „Данас“, биће објављена на сајту ЈП „Београдска тврђава“ – [www.beogradskatvrđjava.co.rs](http://www.beogradskatvrđjava.co.rs) и сви заинтересовани понуђачи могу је преузети електронским путем.

6. Објекти се дају у закуп у виђеном стању и неће се примати никакве рекламације које се односе на стање у коме се налазе објекти.

7. Понуда мора бити припремљена у складу са овим позивом и Упутством.

8. Понуђач је дужан да, као потврду озбиљности понуде, **уплати депозит** у износу 300 % од укупне почетне цене месечног закупа конкретног објекта, односно:

- за Објекат под редним бројем 1) – **32.832,00 динара;**
- за Објекат под редним бројем 2) – **9.936,00 динара;**
- за Објекат под редним бројем 3) – **43.200,00 динара;**
- за Објекат под редним бројем 4) – **166.320,00 динара.**

Плаћање депозита врши се уплатом на текући рачун ЈП „Београдска тврђава“ број 355-1012351-48 код Војвођанске банке а.д. Београд, са позивом на број 43050 (обавезан елемент доказа о уплати депозита).

ЈП „Београдска тврђава“ ће вратити положени депозит сваком понуђачу, и то: понуђачима чија понуда није проглашена за најповољнију, повраћај депозита се врши у року од 5 (пет) дана од дана достављања обавештења понуђачима о избору најповољније понуде; понуђачу чија је понуда изабрана као најповољнија, повраћај депозита врши се у року од 5 (пет) дана од уплате износа две месечне цене закупа коју је понудио, достављања две бланко соло менице и потписивања уговора о закупу објекта.

У случају да понуђач чија је понуда изабрана као најповољнија одустане од потписивања уговора, уплаћени депозит му се не враћа.

Понуђачи су у обавези да у обрасцу понуде упишу тачан број рачуна и назив банке за враћање депозита. ЈП „Београдска тврђава“ не одговара за тачност враћања депозита, у случају да подаци о броју рачуна и назива банке нису потпуни или тачни.

Писане понуде подnose се у запечаћеној коверти (отисци печата стављају се на полеђини коверта, на саставцима у сваком углу полеђине коверта и обезбеђују провидном самолепливом траком) на адресу ЈП „Београдска тврђава“, Теразије 3/V, Београд, и то непосредно Општој служби ЈП „Београдска тврђава“, или препорученом поштом. Коверта са понудом мора имати ознаку „ПОНУДА за давање у закуп (**РЕДНИ БРОЈ И НАЗИВ ОБЈЕКТА ЗА КОЈИ СЕ ПОДНОСИ ПОНУДА**) – НЕ ОТВАРАТИ“, а на полеђини назив и пуну адресу понуђача.

Уз понуду понуђач обавезно доставља документацију предвиђену у Упутству.

9. Заинтересовани понуђачи могу да доставе своје понуде, сачињене у складу са Упутством, најкасније до **09. маја 2014. године, до 11,00 часова**. Комисијско отварање достављених понуда **извршиће се истог дана са почетком у 11,30 часова према распореду садржаном у Конкурсној документацији**, у седишту ЈП „Београдска тврђава“, Теразије 3/V, Београд, уз присуство овлашћених представника понуђача.

Овлашћени представници понуђача могу присуствовати отварању понуда уз писано пуномоћје за учешће у отварању понуда, које се предаје Комисији непосредно пре започињања поступка отварања понуда. У случају да представници не предају писано пуномоћје за учешће у отварању понуда, могу присуствовати том отварању по правилу опште јавности, као и сва остала заинтересована лица која присуствују отварању понуда.

10. Неблаговремено достављене понуде биће враћене неотворене понуђачима, са знаком да су поднете неблаговремено.

11. Понуде које нису запечаћене и неприхватљиве понуде неће бити разматране, и биће одбијене.

12. Критеријум за оцену понуда за давање у закуп објеката је највиша понуђена цена месечног закупа по м<sup>2</sup> објекта. Ако више понуђача понуди исту највишу месечну цену закупа, а испуњавају све захтеве из конкурсне документације, исти понуђачи ће бити обавештени да ће се приступити поступку преговарања.

13. ЈП „Београдска тврђава“ ће одлуку о избору најповољније понуде за закуп објеката донети у року од осам дана од дана јавног отварања понуда.

14. ЈП „Београдска тврђава“ може у сваком тренутку одустати од закључења уговора о закупу, без образложења и извршити повраћај уплаћених депозита у року од 5 (пет) дана од дана достављања обавештења свим понуђачима о одустајању од закључења уговора о закупу.

15. Сви остали детаљи везани за поступак јавног огласа дефинисани су у Упутству. Ближа обавештења и информације могу се добити на телефон: **064/640 68 64**, контакт особа: Душка Павловић.

**16. Заинтересовани понуђачи могу разгледати објекте сваког радног дана у периоду од 05. до 08. маја 2014. године од 10,00 до 14,00 часова, уз претходну најаву и подношење писаног овлашћења овлашћеног лица понуђача. Контакт особа је Ненад Ђорђевић, тел: 064/640 68 66.**

17. ЈП „Београдска тврђава“ неће прихватити понуде у којима понуђач наводи да би у предметном објекту обављао делатност која би негативно могла да утиче на репутацију ЈП „Београдска тврђава“, непримерену угледу, намени, значају и амбијенталној целини заштићеног културног добра од изузетног значаја којим предузеће управља (нпр. организовање игара на срећу - кладионице, коцкарнице и сл.).

18. Уговор о закупу објекта закључује се на **одређено време**.

19. У циљу уређења објеката, на основу члана 14. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 24/2012), понуђач чија понуда буде изабрана као најповољнија и који закључи уговор о закупу на одређено време, имаће могућност да, на основу претходне сагласности ЈП „Београдска тврђава“ изводи радове инвестиционог одржавања. ЈП „Београдска тврђава“ би претходно закључила уговор о пословној сарадњи са овлашћеним судским вештаком одговарајуће струке, односно овлашћеном организацијом, у циљу израде извештаја о постојећем стању објеката, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, при чему би трошкове израде овог извештаја сносило ЈП „Београдска тврђава“, али ће купац бити у обавези да те трошкове рефундира ЈП „Београдска тврђава“, на основу уговора о закупу. Након окончања ових радова, купац би, на основу захтева за признавање трошкова инвестиционог одржавања и дате сагласности ЈП „Београдска тврђава“ имао право на умањење закупнине у износу од највише 50% од месечне закупнине са ПДВ-ом, и то до намирења вредности радова са ПДВ-ом, за које је ЈП „Београдска тврђава“ дала сагласност, без могућности признавања својинских права на објекту на основу улагања средстава.

## У П У Т С Т В О

### понуђачима за достављање затворених писаних понуда за давање у закуп на одређено време објеката поверених на управљање ЈП „Београдска тврђава“

Упутство понуђачима за достављање затворених писаних понуда за давање у закуп на одређено време објеката поверених на управљање ЈП „Београдска тврђава“ (у даљем тексту: Упутство) садржи податке о захтевима ЈП „Београдска тврђава“ у погледу садржине понуде, као и услове под којима се спроводи поступак давања у закуп објеката.

1. Понуђач мора испуњавати све овим упутством одређене услове за учешће у поступку прикупљања понуда давања у закуп објеката, а понуду у целини припрема и доставља у складу са Упутством. У супротном, понуда се одбија.

2. Понуђач доставља једну понуду, у писаном облику, у запечаћеној коверти тако да се при њеном отварању може проверити да ли је коверта онаква каква је предата, и не може је накнадно мењати (отисци печата стављају се на полеђини коверта, на саставцима у сваком углу полеђине коверта и обезбеђују провидном самолепљивом траком).

3. Понуда мора бити састављена на српском језику.

4. Вредности у понуди морају бити исказане у динарима.

5. Понуде с варијантама нису допуштене. У случају да понуђач достави понуду са варијантама понуда се одбија.

6. Понуду могу поднети правна лица и предузетници (домаћа и страна физичка лица – имаоци радњи) која обављају регистровану делатност и која испуњавају услове предвиђене овим упутством и доставе тражене доказе.

Делатности које се могу обављати у закупљеним објектима су галеријска, изложбена, продајна за продају производа старих заната, уметничких предмета, уметничких сувенира, сладоледа, пића и робе са робним жигом и пореклом одређеног географског подручја, делатности ресторана и покретних угоститељских објекта.

**У Објектима под редним бројем 1, 2. и 3. купац може обављати следеће делатности прописане Уредбом о класификацији делатности („Сл. гласник РС“, бр. 54/2010):**

- 90.03 - уметничко стваралаштво,
- 47.11 - трговина на мало у неспецијализованим продавницама, претежно храном, пићима и дуваном,
- 47.21 - трговина на мало воћем и поврћем у специјализованим продавницама,
- 47.24 - трговина на мало хлебом, тестенином, колачима и слаткишима у специјализованим продавницама,
- 47.25 - трговина на мало пићима у специјализованим продавницама,
- 47.26 - трговина на мало производима од дувана у специјализованим продавницама,
- 47.61 - трговина на мало књигама у специјализованим продавницама,
- 47.63 - трговина на мало музичким и видео записима у специјализованим продавницама,
- 47.65 - трговина на мало играма и играчкама у специјализованим продавницама,
- 47.77 - трговина на мало сатовима и накитом у специјализованим продавницама,
- 47.78 - остала трговина на мало новим производима у специјализованим продавницама.

**У Објекту под редним бројем 4. купац може обављати следеће делатности прописане Уредбом о класификацији делатности („Сл. гласник РС“, бр. 54/2010):**

- 90.01 - извођачка уметност,
- 90.03 - уметничко стваралаштво,
- 56.10 - делатности ресторана и покретних угоститељских објекта,
- 56.21 - кетеринг,
- 56.29 - остале услуге припремања хране и пића,

- 56.30 - услуге припреmaња и послуживaња пића,
- 47.11 - трговина на мало у неспецијализованим продавницама, претежно храном, пићима и дуваном,
- 47.21 - трговина на мало воћем и поврћем у специјализованим продавницама,
- 47.24 - трговина на мало хлебом, тестенином, колачима и слаткишима у специјализованим продавницама,
- 47.25 - трговина на мало пићима у специјализованим продавницама,
- 47.26 - трговина на мало производима од дувана у специјализованим продавницама,
- 47.61 - трговина на мало књигама у специјализованим продавницама,
- 47.63 - трговина на мало музичким и видео записима у специјализованим продавницама,
- 47.65 - трговина на мало играма и играчкама у специјализованим продавницама,
- 47.77 - трговина на мало сатовима и накитом у специјализованим продавницама,
- 47.78 - остала трговина на мало новим производима у специјализованим продавницама.

7. Понуђач је дужан да, као потврду озбиљности понуде, уплати депозит у износу **300 %** од укупне почетне цене месечног закупа објекта, односно:
- за Објекат под редним бројем 1) – **32.832,00 динара;**
  - за Објекат под редним бројем 2) – **9.936,00 динара;**
  - за Објекат под редним бројем 3) – **43.200,00 динара;**
  - за Објекат под редним бројем 4) – **166.320,00 динара.**

Плаћање депозита врши се уплатом на текући рачун ЈП „Београдска тврђава“ број 355-1012351-48 код Војвођанске банке а.д. Београд, са позивом на број 43050 (обавезан елемент доказа о уплати депозита).

ЈП „Београдска тврђава“ ће вратити положени депозит сваком понуђачу, и то: понуђачима чија понуда није проглашена за најповољнију, повраћај депозита се врши у року од 5 (пет) дана од дана достављања обавештења понуђачима о избору најповољније понуде; понуђачу чија је понуда изабрана као најповољнија, повраћај депозита врши се у року од 5 (пет) дана од уплате износа две месечне цене закупа коју је понудио, достављања две бланко соло менице и потписивања уговора о закупу објекта.

У случају да понуђач чија је понуда изабрана као најповољнија одустане од потписивања уговора, уплаћени депозит му се не враћа.

Понуђачи су у обавези да у обрасцу понуде упишу тачан број рачуна и назив банке за враћање депозита. ЈП „Београдска тврђава“ не одговара за тачност враћања депозита, у случају да подаци о броју рачуна и назива банке нису потпуни или тачни.

8. Образац понуде мора бити исправно попуњен, потписан и оверен печатом. Уколико образац понуде није исправно попуњен, потписан и оверен печатом, понуда ће се сматрати неисправном.

Понуђач је обавезан да попуни све ставке (елементе) у обрасцу понуде.

**За учествовање у поступку прикупљања понуда, понуђач мора да испуњава одређене услове и да достави одређене доказе и то:**

- **Услов је да понуђач буде регистрован код надлежног органа, односно уписан у одговарајући регистар за делатност коју има намеру да обавља у предметном објекту.**

**Доказ:** Извод из регистра надлежног органа, који може бити издат и пре објављивања јавног огласа, ако од дана његовог издавања до дана објављивања јавног позива није протекло више од три месеца. За нерезидентне понуђаче тражени документ издаје и оверава овлашћени орган – институција земље понуђача.

- **Услов је да понуђачу није изречена мера забране обављања делатности коју намерава да обавља у закупу објекту, која је на снази у време објављивања позива за подношење понуда.**

**Доказ:**

Потврде Привредног и Прекршајног суда да није изречена мера забране обављања делатности, или потврда Агенције за привредне регистре да код овог органа није регистровано, да му је као привредном друштву изречена мера забране обављања делатности – **за правно лице**;

Потврде Прекршајног суда да му није изречена мера забране обављања делатности или потврда Агенције за привредне регистре да код овог органа није регистровано, да му је као привредном субјекту изречена мера забране обављања делатности – **за предузетника**;

Потврде Прекршајног суда да му није изречена мера забране обављања одређених послова – **за физичко лице**;

За нерезидентне понуђаче тражени документ издаје и оверава овлашћени орган – институција земље понуђача.

- **Услов је да је понуђач измирио доспеле порезе и друге јавне дажбине у складу са прописима Републике Србије.**

**Доказ:** 1. Потврда Пореске управе Министарства финансија РС, и 2. Потврда јединице локалне самоуправе – град/општина, које могу бити издате и пре објављивања јавног позива, ако од дана њених издавања до дана објављивања јавног позива није протекло више од три месеца;

- **Услов да понуђач располаже неопходним финансијским капацитетом:**

**а) Услов је да понуђач у претходне 3 године који претходе објављивању позива рачунајући од дана објаве јавног позива за подношење понуде није имао блокаде текућих рачуна отворених код пословних банака за обављање платног промета**

**Доказ:** Потврда о броју дана неликвидности за период од 3 године од дана објављивања позива за подношење понуде, коју издаје НБС, Одељење за принудну наплату, Одсек за пријем основа и налога принудне наплате у Крагујевцу, на основу члана 54. Став 1. Тачка 4. Закона о платном промету („Сл. лист СРЈ“, бр. 3/2002 и 5/2003 и („Сл. гласник РС“, бр. 43/2004).

**б) Услов је да понуђач у 3 обрачунска периода (2012, 2011. и 2010.) није исказао губитак у пословању и да је остварио промет од продаје услуга, добара или извођења радова за делатност за коју је регистрован у укупном износу од 150.000.000,00 за сва 3 обрачунска периода**

**Доказ:** Извештај о бонитету за јавне набавке (образац БОН-ЈН) који издаје Агенција за привредне регистре, Регистар финансијских извештаја и података о бонитету правних лица и предузетника, за 2010, 2011. и 2012. годину, сходно чл. 4. Закона о Агенцији за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 55/2004 и 111/2009).

**в) scoring понуђача за период 5 обрачунских година који претходе објављивању позива (2012, 2011, 2010, 2009. и 2008.) у оквиру кога је минимално прихватљива исказана оцена бонитета понуђача „веома добар бонитет ББ -“.**

**Доказ:** Scoring привредног друштва издат од АПР – Регистра финансијских извештаја и података о бонитету правних лица и предузетника, који може бити издат и пре објављивања јавног позива, ако од дана његовог издавања до дана објављивања јавног позива није протекло више од три месеца.

**Услов у погледу финансијског капацитетета и доказ о испуњавању услова финансијског капацитетета, закупци за објекте под редним бројем 1, 2 и 3. доказују само за тачку под а).**

**Услов у погледу финансијског капацитетета и доказ о испуњавању услова финансијског капацитетета, закупци за објекат под редним бројем 4. доказују за тачке под а), б) и в).**

- решење о додељеном пореском броју – ПИБ-у (у неовереној фотокопији);
- уговор о отварању и вођењу рачуна код пословне/их банке/банака - у неовереној фотокопији;
- образац - Подаци о понуђачу, потписан и оверен печатом;
- образац изјаве понуђача о финансијском обезбеђењу, потписан и оверен печатом;



- потписан и оверен печатом модел уговора о закупу објекта, који је саставни део конкурсне документације, од стране понуђача, чиме потврђује да је сагласан са свим одредбама уговора;
- доказ о уплати депозита, оригинал уплатница за плаћање депозита у висини од **300%** од укупне почетне месечне цене закупа, за озбиљност понуде.

Сви обрасци из Конкурсне документације и модел уговора морају бити оверени печатом и потписани од стране овлашћеног лица. Уколико су исти потписани од стране лица које није уписано у регистар као лице овлашћено за заступање, потребно је доставити овлашћење за потписивање уз понуду.

У случају сумње, ЈП „Београдска тврђава“ може затражити од сваког понуђача оригинал документа на увид.

Понуђач одговара за тачност података.

9. Неблаговремено приспеле понуде биће враћене неотворене понуђачима, са знаком да су поднете неблаговремено. Понуде које нису запечаћене и неприхватљиве понуде неће бити разматране, и биће одбијене.

**Неблаговремена** понуда је понуда која је предата или која је доспела у ЈП „Београдска тврђава“ по истеку датума и сата одређених у јавном позиву за достављање понуда.

**Неприхватљива** понуда је понуда: која је благовремено предата, али која не испуњава све захтеве из Упутства и/или којом је понуђена цена нижа од почетне цене закупа објекта дате у јавном позиву и/или понуда у којој цена није наведена у динарима и сл.

Комисија ће констатовати да је поступак давања у закуп објекта неуспео ако нико није доставио понуду или ако нико од понуђача није доставио запечаћену, благовремену и прихватљиву понуду.

10. Критеријум за оцену понуда за давање у закуп објекта је највиша понуђена цена месечног закупа по м<sup>2</sup> пословног простора. Ако више понуђача понуди исту највишу месечну цену закупа, а испуњавају све захтеве из конкурсне документације, исти понуђачи ће бити обавештени да ће се приступити поступку преговарања.

11. Уколико на јавни позив пристигне једна понуда, иста ће се узети у разматрање.

12. Уколико најповољнији понуђач одустане од понуде, следећи по рангирању има право да буде позван да се са њим закључи уговор.

13. Писане понуде подnose на адресу ЈП „Београдска тврђава“ Теразије 3/V, Београд, и то непосредно Општој служби ЈП „Београдска тврђава“, или препорученом поштом. Коверта са понудом мора имати ознаку „ПОНУДА за давање у закуп (РЕДНИ БРОЈ И НАЗИВ ОБЈЕКТА ЗА КОЈИ СЕ ПОДНОСИ ПОНУДА) – НЕ ОТВАРАТИ“, а на полеђини назив и пуну адресу понуђача.

Заинтересовани понуђачи могу да доставе своје понуде, сачињене у складу са Упутством, најкасније до **09. маја 2014. године, до 11,00 часова**. Комисијско отварање достављених понуда извршиће се истог дана са почетком у **11,30 часова**, у просторијама ЈП „Београдска тврђава“, Теразије 3/V, Београд, уз присуство овлашћених представника понуђача, према следећем распореду:

- за Објекат под редним бројем 1) – почетак поступка у 11,30 часова.
- за Објекат под редним бројем 2) – почетак поступка у 12,30 часова.
- за Објекат под редним бројем 3) – почетак поступка у 13,30 часова.
- за Објекат под редним бројем 4) – почетак поступка у 14,30 часова.

Овлашћени представници понуђача могу присуствовати отварању понуда уз писано пуномоћје за учешће у отварању понуда, које се предаје Комисији непосредно пре започињања поступка отварања понуда. У случају да представници не предају писано пуномоћје за учешће у отварању понуда, могу присуствовати том отварању по правилу опште јавности, као и сва остала заинтересована лица која присуствују отварању понуда.

14. О јавном отварању понуда сачињава се Записник који садржи податке о члановима Комисије, присутним овлашћеним представницима понуђача, податке из понуде, достављену документацију, датум достављања понуде, време почетка и завршетка јавног отварања. Записник о јавном отварању понуда биће достављен понуђачима у року од два дана од дана отварања понуда.

15. ЈП „Београдска тврђава“ ће свим понуђачима, у року од седам дана од дана јавног отварања понуда, доставити *Обавештење о избору најповољније понуде* о закупу објекта.

16. Понуђач чија је понуда изабрана као најповољније, дужан је да, у року од 3 (три) дана од дана пријема *Обавештења о избору најповољније понуде*, уплати износ у висини две месечне цене закупа коју је понудио, као средство обезбеђења, које остаје на рачуну ЈП „Београдска тврђава“, све време трајања уговора. Обавештење са елементима о уплати биће достављени изабраном најповољнијем понуђачу.

У случају да понуђач из става 1. ове тачке не изврши уплату у наведеном року, губи право на повраћај уплаћеног депозита.

17. Понуђач чија понуда буде изабрана као најповољнија дужан је да, приликом потписивања уговора о закупу објекта, достави и две бланко соло менице које ће служити као средство обезбеђења за уредно извршавање уговореног посла.

18. Понуђач који је извршио финансијске обавезе према ЈП „Београдска тврђава“, као закуподавцу, потписао уговор о закупу и доставио менице из тачке 16. овог упутства, биће уведен у посед објекта који је предмет закупа, најкасније у року од 3 дана од дана пријема обавештења од стране ЈП „Београдска тврђава“.

19. Објекти се дају у закуп у виђеном стању и неће се примати никакве рекламације које се односе на стање у коме се налази објекат.

20. ЈП „Београдска тврђава“ неће прихватити понуде у којима понуђач наводи да би у предметном објекту обављао делатност која би негативно могла да утиче на репутацију ЈП „Београдска тврђава“, непримерену угледу, намени, значају и амбијенталној целини заштићеног културног добра од изузетног значаја којим предузеће управља (нпр. организовање игара на срећу - кладионице, коцкарнице и сл.).

#### КОМИСИЈА

Мирослав Сарих, председник, члан Надзорног одбора;

---

Весна Јанковић, члан, дипл. економиста;

---

Здравко Циврић, члан, д.и.а;

---

Ненад Ђорђевић, члан, техничар за високоградњу;

---

Душка Павловић, члан, дипл. правник.

---

## ОБРАЗАЦ ПОНУДЕ

за закуп на одређено време Продавница сувенира – пословно продајни простор  
који се налази са леве бочне стране Стамбол капије

Понуда заведена у  
ЛП „Београдска тврђава“  
под бр. \_\_\_\_\_  
дана \_\_\_\_\_  
у \_\_\_\_\_ часова

Објекат	Укупна површина	Понуђена месечна цена закупа по м <sup>2</sup> са ПДВ-ом	Укупна понуђена месечна цена закупа са ПДВ-ом
Објекат културе – Продавница сувенира – пословно продајни простор који се налази са леве бочне стране Стамбол капије гледано од улаза из правца пута од Уметничког павиљона „Цвјета Зузорић“ на Горњем граду Београдске тврђаве	13,7м <sup>2</sup> + 1.5м <sup>2</sup>		

НАЗИВ БАНКЕ И БРОЈ РАЧУНА ЗА ВРАЋАЊЕ ДЕПОЗИТА:

ДЕЛАТНОСТ КОЈА ЋЕ СЕ ОБАВЉАТИ У ЗАКУПЉЕНОМ ПРОСТОРУ:

Место и датум:

Потпис овлашћеног лица понуђача:

М.П.

## ОБРАЗАЦ ПОНУДЕ

за закуп на одређено време оставе која се налази са десне бочне стране Стамбол капије

Понуда заведена у  
 ЈП „Београдска тврђава“  
 под бр. \_\_\_\_\_  
 дана \_\_\_\_\_  
 у \_\_\_\_\_ часова

Објекат	Укупна површина	Понуђена месечна цена закупа по м <sup>2</sup> са ПДВ-ом	Укупна понуђена месечна цена закупа са ПДВ-ом
Објекат културе – остава која се налази са десне бочне стране Стамбол капије гледано од улаза из правца пута од Уметничког павиљона „Цвјета Зузорић“ на Горњем граду Београдке тврђаве	3,2м <sup>2</sup> + 1.4м <sup>2</sup>		

НАЗИВ БАНКЕ И БРОЈ РАЧУНА ЗА ВРАЋАЊЕ ДЕПОЗИТА:

---

ДЕЛАТНОСТ КОЈА ЋЕ СЕ ОБАВЉАТИ У ЗАКУПЉЕНОМ ПРОСТОРУ:

---

Место и датум:

Потпис овлашћеног лица понуђача:

М.П.

## ОБРАЗАЦ ПОНУДЕ

за закуп на одређено време Мале Барутане у Горњем граду Београдске тврђаве у Београду
---

Понуда заведена у  
 ЈП „Београдска тврђава“  
 под бр. \_\_\_\_\_  
 дана \_\_\_\_\_  
 у \_\_\_\_\_ часова

Објект	Укупна површина	Понуђена месечна цена закупа по м2 са ПДВ-ом	Укупна понуђена месечна цена закупа са ПДВ-ом
Мала Барутана у Горњем граду Београдске тврђаве у Београду	20 м2		

НАЗИВ БАНКЕ И БРОЈ РАЧУНА ЗА ВРАЋАЊЕ ДЕПОЗИТА:

---

ДЕЛАТНОСТ КОЈА ЋЕ СЕ ОБАВЉАТИ У ЗАКУПЉЕНОМ ПРОСТОРУ:

---

Место и датум:

---

Потпис овлашћеног лица понуђача:

---

М.П.

## ОБРАЗАЦ ПОНУДЕ

за закуп на одређено време Објекта на Савском шеталишту у парку Велики Калемегдан

Понуда заведена у  
ЛП „Београдска тврђава“  
под бр. \_\_\_\_\_  
дана \_\_\_\_\_  
у \_\_\_\_\_ часова

Објекат	Укупна површина	Понуђена месечна цена закупа по м2 са ПДВ-ом	Укупна понуђена месечна цена закупа са ПДВ-ом
Објекат на Савском шеталишту у парку Велики Калемегдан	77м2		

НАЗИВ БАНКЕ И БРОЈ РАЧУНА ЗА ВРАЋАЊЕ ДЕПОЗИТА:

---

ДЕЛАТНОСТ КОЈА ЋЕ СЕ ОБАВЉАТИ У ЗАКУПЉЕНОМ ПРОСТОРУ:

---

Место и датум:

---

Потпис овлашћеног лица понуђача:

---

М.П.

**ПОДАЦИ О ПОНУЂАЧУ  
- ПРЕДУЗЕТНИКУ**

Име и презиме предузетника -  
понуђача:

---

Адреса понуђача:

---

Број личне карте:

---

Јединствени матични број  
грађана:

---

Назив радње:

---

Матични број:

---

Порески број понуђача (ПИБ):

---

Шифра делатности:

---

Број рачуна и назив банке  
код које се води рачун:

---

Лице одговорно за потписивање  
уговора:

---

Телефон и e-mail:

---

Место и датум:

М.П.

Потпис овлашћеног лица понуђача:

---

---

**ПОДАЦИ О ПОНУЂАЧУ  
- ПРАВНОМ ЛИЦУ**

Назив понуђача:

\_\_\_\_\_

Адреса понуђача:

\_\_\_\_\_

Лице за контакт:

\_\_\_\_\_

e-mail:

\_\_\_\_\_

Телефон:

\_\_\_\_\_

Порески број понуђача (ПИБ):

\_\_\_\_\_

Матични број понуђача:

\_\_\_\_\_

Шифра делатности:

\_\_\_\_\_

Број рачуна и назив банке  
код које се води рачун:

\_\_\_\_\_

Лице одговорно за потписивање уговора:

\_\_\_\_\_

Место и датум:

М.П.

Потпис овлашћеног лица понуђача:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## ОБРАЗАЦ ИЗЈАВЕ ПОНУЂАЧА О ФИНАНСИЈСКОМ ОБЕЗБЕЂЕЊУ

### **ИЗЈАВА** ПОНУЂАЧА О ФИНАНСИЈСКОМ ОБЕЗБЕЂЕЊУ

Обавезујем се да ћу одмах по потписивању додељеног уговора о закупу, положити средства финансијског обезбеђења предвиђена уговором.

Обавезујем се да ћу истовремено са предајом уговорене врсте средства финансијског обезбеђења, ЈП „Београдска тврђава“ предати копије картона са депонованим потписима овлашћених лица понуђача, овлашћење за ЈП „Београдска тврђава“ да уговорена средства финансијског обезбеђења може попунити у складу са закљученим уговором о закупу, као и копију захтева Закупца за регистрацију тих бланко соло меница у Регистру меница и овлашћења, који је оверен од стране пословне банке Закупца, како би се намирио у случају да Закупац не испуни обавезе предвиђене овим уговором.

**Место и датум:**

**М.П.**

**Потпис овлашћеног лица понуђача:**

.....

.....

# МОДЕЛ УГОВОРА / 1. Објекат културе – Продавница сувенира

Јавно предузеће за обављање делатности од општег интереса за град Београд  
„Београдска тврђава“ Београд, Теразије 3/V  
МБ: 17416774; ПИБ: 101516631; ПДВ: 135453136,  
рачун број: 355-1012351-48, код Војвођанске банке а.д. Београд,  
које заступа в.д. директора, мр Никола Ковачевић,  
(у даљем тексту: Закуподавац), с једне стране

и

Назив:	
Седиште:	
МБ:	
ПИБ:	
ШД:	
ПДВ:	
Текући рачун и назив пословне банке:	
које заступа	

(у даљем тексту: Закупац), с друге стране, закључују

## УГОВОР О ЗАКУПУ

### Члан 1.

Уговорне стране сагласно констатују да је предмет закупа **Објекат културе – Продавница сувенира** – пословно продајни простор који се налази са леве бочне стране Стамбол капије гледано од улаза из правца пута од Уметничког павиљона „Цвјета Зузорић“ на Горњем граду Београдске тврђаве, оквирне површине 13,7м<sup>2</sup> + 1.5м<sup>2</sup>, укупно 15,2 м<sup>2</sup>, који се састоји од једне просторије у приземљу, на ком простору је Закуподавац носилац права управљања (у даљем тексту: објекат).

### Члан 2.

Закупац ће објекат из члана 1. овог уговора користити искључиво за обављање \_\_\_\_\_ (у уговору ће се навести конкретна делатност коју ће Закупац обављати).

Евентуална промена делатности из става 1. овог члана у објекту могућа је само уз обострану писану сагласност уговорних страна.

### Члан 3.

Уговор о закупу објекта из члана 1. овог уговора закључује се на одређено време у трајању од **једне године**, с тим да ако после протеча годину дана Закупац продужи да употребљава објекат а Закуподавац се томе не противи – сматраће се да је закључен нови уговор о закупу на период од годину дана, под истим условима као и претходни.

Закупац ће бити уведен у посед објекта у року од 3 дана од дана закључења уговора.

Приликом увођења Закупца у посед, сачиниће се Записник о примопредаји, који ће у име Закуподавца потписати овлашћени представник Закуподавца.

Закуп почиње да тече даном увођења Закупца у посед објекта.

### Члан 4.

Укупна цена месечне закупнине за објекат из члана 1. овог уговора износи \_\_\_\_\_ динара са обрачунатим ПДВ-ом.

Закупац је дужан да плаћа Закуподавцу месечну закупнину унапред, најкасније до десетог дана у месецу, на рачун Закупца број 355-1012351-48 код Војвођанске банке а.д. Београд, са позивом на број који је назначен на рачуну.

Закуподавац је дужан да најкасније до сваког трећег дана у текућем месецу достави закупцу рачун, ради наплате месечне закупнине.

#### **Члан 5.**

Уговорне стране сагласно констатују да је Закупац положио депозит у висини **три** месечне закупнине из члана 4. овог уговора, уплатом на рачун Закуподавца број 355-1012351-48 код Војвођанске банке а.д. Београд, позив на број 43050.

Депозит из става 1. овог члана служиће као новчано јемство за случај накнаде евентуалне штете на објекту из члана 1. овог уговора која настане током његовог коришћења, а може се употребити и за намирење других обавеза које Закупац није извршио у уговореном року.

#### **Члан 6.**

Закупац се обавезује да Закуподавцу, приликом закључења уговора, достави две бланко соло менице којима гарантује извршење својих обавеза предвиђених овим уговором, с тим што се менице држе у седишту Закуподавца док трају обавезе по том уговору, након чега се враћају Закупцу.

Закупац се обавезује да ће с меницама из става 1. овог члана предати и копије картона с депонованим потписима овлашћених лица Закупца, овлашћење Закуподавцу да менице може попунити у складу са овим уговором, као и копију захтева Закупца за регистрацију тих бланко соло меница у Регистру меница и овлашћења, који је оверен од стране пословне банке Закупца, како би се намирио у случају да Закупац не испуни обавезе предвиђене овим уговором.

Закуподавцу бланко соло менице служе као јемство за случај да Закупац не плаћа доспеле месечне закупнине и трошкове у роковима утврђеним уговором.

Закуподавац је дужан да Закупцу врати депозит из члана 5. став 1. овог члана и менице из става 1. овог члана, када се по престанку важења уговора утврди да је Закупац измирио све месечне закупнине из члана 4. овог уговора и трошкове из члана 7. тог уговора, као и да није причињена штета на објекту који је био предмет закупа.

#### **Члан 7.**

Закупац се обавезује да, почев од дана увођења у посед објекта, сам сноси следеће трошкове: електричне енергије, топлотне енергије, изношења смећа, накнаде за грађевинско земљиште, телефона и др, и то тако што ће у року од 5 дана од дана од дана увођења у посед објекта, поднети захтев надлежним јавним и комуналним предузећима, да рачуне испостављају на његово име, и да у наредном року од 5 дана достави доказе Закуподавцу да је обавезу плаћања тих трошкова, пријавио на своје име.

Закупац је обавезан да трошкове из става 1. овог члана плаћа редовно и у роковима које одреди давалац услуга, као и да Закуподавцу редовно доставља доказ о плаћању наведених трошкова.

#### **Члан 8.**

Закуподавац даје у закуп објекат из члана 1. овог уговора, у виђеном стању.

#### **Члан 9.**

Закупац сноси трошкове текућег одржавања објекта, инсталација и уређаја за све време трајања уговора.

Закупац је дужан да објекат, инсталације и уређаје користи с пажњом доброг домаћина.

Закупац је дужан да сноси све трошкове оправки на објекту ако је штету проузроковао намерно или грубом непажњом.

#### **Члан 10.**

Закупац не може вршити адаптацију објекта без претходне сагласности Закуподавца.

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет Закупца.

#### **Члан 11.**

Закупац може изводити искључиво радове који имају карактер инвестиционог одржавања на објекту, само на основу претходне сагласности Закуподавца.

Ако Закуподавац да сагласност Закупцу за извођење радова из ст. 1. овог члана, Закуподавац ће закључити уговор о пословној сарадњи са овлашћеним судским вештаком одговарајуће струке, односно овлашћеном организацијом.

Предмет уговора из става 2. овог члана јесте израда извештаја о постојећем стању објекта, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, а након изведених радова инвестиционог одржавања, и израда налаза којим се врши верификација износа уложених средстава од стране Закупца, уз достављање рачуна као доказа о томе.

Закуподавац сноси трошкове израде извештаја и налаза из става 3. Овог члана, с тим што се Закупац обавезује да их рефундира Закуподавцу и то тако што ће плаћање новчаног износа тих трошкова извршити у року од 5 дана од дана испостављања рачуна од стране Закуподавца.

Инвестиционо одржавање у смислу става 1. овог члана представља извођење грађевинско занатских, односно других радова на поправци или замени у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације: хоризонталне и вертикалне хидроизолације; дотрајале електроинсталације и електроинсталације од струјомерног ормана; инсталације грејања објекта; грејних тела, као и инсталација гаса; санитарних уређаја у постојећем купатилу; поправка оштећених зидова; обијање старог малтера; ново малтерисање и кречење; дотрајале столарије; подова и плафона; интерфона, кабловских и ПТТ инсталација и антенских уређаја и инсталација и уређаја за заштиту од пожара.

Уколико Закупац приликом извођења радова изађе из оквира радова који нису саставни део извештаја о постојећем стању објекта, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, неће имати право на признавање тих трошкова и исте ће сам сносити, а Закуподавац стиче право једностраног раскида овог уговора.

#### **Члан 12.**

Закупац се обавезује да обезбеди да се радови у смислу члана 11. овог уговора изводе у свему у складу са Законом о културним добрима („Сл. Гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 и 99/11), Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС), сагласно важећим техничким прописима, стандардима и нормативима.

**Закупац не сме да раскопава, руши преправља, презиђује прерађује или врши било какве радове који могу нарушити својство културног добра без утврђивања услова и сагласности надлежног органа службе заштите.**

Пре започињања било каквих активности на извођењу радова у смислу члана 11. овог уговора, Закупац се обавезује да обезбеди претходно утврђене услове за предузимање мера техничке заштите, као и да прибави сагласност на пројекат и документацију за извођење тих радова од надлежног Републичког завода за заштиту споменика културе – Београд.

Закупац се обавезује да обезбеди да извођач који ће изводити радове у смислу члана 11. овог уговора, у складу с чланом 102. Закона о културним добрима, има стручни кадар и опрему прописану у складу са овим Законом, за извођење радова на непокретном културном добру од изузетног значаја за Републику Србију, те да током извођења тих радова предузме све потребне мере и неопходне активности како не би ни на који начин био угрожен или доведен у опасност споменик културе, у складу са овим Законом.

Закупац се обавезује да омогући вршење стручног и конзерваторског надзора током извођења радова у смислу члана 11. овог уговора.

#### **Члан 13.**

Након завршетка радова инвестиционог одржавања, Закупац, на основу захтева за признавање трошкова инвестиционог одржавања и сагласности Закуподавца, има право на умањење закупнине у износу од највише 50 % од месечне закупнине са ПДВ-ом, и то до намирања вредности радова са ПДВ-ом за које је Закуподавац дао сагласност, али без могућности признавања својинских права на објекту по основу улагања средстава.

#### **Члан 14.**

Закупац нема право да објекат из члана 1. овог уговора даје другим правним и физичким лицима у подзакуп.

#### **Члан 15.**

Закуподавац има право да откаже даље коришћење објекта ако:

- Закупац из било ког разлога трајно престане да обавља пословну делатност ради које је узео у закуп објекат;
- Закупац и после опомене Закуподавца употребљава објекат противно уговору или њеној намени или запушта њено одржавање, те постоји опасност знатне штете по Закуподавца;

- Закупац пословни простор користи на начин којим узнемирава друге кориснике простора Београдске тврђаве и парка Калемегдан;
- Закупац не плати закупнину за два месеца узастопно или за два месеца у било ком временском периоду у току године, па то не учини ни у року од 7 дана пошто га је Закуподавац позвао на плаћање;
- Закупац у року који му одреди Закуподавац не подмири трошкове одржавања објекта или оправке који падају на његов терет;
- Закупац без одобрења Закуподавца врши адаптацију објекта;
- Закупац не обезбеди претходно утврђене услове за предузимање мера техничке заштите и не прибави сагласност на пројекат и документацију за извођење радова;
- Закупац изда део објекта другоме у подзакуп или закључи уговор о франшизи;
- после закључења уговора о закупу се промени намена објекта, тако да се објекат не може користити за обављање делатности за коју је издата у закуп;
- Закуподавац изгуби право управљања објектом који је предмет закупа;
- другим случајевима када Закуподавац има правни интерес, сходно одредбама Закона о облигационим односима.

#### **Члан 16.**

Свака уговорна страна може писаним путем отказати даље коришћење објекта из члана 1. овог уговора.

Отказни рок по овом уговору износи 60 дана и почиње тећи од дана пријема обавештења о отказу уговора.

#### **Члан 17.**

Закупац је дужан да по престанку закупа преда Закуподавцу објекат, инсталације и уређаје, у исправном стању, у коме их је примио приликом примопредаје, сагласно Записнику о примопредаји објекта из члана 3. овог уговора, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе објекта, инсталација и уређаја, што ће се констатовати Записником о предаји објекта у посед Закуподавцу.

Закупац се обавезује да измири све доспеле рачуне настале до момента примопредаје објекта из члана 1. овог уговора. Рачуни који доспеју накнадно а односе се на период до када је Закупац користио објекат, до његове примопредаје – Закупац је дужан да измири у року од осам дана кад их Закуподавац испостави.

#### **Члан 18.**

Уговорне стране су сагласне да се на њихова права и обавезе поводом закупа објекта из члана 1. овог уговора примењује, поред одредаба овог уговора и одредбе закона којим се уређују облигациони односи.

#### **Члан 19.**

Уговорне стране су сагласне да евентуалне спорове који настану у току трајања уговора решавају споразумно, а ако то не буде могуће уговарају надлежност Привредног суда у Београду.

#### **Члан 20.**

Уговор је сачињен у 6 (шест) истоветних примерака, од којих свакој уговорној страни припадају по 3 (три) примерка.

**ЗАКУПАЦ**

**ЗАКУПОДАВАЦ**  
В.д. директора  
/Никола Ковачевић/

## МОДЕЛ УГОВОРА / 2. Објекат културе – остава

Јавно предузеће за обављање делатности од општег интереса за град Београд  
„Београдска тврђава“ Београд, Теразије 3/V  
МБ: 17416774; ПИБ: 101516631; ПДВ: 135453136,  
рачун број: 355-1012351-48, код Војвођанске банке а.д. Београд,  
које заступа в.д. директора, мр Никола Ковачевић,  
(у даљем тексту: Закуподавац), с једне стране

и

Назив:	
Седиште:	
МБ:	
ПИБ:	
ШД:	
ПДВ:	
Текући рачун и назив пословне банке: које заступа	

(у даљем тексту: Закупац), с друге стране, закључују

## УГОВОР О ЗАКУПУ

### Члан 1.

Уговорне стране сагласно констатују да је предмет закупа **Објекат културе – остава** која се налази са десне бочне стране Стамбол капије гледано од улаза из правца пута од Уметничког павиљона „Цвјета Зузорић“ на Горњем граду Београдске тврђаве, оквирне површине 3,2м<sup>2</sup> + 1.4м<sup>2</sup>, укупно 4,6 м<sup>2</sup>, који се састоји од једне просторије у приземљу, на ком простору је Закуподавац носилац права управљања (у даљем тексту: објекат).

### Члан 2.

Закупац ће објекат из члана 1. овог уговора користити искључиво за обављање \_\_\_\_\_ (у уговору ће се навести конкретна делатност коју ће Закупац обављати).

Евентуална промена делатности из става 1. овог члана у објекту могућа је само уз обострану писану сагласност уговорних страна.

### Члан 3.

Уговор о закупу објекта из члана 1. овог уговора закључује се на одређено време у трајању од једне године, с тим да ако после протека годину дана Закупац продужи да употребљава објекат а Закуподавац се томе не противи – сматраће се да је закључен нови уговор о закупу на период од годину дана, под истим условима као и претходни.

Закупац ће бити уведен у посед објекта у року од 3 дана од дана закључења уговора.

Приликом увођења Закупца у посед, сачиниће се Записник о примопредаји, који ће у име Закуподавца потписати овлашћени представник Закуподавца.

Закуп почиње да тече даном увођења Закупца у посед објекта.

### Члан 4.

Укупна цена месечне закупнине за објекат из члана 1. овог уговора износи \_\_\_\_\_ динара са обрачунатим ПДВ-ом.

Закупац је дужан да плаћа Закуподавцу месечну закупнину унапред, најкасније до десетог дана у месецу, на рачун Закупца број 355-1012351-48 код Војвођанске банке а.д. Београд, са позивом на број који је назначен на рачуну.

Закуподавац је дужан да најкасније до сваког трећег дана у текућем месецу достави закупцу рачун, ради наплате месечне закупнине.

#### **Члан 5.**

Уговорне стране сагласно констатују да је Закупац положио депозит у висини **три** месечне закупнине из члана 4. овог уговора, уплатом на рачун Закуподавца број 355-1012351-48 код Војвођанске банке а.д. Београд, позив на број 43050.

Депозит из става 1. овог члана служиће као новчано јемство за случај накнаде евентуалне штете на објекту из члана 1. овог уговора која настане током његовог коришћења, а може се употребити и за намирење других обавеза које Закупац није извршио у уговореном року.

#### **Члан 6.**

Закупац се обавезује да Закуподавцу, приликом закључења уговора, достави две бланко соло менице којима гарантује извршење својих обавеза предвиђених овим уговором, с тим што се менице држе у седишту Закуподавца док трају обавезе по том уговору, након чега се враћају Закупцу.

Закупац се обавезује да ће с меницама из става 1. овог члана предати и копије картона с депонованим потписима овлашћених лица Закупца, овлашћење Закуподавцу да менице може попунити у складу са овим уговором, као и копију захтева Закупца за регистрацију тих бланко соло меница у Регистру меница и овлашћења, који је оверен од стране пословне банке Закупца, како би се намирио у случају да Закупац не испуни обавезе предвиђене овим уговором.

Закуподавцу бланко соло менице служе као јемство за случај да Закупац не плаћа доспеле месечне закупнине и трошкове у роковима утврђеним уговором.

Закуподавац је дужан да Закупцу врати депозит из члана 5. став 1. овог члана и менице из става 1. овог члана, када се по престанку важења уговора утврди да је Закупац измирио све месечне закупнине из члана 4. овог уговора и трошкове из члана 7. тог уговора, као и да није причињена штета на објекту који је био предмет закупа.

#### **Члан 7.**

Закупац се обавезује да, почев од дана увођења у посед објекта, сам сноси следеће трошкове: електричне енергије, топлотне енергије, изношења смећа, накнаде за грађевинско земљиште, телефона и др, и то тако што ће у року од 5 дана од дана од дана увођења у посед објекта, поднети захтев надлежним јавним и комуналним предузећима, да рачуне испостављају на његово име, и да у наредном року од 5 дана достави доказе Закуподавцу да је обавезу плаћања тих трошкова, пријавио на своје име.

Закупац је обавезан да трошкове из става 1. овог члана плаћа редовно и у роковима које одреди давалац услуга, као и да Закуподавцу редовно доставља доказ о плаћању наведених трошкова.

#### **Члан 8.**

Закуподавац даје у закуп објекат из члана 1. овог уговора, у виђеном стању.

#### **Члан 9.**

Закупац сноси трошкове текућег одржавања објекта, инсталација и уређаја за све време трајања уговора.

Закупац је дужан да објекат, инсталације и уређаје користи с пажњом доброг домаћина.

Закупац је дужан да сноси све трошкове оправки на објекту ако је штету проузроковао намерно или грубом непажњом.

#### **Члан 10.**

Закупац не може вршити адаптацију објекта без претходне сагласности Закуподавца.

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет Закупца.

#### **Члан 11.**

Закупац може изводити искључиво радове који имају карактер инвестиционог одржавања на објекту, само на основу претходне сагласности Закуподавца.

Ако Закуподавац да сагласност Закупцу за извођење радова из ст. 1. овог члана, Закуподавац ће закључити уговор о пословној сарадњи са овлашћеним судским вештаком одговарајуће струке, односно овлашћеном организацијом.

Предмет уговора из става 2. овог члана јесте израда извештаја о постојећем стању објекта, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, а након изведених радова инвестиционог одржавања, и израда налаза којим се врши верификација износа уложених средстава од стране Закупца, уз достављање рачуна као доказа о томе.

Закуподавац сноси трошкове израде извештаја и налаза из става 3. Овог члана, с тим што се Закупац обавезује да их рефундира Закуподавцу и то тако што ће плаћање новчаног износа тих трошкова извршити у року од 5 дана од дана испостављања рачуна од стране Закуподавца.

Инвестиционо одржавање у смислу става 1. овог члана представља извођење грађевинско занатских, односно других радова на поправци или замени у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације: хоризонталне и вертикалне хидроизолације; дотрајале електроинсталације и електроинсталације од струјомерног ормана; инсталације грејања објекта; грејних тела, као и инсталација гаса; санитарних уређаја у постојећем купатилу; поправка оштећених зидова; обијање старог малтера; ново малтерисање и кречење; дотрајале столарије; подова и плафона; интерфона, кабловских и ПТТ инсталација и антенских уређаја и инсталација и уређаја за заштиту од пожара.

Уколико Закупац приликом извођења радова изађе из оквира радова који нису саставни део извештаја о постојећем стању објекта, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, неће имати право на признавање тих трошкова и исте ће сам сносити, а Закуподавац стиче право једностраног раскида овог уговора.

#### **Члан 12.**

Закупац се обавезује да обезбеди да се радови у смислу члана 11. овог уговора изводе у свему у складу са Законом о културним добрима („Сл. Гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 и 99/11), Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС), сагласно важећим техничким прописима, стандардима и нормативима.

**Закупац не сме да раскопава, руши преправља, презиђује прерађује или врши било какве радове који могу нарушити својство културног добра без утврђивања услова и сагласности надлежног органа службе заштите.**

Пре започињања било каквих активности на извођењу радова у смислу члана 11. овог уговора, Закупац се обавезује да обезбеди претходно утврђене услове за предузимање мера техничке заштите, као и да прибави сагласност на пројекат и документацију за извођење тих радова од надлежног Републичког завода за заштиту споменика културе – Београд.

Закупац се обавезује да обезбеди да извођач који ће изводити радова у смислу члана 11. овог уговора, у складу с чланом 102. Закона о културним добрима, има стручни кадар и опрему прописану у складу са овим Законом, за извођење радова на непокретном културном добру од изузетног значаја за Републику Србију, те да током извођења тих радова предузме све потребне мере и неопходне активности како не би ни на који начин био угрожен или доведен у опасност споменик културе, у складу са овим Законом.

Закупац се обавезује да омогући вршење стручног и конзерваторског надзора током извођења радова у смислу члана 11. овог уговора.

#### **Члан 13.**

Након завршетка радова инвестиционог одржавања, Закупац, на основу захтева за признавање трошкова инвестиционог одржавања и сагласности Закуподавца, има право на умањење закупнине у износу од највише 50 % од месечне закупнине са ПДВ-ом, и то до намирања вредности радова са ПДВ-ом за које је Закуподавац дао сагласност, али без могућности признавања својинских права на објекту по основу улагања средстава.

#### **Члан 14.**

Закупац нема право да објекат из члана 1. овог уговора даје другим правним и физичким лицима у подзакуп.

#### **Члан 15.**

Закуподавац има право да откаже даље коришћење објекта ако:

- Закупац из било ког разлога трајно престане да обавља пословну делатност ради које је узео у закуп објекат;
- Закупац и после опомене Закуподавца употребљава објекат противно уговору или њеној намени или запушта њено одржавање, те постоји опасност знатне штете по Закуподавца;



- Закупац пословни простор користи на начин којим узнемирава друге кориснике простора Београдске тврђаве и парка Калемегдан;
- Закупац не плати закупнину за два месеца узастопно или за два месеца у било ком временском периоду у току године, па то не учини ни у року од 7 дана пошто га је Закуподавац позвао на плаћање;
- Закупац у року који му одреди Закуподавац не подмири трошкове одржавања објекта или оправке који падају на његов терет;
- Закупац без одобрења Закуподавца врши адаптацију објекта;
- Закупац не обезбеди претходно утврђене услове за предузимање мера техничке заштите и не прибави сагласност на пројекат и документацију за извођење радова;
- Закупац изда део објекта другоме у подзакуп или закључи уговор о франшизи;
- после закључења уговора о закупу се промени намена објекта, тако да се објекат не може користити за обављање делатности за коју је издата у закуп;
- Закуподавац изгуби право управљања објектом који је предмет закупа;
- другим случајевима када Закуподавац има правни интерес, сходно одредбама Закона о облигационим односима.

#### **Члан 16.**

Свака уговорна страна може писаним путем отказати даље коришћење објекта из члана 1. овог уговора.

Отказни рок по овом уговору износи 60 дана и почиње тећи од дана пријема обавештења о отказу уговора.

#### **Члан 17.**

Закупац је дужан да по престанку закупа преда Закуподавцу објекат, инсталације и уређаје, у исправном стању, у коме их је примио приликом примопредаје, сагласно Записнику о примопредаји објекта из члана 3. овог уговора, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе објекта, инсталација и уређаја, што ће се констатовати Записником о предаји објекта у посед Закуподавцу.

Закупац се обавезује да измири све доспеле рачуне настале до момента примопредаје објекта из члана 1. овог уговора. Рачуни који доспеју накнадно а односе се на период до када је Закупац користио објекат, до његове примопредаје – Закупац је дужан да измири у року од осам дана кад их Закуподавац испостави.

#### **Члан 18.**

Уговорне стране су сагласне да се на њихова права и обавезе поводом закупа објекта из члана 1. овог уговора примењује, поред одредаба овог уговора и одредбе закона којим се уређују облигациони односи.

#### **Члан 19.**

Уговорне стране су сагласне да евентуалне спорове који настану у току трајања уговора решавају споразумно, а ако то не буде могуће уговарају надлежност Привредног суда у Београду.

#### **Члан 20.**

Уговор је сачињен у 6 (шест) истоветних примерака, од којих свакој уговорној страни припадају по 3 (три) примерка.

ЗАКУПАЦ

ЗАКУПОДАВАЦ  
В.д. директора  
/Никола Ковачевић/

## МОДЕЛ УГОВОРА / 3. Мали барутни магацин

Јавно предузеће за обављање делатности од општег интереса за град Београд  
„Београдска тврђава“ Београд, Теразије 3/V  
МБ: 17416774; ПИБ: 101516631; ПДВ: 135453136,  
рачун број: 355-1012351-48, код Војвођанске банке а.д. Београд,  
које заступа в.д. директора, мр Никола Ковачевић,  
(у даљем тексту: Закуподавац), с једне стране

и

Назив:	
Седиште:	
МБ:	
ПИБ:	
ШД:	
ПДВ:	
Текући рачун и назив пословне банке:	
које заступа	

(у даљем тексту: Закупац), с друге стране, закључују

### УГОВОР О ЗАКУПУ

#### Члан 1.

Уговорне стране сагласно констатују да је предмет закупа Објекат културе - **Мали барутни магацин** који се налази у Београду, у Горњем граду Београдске тврђаве, оквирне површине 20 м<sup>2</sup>, који се састоји од једне просторије у ниском приземљу – сутерену, на ком простору је Закуподавац носилац права управљања (у даљем тексту: објекат).

#### Члан 2.

Закупац ће објекат из члана 1. овог уговора користити искључиво за обављање \_\_\_\_\_ (у уговору ће се навести конкретна делатност коју ће Закупац обављати).

Евентуална промена делатности из става 1. овог члана у објекту могућа је само уз обострану писану сагласност уговорних страна.

#### Члан 3.

Уговор о закупу објекта из члана 1. овог уговора закључује се на одређено време у трајању од **једне године**, с тим да ако после протеча годину дана Закупац продужи да употребљава објекат а Закуподавац се томе не противи – сматраће се да је закључен нови уговор о закупу на период од годину дана, под истим условима као и претходни.

Закупац ће бити уведен у посед објекта у року од 3 дана од дана закључења уговора.

Приликом увођења Закупца у посед, сачиниће се Записник о примопредаји, који ће у име Закуподавца потписати овлашћени представник Закуподавца.

Закуп почиње да тече даном увођења Закупца у посед објекта.

#### Члан 4.

Укупна цена месечне закупнине за објекат из члана 1. овог уговора износи \_\_\_\_\_ динара са обрачунатим ПДВ-ом.

Закупац је дужан да плаћа Закуподавцу месечну закупнину унапред, најкасније до десетог дана у месецу, на рачун Закупца број 355-1012351-48 код Војвођанске банке а.д. Београд, са позивом на број који је назначен на рачуну.

Закуподавац је дужан да најкасније до сваког трећег дана у текућем месецу достави закупцу рачун, ради наплате месечне закупнине.

#### **Члан 5.**

Уговорне стране сагласно констатују да је Закупац положио депозит у висини **три** месечне закупнине из члана 4. овог уговора, уплатом на рачун Закуподавца број 355-1012351-48 код Војвођанске банке а.д. Београд, позив на број 43050.

Депозит из става 1. овог члана служиће као новчано јемство за случај накнаде евентуалне штете на објекту из члана 1. овог уговора која настане током његовог коришћења, а може се употребити и за намирење других обавеза које Закупац није извршио у уговореном року.

#### **Члан 6.**

Закупац се обавезује да Закуподавцу, приликом закључења уговора, достави две бланко соло менице којима гарантује извршење својих обавеза предвиђених овим уговором, с тим што се менице држе у седишту Закуподавца док трају обавезе по том уговору, након чега се враћају Закупцу.

Закупац се обавезује да ће с меницама из става 1. овог члана предати и копије картона с депонованим потписима овлашћених лица Закупца, овлашћење Закуподавцу да менице може попунити у складу са овим уговором, као и копију захтева Закупца за регистрацију тих бланко соло меница у Регистру меница и овлашћења, који је оверен од стране пословне банке Закупца, како би се намирио у случају да Закупац не испуни обавезе предвиђене овим уговором.

Закуподавцу бланко соло менице служе као јемство за случај да Закупац не плаћа доспеле месечне закупнине и трошкове у роковима утврђеним уговором.

Закуподавац је дужан да Закупцу врати депозит из члана 5. став 1. овог члана и менице из става 1. овог члана, када се по престанку важења уговора утврди да је Закупац измирио све месечне закупнине из члана 4. овог уговора и трошкове из члана 7. тог уговора, као и да није причињена штета на објекту који је био предмет закупа.

#### **Члан 7.**

Закупац се обавезује да, почев од дана увођења у посед објекта, сам сноси следеће трошкове: електричне енергије, топлотне енергије, изношења смећа, накнаде за грађевинско земљиште, телефона и др, и то тако што ће у року од 5 дана од дана увођења у посед објекта, поднети захтев надлежним јавним и комуналним предузећима, да рачуне испостављају на његово име, и да у наредном року од 5 дана достави доказе Закуподавцу да је обавезу плаћања тих трошкова, пријавио на своје име.

Закупац је обавезан да трошкове из става 1. овог члана плаћа редовно и у роковима које одреди давалац услуга, као и да Закуподавцу редовно доставља доказ о плаћању наведених трошкова.

#### **Члан 8.**

Закуподавац даје у закуп објекат из члана 1. овог уговора, у виђеном стању.

#### **Члан 9.**

Закупац сноси трошкове текућег одржавања објекта, инсталација и уређаја за све време трајања уговора.

Закупац је дужан да објекат, инсталације и уређаје користи с пажњом доброг домаћина.

Закупац је дужан да сноси све трошкове оправки на објекту ако је штету проузроковао намерно или грубом непажњом.

#### **Члан 10.**

Закупац не може вршити адаптацију објекта без претходне сагласности Закуподавца.

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет Закупца.

#### **Члан 11.**

Закупац може изводити искључиво радове који имају карактер инвестиционог одржавања на објекту, само на основу претходне сагласности Закуподавца.

Ако Закуподавац да сагласност Закупцу за извођење радова из ст. 1. овог члана, Закуподавац ће закључити уговор о пословној сарадњи са овлашћеним судским вештаком одговарајуће струке, односно овлашћеном организацијом.

Предмет уговора из става 2. овог члана јесте израда извештаја о постојећем стању објекта, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, а након изведених радова инвестиционог одржавања, и израда налаза којим се врши верификација износа уложених средстава од стране Закупца, уз достављање рачуна као доказа о томе.

Закуподавац сноси трошкове израде извештаја и налаза из става 3. Овог члана, с тим што се Закупац обавезује да их рефундира Закуподавцу и то тако што ће плаћање новчаног износа тих трошкова извршити у року од 5 дана од дана испостављања рачуна од стране Закуподавца.

Инвестиционо одржавање у смислу става 1. овог члана представља извођење грађевинско занатских, односно других радова на поправци или замени у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације: хоризонталне и вертикалне хидроизолације; дотрајале електроинсталације и електроинсталације од струјомерног ормана; инсталације грејања објекта; грејних тела, као и инсталација гаса; санитарних уређаја у постојећем купатилу; поправка оштећених зидова; обијање старог малтера; ново малтерисање и кречење; дотрајале столарије; подова и плафона; интерфона, кабловских и ПТТ инсталација и антенских уређаја и инсталација и уређаја за заштиту од пожара.

Уколико Закупац приликом извођења радова изађе из оквира радова који нису саставни део извештаја о постојећем стању објекта, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, неће имати право на признавање тих трошкова и исте ће сам сносити, а Закуподавац стиче право једностраног раскида овог уговора.

#### **Члан 12.**

Закупац се обавезује да обезбеди да се радови у смислу члана 11. овог уговора изводе у свему у складу са Законом о културним добрима („Сл. Гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 и 99/11), Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС), сагласно важећим техничким прописима, стандардима и нормативима.

**Закупац не сме да раскопава, руши преправља, презиђује прерађује или врши било какве радове који могу нарушити својство културног добра без утврђивања услова и сагласности надлежног органа службе заштите.**

Пре започињања било каквих активности на извођењу радова у смислу члана 11. овог уговора, Закупац се обавезује да обезбеди претходно утврђене услове за предузимање мера техничке заштите, као и да прибави сагласност на пројекат и документацију за извођење тих радова од надлежног Републичког завода за заштиту споменика културе – Београд.

Закупац се обавезује да обезбеди да извођач који ће изводити радова у смислу члана 11. овог уговора, у складу с чланом 102. Закона о културним добрима, има стручни кадар и опрему прописану у складу са овим Законом, за извођење радова на непокретном културном добру од изузетног значаја за Републику Србију, те да током извођења тих радова предузме све потребне мере и неопходне активности како не би ни на који начин био угрожен или доведен у опасност споменик културе, у складу са овим Законом.

Закупац се обавезује да омогући вршење стручног и конзерваторског надзора током извођења радова у смислу члана 11. овог уговора.

#### **Члан 13.**

Након завршетка радова инвестиционог одржавања, Закупац, на основу захтева за признавање трошкова инвестиционог одржавања и сагласности Закуподавца, има право на умањење закупнине у износу од највише 50 % од месечне закупнине са ПДВ-ом, и то до намирања вредности радова са ПДВ-ом за које је Закуподавац дао сагласност, али без могућности признавања својинских права на објекту по основу улагања средстава.

#### **Члан 14.**

Закупац нема право да објекат из члана 1. овог уговора даје другим правним и физичким лицима у подзакуп.

#### **Члан 15.**

Закуподавац има право да откаже даље коришћење објекта ако:

- Закупац из било ког разлога трајно престане да обавља пословну делатност ради које је узео у закуп објекат;
- Закупац и после опомене Закуподавца употребљава објекат противно уговору или њеној намени или запушта њено одржавање, те постоји опасност знатне штете по Закуподавца;

- Закупац пословни простор користи на начин којим узнемирава друге кориснике простора Београдске тврђаве и парка Калемегдан;
- Закупац не плати закупнину за два месеца узастопно или за два месеца у било ком временском периоду у току године, па то не учини ни у року од 7 дана пошто га је Закуподавац позвао на плаћање;
- Закупац у року који му одреди Закуподавац не подмири трошкове одржавања објекта или оправке који падају на његов терет;
- Закупац без одобрења Закуподавца врши адаптацију објекта;
- Закупац не обезбеди претходно утврђене услове за предузимање мера техничке заштите и не прибави сагласност на пројекат и документацију за извођење радова;
- Закупац изда део објекта другоме у подзакуп или закључи уговор о франшизи;
- после закључења уговора о закупу се промени намена објекта, тако да се објекат не може користити за обављање делатности за коју је издата у закуп;
- Закуподавац изгуби право управљања објектом који је предмет закупа;
- другим случајевима када Закуподавац има правни интерес, сходно одредбама Закона о облигационим односима.

#### **Члан 16.**

Свака уговорна страна може писаним путем отказати даље коришћење објекта из члана 1. овог уговора.

Отказни рок по овом уговору износи 60 дана и почиње тећи од дана пријема обавештења о отказу уговора.

#### **Члан 17.**

Закупац је дужан да по престанку закупа преда Закуподавцу објекат, инсталације и уређаје, у исправном стању, у коме их је примио приликом примопредаје, сагласно Записнику о примопредаји објекта из члана 3. овог уговора, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе објекта, инсталација и уређаја, што ће се констатовати Записником о предаји објекта у посед Закуподавцу.

Закупац се обавезује да измири све доспеле рачуне настале до момента примопредаје објекта из члана 1. овог уговора. Рачуни који доспеју накнадно а односе се на период до када је Закупац користио објекат, до његове примопредаје – Закупац је дужан да измири у року од осам дана кад их Закуподавац испостави.

#### **Члан 18.**

Уговорне стране су сагласне да се на њихова права и обавезе поводом закупа објекта из члана 1. овог уговора примењује, поред одредаба овог уговора и одредбе закона којим се уређују облигациони односи.

#### **Члан 19.**

Уговорне стране су сагласне да евентуалне спорове који настану у току трајања уговора решавају споразумно, а ако то не буде могуће уговарају надлежност Привредног суда у Београду.

#### **Члан 20.**

Уговор је сачињен у 6 (шест) истоветних примерака, од којих свакој уговорној страни припадају по 3 (три) примерка.

ЗАКУПАЦ

ЗАКУПОДАВАЦ  
В.д. директора  
/Никола Ковачевић/

## МОДЕЛ УГОВОРА / 4. Објекат на Савском шеталишту

Јавно предузеће за обављање делатности од општег интереса за град Београд  
„Београдска тврђава“ Београд, Теразије 3/V  
МБ: 17416774; ПИБ: 101516631; ПДВ: 135453136,  
рачун број: 355-1012351-48, код Војвођанске банке а.д. Београд,  
које заступа в.д. директора, мр Никола Ковачевић,  
(у даљем тексту: Закуподавац), с једне стране

и

Назив:	
Седиште:	
МБ:	
ПИБ:	
ШД:	
ПДВ:	
Текући рачун и назив пословне банке:	
које заступа	

(у даљем тексту: Закупац), с друге стране, закључују

### УГОВОР О ЗАКУПУ

#### Члан 1.

Уговорне стране сагласно констатују да је предмет закупа **Објекат на Савском шеталишту** у парку Велики Калемегдан, оквирне површине 77м<sup>2</sup> на ком простору је Закуподавац носилац права управљања (у даљем тексту: објекат).

#### Члан 2.

Закупац ће објекат из члана 1. овог уговора користити искључиво за обављање \_\_\_\_\_ (у уговору ће се навести конкретна делатност коју ће Закупац обављати).

Евентуална промена делатности из става 1. овог члана у објекту могућа је само уз обострану писану сагласност уговорних страна.

#### Члан 3.

Уговор о закупу објекта из члана 1. овог уговора закључује се на одређено време у трајању од **петнаест година**, с тим да ако после протеча годину дана Закупац продужи да употребљава објекат а Закуподавац се томе не противи – сматраће се да је закључен нови уговор о закупу на период од годину дана, под истим условима као и претходни.

Закупац ће бити уведен у посед објекта у року од 3 дана од дана закључења уговора.

Приликом увођења Закупца у посед, сачиниће се Записник о примопредаји, који ће у име Закуподавца потписати овлашћени представник Закуподавца.

Закуп почиње да тече даном увођења Закупца у посед објекта.

#### Члан 4.

Укупна цена месечне закупнине за објекат из члана 1. овог уговора износи \_\_\_\_\_ динара са обрачунатим ПДВ-ом.

Закупац је дужан да плаћа Закуподавцу месечну закупнину унапред, најкасније до десетог дана у месецу, на рачун Закупца број 355-1012351-48 код Војвођанске банке а.д. Београд, са позивом на број који је назначен на рачуну.

Закуподавац је дужан да најкасније до сваког трећег дана у текућем месецу достави закупцу рачун, ради наплате месечне закупнине.

#### **Члан 5.**

Уговорне стране сагласно констатују да је Закупац положио депозит у висини **три** месечне закупнине из члана 4. овог уговора, уплатом на рачун Закуподавца број 355-1012351-48 код Војвођанске банке а.д. Београд, позив на број 43050.

Депозит из става 1. овог члана служиће као новчано јемство за случај накнаде евентуалне штете на објекту из члана 1. овог уговора која настане током његовог коришћења, а може се употребити и за намирење других обавеза које Закупац није извршио у уговореном року.

#### **Члан 6.**

Закупац се обавезује да Закуподавцу, приликом закључења уговора, достави две бланко соло менице којима гарантује извршење својих обавеза предвиђених овим уговором, с тим што се менице држе у седишту Закуподавца док трају обавезе по том уговору, након чега се враћају Закупцу.

Закупац се обавезује да ће с меницама из става 1. овог члана предати и копије картона с депонованим потписима овлашћених лица Закупца, овлашћење Закуподавцу да менице може попунити у складу са овим уговором, као и копију захтева Закупца за регистрацију тих бланко соло меница у Регистру меница и овлашћења, који је оверен од стране пословне банке Закупца, како би се намирио у случају да Закупац не испуни обавезе предвиђене овим уговором.

Закуподавцу бланко соло менице служе као јемство за случај да Закупац не плаћа доспеле месечне закупнине и трошкове у роковима утврђеним уговором.

Закуподавац је дужан да Закупцу врати депозит из члана 5. став 1. овог члана и менице из става 1. овог члана, када се по престанку важења уговора утврди да је Закупац измирио све месечне закупнине из члана 4. овог уговора и трошкове из члана 7. тог уговора, као и да није причињена штета на објекту који је био предмет закупа.

#### **Члан 7.**

Закупац се обавезује да, почев од дана увођења у посед објекта, сам сноси следеће трошкове: електричне енергије, топлотне енергије, изношења смећа, накнаде за грађевинско земљиште, телефона и др, и то тако што ће у року од 5 дана од дана увођења у посед објекта, поднети захтев надлежним јавним и комуналним предузећима, да рачуне испостављају на његово име, и да у наредном року од 5 дана достави доказе Закуподавцу да је обавезу плаћања тих трошкова, пријавио на своје име.

Закупац је обавезан да трошкове из става 1. овог члана плаћа редовно и у роковима које одреди давалац услуга, као и да Закуподавцу редовно доставља доказ о плаћању наведених трошкова.

#### **Члан 8.**

Закуподавац даје у закуп објекат из члана 1. овог уговора, у виђеном стању.

#### **Члан 9.**

Закупац сноси трошкове текућег одржавања објекта, инсталација и уређаја за све време трајања уговора.

Закупац је дужан да објекат, инсталације и уређаје користи с пажњом доброг домаћина.

Закупац је дужан да сноси све трошкове оправки на објекту ако је штету проузроковао намерно или грубом непажњом.

#### **Члан 10.**

Закупац не може вршити адаптацију објекта без претходне сагласности Закуподавца.

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет Закупца.

#### **Члан 11.**

Закупац може изводити искључиво радове који имају карактер инвестиционог одржавања на објекту, само на основу претходне сагласности Закуподавца.

Ако Закуподавац да сагласност Закупцу за извођење радова из ст. 1. овог члана, Закуподавац ће закључити уговор о пословној сарадњи са овлашћеним судским вештаком одговарајуће струке, односно овлашћеном организацијом.

Предмет уговора из става 2. овог члана јесте израда извештаја о постојећем стању објекта, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, а након изведених радова инвестиционог одржавања, и израда налаза којим се врши верификација износа уложених средстава од стране Закупца, уз достављање рачуна као доказа о томе.

Закуподавац сноси трошкове израде извештаја и налаза из става 3. Овог члана, с тим што се Закупац обавезује да их рефундира Закуподавцу и то тако што ће плаћање новчаног износа тих трошкова извршити у року од 5 дана од дана испостављања рачуна од стране Закуподавца.

Инвестиционо одржавање у смислу става 1. овог члана представља извођење грађевинско занатских, односно других радова на поправци или замени у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације: хоризонталне и вертикалне хидроизолације; дотрајале електроинсталације и електроинсталације од струјомерног ормана; инсталације грејања објекта; грејних тела, као и инсталација гаса; санитарних уређаја у постојећем купатилу; поправка оштећених зидова; обијање старог малтера; ново малтерисање и кречење; дотрајале столарије; подова и плафона; интерфона, кабловских и ПТТ инсталација и антенских уређаја и инсталација и уређаја за заштиту од пожара.

Уколико Закупац приликом извођења радова изађе из оквира радова који нису саставни део извештаја о постојећем стању објекта, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, неће имати право на признавање тих трошкова и исте ће сам сносити, а Закуподавац стиче право једностраног раскида овог уговора.

#### **Члан 12.**

Закупац се обавезује да обезбеди да се радови у смислу члана 11. овог уговора изводе у свему у складу са Законом о културним добрима („Сл. Гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 и 99/11), Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС), сагласно важећим техничким прописима, стандардима и нормативима.

**Закупац не сме да раскопава, руши преправља, презиђује прерађује или врши било какве радове који могу нарушити својство културног добра без утврђивања услова и сагласности надлежног органа службе заштите.**

Пре започињања било каквих активности на извођењу радова у смислу члана 11. овог уговора, Закупац се обавезује да обезбеди претходно утврђене услове за предузимање мера техничке заштите, као и да прибави сагласност на пројекат и документацију за извођење тих радова од надлежног Републичког завода за заштиту споменика културе – Београд.

Закупац се обавезује да обезбеди да извођач који ће изводити радове у смислу члана 11. овог уговора, у складу с чланом 102. Закона о културним добрима, има стручни кадар и опрему прописану у складу са овим Законом, за извођење радова на непокретном културном добру од изузетног значаја за Републику Србију, те да током извођења тих радова предузме све потребне мере и неопходне активности како не би ни на који начин био угрожен или доведен у опасност споменик културе, у складу са овим Законом.

Закупац се обавезује да омогући вршење стручног и конзерваторског надзора током извођења радова у смислу члана 11. овог уговора.

#### **Члан 13.**

Након завршетка радова инвестиционог одржавања, Закупац, на основу захтева за признавање трошкова инвестиционог одржавања и сагласности Закуподавца, има право на умањење закупнине у износу од највише 50 % од месечне закупнине са ПДВ-ом, и то до намирања вредности радова са ПДВ-ом за које је Закуподавац дао сагласност, али без могућности признавања својинских права на објекту по основу улагања средстава.

#### **Члан 14.**

Закупац нема право да објекат из члана 1. овог уговора даје другим правним и физичким лицима у подзакуп.

#### **Члан 15.**

Закуподавац има право да откаже даље коришћење објекта ако:

- Закупац из било ког разлога трајно престане да обавља пословну делатност ради које је узео у закуп објекат;
- Закупац и после опомене Закуподавца употребљава објекат противно уговору или њеној намени или запушта њено одржавање, те постоји опасност знатне штете по Закуподавца;



- Закупац пословни простор користи на начин којим узнемирава друге кориснике простора Београдске тврђаве и парка Калемегдан;
- Закупац не плати закупнину за два месеца узастопно или за два месеца у било ком временском периоду у току године, па то не учини ни у року од 7 дана пошто га је Закуподавац позвао на плаћање;
- Закупац у року који му одреди Закуподавац не подмири трошкове одржавања објекта или оправке који падају на његов терет;
- Закупац без одобрења Закуподавца врши адаптацију објекта;
- Закупац не обезбеди претходно утврђене услове за предузимање мера техничке заштите и не прибави сагласност на пројекат и документацију за извођење радова;
- Закупац изда део објекта другоме у подзакуп или закључи уговор о франшизи;
- после закључења уговора о закупу се промени намена објекта, тако да се објекат не може користити за обављање делатности за коју је издата у закуп;
- Закуподавац изгуби право управљања објектом који је предмет закупа;
- другим случајевима када Закуподавац има правни интерес, сходно одредбама Закона о облигационим односима.

#### **Члан 16.**

Свака уговорна страна може писаним путем отказати даље коришћење објекта из члана 1. овог уговора.

Отказни рок по овом уговору износи 60 дана и почиње тећи од дана пријема обавештења о отказу уговора.

#### **Члан 17.**

Закупац је дужан да по престанку закупа преда Закуподавцу објекат, инсталације и уређаје, у исправном стању, у коме их је примио приликом примопредаје, сагласно Записнику о примопредаји објекта из члана 3. овог уговора, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе објекта, инсталација и уређаја, што ће се констатовати Записником о предаји објекта у посед Закуподавцу.

Закупац се обавезује да измири све доспеле рачуне настале до момента примопредаје објекта из члана 1. овог уговора. Рачуни који доспеју накнадно а односе се на период до када је Закупац користио објекат, до његове примопредаје – Закупац је дужан да измири у року од осам дана кад их Закуподавац испостави.

#### **Члан 18.**

Уговорне стране су сагласне да се на њихова права и обавезе поводом закупа објекта из члана 1. овог уговора примењује, поред одредаба овог уговора и одредбе закона којим се уређују облигациони односи.

#### **Члан 19.**

Уговорне стране су сагласне да евентуалне спорове који настану у току трајања уговора решавају споразумно, а ако то не буде могуће уговарају надлежност Привредног суда у Београду.

#### **Члан 20.**

Уговор је сачињен у 6 (шест) истоветних примерака, од којих свакој уговорној страни припадају по 3 (три) примерка.

ЗАКУПАЦ

ЗАКУПОДАВАЦ  
В.д. директора  
/Никола Ковачевић/