

NI4316_01 LE_Medveđa_centar

STAMBENA ZGRADA u ulici Jablanička broj 63 iz Medveđe matični broj 17906399
PIB101464934 kojom upravlja SKUPŠTINA STANARA ZGRADE, a zastupa je
Predsednik Skupštine stanara Milisav Miletić (u daljem tekstu: Zakupodavac), sa jedne
strane

i

Vip mobile d.o.o., sa sedištem u ul. Omladinskih brigada 21, 11070 Beograd, MB
20220023 koga zajednički zastupaju Direktor/CFO Andreas Graf i Direktor/CTO Natali
Delić, (u daljem tekstu: "Zakupac"), sa druge strane

(Zakupodavac i Zakupac u daljem tekstu zajedno: "Ugovorne strane")

sklopili su danas sledeći

UGOVOR O ZAKUPU

Opšte odredbe

Član 1.

- 1.1 Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je Zakupodavac vlasnik nepokretnosti -
zgrade sagrađene na k.p. br.60 k.o. Medveđa koja je upisana u nadležni
katastar nepokretnosti u Medveđi kao i korisnik pripadajućeg zemljišta (u daljem
tekstu: "Zgrada").
- 1.2 Zakupodavac izjavljuje da je Zgrada njegovo isključivo vlasništvo i da nije
opterećena nikakvim teretom, zahtevima ili pravima trećih lica. Izvod iz katastra
nepokretnosti čini sastavni deo ovog ugovora kao **Prilog 1**. Saglasnost
Skupštine stanara čini sastavni deo ovog Ugovora kao **Prilog 1.1**.

Predmet ugovora

Član 2.

- 2.1 Ovim Ugovorom Zakupodavac daje, a Zakupac uzima u zakup:
- deo krova zgrade površine bliže određene u skici koja kao **Prilog 2**. čini
sastavni deo ovog Ugovora.
 - dodatni prostor u zgradi površine bliže određene u dokumentu koji kao
Prilog 3. čini sastavni deo ovog Ugovora.
 - sve potrebne prilaze, koridore i prolaze koji se koriste radi postavljanja
instalacija i cevi kao i pravo na postavljanje instalacija i cevi.

(u daljem tekstu: "Predmet zakupa").

- 2.2. Zakupac će koristiti Predmet zakupa za postavljanje, održavanje, unapređivanje i popravku telekomunikacione opreme, zaštite za elektronsku opremu i druge opreme namenjene prijemu i odašiljanju radio signala (u daljem tekstu "Objekat"), kao i za druge odgovarajuće poslove vezane za delatnost Zakupca, a sve u skladu sa propisima Republike Srbije. Pošto se na zakupljenom prostoru nalaze i instalacije iste namene Zakupaca „Telenor“-a i „Telekom“-a zakupac garantuje da njegova oprema neće ni na koji način ometati funkcionisanje instalirane opreme navedenih operatera. Ukoliko dođe do spora sa navedenim operaterima uvezi sa funkcionisanjem njihove opreme, te usled toga nastanu troškovi i štete Zakupac je dužan da nadoknadi pričinjenu štetu bilo da je u pitanju Zakupodavac ili „Telenor“ i „Telekom“.
- 2.3. Zakupac je ovlašćen da neometano pristupa i koristi zajedničke površine u Zgradi u fazama izgradnje, postavljanja, održavanja, unapređivanja i popravci Objekta na Predmetu zakupa u skladu sa čl 2.2 Zakupac se obavezuje da zajedničke površine u Zgradi vrati u prvobitno stanje nakon završetka izgradnje Objekta. Prilikom izvođenja radova na instaliranju i daljem održavanju opreme Zakupac je dužan da postupa sa najvećom pažnjom kako ne bi došlo do oštećenja krovne hidroizolacije. Ukoliko dođe do oštećenja dužan je da nadoknadi sve troškove saniranja oštećenja Zakupodavcu. Zakupac je dužan da počisti krov od svih ostataka materijala nakon izvođenja radova kod instaliranja opreme ili vršenja popravki i drugih radova. Naročito se ne sme bacati ništa od ostataka materijala u odvod za atmosferske vode. Ukoliko dođe do prestanka ugovora o zakupu na zakonit način i do povlačenja opreme od strane Zakupca, Zakupac je dužan da popravi sva oštećenja koja nastanu usled demontaže opreme, odnosno da Zakupodavcu naknadi troškove koje bude imao zbog toga.
- 2.4. Zakupcu je dozvoljeno da priključi Objekat na elektro energetska mrežu, telekomunikacionu mrežu i na sve druge instalacije koje su potrebne za upotrebu Objekta a u skladu sa uslovima nadležnih preduzeća. Ukoliko se Zakupac priključuje na postojeću elektroenergetsku mrežu, dužan je da izmiruje utrošak električne energije u skladu sa utroškom po osnovu kontrolnog brojila.
- 2.5. Zakupac izjavljuje da će pri korišćenju Objekta i Predmeta zakupa poštovati sve propise Republike Srbije o zaštiti životne sredine, Zakon o elektronskim komunikacijama i odluke Republičke agencije za telekomunikacije (RATEL).

Zakupnina i druga plaćanja

Član 3.

- 3.1. Zakupac će plaćati Zakupodavcu na ime zakupnine iznos od _____ mesečno; za obračun korišćiće se srednji kurs NBS na datum izdavanja računa (u daljem tekstu: "Zakupnina. U slučaju da je Zakupodavac obveznik poreza na dodatu vrednost ("PDV"), Zakupac će snositi iznos PDV-a obračunatog na Zakupninu, kako je utvrđen propisima Republike Srbije u trenutku plaćanja. Zakupodavac

ima obavezu plaćanja ostalih poreza i blagovremenog izdavanja računa poslednjeg dana u mesecu na koji se zakup odnosi Zakupcu u formi i sadržini koja je u potpunosti u skladu sa važećim propisima, za račune koji nisu izdati u skladu sa važećim propisima Zakupac neće imati obavezu plaćanja takvih računa sve dok Zakupodavac ne dostavi ispravan račun. Zakupodavac je obavezan da dostavi račun na adresu Vip mobile doo, Omladinskih brigada 21, 11070 Novi Beograd.

- 3.2 Zakupnina će se plaćati po izdatom i dostavljenom ispravnom računu (fakturi) na dinarski tekući račun Zakupodavca broj _____ otvoren kod Komercijalne banke a.d. u Beogradu, filijala Medveđa za prethodni mesec u roku od 15 dana od dana dostavljanja ispravnog računa.
- 3.3 Ugovorne strane su saglasne da obaveza Zakupca da plaća Zakupninu nastaje danom otpočinjanja izvođenja radova na izgradnji Objekta na Predmetu zakupa. Kao trenutak otpočinjanja izvođenja radova uzima se trenutak obostranog potpisivanja Zapisnika o otpočinjanju radova od strane obe Ugovorne strane, koji predstavlja sastavni deo ovog Ugovora kao **Prilog 4.** (u daljem tekstu: Zapisnik).
- 3.4 Zakupnina će se za prvi mesec u kome je obaveza plaćanja nastala, srazmerno obračunati u odnosu na broj dana koji je preostao do kraja prvog meseca u kome je obaveza nastala i isplatiti u roku od 15 radnih dana od potpisivanja Zapisnika. Nakon isteka prvog meseca za koji se Zakupnina plaća, Zakupnina će se plaćati u skladu sa članom 3.2 ovog Ugovora.
- 3.5 Zakupodavac će Zakupcu pri potpisivanju Ugovora dostaviti dokumenta za identifikaciju (PIB, PDV registracija; rešenje iz Agencije za privredne registre).
- 3.6 Ugovorne strane su saglasne da "Uputstvo o načinu fakturisanja" čini sastavni deo ovog Ugovora kao **Prilog 5** i primenjivaće se na sva plaćanja dospela od trenutka stupanja na snagu ovog Ugovora.

Trajanje Ugovora

Član 4.

- 4.1 Ovaj Ugovor zaključuje se na period od deset (10) godina koji počinje da teče od dana potpisivanja ovog Ugovora od obe Ugovorne strane.
- 4.2 Ugovorne strane imaju pravo da produže trajanje ovog Ugovora neograničen broj puta na dodatne periode od po deset (10) godina (svaki u daljem tekstu "Dodatni period"). Radi otklanjanja nedoumice, smatraće se da je ovaj ugovor automatski produžen za svaki Dodatni period, ukoliko ni jedna od ugovornih strana ne otkáže dalje važenje ovog ugovora i u pisanom obliku o svojoj nameri obavesti drugu stranu i to najmanje sto osamdeset (180) dana pre isteka prvobitnog ili svakog Dodatnog perioda.

Instalacije, pristup i posed

Član 5.

- 5.1 Zakupac, u toku trajanja ovog ugovora, ima stalno pravo postavljanja, proširenja i unapređivanja telekomunikacione opreme na Predmetu zakupa. Troškove radova koje Zakupac vrši na Predmetu zakupa snosi Zakupac.
- 5.2 Zakupodavac će omogućiti Zakupcu prilaz, ulaz, izlaz i pristup 24 sata na dan, 7 dana u nedelji Objektu i Predmetu zakupa tokom celog trajanja ovog ugovora. Zakupodavac izričito jamči da ne postoji pravo bilo kojeg trećeg lica koje bi moglo ograničiti ili uskratiti ovo pravo Zakupca.
- 5.3 Zakupodavac prihvata i slaže se da Zakupac može, o sopstvenom trošku izgraditi ogradu oko Objekta i preduzeti druge primerene mere radi ograničavanja pristupa Objektu.
- 5.4 Zakupac će stupiti u posed Predmeta zakupa odmah po potpisivanju Zapisnika.

Dozvole

Član 6.

- 6.1 Zakupodavac ovim daje izričitu saglasnost Zakupcu da može na osnovu ovog Ugovora i bez daljih saglasnosti Zakupodavca pribaviti sve dozvole, licence i saglasnosti nadležnih državnih organa, koje se odnose na upotrebu Predmeta zakupa i izgradnju i upotrebu Objekta na Predmetu zakupa.
- 6.2 Bez ograničavanja sveobuhvatnosti izjave i ovlašćenja iz prethodnog stava, ukoliko nadležni organ bude u izuzetnim slučajevima zahtevao dodatna punomoćja ili saglasnosti, Zakupodavac će izdati Zakupcu, ili licu koju odredi Zakupac, sva potrebna punomoćja i saglasnosti i potpisati sva potrebna dokumenta potrebna za pribavljanje, izdavanje i zadržavanje svih dozvola, licenci i saglasnosti nadležnih državnih organa, koje se odnose na upotrebu Predmeta zakupa i izgradnju i upotrebu Objekta i drugih objekata na Predmetu zakupa potrebnih za obavljanje delatnosti Zakupca.
- 6.3 Zakupodavac se neće smatrati vlasnikom Objekta odnosno opreme koju Zakupac sagradi, postavi ili ugradi na Predmetu zakupa. Zakupac se obavezuje da ukloni postavljenu opremu sa Predmeta zakupa po prestanku ovog Ugovora, osim ukoliko se Ugovorne strane drugačije ne dogovore po prestanku ovog Ugovora.

Prestanak Ugovora

Član 7.

- 7.1 Po isteku važenja ovog Ugovora, Ugovorne strane će sastaviti zapisnik o primopredaji kojim će se utvrditi opšte stanje Predmeta zakupa.
- 7.2 Zakupodavac ima pravo na raskid ovog Ugovora pre isteka ugovorenog roka:
 - ukoliko Zakupac ne plati dospeli iznos Zakupnine u roku od 30 dana po dobijanju pismene opomene;

- ukoliko Zakupac, i nakon mesec dana od dana dobijanja opomene u pisanom obliku, i dalje koristi predmetni prostor suprotno ugovorenoj nameni, prouzrokujući time štetu Zakupodavcu.
- u slučaju bitne povrede ovog ugovora od strane Zakupca.

U slučaju raskida ovog Ugovora od strane Zakupodavca, Ugovorne strane saglasno utvrđuju otkazni rok od 3 (tri) meseca. Za vreme trajanja otkaznog roka Zakupac zadržava pravo da upotrebljava Predmet zakupa na način određen ovim Ugovorom.

- 7.3 Zakupac ima pravo na raskid ovog Ugovora pre isteka ugovorenog roka u svakom trenutku iz bilo kog razloga uz slanje pisanog obaveštenja Zakupodavcu najranije 3 meseci pre datuma naznačenog kao datum prestanka ovog Ugovora za koje vreme Zakupac zadržava pravo da upotrebljava Predmet zakupa na način određen ovim Ugovorom.
- 7.4 U slučaju neosnovanog raskida ovog Ugovora od strane Zakupodavca pre isteka ugovorenog roka, Zakupodavac se obavezuje da naknadi svu stvarnu štetu Zakupcu; radi otklanjanja sumnje, Zakupodavac shvata i prihvata da se stvarna šteta koju Zakupac trpi usled prestanka ovog Ugovora pre isteka ugovorenog roka sastoji od troškova postavljanja i izrade telekomunikacione opreme, troškova njenog preseljenja na drugu lokaciju i iznosa koji je Zakupac platio na ime Zakupnine do raskida ovog Ugovora od strane Zakupodavca.

Ometanje

Član 8.

- 8.1 Zakupodavac neće koristiti, bez prethodne pisane saglasnosti Zakupca, niti će Zakupodavac dopustiti da drugi zakupci, korisnici licenci, gosti ili zastupnici istog koriste bilo koji deo imovine Zakupodavca na način koji bi ometao obavljanje delatnosti Zakupca. Svako takvo ometanje smatraće se bitnom povredom ovog ugovora od strane Zakupodavca.
- 8.2 Zakupac će uskratiti dozvolu za svaku instalaciju ili postavljanje bilo kakve opreme ili uređaja koji bi na bilo koji način ometali rad Objekta, Zakupčevih uređaja ili opreme.

Ustupanje ugovora, podzakup

Član 9.

- 9.1 Zakupac ima pravo da ustupi svoja prava i obaveze iz ovog ugovora trećem licu o čemu će na odgovarajući način obavestiti Zakupodavca u roku od tri (3) dana od dana ustupanja.
- 9.2 Zakupac može davati u podzakup, predati, ili na drugi način staviti na raspolaganje Predmet zakupa trećem licu ili trećim licima uz saglasnost Zakupodavca.

Sporovi

Član 10.

- 10.1 Ugovorne strane saglasno utvrđuju da će eventualne sporove iz ovog Ugovora rešavati mirnim putem.
- 10.2 U slučaju nemogućnosti rešavanja sporova mirnim putem, Ugovorne strane će spor rešavati pred mesno i stvarno nadležnim sudom.

Kodeks poslovnog ponašanja Zakupodavca

Član 11.

11.1 Opšte

Vip mobile d.o.o. kao članica Telekom Austrija Grupe (u daljem tekstu "Vip") se zalaže za pošteno, fer i transparentno poslovanje. Vip po pravilu poštuje sve važeće zakone i principe poslovne etike. Vip isto očekuje i od svojih partnera.

11.2 Prava po osnovu rada i uslovi rada

Zakupodavac će obezbediti da se u vezi sa izvršenjem ovog ugovora poštuju svi propisi Međunarodne organizacije rada (ILO) u pogledu prava zaposlenih i njihovog radnog okruženja (minimalni standardi kao što su poštovanje ljudskih prava, zabrana rada dece i prinudnog rada, odgovarajuća naknada, itd.). Zakupodavac će obezbediti da ove obaveze budu obavezujuće za njihove dobavljače.

11.3 Fer poslovanje i izbegavanje sukoba interesa

Zakupodavac potvrđuje da nema posrednika koji stiču lične pogodnosti i/ili novčanu korist i slično u vezi sa zaključenjem ugovora sa Vip-om.

Zakupodavac će izbegavati sve situacije koje sugerišu postojanje sukoba interesa prema Vip-u i Telekom Austrija Grupi i dalje se obavezuje da će se uzdržavati od svih aktivnosti koje bi mogle da nanesu štetu Vip-u i Telekom Austrija Grupi, a posebno od aktivnosti koje bi mogle da nanesu štetu njihovom ugledu.

11.4 Usaglašenost sa zakonskim propisima – zabrana korupcije i mita

Zakupodavac garantuje da poštuje sve važeće zakonske propise Republike Srbije.

Vip ne prihvata korupciju i mito. Zakupodavac naročito ne sme tražiti, nuditi ili davati nikakve neprimerene pogodnosti ili drugu korist, ukoliko su one protivne moralnim standardima.

Kršenje odredbi ovog Kodeksa poslovnog ponašanja predstavlja materijalno neispunjenje ugovorne obaveze koje daje pravo Vip-u da raskine ugovor sa trenutnim dejstvom.

U tom slučaju Zakupodavac gubi pravo na ugovorenu naknadu, osim ukoliko Vip može da koristi usluge koje je izvršio /robu koja je isporučena. Ovo neće imati uticaja na pravo Vip-a da traži naknadu štete. Zakupodavac će snositi odgovornost prema Vip-u za sve nedostatke i snosiće sve dodatne troškove do kojih može doći u pogledu pomenutog raskida usled neispunjenja ugovorne obaveze od strane Zakupodavca.

Prelazne i završne odredbe

Član 12.

12.1 Na stvari koje nisu regulisane ovim ugovorom, shodno će se primeniti propisi Republike Srbije.

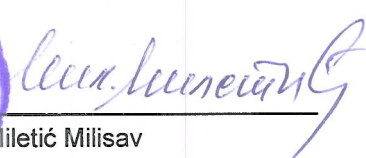
12.2 Ovaj ugovor je sastavljen u pet (5) istovetnih primeraka, od kojih tri (3) ostaju Zakupcu i dva (2) Zakupodavcu.

ZAKUPODAVAC:

ZAKUPAC:


Vip mobile doo




Miletic Milisav
Predsednik Skupštine zgrade




Natali Delic
Direktor/CTO


Andreas Graf
Direktor/CFO

