

Milorad Sarić, JMBG [REDACTED] [REDACTED] (Novi Beograd), LK [REDACTED], (u daljem tekstu: Zakupodavac), sa jedne strane i

EuroTeleSites d.o.o. Beograd, sa sedištem u ul. Milutina Milankovića 3v, 11070 Beograd, MB 21645575, PIB 112302452, koga zajednički zastupaju direktori Dejan Tadić i Robert Berišić (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/korisnik nepokretnosti - zgrade sagrađene na adresi Prvomajska 31, Arilje / k.p. 372/15 K.O. Arilje, koja je upisana u nadležni katastar nepokretnosti u Arilju kao i vlasnik 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**.

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 infrastrukture, zaštite za elektronsku opremu i druge opreme namenjene prijemu i odašiljanju radio signala (u daljem tekstu

"Infrastruktura"), kao i za druge odgovarajuće poslove vezane za delatnost Zakupca, a sve u skladu sa propisima Republike Srbije.

- 2.3 Zakupac je ovlašćen da neometano pristupa i koristi zajedničke površine u Zgradi u fazama izgradnje, postavljanja, održavanja, unapređivanja i popravci Infrastrukture na Predmetu zakupa u skladu sa čl 2.2. Zakupac se obavezuje da zajedničke površine u Zgradi vrati u prvobitno stanje nakon završetka izgradnje Infrastrukture.
- 2.4 Zakupcu je dozvoljeno da priključi Infrastrukturu na elektro energetska mrežu, telekomunikacionu mrežu i na sve druge instalacije koje su potrebne za upotrebu Infrastrukture, 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 brojala, koje će očitavati Zakupodavac i dostavljati Zakupcu na uvid i plaćanje.

Zakupnina i druga plaćanja

Član 3.

- 3.1 Ukupan iznos mesečne zakupnine sa pripadajućim porezima iznosi (u daljem tekstu: "Zakupnina") u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne Banke Srbije koji važi na dan plaćanja. Od navedenog iznosa Zakupnine, Zakupac će u skladu sa Zakonom o porezu na dohodak građana, obračunavati i plaćati porez po odbitku za svaku plaćenu Zakupninu. Navedeni iznos Zakupac će plaćati direktno na odgovarajući račun Poreske uprave Republike Srbije u skladu sa važećim propisima.
- 3.2 Zakupodavac potvrđuje da je upoznat i saglasan sa činjenicom da je iznos Zakupnine kako je određen u stavu 3.1 iskazan sa uračunatim porezom, kao i da će Zakupodavac na ime Zakupnine po ovom Ugovoru primati iznos umanjen za odgovarajući porez po odbitku koji će Zakupac plaćati direktno Poreskoj upravi. Zakupodavac potvrđuje da će ukoliko tokom trajanja ovog Ugovora, dođe do promene zakonske regulative u oblasti poreza na dohodak građana, potpisati Aneks ovog Ugovora o Zakupu kojim će iznos Zakupnine biti utvrđen tako što će biti obračunata nova poreska stopa.
- 3.3 Iznos Zakupnine po odbijenom porezu, će se plaćati na dinarski tekući račun broj 325 – 9300707879978 - 64 otvoren kod OTP Banka Srbija AD u Beogradu najkasnije do 15-tog u mesecu za prethodni mesec, ako su ispunjeni uslovi iz člana 3.2. ili na drugi račun Zakupodavca o kome Zakupac bude obavešten pisanim putem.

- 3.4 Ugovorne strane su saglasne da obaveza Zakupca da plaća Zakupninu nastaje danom otpočinjanja izvođenja radova na izgradnji Infrastrukture 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).
- 3.5 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 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 3.3 ovog Ugovora.
- 3.6 Zakupodavac je obavezan da dostavi kopiju kartice tekućeg računa ili potvrdu banke sa instrukcijama za plaćanje koja čini sastavni deo ovog Ugovora kao Prilog 5.

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 nijedna 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
- 4.3 Ugovorne strane saglasno potvrđuju da je period od trenutka potpisivanja ovog Ugovora do trenutka potpisivanja Zapisnika o otpočinjanju radova od strane obe Ugovorne strane, ustanovljen kao period za pribavljanje potrebnih dozvola od strane nadležnih organa za izgradnju Infrastrukture na predmetu zakupa (u daljem tekstu: „Period za pribavljanje dozvola“). Period za pribavljanje dozvola može trajati sve do potpisivanja Zapisnika o otpočinjanju radova ili Aneksa ugovora, imajući u vidu da nijedna Ugovorna strana nema uticaj na njegovo trajanje. Za vreme trajanja Perioda za pribavljanje dozvola ne teče zakup niti pravo na zakupninu, a Zakupodavac ima pravo da koristi Predmet Zakupa na način koji neće ometati obavljanje buduće delatnosti Zakupca na Predmetu zakupa.

Instalacije, pristup i posed

Član 5.

- 5.1 Za vreme trajanja Perioda za pribavljanje dozvola, Zakupodavac ima pravo da koristi Predmet Zakupa na način koji neće ometati obavljanje buduće delatnosti Zakupca na Predmetu zakupa.

- 5.2 Zakupac, u toku trajanja ovog ugovora, ima stalno pravo postavljanja, proširenja i unapređivanja Infrastrukture i telekomunikacione opreme na Predmetu zakupa, uključujući i sve privode, elektro-energetsku infrastrukturu, optički kabl i sve podzemne instalacije potrebne za rad Infrastrukture.. Troškove radova koje Zakupac vrši na Predmetu zakupa snosi Zakupac.
- 5.3 Zakupodavac će omogućiti Zakupcu prilaz, ulaz, izlaz i pristup 24 sata na dan, 7 dana u nedelji Infrastrukтури 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.
- 5.4 Zakupodavac prihvata i slaže se da Zakupac može, o sopstvenom trošku izgraditi ogradu oko Infrastrukture i preduzeti druge primerene mere radi ograničavanja pristupa Infrastrukтури.
- 5.5 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 Infrastrukture na Predmetu zakupa.
- 6.2 Zakupodavac dozvoljava da bez njegovog daljeg prisustva Zakupac podnese ovaj Ugovor o zakupu nadležnim organima radi pribavljanja propisanih dozvola ili saglasnosti i upisa prava zakupa u katastarske ili druge javne knjige (clausula intabulandi).
- 6.3 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 Infrastrukture i drugih objekata na Predmetu zakupa potrebnih za obavljanje delatnosti Zakupca.
- 6.4 Zakupodavac se neće smatrati vlasnikom Infrastrukture 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 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 meseca 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 telekomunikacione opreme i troškova njenog preseljenja na drugu lokaciju.

Korišćenje Infrastrukture**Član 8.**

- 8.1 Imajući u vidu da je korišćenje Infrastrukture i nesmetan pristup Nepokretnosti bitan element ovog Ugovora o zakupu, 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 fizičke prepreke, opreme ili uređaja koji bi na bilo koji način ometali korišćenje Infrastrukture, kao i rad opreme i uređaja postavljenih na Infrastrukturi.

- 8.3 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. U slučaju da dođe do promenjenih okolnosti koje mogu dovesti do toga da Zakupac prestane da pruža usluge na teritoriji Republike Srbije ili na drugi način bude onemogućen u daljem korišćenju Predmeta zakupa, Zakupodavac je saglasan da ovaj Ugovor o zakupu zajedno sa svim pravima i obavezama automatski preuzime pravno lice koje kao povezano društvo posluje kao deo Telekom Austrija Grupe na teritoriji Republike Srbije.
- 8.4 Zakupac ima pravo da tokom trajanja ovog Ugovora daje u podzakup, predaje, ili na drugi način stavlja na raspolaganje svoju Infrastrukturu i pristup Predmetu zakupa trećem licu ili trećim licima bez dodatnesaglasnosti Zakupodavca, u skladu sa čl. 51 Zakona o elektronskim komunikacijama.
- 8.5 Zakupodavac je informisan da izgrađena Infrastruktura i svi elektro-energetski, optički i ostali podzemni privodi predstavljaju javne uređaje čije namerno uništenje i oštećenje podleže sankciji u skladu sa čl. 279. Krivičnog Zakonika Republike Srbije.

Sporovi**Član 9.**

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

Kodeks poslovnog ponašanja Zakupodavca**Član 10.****10.1 Opšte**

EuroTeleSites d.o.o. Beograd (u daljem tekstu "ETS") se zalaže za pošteno, fer i transparentno poslovanje. ETS po pravilu poštuje sve važeće zakone i principe poslovne etike. ETS isto očekuje i od svojih partnera.

10.2 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.

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

10.4 Usaglašenost sa zakonskim propisima – zabrana korupcije i mita

Zakupodavac garantuje da poštuje sve važeće zakonske propise Republike Srbije. ETS 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 ETS da raskine ugovor sa trenutnim dejstvom.

U tom slučaju Zakupodavac gubi pravo na ugovorenu naknadu, osim ukoliko ETS može da koristi usluge koje je izvršio / robu koja je isporučena. Ovo neće imati uticaja na pravo ETS da traži naknadu štete. Zakupodavac će snositi odgovornost prema ETS 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 11.

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

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

U Beogradu, dana 23.06.2025 godine

ZAKUPODAVAC:


Milorad Sarić

ZAKUPAC:



Dejan Tadić
Direktor

Robert Berišić
Direktor

