

Д.О.О. „Парк Палић“ - Палић
Palicsi Park Kft. - Palics
D.O.O. „Park Palić“ - Palić
Број: 985/2023
Датум: 14.08.2023 год.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица
ГРАДОНАЧЕЛНИК
Број: II-401-1279/2023
Датум: 17.08.2023.
24000 Суботица, Трг Слободе 1

УГОВОР О ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ (у даљем тексту: „Уговор“)

Овај Уговор је закључен у Суботици, дана 14.08.2023 године између следећих уговорних страна:

1. **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA UPRAVLJANJE RAZVOJEM TURISTIČKOG PROSTORA PARK, PALIĆ**, Кањишки пут бр. 17а, Суботица, ПИБ: 106257395, МБ: 20564873, кога заступа директорица Валерија Денч, за рачун Града Суботице, са седиштем у Суботици, улица Трг Слободе 1, МБ: 08070695, као први од два закупаодавца са једне стране (у даљем тексту: „**DOO "Park Palić" Palić**“),

2. **Град Суботица**, са седиштем у Суботици, улица Трг Слободе 1, МБ: 08070695, ПИБ: 100444843 кога заступа градоначелник Стеван Бакић, као други од два закупаодавца са једне стране (у даљем тексту: „**Град Суботица**“)

(DOO "Park Palić" Palić и Град Суботица у даљем тексту заједно означени као „**Закупаодавци**“, а појединачно као „**Закупаодавац**“)

и

3. **ELITTE-PALIĆ DOO ZA TURIZAM I UGOSTITELJSTVO PALIĆ**, Парк хероја 15, Палић, Суботица, ПИБ: 100960831, МБ: 08580596, кога заступа Перица Стојанац, као закупац са друге стране, (у даљем тексту: „**Закупац**“);

Закупац и Закупаодавци ће у даљем тексту бити заједнички означени као „**Уговорне стране**“, а појединачно као „**Уговорна страна**“.

Предмет закупа

Члан 1.

1.1. Уговорне стране су сагласне да Закупаодавци дају, а Закупац прима у закуп Аква парк на Палићу, изграђен на катастарској парцели бр. 1397/3 К.О. Палић површине 44.152 м², Палић, ул. Омладински парк 8, који се састоји од: угоститељског објекта површине 384,24м², спа центра површине 178,77м² и базенског дела са пратећим садржајем површине 3.718,16м², односно укупне корисне површине непокретности 4.281,17м², све према Пројекту проширења садржаја на термалном базену на Палићу, у V пословној зони, који је у власништву Града Суботице (у даљем тексту: „**Непокретност**“). Садржаји у оквиру Непокретности су дати у Прилогу 1 овог Уговора.

1.2. Овај Уговор је закључен на основу Решења које је донела директорица DOO "Park Palić" Palić, заведеног под бројем 950/2023 од дана 10.08.2023. године, које се налази у Прилогу 2 овог Уговора и чини његов саставни део, као и на основу Одлуке о изменама и допунама Одлуке о утврђивању граница просторног обухвата у коме се Друштву са ограниченом одговорношћу за управљање туристичким простором „Парк Палић“ Палић поверавају делатности од општег интереса у циљу реализације Мастер плана Палић („Сл. лист Града Суботице“, бр. 13/23), коју је донела скупштина града Суботице дана 4. маја 2023. године.

- 1.3. Закупац не може Непокретност, нити њен део, издати у подзакуп.
- 1.4. Закупац не може у Непокретности обављати било коју врсту пословно–техничке сарадње, укључујући, али не ограничавајући се на сарадњу која има за циљ преношење права Закупца из овог Уговора на треће лице, а нарочито права на управљање Непокретношћу или њеним делом.
- 1.5. Изузетно од претходног става овог члана, Закупац може, за потребе одржавања и обављања делатности у оквиру Непокретности, да сарађује са трећим лицима, укључујући одржавање Непокретности, постављање привремених угоститељских објеката, пружање услуга маркетинга, одржавање манифестација.

Сврха Непокретности током закупа

Члан 2.

- 2.1. Закупац ће користити Непокретност у сврхе завршног опремања, пуштања у рад Непокретности и обављања следеће пословне делатности:
 - i. 56.10-делатност ресторана и покретних угоститељских објеката (Сектор И),
 - ii. 56.30-услуге припремања и послуживања пића (Сектор И),
 - iii. 96.04-делатност неге и одржавања тела (Сектор С),
 - iv. 93.29-остале забавне и рекреативне делатности (Сектор Р).
- 2.2. Непокретност може бити коришћена у друге сврхе само уз претходни писани пристанак оба Закуподавца.

Трајање закупа

Члан 3.

- 3.1. Непокретност се даје у закуп на одређено време, на период од 15 (петнаест) година, почевши од дана потписивања овог Уговора.

Средство обезбеђења

Члан 4.

- 4.1. Закупац је у обавези да, приликом закључивања овог Уговора, положи финансијски инструмент за обезбеђење плаћања обавезе по основу закупа, у висини од четири месечне закупнине предвиђене овим Уговором, у облику авалиране менице или новчаног депозита, на депозитни рачун Града Суботице број 840-1008804-19, позив на број 69-236, модел 97 (у даљем тексту: „**Средство обезбеђења**“). У случају давања Средства обезбеђења у виду авалиране менице, Закупац мора прибавити претходну сагласност Града Суботица на лице које се појављује као авалиста.
- 4.2. У случају да Закупац касни са испуњењем било које од његових обавеза по овом Уговору (укључујући, али не ограничавајући се на плаћање закупнине, уговорних казни, накнаде штете и/или било којих рачуна и трошкова коришћења), Град Суботица може, по сопственом нахођењу, реализовати Средство обезбеђења до висине дугованог износа. Град Суботица ће писаним

путем, најкасније 3 (три) дана пре активирања Средства обезбеђења, обавестити Закупца о сваком износу који ће бити наплаћен на терет Средства обезбеђења, у складу са овим Уговором, при чему ће навести износ који ће се наплатити и разлоге за активацију Средства обезбеђења.

- 4.3. У случају да је Средство обезбеђења искоришћено од стране Града Суботица у целини или делимично, тада, не искључујући било које право или овлашћење Града Суботица по било ком закону и/или овом Уговору, у року од 15 (петнаест) дана од дана обавештења Закупца о томе да је искоришћено Средство обезбеђења или његов део, Закупац ће обезбедити Граду Суботица ново Средство обезбеђења (или део који је искоришћен у горе наведене сврхе), до висине иницијалног износа.
- 4.4. Средство обезбеђења (или део истог) ће бити враћено Закупцу по истеку 6 (шест) месеци од дана престанка закупа, уколико исто не буде искоришћено од стране Града Суботица и под условом да Закупац испуни све своје обавезе из или у вези са овим Уговором, као и да није проузрокована било каква штета Закуподавцима или било којем трећем лицу у вези са овим Уговором.

Примопредаја

Члан 5.

- 5.1. Приликом ступања Закупца у посед Непокретности, Закупац и ДОО "Park Palić" Palić ће саставити Записник о примопредаји, који ће садржати детаљан опис стања Непокретности, видљивих инсталација и ствари на Непокретности, и који ће бити потписан од стране Закупца и ДОО "Park Palić" Palić.
- 5.2. Закупац изјављује да је извршио увид у стање Непокретности пре закључења овог Уговора и да је у поступку давања у закуп Непокретности путем прикупљања писмених понуда упознат са стањем у коме се Непокретност налази, те се због тога обавезује да ће потписати Записник о примопредаји, осим уколико приликом ступања у посед уочи недостатке који нису постојали у време увида у стање Непокретности пре закључења овог Уговора.
- 5.3. Уколико Закупац не потпише Записник о примопредаји у складу са претходним ставом овог члана, одговара Закуподавцима за сву штету насталу неизвршавањем те обавезе.
- 5.4. Уколико било која од Уговорних страна из става 1. овог члана одбије да потпише Записник о примопредаји, сматраће се да овај Уговор није ни закључен.

Трошкови коришћења и одржавања Непокретности

Члан 6.

- 6.1. Закупац је дужан да, у року од 30 (тридесет) дана од дана потписивања Уговора, закључи уговор, односно да предузме све радње неопходне за закључење уговора са пружаоцима комуналних услуга (снабдевање електричном енергијом, снабдевање водом, одношење смећа, канализација и др.) како би рачуни за режијске трошкове били фактурисани на његово име. У случају да било која фактура у вези са режијским трошковима Непокретности, гласи на Град Суботицу или ДОО "Park Palić" Palić, исти ће се префактурисати Закупцу.

- 6.2. Закупац је дужан да сноси трошкове текућег одржавања и коришћења Непокретности, као и да уредно плаћа трошкове утрошене електричне енергије, воде, термалних вода, грејања, одношења смећа, телефона, кабловске ТВ и интернета (уколико постоји), трошкове текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова Непокретности и земљишта за редовну употребу, друге трошкове који су везани за коришћење Непокретности, као и све друге трошкове.
- 6.3. Обавеза плаћања трошкова одржавања и коришћења Непокретности предвиђена у овом члану Уговора започиње даном ступања у посед Непокретности.
- 6.4. Закупац се обавезује да плаћа све горе наведене трошкове у року доспелости, да оригинале доказа о уплати (оверени изводи из банке) сачува за себе, а копије истих пошаље друштву ДОО "Park Palić" Palić у року од 7 (седам) дана по истеку сваког месеца заједно са извештајем (чл. 12. Уговора).

Ступање у посед и почетак коришћења Непокретности

Члан 7.

- 7.1. Закупац је дужан да ступи у посед Непокретности, опреми Непокретност и отпочне коришћење Непокретности за обављање делатности због које је исту узео у закуп, најкасније у року од 30 (тридесет) дана од дана закључења овог Уговора.

Опремање Непокретности

Члан 8.

- 8.1. Закупац је дужан да, након ступања у посед Непокретности, до почетка обављања делатности, обезбеди, односно Непокретност опреми:
 - i. у складу са прописаним техничким условима неопходним за уређење и опремање угоститељских објеката, који поред осталог укључују и професионалну ресторанску и кухињску опрему,
 - ii. у складу са прописаним техничким условима неопходним за уређење и опремање спа центра, сауна и соба за масажу укључујући столове за масажу, ормаре за пресвлачење у свлационицама и остали прописани инвентар,
 - iii. у складу са прописаним техничким условима неопходним за уређење и опремање базена – сва неопходна и додатна базенска опрема укључујући мобилијар – сунцобране, лежаљке, итд.
 - iv. у складу са прописаним техничким условима неопходним за уређење и опремање канцеларијских и других простора укључујући и наплатни пулт на уласку у саму Непокретност описану у члану 1.1 овог Уговора,
 - v. свим другим инвентаром неопходним за редовно обављање делатности.
- 8.2. Закупац је дужан да обезбеди да опрема из претходног става овог члана буде најмање средњег квалитета, док је количина потребне опреме наведена у Прилогу 3 овог Уговора.

- 8.3. Уговорне стране су сагласне да по престанку закупа, Закупац има право да изнесе опрему из члана 8. овог Уговора као и опрему прибављену касније током трајања закупа, ако изношење наведене опреме ни на који начин и ни у којој мери не угрожава конструктивни и структурални интегритет и не умањује вредност Непокретности или било ког њеног дела, при чему је рок за изношење наведене опреме 15 дана од дана престанка закупа.
- 8.4. Уговорне стране сагласно констатују да, уколико на дан престанка закупа Закупац по основу овог Уговора има неизмирене обавезе, Закуподавци су појединачно овлашћени да задрже опрему Закупца из става 3. овог члана до вредности неизмиреног дуга и да исту продају са циљем наплате предметног потраживања.

Закупнина

Члан 9.

- 9.1. Закупац се обавезује на плаћање месечне закупнине, коју је предложио као највећу понуђену цену закупа у поступку прикупљања писмених понуда у укупном износу од 286.000,00 (словима: двестотинеосамдесетшест хиљада) динара тј. 66.80 дин/м², на који износ се обрачунава порез на додату вредност.
- 9.2. Закупац се обавезује на плаћање месечне закупнине из става 1. овог члана до 15-тог у месецу, за претходни месец, а на основу фактуре коју му Град Суботица путем Секретаријата за имовинско-правне послове, Служба за пословне просторе месечно доставља.
- 9.3. Обавеза плаћања закупнине почиње тећи од дана ступања у посед Непокретности од стране Закупца.
- 9.4. За кашњење у плаћању закупнине, Закупац је обавезан платити законску затезну камату, чији обрачун ће се вршити квартално.
- 9.5. Приликом промене висине закупнине, неће се закључивати анекси овог Уговора, већ ће о промени закупнине Закупац бити обавештен путем фактуре.
- 9.6. Уколико приликом уписа у катастар непокретности, површина Непокретности одступа од корисне површине Непокретности, Уговорне стране ће закључити анекс овог Уговора.
- 9.7. Уколико је уписана површина већа од корисне површине наведене у члану 1. овог Уговора, висини месечне закупнине се додаје разлика у површинама по цени 66.80 дин/м² утврђеној у овом члану Уговора.
- 9.8. Град Суботица задржава право да у случају промене цене закупа у Ценовнику Града Суботица (у даљем тексту: „**Ценовник**“), промени висину месечне закупнине, под условом да је применом новог Ценовника месечна закупнина виша у односу на месечну закупнину утврђену овим чланом Уговора.

Одговорност

Члан 10.

- 10.1. Закуподавци неће сносити одговорност у погледу било које повреде и/или губитка и/или оштећења имовине било које врсте (било директног или индиректног) причињене Закупцу и/или запосленима и/или службеницима и/или агентима и/или купцима и/или посетиоцима и/или њиховим званицама, и/или било ком трећем лицу које се налази на Непокретности или на било којој другој површини коју Закупац држи уз дозволу Закуподаваца, у вези са овим Уговором.
- 10.2. Закупац преузима пуну одговорност за све горе наведене штете и преузима обавезу да надокнади и обештети било ког од Закуподаваца за било коју штету за чије плаћање се буду теретили Закуподавци или коју Закуподавци буду приморани да плате, као и за било који трошак који претрпи у вези са таквом штетом, укључујући и трошкове правних услуга, а у року од 10 (десет) дана од дана када било који од Закуподаваца буде захтевали накнаду.
- 10.3. Закупац је одговоран и за штету коју проузрокују лица која користе Непокретност, као и за штету коју Закупац или наведена лица проузрокују у вези са коришћењем Непокретности трећим лицима.
- 10.4. Закупац ће обавестити ДОО "Park Palić" Palić на начин прописан овим Уговором о свакој штети на Непокретности, одмах након што сазна за настанак такве штете.
- 10.5. Закупац је у обавези да обавести ДОО "Park Palić" Palić на начин прописан овим Уговором, о штети на Непокретности, одмах након што сазна за настанак штете, која је обухваћена гаранцијом Извођача радова на непокретности.

Осигурање

Члан 11.

- 11.1. Закупац је дужан да осигура Непокретност од опасности пожара, удара грома, експлозије, пада летелице, олује и града, манифестација и демонстрација, изливања воде из водоводних и канализационих цеви, поплаве, бујице и високе воде, атмосферских падавина, снежне лавине, вандализма, клизања тла и одроњавања земљишта, исцурења течности, самозапаљења залиха, земљотреса, и то за све време трајања овог Уговора, у износу који не може бити мањи од вредности Непокретности, и да овако уговорено осигурање винкулира у корист Закуподаваца, односно да на њих пренесе права из полисе осигурања, тако да било ко од Закуподаваца наведено право може самостално користити.
- 11.2. Закупац је дужан да обезбеди процену вредности Непокретности од стране овлашћеног проценитеља, за потребе уговарања осигурања из претходног става.
- 11.3. Поред осигурања из претходног става, Закупац је у обавези да у своје име и за свој рачун уговори осигурање своје имовине и запослених, као и осигурање од одговорности за материјалне и нематеријалне штете према трећим лицима.
- 11.4. Закупац је дужан да испуни своје обавезе из претходних ставова у року од 30 (тридесет) дана од дана закључења овог Уговора, као и да у том року достави

одговарајуће доказе Закуподавцима. Закупац је дужан да Закуподавцима, у року од 5 (пет) дана од благовременог обнављања полисе осигурања, о томе достави доказ.

Извештај

Члан 12.

- 12.1. Најкасније 7 (седам) дана по истеку сваког месеца, односно најкасније 3 (три) дана након раскида Уговора или истека закупа, Закупац доставља друштву DOO "Park Palić" Palić, о сопственом трошку, месечни извештај о броју продатих карата, оствареном приходу, трошковима, износу улагања и/или поправки и друге податке или информације које друштво DOO "Park Palić" Palić буде оправдано захтевало.
- 12.2. Овај извештај се даје у слободној форми, али мора садржати све податке из претходног става и мора бити потписан од стране овлашћеног заступника Закупца.

Квалификована радна снага

Члан 13.

- 13.1. Закупац је дужан да за потребе редовног обављања делатности и извршавања свих обавеза предвиђених Уговором обезбеди и ангажује квалификовану и обучену радну снагу, а у складу са Прилогом 4 овог Уговора.

Остале обавезе Закупца

Члан 14.

- 14.1. Поред обавеза наведених у осталим члановима овог Уговора, Закупац преузима и следеће обавезе:
 - i. да ће чистити и одржавати Непокретност у складу са законским прописима и хигијенским стандардима и одржавати ред и мир на Непокретности како би омогућио трећим лицима њено несметано коришћење;
 - ii. да ће се придржавати свих сигурносних и пожарних правила;
 - iii. да дозволи сваком од Закуподаваца или особама овлашћеним од стране Закуподаваца да уђу на Непокретност и без претходног обавештења Закупца у случајевима када је неопходна хитна контрола или у случају настале штете, или постојања могућности настанка штете на Непокретности, када то било који од Закуподаваца буде захтевао;
 - iv. да без одлагања обавести DOO "Park Palić" Palić о несрећама, пожарима и штети на Непокретности, а најкасније у року од 2 (два) дана од дана наступања околности из ове тачке;
 - v. да по престанку закупа, код надлежних јавних предузећа одјави закуп, и то у року од 10 (десет) дана од дана престанка Уговора.

Промена контроле код Закупца

Члан 15.

- 15.1. У случају сваке промене у власничкој структури или у капиталу Закупца која проузрокује промену контроле како је иста дефинисана у ставу 3. овог члана, Закупац је дужан да обавести Закуподавце о намери за променом контроле пре него што она буде спроведена.
- 15.2. За сврху овог члана, промена контроле значи наступање неког од следећих догађаја:
- i. преузимање Закупца од стране другог субјекта у смислу било које трансакције или низа трансакција (укључујући реорганизацију, спајање/припајање или консолидацију), или
 - ii. продају целокупне или претежне имовине Закупца, или
 - iii. промену одбора директора Закупца, све док у сваком случају првобитни власници Закупца имају мање од педесет одсто (50%) гласачких права у друштву које наставља да постоји или друштву стицаоцу.

Обавезе DOO "Park Palić" Palić

Члан 16.

- 16.1. DOO "Park Palić" Palić је обавезан овим Уговором:
- i. да Закупцу преда Непокретност у складу са условима из овог Уговора;
 - ii. да Закупцу омогући коришћење и приступ Непокретности, и то од дана примопредаје Непокретности па до дана престанка овога Уговора.
- 16.2. Уколико DOO "Park Palić" Palić није у могућности да обезбеди испуњење горе наведених обавеза услед више силе, а како је иста дефинисана у члану 34.1 овог Уговора, исте ће извршити одмах након престанка тих околности, односно у року који је неопходан да се отклоне последице више силе у циљу испуњења обавеза у складу са овим чланом.

Адаптација, санација и реконструкција

Члан 17.

- 17.1. Закупац може вршити одређене радове на адаптацији, санацији или реконструкцији закупљене Непокретности у складу са наредним ставовима овог члана.
- 17.2. Под адаптацијом се, у смислу овог Уговора, подразумева извођење грађевинских и других радова на Непокретности, којима се врши промена организације простора у Непокретности, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност Непокретности, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.

- 17.3. Под санацијом се, у смислу овог Уговора, подразумева извођење грађевинских и других радова на Непокретности којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији.
- 17.4. Под реконструкцијом се, у смислу овог Уговора, подразумева извођење грађевинских и других радова на Непокретности у габариту и волумену исте, којима се утиче на испуњавање основних захтева за објекат, мења технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета.
- 17.5. Закупац не може вршити адаптацију, санацију и реконструкцију Непокретности без претходне сагласности Града Суботице.
- 17.6. По захтеву Закупца, претходну сагласност за вршење адаптације, санације и реконструкције Непокретности даје градоначелник Града Суботице, на предлог надлежног секретаријата Града Суботице.
- 17.7. Закупац је дужан у захтеву за давање претходне сагласности детаљно описати радове потребне за адаптацију, санацију и реконструкцију Непокретности и уз захтев приложити идејни пројекат, у складу са законом који уређује планирање и изградњу.
- 17.8. Сви трошкови адаптације, санације и реконструкције Непокретности извршене у складу са овим чланом падају на терет Закупца.
- 17.9. Стручни надзор у току извођења радова описаних у овом члану врши лице које испуњава услове прописане законом који уређује планирање и изградњу, а које решењем именује Градоначелник Града Суботица.

Инвестиционо одржавање

Члан 18.

- 18.1. Град Суботица може, по захтеву Закупца, одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања на Непокретности, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства.
- 18.2. Под инвестиционим одржавањем се, у смислу овог Уговора, подразумева извођење грађевинско-занатских, односно других радова, у циљу побољшања услова коришћења Непокретности у току експлоатације.
- 18.3. Закупац је дужан у захтеву за давање одобрења детаљно описати радове потребне за инвестиционо одржавање Непокретности и уз захтев прикључити технички опис и попис радова, у складу са законом који уређује планирање и изградњу.

- 18.4. Извештај о постојећем стању Непокретности, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, треба да изради овлашћени судски вештак одговарајуће струке, односно овлашћена организација, са којим Град Суботица има закључен уговор о пословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси Закупац.
- 18.5. Одобрење за извођење радова на инвестиционом одржавању Непокретности даје градоначелник Града Суботица, на предлог Комисије за пословни простор Града Суботица, а у складу са извештајем овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из става 4. овог члана.
- 18.6. Одобрењем градоначелника Града Суботица Закупац се обавезује да пре почетка извођења радова на инвестиционом одржавању Непокретности прибави од надлежног органа – службе Градске управе надлежне за послове грађевинарства Града Суботица, решење о одобрењу извођења тих радова.
- 18.7. Закупац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране Града Суботица, придржава одобреног описа, предмера и предрачуна као и услова из решења надлежног органа о одобрењу извођења радова на инвестиционом одржавању Непокретности, а да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању Непокретности у сваком појединачном случају од Града Суботица тражи одобрење за то одступање.
- 18.8. Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно ставу 7. овог члана, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати Закупцу.
- 18.9. Након извођења радова, у року од 30 (тридесет) дана од дана завршетка радова из става 1. овог члана, Закупац је у обавези да Граду Суботица поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања Непокретности, уз који се као доказ доставља решење надлежног органа о одобрењу извођења радова на инвестиционом одржавању Непокретности и рачуни, с тим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, односно организације, која ће проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања Непокретности, у односу на извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова одобрених од стране Града Суботица.
- 18.10. Закупац који је уз сагласност Града Суботица уложио сопствена средства у инвестиционо одржавање у Непокретност, у смислу овог члана, има право на умањење закупнине у износу од највише 50 % од месечне закупнине, за период који одговара висини уложених средстава, без могућности признавања својинских права на Непокретности по основу улагања средстава.
- 18.11. Акт о умањењу закупнине у смислу става 10. овог члана доноси Градоначелник Града Суботица, на предлог Комисије за пословни простор Града Суботица, а у складу са проценом овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из става 9. овог члана.
- 18.12. Изузетно од става 10. овог члана, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат, а на основу посебно образложене одлуке Градског већа Града Суботица, која се доноси на предлог Комисије за пословни простор Града

Суботица, а у складу са проценом овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из става 9. овог члана.

- 18.13. Укупан износ умањења закупнине из става 10. и 12. овог члана не може бити већи од укупног износа средстава која је Закупац уложио приликом инвестиционог одржавања Непокретности.
- 18.14. Уколико се Закупцу, у складу са овим чланом, умањи износ месечне закупнине из разлога што је уложио сопствена средства у инвестиционо одржавање Непокретности, закључиће се анекс овог Уговора.
- 18.15. Закупац може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања на Непокретности за период док трају радови, а најдуже шест месеци, на основу посебно образложене одлуке Градоначелника Града Суботица на предлог Комисије за пословни простор Града Суботица.
- 18.16. Захтев за ослобођење од плаћања закупнине Закупац, уз образложење, подноси Комисији за пословни простор Града Суботица, на крају сваког месеца у коме трају радови. Надлежни Секретаријат Града Суботица саставља извештај о току грађевинских радова и стању пословног простора у року од пет радних дана од дана пријема захтева, након чега се предмет упућује Комисији за пословне просторе на разматрање.
- 18.17. Уколико Закупац једнострано откаже Уговор пре истека периода за који је одређено умањење месечне закупнине на основу уложених сопствених средстава у инвестиционо одржавање Непокретности, губи право на исплату преосталог дела до висине уложених средстава.
- 18.18. Стручни надзор у току извођења радова описаних у овом члану врши лице које испуњава услове прописане законом који уређује планирање и изградњу, а које решењем именује Градоначелник Града Суботица.

Истек трајања закупа

Члан 19.

- 19.1. Закуп престаје истеком времена на које је Непокретност дата у закуп.
- 19.2. Уколико је Закупац Непокретности који је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине заинтересован да настави са закупом предметне Непокретности, може тражити продужење овог Уговора, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека овог Уговора.

Раскид Уговора

Члан 20.

- 20.1. Закуп Непокретности може престати једностраним раскидом овог Уговора датог од стране ДОО "Park Palić" Palić и/или Града Суботице у следећим случајевима:

- i. ако Закупац у целини или делимично изда Непокретност у подзакуп, или ако у истој обавља пословно-техничку сарадњу, како је иста дефинисана у члану 1.4 овог Уговора;
- ii. ако Закупац у року од 30 (тридесет) дана од дана закључења овог Уговора не почне користити Непокретност за обављање делатности или ако током трајања закупног односа престане користити Непокретност и не користи је најмање 60 (шездесет) дана, осим у случају наступања више силе како је она дефинисана чланом 34.1 овог Уговора, при чему се, у случају некоришћења Непокретности од најмање 90 (деведесет) дана, примењује члан 34.3 овог Уговора;
- iii. ако Закупац не плаћа уредно закупнину и то ако није исплатио у целости две месечне закупнине;
- iv. ако Закупац не сноси трошкове текућег одржавања, односно не плаћа уредно трошкове везане за коришћење Непокретности;
- v. ако Закупац изврши радове на адаптацији, санацији или реконструкцији Непокретности без претходне сагласности из члана 17. овог Уговора;
- vi. ако Закупац изврши радове који имају карактер инвестиционог одржавања на Непокретности без одобрења из члана 18. овог Уговора, или ако током извођења одобрених радова, не тражи одобрење из члана 18. овог Уговора за одступања од одобреног описа, предмета и предрачуна;
- vii. ако Закупац користи Непокретност противно уговореној намени.

Отказ Уговора

Члан 21.

- 21.1. Закуп може престати једностраним отказом Уговора датим од стране Града Суботица у следећим случајевима:
 - i. када Градско веће Града Суботица утврди да је Непокретност потребна за обављање делатности из надлежности Града Суботица;
 - ii. када Непокретност, у складу са Законом о експропријацији представља накнаду за експроприсану непокретност;
 - iii. у другим оправданим случајевима у складу са законом и Одлуком о давању у закуп пословних простора Града Суботице („Сл. лист Града Суботице“, бр. 14/2018).
- 21.2. У случају из става 1. овог члана, отказни рок износи 30 (тридесет) дана и тече од дана пријема писменог отказа.
- 21.3. О отказу Уговора у случајевима из става 1. тачка 1. овог члана одлучује Градоначелник Града Суботица, на предлог Градског већа Града Суботица.

- 21.4. О отказу Уговора у случајевима из става 1. тачка 2. овог члана одлучује Градоначелник Града Суботица, на предлог секретаријата надлежног за вођење поступка експропријације Града Суботица.
- 21.5. О отказу Уговора у случајевима из става 1. тачка 3. овог члана одлучује Градоначелник Града Суботица, на предлог Комисије за пословни простор Града Суботица.
- 21.6. Уколико по истеку отказног рока Закупац не напусти Непокретност дужан је за све време поседовања исте плаћати накнаду у висини двоструке закупнине.

Престанак Уговора

Члан 22.

- 22.1. Закуп може престати споразумом Закуподаваца и Закупца.
- 22.2. Споразумом из става 1. овог члана уређују се међусобни односи Закуподаваца и Закупца у погледу права и обавеза насталих из закупног односа.
- 22.3. Уколико дође до покретања поступка стечаја или ликвидације Закупца, престанак овог Уговора се утврђује актом ДОО "Park Palić" Palić и/или Града Суботице.

Последице престанка закупа

Члан 23.

- 23.1. Закупац је дужан да на дан престанка закупа, напусти Непокретност и исту врати друштву ДОО "Park Palić" Palić у стању у каквом је била на дан потписивања Записника о примопредаји (узимајући у обзир редовно хабање ствари током њихове употребе), укључујући и све кључеве, што ће Коначни записник о примопредаји Непокретности и потврдити, изузев када је, уз сагласност Града Суботица, извршио адаптацију, санацију или реконструкцију или инвестиционо одржавање, када је дужан вратити је у стању у ком се предметна иста налазила након извршене адаптације, санације, реконструкције или инвестиционог одржавања.
- 23.2. Закупац је дужан да, уколико не напусти Непокретност на дан престанка закупа, за све време поседовања исте, плаћа накнаду у висини двоструке закупнине, независно од обавеза из става 1. овог члана.

Надзор

Члан 24.

- 24.1. Закупац изјављује да је упознат да надзор над коришћењем Непокретности врши ДОО "Park Palić" Palić путем трочлане комисије, овлашћене да улази у све делове Непокретности која је дата у закуп, ради контроле Закупца, ценовника услуга, величине и структуре Непокретности, намене за коју се иста користи, одржаности исте, и др. Трочлану комисију за контролу чине: лице овлашћено за вршење контроле именовано од стране друштва ДОО "Park Palić" Palić, лице овлашћено за вршење контроле именовано од стране Града Суботице и лице овлашћено за вршење контроле именовано од стране Закупца.

- 24.2. Уколико Закупац одбије да именује овлашћено лице за вршење контроле или лице које је овлашћено од стране Закупца неоправдано одбије да изврши преглед Непокретности, о томе ће се сачинити белешка и преглед Непокретности се може спровести само од стране овлашћених лица Града Суботице и друштва ДОО "Park Palić" Palić.

Ценовник улазница

Члан 25.

- 25.1. Закупац је дужан да прибави претходну сагласност Скупштине ДОО "Park Palić" Palić на ценовник улазница, који је Закупац у обавези да ревидира и доноси за сваку пословну годину.
- 25.2. Уколико Закупац поступи супротно ставу 1. овог члана, било који од Закуподаваца има право да једнострано раскине овај Уговор или да од Закупца захтева плаћање уговорне казне у висини од 5% вредности месечне закупнине, и то за сваки дан до дана прибављања сагласности Закуподаваца.

Поверљивост података

Члан 26.

- 26.1. Осим ако је друкчије наведено у овом Уговору, ниједна Уговорна страна неће откривати информације у вези с овим Уговором било ком трећем лицу без претходне писане сагласности осталих Уговорних страна.
- 26.2. Ради избегавања сумње, ова обавеза поверљивости се неће односити на откривање информација у вези са овим Уговором повезаним лицима, директорима, радницима, заступницима или саветницима Уговорних страна, под условом да је Уговорна страна која је открила информације у сваком случају одговорна за било коју повреду обавеза предвиђених овим чланом од стране било којег од тих појединаца или неког другог лица.
- 26.3. Уговорне стране (нити њихови директори, радници, заступници или саветници) неће давати или издавати, или узроковати да буду дате или издате било које јавне информације, обавештења или писане изјаве у вези са овим Уговором без претходне писане сагласности осталих Уговорних страна, осим ако се то захтева законом или меродавним прописима.
- 26.4. У случају када је такво откривање информација, обавештења или писаних изјава обавезно према закону или прописима, Уговорна страна од које се захтева такво обавештење ће учинити све разумно могуће да остале Уговорне стране обавести о таквој обавези.

Уговорна казна

Члан 27.

- 27.1. Коришћење Непокретности од стране Закупца током трајања закупа и у складу са овим Уговором, представља неновчану обавезу Закупца.
- 27.2. Уколико Закупац једнострано раскине овај Уговор пре истека периода закупа и супротно одредбама овог Уговора, биће у обавези да Граду Суботица исплати уговорну казну у вредности збира преосталих месечних закупнина које би биле

плативе по овом Уговору, и то за период од дана раскида Уговора до истека периода закупа.

- 27.3. Не искључујући било које право и/или овлашћење Закуподаваца у складу са овим Уговором и/или било којим законом, Уговорне стране су сагласне да у случају повреде било које неновчане обавезе према овом Уговору од стране Закупца, односно кашњења у испуњавању таквих обавеза, а нарочито: (i) обавезе ступања у посед и започињања коришћења Непокретности за обављање делатности; (ii) обавезе достављања и обнављања средстава обезбеђења (iii) обавезе прибављања сагласности Закуподаваца на ценовник улазница, (iv) обавезе из члана 14. овог Уговора, Закупац ће платити Граду Суботица уговорну казну за случај доцње у испуњењу сваке појединачне обавезе, у висини од 5% вредности месечне закупнине, и то за сваки дан кашњења.
- 27.4. У случају да је из разлога неиспуњења неновчаних обавеза Закупца, било који од Закуподаваца једнострано раскинуо Уговор у складу са овим Уговором, Закупац ће такође бити у обавези да Граду Суботица исплати уговорну казну на име неиспуњења обавеза из овог Уговора у вредности збира преосталих месечних закупнина које би биле плативе по овом Уговору, и то за период од дана раскида Уговора до истека закупа.
- 27.5. Утврђени износ уговорних казни из овог члана Уговора, Закупац је дужан да плати Граду Суботица у року од 30 (тридесет) дана од дана испостављања фактуре Града Суботица, у свему у складу са инструкцијама Града Суботица исказаним у фактури.
- 27.6. Могућност да наплати уговорну казну из овог члана неће утицати на било које од права Закуподаваца, укључујући, али не ограничавајући се на права и тужбене захтеве против Закупца за накнаду штете, који неће бити ограничени износом уговорне казне. Ипак, Закуподавци имају право да захтевају накнаду штете једино ако таква штета није покривена уговорном казном, и једино за износ који прелази уговорну казну.

Порези, дажбине и таксе

Члан 28.

- 28.1. Закупац је дужан да плаћа и обештетиће Закуподавце у погледу свих постојећих и будућих дажбина, пореза, такси, накнада, процена и трошкова који се односе на Непокретност, чак иако су оне наметнуте Закуподавцима, као и ако су новог или једнократног карактера.

Изјава Закупца

Члан 29.

- 29.1. Закупац изјављује да је у целости упознат са одредбама Одлуке о давању у закуп пословних простора Града Суботице („Сл. лист Града Суботице“ бр. 14/18) и Одлуке о изменама и допунама Одлуке о утврђивању граница просторног обухвата у коме се Друштву са ограниченом одговорношћу за управљање туристичким простором „Парк Палић“ Палић поверавају делатности од општег интереса у циљу реализације Мастер плана Палић („Сл. лист Града Суботице“, бр. 13/23), коју је донела скупштина града Суботице дана 4. маја 2023. године и да ће поштовати одредбе истих.

Кореспонденција

Члан 30.

- 30.1. Уговорне стране су сагласне да се писмена кореспонденција међу њима врши поштом као препоручена пошиљка, путем курирских служби, личном доставом или електронским путем, осим ако то овим Уговором није другачије одређено.
- 30.2. Писмена се сматрају достављеним уколико је то учињено на један од следећих начина:
- i. препоручена пошиљка – са датумом уручења примаоцу;
 - ii. лична достава – у моменту доставе;
 - iii. достава електронским путем – на дан слања, са обавезом слања потврде писма препорученом поштом или преко курирске службе у року од 8 (осам) дана.
- 30.3. Ако је достава писмена поштом на адресу одређену овим Уговором била неуспешна, сматраће се да је достава те пошиљке уредно извршена истеком рока од 8 (осам) дана од дана другог слања те пошиљке, под условом да је између та два слања протекло најмање 15 (петнаест) дана.

- 30.4. Уговорне стране су се сагласиле да ће писмена достављати на следеће адресе:

За ДОО "Park Palić" Palić, као Закуподавца

Назив: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA UPRAVLJANJE RAZVOJEM TURISTIČKOG PROSTORA PARK, PALIĆ

Улица: Кањишки пут 17а

Град: Палић, Суботица

Број телефона: +381 24 602 780

Е-mail: office@park-palic.rs

За Град Суботицу, као Закуподавца

Назив: Град Суботица

Улица: Трг Слободе 1

Град: Суботица

Број телефона: +381 24 666 677

Е-mail: mayor@subotica.rs

За Закупца

Назив: ELITTE-PALIĆ DOO ZA TURIZAM I UGOSTITELJSTVO PALIĆ

Улица: Парк хероја 15, Палић, Суботица

Град: Палић, Суботица

Број телефона: +381 24 753 245

Е-mail: office@elittepalic.rs

- 30.5. Уговорне стране се обавезују да о свакој промени података из претходног става, одмах, а најкасније у року од 3 (три) дана обавесте остале Уговорне стране.

Примена прописа

Члан 31.

- 31.1. На права и обавезе које нису регулисане овим Уговором, примењиваће се Закон о облигационим односима и други позитивни прописи Републике Србије.

Измене и допуне

Члан 32.

- 32.1. Измене и допуне овог Уговора биће важеће само ако су сачињене у писаној форми и потписане од стране свих Уговорних страна.

Неважеће одредбе

Члан 33.

- 33.1. Уколико неке од одредаба овога Уговора постану неважеће или престану да буду на снази услед измена и допуна одредби позитивноправних прописа Републике Србије и/или одлука органа извршне власти, Уговор остаје на снази, а уместо неважећих одредби биће примењене законске одредбе најближе овде одређеној сврси и значењу.

Виша сила

Члан 34.

- 34.1. Уговорне стране се ослобађају одговорности за потпуно или делимично неизвршење својих обавеза према овом Уговору у случају појаве околности више силе, које су ван разумне контроле Уговорних страна као што су пожари, природне катастрофе, земљотрес, поплава или нека друга елементарна непогода, рат, војне активности било које врсте, блокаде, забране државних агенција, непоступање надлежних органа или мере државних органа које утичу на извршење уговорних обавеза, настанак околности које нису биле предвиђене планско-техничком документацијом (појава клизишта, подземних вода, веће улегнуће земљишта и др.), побуна, мобилизација, епидемије, пандемије (укључујући, али не ограничавајући се на пандемију вируса COVID-19), грађански нереди, штрајк, бојкот и терористички акти, а које директно спречавају извршење права и обавеза било које Уговорне стране из овог Уговора, и друге околности изван разумне контроле Уговорних страна.
- 34.2. У случају наступања више силе, Уговорна страна која због тога није у могућности да испуни своју обавезу у складу са овим Уговором, у обавези је да обавести остале Уговорне стране о наступању више силе одмах, а најкасније у року од 5 (пет) дана од дана наступања више силе, а све у складу са члановима 30.1 до 30.5 овог Уговора. Уколико било која Уговорна страна пропусти да обавести остале Уговорне стране о околностима које представљају вишу силу, и услед тога проузрокује штету некој од осталих Уговорних страна, дужна ју је надокнадити.
- 34.3. У случају наступања више силе, услед које било која од Уговорних страна није у могућности да испуни своје уговорне обавезе у трајању од најмање 90 (деведесет) дана, свака Уговорна страна је овлашћена да једнострано раскине овај Уговор.

Решавање спорова

Члан 35.

35.1. Уговорне стране ће настојати да све неспоразуме који могу настати у испуњењу и по основу овога Уговора решавају споразумно и преговорима, а у случају спора биће надлежан месно надлежни Привредни суд.

Број примерака

Члан 36.

36.1. Овај Уговор о закупу је сачињен у 6 (шест) истоветних примерака од којих свака од Уговорних страна добија по 2 (два) примерка.

За Закупца


Мерица Стојанац



За DOO "Park Palić" Palić, као
Закуподавца


Валерија Денч, директорица



За Град Суботица, као Закуподавца


Стеван Бакић, градоначелник



Листа прилога:

- 1) Прилог 1 – Садржаји у оквиру Непокретности и опис Аква парка Палић
- 2) Прилог 2 – Решење ДОО Парк Палић о давању у закуп Аква парка Палић
- 3) Прилог 3 – Пројекција потребних инвестиција Закупца
- 4) Прилог 4 – Обрачун и пројекција трошкова запослених по сезонама