**ДОГОВОР ЗА ЗАКУП**

**НА ДЕЛОВЕН ПРОСТОР**

Склучен на ден \_\_.\_\_.20\_\_, помеѓу и од:

1. **\_\_\_\_\_\_\_**, (во понатамошниот текст: **закуподавач**)

и

1. **\_\_\_\_\_\_\_** (во понатамошниот текст: **закупец**)

**КАДЕ ШТО**

Закуподавачoт е сопственик на недвижен имот на бул. ----------, согласно запишано на ИЛ бр. ----- за КО ----, кој се состои од:

* Една деловна просторија во вкупна површина од -- м2, запишана на КП ---, дел --, на бул. -----, број на зграда --, влез --, кат -- бр.--;

Кој имотен лист е даден како Прилог 1 кон овој Договор,

**КАДЕ ШТО**

Закупецот има намера да го закупи недвижниот имот кој е во сопственост на закуподавачот заради вршење на деловна дејност,

**ВРЗ ОСНОВА НА ШТО, ДОГОВОРНИТЕ СТРАНИ СЕ ДОГОВОРИЈА ЗА СЛЕДНОТО:**

**I ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРОТ**

**Член 1**

Предмет на овој договор се правата и обврските на договорните страни по повод закупот на недвижен имот лоциран на --------, согласно запишано на ИЛ бр. --- за КО ----кој се состои од:

* Една деловна просторија во вкупна површина од -- м2, запишана на КП ---, дел --, на бул. -----, број на зграда --, влез --, кат -- бр.--;

Закуподавачот му го предава горенаведениот недвижен имот од став 1 и 2 на овој член (во понатамошниот текст: закупен предмет) на употреба на закупецот, а тој е должен за истиот да плаќа закупнина.

**Член 2**

Закуподавачот има сопственост на закупениот предмет, кое право произлегува од увидот во Имотен Лист бр. --- за КО Центар 1, издаден од --- за катастар на недвижности на\_\_.\_\_.20\_\_г.

**II ПОЧЕТОК НА ЗАКУП И ВРЕМЕТРАЕЊЕ**

**Член 3**

Времетраењето на закупот е 1 (една) година, со можност за продолжување по истекот на дадениот временски период.

Договорните страни се согласни дека доколку ниту една од страните со писмено известување испратено најдоцна 30 дена пред истекот на рокот од 1 година, не ја извести другата страна дека бара престанок на Договорот, истиот ќе продолжи да важи под истите услови за уште една година.

Закупот ќе започне од \_\_.\_\_.20\_\_.

**III ЗАКУПНИНА**

**Член 4**

Договорните страни се согласни дека врз основа на овој Договор, Закупецот ќе има плаќа месечна закупнина во износ од ------ денари, и тоа од 1ви до 10ти во месецот за тековниот месец.

Договорните страни се согласни дека плаќањето на закупнината ќе се врши на следната сметка на Закуподавачот:

**Член 5**

Закупецот изречно изјавува дека е согласен, врз основа на овој договор, кој се потврдува на Нотар, непосредно да се спроведе присилно извршување врз целокупниот негов подвижен и недвижен имот заради наплата на стасана а неплатена закупнина подоцна од 10тиот ден во тековниот месец, како и да се исели од деловниот простор.

**Член 6**

Закупецот е должен редовно да ги намирува режиските трошоци (струја, вода, парно греење, комуналии...) и другите трошоци за тековно одржување настанати со редовната употреба на закупениот предмет за целото времетраење на закупот.

**IV ГАРАНЦИИ**

**Член 7**

Закупецот е должен да депонира кај закуподавачот износ од една месечна кирија, на денот на склучувањето на овој договор, од кој износ закуподавачот би ги исплатил режиските трошоци (струја, вода, парно греење, комуналии...) и други трошоци направени во текот на траењето на закупот, кои останале неподмирени и покрај соодветната обврска на закупецот од членот 6 на овој договор.

Договорните страни се согласни дека по истекот на Договорот и по утврдување дека сите сметки и трошоци цитирани во став 1 се подмирени, Закупецот не причинил никакво оштетување на инвентарот и објектот го вратил во првобитна состојба, Закуподавецот ќе го рефундира уплатениот аванс од став 1 на овој Договор на сметката на Закупецот во ------: ------, во рок од 7 дена од доставување на доказите за подмирени сметки и составен записник за примопредавање на објект.

Договорните страни се согласни дека одредбата од став 2 на овој член ќе се применува и во случај на спогодбен престанок на Договорот за закуп.

**Член 8**

Закуподавачот изјавува дека тој е единствен сопственик на недвижниот имот опишан во член 1 од овој Договор, дека со него слободно располага, дека истиот не е оптоварен со хипотека, дека не постои било кој друг товар во корист на било кое трето лице, ниту пак постои судски изречена времена мерка или пресуда за забрана на продажба и дека трети лица немаат никакви реални побарувања, претензии или можат да бараат било каков надомест или присилно извршување врз предметниот недвижен имот, во ниту една судска, вонсудска или административна постапка ниту пак било какви други права кои би го ограничиле правото на закуп на закупецот.

Доколку по склучување на договорот за закуп се појават одредени товари или претензии од било кое трето лице закуподавачот е должен да му обезбеди соодветна правна заштита на закупецот и да го ослободи од појавениот товар, претензија или евикција од трето лице, без прејудицирање на надоместот на штетата.

**Член 9**

Закуподавачот изјавува дека во моментот на склучување на Договорот нема намера за продавање на недвижниот имот.

Доколку дојде до продажба на недвижниот имот за времетраењето на овој Договор, закуподавачот му признава право на првенствено купување на закупецот.

Доколку по склучување на Договорот за закуп дојде до промена на титуларот на правото на сопственост на предметниот недвижен имот, ваквата промена нема да има никакво влијание на Договрот за закуп, така што новиот сопственик ќе стапи на местото на Закуподавачот со сите права и обврски и по овој Договор.

Со потпишувањето на овој Договор, Закуподавачот потврдува дека ги намирил сите даночни обврски по повод закупениот предмет, дека ги подмирил сите административни трошоци и давачки по повод склучувањето на овој договор, како и дека ги намирил сите режиски трошоци (струја, вода, парно греење, комуналии...) направени до предавањето на закупениот предмет во владение на Закупецот.

**Член 10**

Закуподавачот превзема обврска да изврши упис на Договорот за закуп во Имотниот лист во Агенцијата за катастар на недвижности, и да му достави на Закупецот копија од Имотниот лист со извршен упис.

**Член 1**

Закуподавачот, од своја страна, е должен да го предаде објектот во владение на Закупецот во онаа состојба во која му бил предочен на Закупецот, според правилото *видено-земено.*

На денот на предавање на објектот во владение на Закупецот ќе биде составен Записник за затекнатата состојба на објектот и инвентарот во него. Записникот ќе биде даден како Прилог 3 кон овој Договор.

Закупецот може на своја сметка, да врши интервенции преправки на стамбениот простор со гипскартон и други материјали но да не ги руши постојните ѕидови.

**Член 12**

Закуподавачот е должен да го предаде објектот во непречено владение на Закупецот на денот на потпишување на овој Договор.

**Член 13**

Договорните страни се согласни да не постои ограничување на начинот на кој Закупецот може да го употребува закупениот предмет, притоа да не им пречи на жителите во однос на утврдена бучава, и да се придржува до законските обврски.

Договорните страни се согласни дека закупецот има право да ја преуредува деловната просторија за потребите на дејноста што ќе ја обавува, но со ништо не смее да биде доведена во опасност сигурноста на објектот, и за секое преуредување е должен да добие писмена согласност од закуподавачот. Во спротивно овој договор е смета за неважечки т.е. како и да не бил склучен.

**Член 14**

Закупецот е должен во рок од 8 дена од потпишувањето на овој договор, да го осигура деловниот простор. Во спротивно овој договор се смета за неважечки т.е. како и да не бил склучен. Во случај на надомест на штета од евентуален штетен настан, закуподавачот се обврзува дека по добивањето на осигурената сума од страна на осигурувачот, ќе го обештети закупецот за сите вложувања кои ги направил за да го доведе просторот во првобитна состојба;

**Член 15**

По истекот на рокот за закуп, Закупецот е должен да го врати закупениот предмет во непречено владение на Закуподавачот во првобитна состојба.

**V РАСКИН НА ДОГОВОР**

**Член 16**

Договорните страни можат спогодбено да го раскинат овој Договор за закуп.

Во случај на еднострано раскинување на овој Договорот, договорната страната што не е одговорна за раскинувањето има право да бара од другата договорна страна надомест на штета што ја трпи поради раскинувањето во согласност со општите услови за надомест на штета од Законот за облигационите односи.

Отказниот рок не може да биде покус од 30(триесет) дена.

**Член 17**

Во случај Закуподавачот еднострано да го раскине овој Договор, спротивно на неговите одредби, должен е на Закупецот да му плати надомест на настанатата штета во вид на стварна штета и изгубена заработувачка.

**VI ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ**

**Член 18**

За се што договорните страни поинаку не се договориле, се применуваат одредбите на Законот за облигациони односи.

**Член 19**

При евентуален спор за правата и обврските на договорните страни кои произлегуваат од овој договор, а договорните страни не успеале мирно да го решат, надлежен е Основниот граѓански суд во Скопје.

**Член 20**

Овој Договор е склучен во 6 еднообразни примероци, по 2 за секоја договорна страна, а останатите за службена употреба.

**Во Скопје, на \_\_.\_\_.20\_\_година**

**Закуподавач: Закупец:**

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