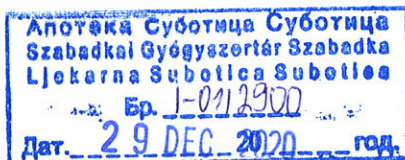




Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
АПOTEKA СУБОТИЦА
Број: I-01/2900
Дана: 29.12.2020. године
Суботица



УГОВОР О ЗАКУПУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Закључен у Суботици дана 29.12.2020. године, између:

1. **ЗДРАВСТВЕНА УСТАНОВА АПОТЕКА СУБОТИЦА**, Суботица, улица Матије Гупца број 26, матични број 08544131, ПИБ: 101749469, коју заступа директор Вукша Јасмина, ЈМБГ: 2105977825052, као Закуподавца (у даљем тексту: Закуподавац) с једне стране,

и

2. **АПОТЕКАРСКЕ УСТАНОВЕ „ГАЛЕН ПХАРМ“** Земун, улица Београдска број 8, матични број 17676334, ПИБ: 104806472, коју заступа директор Вељко Целетовић, као Закупац (у даљем тексту: Закупац) са друге стране.

Уговорне стране су се споразумеле о следећем:

Члан 1.

Закуподавац даје, а Закупац узима у закуп пословне просторе – апотеке које су у јавној својини Града Суботица и то објекте у:

1. - Апотека, улица Старине Новака број 66, Суботица, непокретност у површини од 97,57 м², парц. број 35737/1 К.О. Доњи град,
2. - Апотека, улица Сутјеска број 82, Суботица, непокретност у површини од 47,38 м², парц. број 24132/2 К.О. Стари град,
3. - Апотека, улица Фрање Клуза број 2, Суботица, непокретност у површини од 45,63 м², парц. број 31443 К.О. Доњи град,
4. - Апотека, улица Алеја М. Тита број 31, Суботица, непокретност у површини од 45,07 м², парц. број 1650/1 К.О. Стари град,
5. - Апотека, улица Ђуре Ђаковића број 14, Суботица, непокретност у површини од 55,08 м², парц. број 2475/9 К.О. Стари град,
6. - Апотека, улица Бориса Кидрича број 19Ф, Хајдуково, непокретност у површини од 55,37 м², парц. број 6041/1 К.О. Палић,

7. - Апотека, улица Илије Лубарде број 66, Нови Жедник, непокретност у површини од 52,06 м², парц. број 4215/1 К.О. Жедник,
8. - Апотека, улица Владимира Назора број 1, Стари Жедник, непокретност у површини од 143,00 м², парц. број 2522/1 К.О. Жедник,
9. - Апотека, улица ЈНА број 6, Бајмок, непокретност у површини од 220+52+36 м², парц. број 3082 К.О. Бајмок,
10. - Апотека, улица Трг Јакаба и Комора број 4, Суботица, непокретност у површини од 116 м², парц. број 3694 К.О. Стари град,
11. - Апотека, улица Хоргошки пут број 78, Палић, непокретност у површини од 241+13 м², парц. број 911 К.О. Палић,
12. - Апотека, улица Првوماјска број 43, Чантавир, непокретност у површини од 189+101 м², парц. број 2063/2 К.О. Чантавир,
13. - Апотека, улица Сегедински пут број 25, Суботица непокретност у површини од 382,00 м², парц. број 3983/2 К.О. Нови град,
14. - Апотека, улица Београдски пут број 43, Суботица, непокретност у површини од 101,00 м², парц. број 8458 К.О. Доњи град,
15. - Апотека, улица Марка Орешковића број 11, Таванкут, непокретност у површини од 76,00 м², парц. број 5400/3 К.О. Таванкут,
16. - Апотека, улица Мајшански пут број 66, Суботица, непокретност у површини од 39,15+7,00 м², парц. број 18508/2 К.О. Нови град,
17. - Апотека, улица Шабачка број 7Б, Суботица, непокретност у површини од 54,00 м², парц. број 21500 К.О. Стари град,
18. - Апотека, улица Карађорђев пут број 57, Суботица, непокретност у површини од 90,00 м², парц. број 3000 К.О. Стари град,
19. - Апотека, улица Трг слободе број 1, у приземљу Градске куће, у југоисточном делу, Суботица, непокретност у површини од 242,74 м², парц. број 6042 К.О. Стари град,
20. - Апотека, улица Трг жртава фашизма број 5, Суботица, непокретност у површини од 73,51 м², парц. број 6918 К.О. Доњи град,

Члан 2.

Уговор се закључује на основу Одлуке о давању у закуп пословних простора са правом коришћења Апотеке Суботица број V-09/2518-1 од 04.11.2020. године и на основу Решења Управног одбора Апотеке Суботица број V-11/2745 од 02.12.2020. године.

Члан 3.

Уговор о закупу се закључује на рок од 15 (петнаест) година, који почиње да тече од дана уласка Закупаца у посед предметних локала.

Закупац улази у посед пословних простора из члана 1. овог Уговора након закључења Анекса уговора са РФЗО о снабдевању осигураних лица лековима и одређеним врстама помагала којим се омогућава снабдевање становништва лековима са листе лекова и одређених врста медицинско-техничких помагала на терет средстава обавезног здравственог осигурања у граду и насељеним местима која припадају граду.

Члан 4.

Закупац ће у пословним просторима из члана 1. овог Уговора обављати искључиво трговину на мало фармацеутским производима у специјализованим продавницама–апотекама (шифра делатности: 47.73). као и било коју фармацеутску здравствену делатност коју апотека обавља у складу са Законом о здравственој заштити ("Службени гласник РС", бр. 25/2019) са свим евентуалним изменама, законима којима се уређују област лекова, медицинских средстава и здравствено осигурање, и у складу са Добром апотекарском праксом.

Закупац у трајању закупа нема право да промени овим Уговором утврђену намену пословног простора.

Непридржавање одредаба из става 2. овог члана Уговора од стране Закупца, може бити разлог за раскид овог Уговора без отказног рока.

Закупац је у обавези да за обављање уговорене делатности прибави све неопходне сагласности од надлежних органа и да пословни простор усклади са потребама делатности у складу са важећим прописима Републике Србије, а све о сопственом трошку без права потраживања од Закуподавца.

Закупац се обавезује да обезбеди пун асортиман лекова у апотекама које су предмет давања у закуп по овом Уговору, те да у целини настави делатност Здравствене установе Апотеке Суботица и остваривање примарне здравствене заштите у апотекарској делатности сходно позитивним прописима за територију Града Суботице.

Закупац се обавезује да обезбеди функционисање дежурне апотеке радним данима и недељом ван радног времена у циљу обезбеђивања квалитетне здравствене заштите становништва на територији Града Суботице.

Неиспуњавање наведених обавеза Закупца за собом повлачи последицу раскида Уговора о закупу од стране Закуподавца.

Контролу остваривања потпуне и квалитетне здравствене заштите као и снабвеност апотека вршиће Закуподавац Апотека Суботица.

Члан 5.

Закупац не може пословни простор, нити његов део издати у подзакуп.

Закупац не може у пословном простору обављати било коју врсту пословно –техничке сарадње.

Члан 6.

Закупац је дужан да сноси трошкове текућег одржавања пословног простора, као и да уредно плаћа трошкове утрошене електричне енергије, воде, грејања, одношења смећа, трошкове управљања зградом и трошкове текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде у ком се пословни простор налази и друге трошкове који су везани за коришћење пословног простора.

Обавеза плаћања трошкова везаних за коришћење пословног простора започиње даном ступања у посед пословног простора.

У случају да било коју фактуру у вези са режијским трошковима пословног простора прими Апотека Суботица, иста ће се префактурисати Закупцу.

Закупац сноси и друге трошкове који су везани за коришћење пословног простора.

Члан 7.

Закупац је у обавези да по склапању овог Уговора, а најкасније у року од 5 дана исплати 24 месечне закупнине, умањене за уплаћени депозит, у износу од 21.546.887,73 динара без ПДВ, односно 25.856.265,28 динара са ПДВ-ом, по предрачуну издатом од стране Апотеке Суботица. Обавезује се Апотека Суботица да након извршене уплате од стране закупца, истом изда авансни рачун, а након почетка трајања закупа Закуподавац је дужан да задњи дан у месецу фактурише (изда коначани рачун) Закупцу за тај месец уз позив на авансни рачун.

Закупац се обавезује да након истека 24 месеца, месечну закупнину у износу од 1.071.398,10 динара без ПДВ-а, односно 1.285.677,72 динара са ПДВ-ом плаћа до 15-ог у месецу, за претходни месец на основу фактуре које ће му Закуподавац месечно достављати.

За кашњење у плаћању Закупац је обавезан платити законску затезну камату.

У случају измене ценовника закупнина се плаћа у висини по којој је до тада плаћана, а која не може бити мања од Ценовником утврђене закупнине (ценовник Скупштине Града Суботице којим се утврђује висина закупнине за пословне просторе на којима је носилац права јавне својине или носилац права коришћења Град).

Приликом промене висине закупнине Закупац се о промени закупнине обавештава путем фактуре.

Члан 8.

Закупац је у обавези да приликом закључивања уговора о закупу пословног простора положи финансијски инструмент за обезбеђење плаћања обавезе по основу закупа регистровану меницу са меничним овлашћењем у висини од четири месечне закупнине, или да депонује новчана средства у тој висини на депзитни рачун Апотеке.

Члан 9.

Предају пословног простора Закупцу у посед извршиће овлашћено лице Апотеке.

О предаји пословног простора сачиниће се записник у ком ће се констатовати стање пословног простора (површина пословног простора, опис стања и слично) и подаци везани за сношење трошкова пословног простора (стање бројила и слично).

Закупац је дужан да отпочне коришћење пословног простора за обављање делатности ради ког је пословни простор узео у закуп најкасније у року од 30 дана од дана ступања у посед.

Изузетно, Закупац може и касније да отпочне коришћење пословног простора за обављање делатности ради које је пословни простор узео у закуп у случају, ако му је одобрена адаптација, санација или реконструкција пословног простора или извођења радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора.

Закупац је дужан да закупљени пословни простор користи за сво време трајања закупа и да га користи као добар домаћин.

По престанку Уговора о закупу пословног простора, закупца је дужан пословни простор вратити у стању у којем га је примио, изузев када је, уз сагласност Закуподавца, извршио адаптацију, санацију или реконструкцију пословног простора или инвестиционо

улагање у пословни простор, када је дужан вратити га у стању у ком се предметни пословни простор налазио након извршене адаптације или инвестиционог улагања.

Члан 10.

Закупац може вршити одређене радове на адаптацији, санацији или реконструкцији закупљеног пословног простора у складу са чланом 16. Одлуке о давању у закуп пословних простора са правом коришћења Апотека Суботица број V-09/2518-1 од 04.11.2020. године.

Члан 11.

Закупац не може вршити адаптацију, санацију или реконструкцију пословног простора без претходне сагласности власника непокретности.

По захтеву Закупца претходну сагласност за вршење адаптације, санације или реконструкције пословног простора даје Градоначелник на предлог Апотеке.

Закупац је дужан да у захтеву за давање претходне сагласности детаљно опише радове потребне за адаптацију, санацију или реконструкцију пословног простора и уз захтев прикључи Идејни пројекат, у складу са Законом који уређује планирање и изградњу.

Сви трошкови адаптације, санације или реконструкције закупљеног пословног простора падају на терет Закупца.

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 директор Апотеке на предлог Управног одбора.

Члан 12.

Закупац може вршити одређене радове на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора у складу са чланом 17. Одлуке о давању у закуп пословних простора са правом коришћења Апотека Суботица број V-09/2518-1 од 04.11.2020. године.

Члан 13.

Уколико се Закупцу, у складу са чланом 17. Одлуке о давању у закуп пословних простора са правом коришћења Апотека Суботица број V-09/2518-1 од 04.11.2020. године, умањи износ месечне закупнине из разлога што је уложио сопствена средства у инвестиционо одржавање пословног простора, директор Апотеке ће на предлог Управног одбора донети акт о умањењу закупнине, а у складу са проценом овлашћеног судског вештака одговарајуће струке.

Струни надзор у току извођења радова инвестиционог одржавања врши лице које испуњава услове приписане законом који уређује планирање и изградњу, а које решењем именује директор Апотеке на предлог Управног одбора.

Члан 14.

Уколико Закупац једнострано откаже уговор о закупу пословног простора пре истека периода за који је одређено умањење месечне закупнине на основу уложених сопствених средстава у инвестиционо одржавање пословног простора, губи право на исплату преосталог дела до висине уложених средстава.

Члан 15.

Закуп пословног простора престаје:

1. Истеком времена на које је пословни простор дат у закуп,
2. Споразумом закупадавца и закупца,
3. Једностраним раскидом уговора, под условима предвиђеним у члану 16
4. Једностраним отказом уговора, под условима предвиђеним у члану 17
5. Услед престанка, односно смрти Закупца,

Члан 16.

Закуп пословног простора може престати једностраним раскидом уговора о закупу датог од стране закупадавца у следећим случајевима:

1. ако купац користи закупљени пословни простор противно уговореној намени,
2. ако закупљени пословни простор у целини или делимично изда у подзакуп, или ако у пословном простору обавља било коју врсту пословно-техничке сарадње,
3. ако купац у року од 30 дана од дана уласка у посед у предметних пословних простора не почне користити пословни простор или ако током трајања закупадног односа неоправдано престане користити пословни простор и не користи га 60 дана или више, изузев ако му је одобрена адаптација, санација или реконструкција пословног простора или извођење радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног,
4. ако купац не плаћа уредно закупнину и то – ако није исплатио у целости две месечне закупнине,
5. ако купац не сноси трошкове текућег одржавања, односно не плаћа уредно трошкове везане за коришћење пословног простора,
6. ако купац изврши радове на адаптацији, санацији или реконструкцији пословног простора без претходне сагласности закупадавца,
7. ако купац изврши радове који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору без одобрења закупадавца, или ако током извођења одобрених радова, не тражи одобрење закупадавца за одступања од одобреног описа, предмера и предрачуна,
8. ако купац не обезбеди пун асортиман лекова у апотекама које су предмет давања у закуп по овом Уговору, те да у целини не настави делатност Здравствене установе Апотеке Суботица и остваривање примарне здравствене заштите у апотекарској делатности сходно позитивним прописима за територију Града Суботице,
9. ако купац не обезбеди функционисање дежурне апотеке радним данима и недељом ван радног времена у циљу обезбеђивања квалитетне здравствене заштите становништва на територији Града Суботице.

Отказни рок износи 30 дана и тече од дана пријема писменог раскида упућеног препорученом пошиљком са потврдом о пријему на адресу седишта Закупца регистровану код надлежне агенције за регистрацију правних лица – установа.

Члан 17.

Закупац може отказати Уговор о закупу пословног простора када не жели даље да користи пословни простор.

Отказни рок износи 30 дана и тече од дана пријема писменог отказа.

Закупац који је на закупљеном пословном простору извршио радове на инвестиционом одржавању у складу са Одлуком о давању у закуп пословних простора са правом коришћења Апотека Суботица број V-09/2518-1 од 04.11.2020. године, и који откаже закуп пословног простора пре истека периода за који му је одобрено плаћање умањене закупнине, нема право да тражи поврат уложених, а још неискоришћених средстава.

Члан 18.

Закупац је дужан да по истеку отказног рока, уколико не напусти пословни простор, за сво време поседовања истог, плаћа накнаду у висини двоструке закупнине.

Члан 19.

По престанку Уговора о закупу пословног простора Закупац је дужан да пословни простор врати у стање у ком га је примио, изузев када је уз сагласност Закупца извршена адаптација, санација или реконструкција пословног простора, односно када су по одобрењу Закуподавца изведени радови који имају карактер инвестиционог одржавања.

Преузимање у посед пословног простора од Закупца врше овлашћена лица Апотеке.

О преузимању пословног простора сачињава се записник у којем се констатује стање пословног простора и подаци везани за сношење трошкова пословног простора (стање бројила и слично).

Члан 20.

Закупац изјављује да је упознат да надзор над коришћењем пословног простора врши Закуподавац путем својих овлашћених лица, те да су овлашћени запослени Здравствене установе Апотека Суботица овлашћени да улазе у све делове пословног простора који је дат у закуп ради контроле у погледу Закупца, величине и структуре пословног простора, намене за коју се пословни простор користи, одржаности пословног простора и др.

Закуподавац је у обавези да обавести Закупца, писменим путем, да ће вршити надзор над коришћењем пословних простора три дана пре намераваног надзора.

Члан 21.

Закупац је дужан да преузме сво фармацеутко особље, запослене фармацеуте и фармацеутске техничаре у Здравственој установи Апотека Суботица, и најмање 80% од укупног броја немедицинског особља и да са истима закључи уговор о раду на одређено

време, почев од дана уласка Закупца у посед пословног простор из члана 1 овог Уговора (члан 3. овог Уговора), у складу са чланом 174. Закона о раду, док траје закуп.

Закупац се обавезује да ће наведеним преузетим запосленима бити гарантовани једнаки услови за исти рад или рад исте вредности које имају и запослени код Закупца.

Списак преузетих радника чини саставни део овог Уговора.

За време трајања закупац закупца не сме преузете раднике да прогласи технолошким вишком.

Члан 22.

Закупац изјављује да је у целости упознат са одредбама Одлуке о давању у закуп пословних простора са правом коришћења Апотека Суботица број V-09/2518-1 од 04.11.2020. године.

Члан 23.

За спорове из овог Уговора странке уговарају месну надлежност стварно надлежног суда у Суботици.

Члан 24.

Овај Уговор о закупу је сачињен у 5 (пет) примерака од којих свака страна добија по 2 (два) примерка, а један примерак се доставља Градској управи Суботица – Секретаријату за имовинско-правне послове – Служби за пословне просторе.

Овај Уговор је прочитан, протумачен и у знак сагласности потписан.

ЗАКУПАЦ



ЗАКУПОДАВАЦ

