

УГОВОР О ДУГОРОЧНОМ ЗАКУПУ

Закључен дана 30.07.2024. године (у даљем тексту: „**Уговор**“) између следећих уговорних страна:

1. **Град Врање**, Градска управа, Краља Милана број 1, матични број: 07179715, ПИБ: 100548456, Врање које заступа градоначелник Слободан Миленковић (у даљем тексту: „**Закуподавац**“)
- и
2. **SOLARBELT DOO BEOGRAD-STARI GRAD**, са седиштем у Београду, улица Кнеза Михаила 33/II, матични број: 21704636, ПИБ: 112601609, које заступа директор Золтан Тамаш (у даљем тексту: „**Закупац**“)

(у даљем тексту појединачно: „**Уговорна страна**“ и заједно: „**Уговорне стране**“)

ПРИ ЧЕМУ

- A. Закуподавац је власник земљишта у јавној својини које се налази у Врању, укупне површине 205.674 м² и то:
- 1) земљишта на катастарској парцели број 736/1 КО Сдерце, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, површине 40.515 м²;
 - 2) земљишта на катастарској парцели број 600/3 КО Сдерце, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, површине 64.593 м²;
 - 3) земљиштана катастарској парцели 2257 КО Сдерце, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, површине 39.888 м²;
 - 4) земљиштана катастарској парцели 2258 КО Сдерце, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, укупне површине 60.678 м²; све уписане у листу непокретности бр.134 КО Сдерце.

у даљем тексту све заједно означено као „**Непокретност**“.

- B. Решењем Службе за катастар непокретности Врање број 952-02-2-076-467/2024 од 27.06.2024. године извршена је промена у катастру непокретности настала парцелацијом – спајањем некадашњих катастарских парцела 736/2 и 2239/4 КО Сдерце које чине део садашње катастарске парцеле 2257 КО Сдерце, односно некадашњих катастарских парцела 600/4, 2240/4 и 535/6 КО Сдерце које чине део садашње катастарске парцеле 2258 КО Сдерце, а које решење још увек није правоснажно на дан закључења овог Уговора.
- C. Закупац је експерт у области обновљиве енергије, развоја, изградње и управљања пројектима из обновљивих извора енергије. Закупац је друштвено одговорна компанија, која настоји да гради чврсте везе и трајна партнерства са локалним становништвом.

- D. Закупац обавља пословну делатност у Србији.
- E. Техничка студија је омогућила Закупцу да определи простор на Непокретности где је постављање соларне електране изводљиво. Постављање граница на Непокретности је засновано на техничким и еколошким критеријумима, близини насељених места, присуству шума и заштићених места, путева, далековода и природе.
- F. На предлог Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Влада Републике Србије дана 30.05.2024. године донела је Закључак број 351-4453/2024 ради реализације пројекта од значаја за Републику Србију, којим се изградња Соларне електране (како је испод дефинисана) на Непокретности сматра пројектом од значаја у смислу Закона о планирању и изградњи и Уредбе, који је дат у Прилогу 4.
- G. Овај Уговор закључује се непосредном погодбом између Уговорних страна на основу члана 100. Закона о планирању и изградњи и у вези члана 86 Закона о планирању и изградњи, на основу Закључка Владе Републике Србије и Решења града Врања.
- H. Проценом вештака грађевинске струке Срђана Спасића из Врања утврђена је тржишна вредност закупа Непокретности у износу од 2,13 РСД /м² на месечном нивоу, односно у укупном месечном износу од 438.083,49 динара, која процена је дата у Прилогу 3 Уговора.
- I. Скупштина града Врања дана 20.06.2024. године донела Решење о давању у закуп Непокретности број: 001986828 2024 08033 001 000 000 001 којим је предвиђено закључење овог Уговора, које је дато у Прилогу 2 Уговора.
- J. Закупац намерава да користи Непокретност за потребе изградње, пуштања у рад и коришћења Соларне електране.
- K. Како би се омогућила изградња Соларне електране на Непокретности, Закуподавац ће иницирати и спровести поступак измене Плана детаљне регулације привредно радне зоне Бунушевац 3 у Врању ("ПДР"), о трошку Закуподавца, при чему свака евентуална накнадна измена ПДР-а у вези са изградњом Соларне електране ће бити о трошку Закупца.

ИМАЈУЋИ У ВИДУ НАВЕДЕНО, Уговорне стране су се сагласиле како следи.

Члан 1.

Дефиниције

- 1.1. У овом Уговору, уколико контекст не налаже другачије, следеће речи који почињу великим словом ће имати значења као што наведено у овом члану:

Финансијска институција

односи се на међународну или домаћу финансијску институцију, пословну или каква другу банку, инвестициони фонд или било које друго лице које ће закључити финансијски уговор са Закупцем и дати средства за финансирање изградње и стављања у погон соларне електране на Непокретности;

Уредба

односи се на Уредбу о условима, критеријумима и садржају документације за утврђивање пројеката за изградњу објеката од значаја, односно од посебног значаја за Републику Србију, "Службени гласник РС", бр. 93/2023;

Закон о облигационим односима

односи се на Закон о облигационим односима Републике Србије, "Сл. лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89 - одлука УСЈ и 57/89, "Сл. лист СРЈ", бр. 31/93, "Сл. лист СЦГ", бр. 1/2003 - Уставна повеља и "Сл. гласник РС", бр. 18/2020, како може бити измењен с времена на време;

Закон о планирању и изградњи

односи се на Закон о планирању и изградњи Републике Србије, "Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 како може бити измењен с времена на време;

Закон о порезима на имовину

односи се на Закон о порезима на имовину, бр. 26/2001, „Сл. Лист СРЈ“ број 42/2002-одлука СУС и „Сл. Гласник РС“, број 80/2002, -др.Закон 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012-одлука УС, 47/203, 68/2014-др.закон, 95/2018, 99/208, -одлука УС, 86/2019, 144/2020, 118/2021, 138/2022 и 92/2023;

Година

односи се на период који почиње 1. јануара и траје до 31. Децембра;

Период испитивања

односи се на период од дана закључења овог Уговора до дана уласка Закупца у посед Непокретности током ког је Закупац овлашћен да врши испитивања на Непокретности.

Члан 2.

Предмет закупа

- 2.1. Закуподавац даје у закуп и на коришћење Закупцу Непокретност ради изградње и експлоатације Соларне електране. Уговорне стране сагласно констатују да ће, у случају да у току Периода истраживања Закупац утврди да је за реализацију

Пројекта потребна мања површина Непокретности од површине која је предмет Уговора, Уговорне стране приступити закључењу анекса Уговора којим ће се дефинисати површина Непокретности која ће бити предмет закупа.

- 2.2. Сврха закупа је постављање Соларне електране на Непокретности, полагање прикључних каблова и подизање постројења и трафостаница, уређивање прикључних путева као и предузимање свих других радова неопходних за прикључење и трајан рад соларне електране.
- 2.3. Пројектована снага соларних електрана које ће бити изграђене на Непокретности је укупно 18 MWaц, и то две соларне електране од по 9 MWaц (заједнички означене као "**Соларна електрана**") (при чему Закупац задржава право да на Непокретности изгради Соларну електрану мањег или већег капацитета од наведеног, све у складу са важећим прописима).
- 2.4. Ради избегавања било какве сумње, соларни панели, каблови, трансформатори/инвертори као и остали припадајући уређаји инсталирани и изграђени од стране Закупца остају у власништву Закупца, уколико се Уговорне стране не споразумеју другачије. Након истека периода на који је Уговор закључен или раскида или престанка Уговора из било ког разлога, Закупац је овлашћен да са Непокретности уклони све соларне панеле, каблове, трансформаторе/инверторе као и остале припадајуће уређаје инсталиране и изграђене од стране Закупца у складу са овим Уговором. У случају да се соларни панели, каблови, трансформатори/инвертори као и остали припадајући уређаји инсталирани и изграђени од стране Закупца не могу одвојити од Непокретности у складу са чланом 13.1 без трошкова, Закупац ће сносити све трошкове одвајања од Непокретности. Закуподавац не сме из било ког разлога онемогућити или ометати Закупца у уклањању опреме и инсталација у складу са овим чланом. Уговорне стране ће приликом примопредаје Непокретности Закупцу у посед сачинити и потписати записник о примопредаји чији нацрт је дат у Прилогу 1 овог Уговора и чини његов саставни део, у ком ће Уговорне стране констатовати сву инфраструктуру (инсталације, каблове, и сл.) на Непокретности постојећу у тренутку примопредаје.

Члан 3.

Трајање закупа

- 3.1. Закуподавац издаје Закупцу Непокретност на период од 30 година почев од дана предаје Непокретности Закупцу у посед (у даљем тексту: "**Иницијални период закупа**").
- 3.2. Уговорне стране су сагласне да се, осим уколико Закупац не раскине овај Уговор достављањем писане изјаве о раскиду Закуподавцу најмање 2 (словима: две) године пре истека Иницијалног периода закупа, овај закуп се може продужити за наредни период од 15 (словима: петнаест) година од дана истека Иницијалног периода закупа (у даљем тексту: "**Продужени период закупа**"; Иницијални период закупа и Продужени период закупа у даљем тексту заједно означени као

„Период закупа“), а под условом да је Скупштина града Врања донела решење којим се одобрава Продужени период закупа.

Члан 4.

Закупнина

- 4.1. Закупац се обавезује да од дана преузимања Непокретности у посед плаћа Закуподавцу месечну закупнину у износу од 438.083,49 РСД (словима: четрстотридесетосамхиљадеосамдесеттридинара и 49/100) или 2,13 РСД (словима: 2 динара и 13 пара) по м² Непокретности, без обрачунатог припадајућег пореза (уколико постоји) (у даљем тексту: **„Закупнина“**).
- 4.2. Закупац прихвата да током Периода закупа Закуподавац има право да, приликом обрачуна Закупнине за текућу Годину и издавања књиговодственог документа у складу са чланом 4.5. Уговора, измени и ажурира вредност Закупнине у складу са просечном стопом хармонизованог индекса раста цена на мало (ХИЦП) за “Евро зону” (која се састоји од земаља које су државе чланице Европске Монетарне Уније, тренутно ЕА-20), а која стопа се обрачунава и јавно објављује од стране ЕУРОСТАТ-а, за период од 01. јануара до 01. децембра претходне Године.
- 4.3. Уговорне стране су сагласне да се Закупнина плаћа на месечном нивоу, и то до 30. у месецу за текући месец. Закуподавац је дужан да Закупцу изда одговарајућу књиговодствену документацију (рачун, авансни рачун или сл.) за Закупнину најкасније до 10. у месецу за текући месец.
- 4.4. Само прво плаћање месечне Закупнине ће се извршити у року од 7 дана од дана предаје Непокретности Закупцу у посед и то у износу који је сразмеран броју дана од дана примопредаје до краја месеца.

Члан 5.

Права и обавезе Закуподавца

- 5.1. Закуподавац је у обавези да уведе Закупца у посед Непокретности у року од 10 (словима: десет) дана од дана правоснажности измена ПДР-а, а што се констатује сачињавањем записника о примопредаји између Закуподавца и Закупца којим ће се констатовати стање Непокретности, а чији нацрт чини Прилог 1 овог Уговора.
- 5.2. Закуподавац је сагласан да Закупац, одмах по ступању овог Уговора на снагу и без икаквог даљег одобрења Закуподавца, може поднети захтев за и прибавити све дозволе и одобрења (укључујући, без ограничења, грађевинске дозволе, одобрења за извођење радова и/или привремене грађевинске дозволе) за извођење свих радова потребних за изградњу Соларне електране и пратећих објеката (укључујући, без ограничења, оне наведене у члановима 2.1 и 2.2 овог Уговора), што значи да се овај Уговор може користити као коначан доказ о решавању имовинско-правних односа на Непокретности пред свим надлежним органима за издавање таквих дозвола и одобрења. Без обзира на наведено, Закуподавац је

сагласан да у року од 3 (словима: три) Радна дана од дана пријема позива Закупца потпише и/или да Закупцу све неопходне изјаве, потврде, сагласности, одобрења и друге документе који су неопходни да се приложи и поднесу државним органима уз захтеве, а ради добијања дозвола, решења и других управних аката потребних за изградњу и употребу соларне електране (локацијски услови, енергетска дозвола, грађевинска дозвола, употребна дозвола и др.). Ради отклањања сваке сумње, на захтев Закупца, Закуподавац ће без одлагања бити дужан да Закупцу као посебан документ достави било какву изјаву, сагласност и/или одобрење чак и у случају да је Закуподавац већ Закупцу такву изјаву, сагласност и/или одобрење дао у самом тексту Уговора.

- 5.3. Закуподавац ће одговарати Закупцу за правне недостатке на Непокретности, као и за материјалне недостатке који су Закуподавцу били познати у тренутку закључења Уговора, а на исте није указао Закупцу.
- 5.4. Закуподавац се обавезује да неће без претходног писаног одобрења Закупца које неће бити без разлога одбијено, чинити било какве измене на Непокретности за време трајања закупа. У случају да Закупац не да писано одобрење у року од два месеца од дана пријема захтева Закуподавца којим се тражи одобрење, сматраће се да је одобрење добијено.
- 5.5. Ради избегавања сваке сумње, Закуподавац безусловно и неопозиво изјављује да је сагласан и даје право Закупцу да, током Периода испитивања, приступа Непокретности и на истој изводи неопходне радове и испитивања, без плаћања било какве додатне накнаде.
- 5.6. Уговорне стране се обавезују да, у току развоја пројекта, а након закључења одговарајућег уговора између Закупца и привредног друштва Електродистрибуција Србије доо Београд, у доброј вери приступе преговорима ради закључења одговарајућег правног посла којим ће се на Непокретности (или односно на њеном делу) установити одговарајуће право службености у корист привредног друштва Електродистрибуција Србије доо Београд у циљу изградње и експлоатације прикључног постројења за повезивање на електро мрежу.
- 5.7. Закуподавац ће обезбедити да је Непокретност, у тренутку њене предаје Закупцу у посед, слободна од свих лица, предмета и терета, као и да не постоје друге околности на страни Закуподавца које могу ометати мирно и несметано коришћење Непокретности за уговорену сврху.

Члан 6

Права и обавезе Закупца

- 6.1. Одмах након потписивања овог Уговора Закупац може почети са испитивањима и припремом техничке документације која су неопходна за прибављање грађевинских и енергетских дозвола за изградњу соларне електране на Непокретности. Ова испитивања обухватају: испитивање земљишта, испитивање јачине сунца на локацији и друго.

- 6.2. Уговорне стране су сагласне да ће Закупац имати право, уколико је усвојен одговарајући плански документ, без икаквих додатних сагласности или присуства Закуподавца да:
- 6.2.1. поднесе надлежним државним органима захтев за издавање енергетске, локацијске и/или грађевинске дозволе, као и све друге дозволе које су неопходне за реализацију пројекта;
 - 6.2.2. изгради Соларну електрану и повезане објекте на Непокретности;
 - 6.2.3. изгради прикључно постројење за повезивање на електро мрежу које ће после завршетка изградње пренети у власништво привредног друштва Електродистрибуција Србије доо Београд;
 - 6.2.4. спроведе струју, телефонске и друге каблове неопходне за повезивање;
 - 6.2.5. изгради путеве који ће обезбедити приступ Непокретности који су неопходни за изградњу и/или коришћење Соларне електране;
 - 6.2.6. предузме све друге радове и радње неопходне за изградњу, прикључење, одржавање, поправку, инспекцију, демонтажу, уклањања и трајни рад Соларне електране и пратеће инфраструктуре.
- 6.3. Закупац се обавезује да ће инсталирати, користити и одржавати Соларну електрану и припадајуће електроенергетске каблове и опрему према појединачним важећим техничким прописима и нормативима.
- 6.4. Закупац је одговоран за одржавање и несметано функционисање свих постројења у вези са Соларном електраном.
- 6.5. Закупац се обавезује да одржава у добром стању постојеће и накнадно изграђене интерне путеве који обезбеђују приступ Непокретности, који се користе у вези са изградњом и коришћењем Соларне електране, те ће и у том смислу спречити и суздржати се од било каквог загађења земљишта. Ради отклањања сваке сумње, ова обавеза се неће односити на јавне саобраћајнице које одржава Закуподавац или други органи власти.
- 6.6. У случају да за изградњу Соларне електране на Непокретности буде неопходна измена ПДР-а, трошкове такве измене сносиће Закуподавац, али једино при првој измени ПДР-а, док ће сваку наредну измену ПДР-а која се тиче изградње Соларне електране на Непокретности финансирати Закупац.

Члан 7

Осигурање

- 7.1. Закупац се обавезује да ће обезбедити осигурање код осигуравајућег друштва прихватљивог за Финансијску Институцију (уколико постоји) за штету проузроковану радом Соларне електране за трећа лица и Закуподавца. Уколико трећа лица буду имала потраживања према Закуподавцу, а у вези са штетом проузрокованом радом соларне електране, Закупац ће преузети одговорност према

трећим лицима и надокнадити штету трећим лицима у обиму своје одговорности за такву штету.

- 7.2. Закупац се обавезује да обезбеди, одржава и обнавља полисе осигурања из члана 7.1 у току читавог важења овог Уговора.

Члан 8

Изјаве и гаранције

- 8.1. Закуподавац изјављује и гарантује да су следеће изјаве истините на дан потписивања Уговора и да ће бити истините током читавог трајања Уговора:
- 8.1.1. не постоје било какви правни и/или материјални недостаци, терети или ограничења на Непокретности, било регистровани или нерегистровани односно књижни или ванкњижни укључујући али се не ограничавајући на право закупа трећих лица,
- 8.1.2. не постоје било какви текући судски или прекршајни поступци, управни спорови или управни поступци у вези Непокретности, и да не постоје околности које би могле водити ка отпочињању било ког од наведених поступака, осим евентуалних управних поступака промене ПДР-а или других планских докумената или усвајања нових урбанистичко-планских докумената у циљу изградње Соларне електране на Непокретности;
- 8.1.3. на Непокретности не постоји неко право трећег лица које искључује, умањује или ограничава право Закуподавца и да право својине на Непокретности није предмет заједничке својине, односно уколико јесте да је Закуподавац добио сагласност за давање у закуп Непокретности.
- 8.2. Уговорне стране су сагласне да ће Закуподавац одговарати Закупцу за накнаду свих трошкова и евентуалне штете (укључујући, али не ограничавајући се на изгубљену добит) ако би се након потписивања Уговора накнадно утврдио неки од материјалних или правних недостатака или терета насталих до дана потписивања Уговора.
- 8.3. Ако се утврди да трећем лицу припада неко право које сасвим или делимично искључује право Закупца на употребу дела Непокретности осим употребе дела непокретности на ком ће бити установљена службеност у корист привредног друштва Електродистрибуција Србије доо Београд у складу са чланом 5.6 овог Уговора, Закупац ће имати право да раскине Уговор са тренутним дејством, а Закуподавац ће бити дужан да Закупцу надокнади сву претрпљену штету (укључујући, али не ограничавајући се на изгубљену добит).
- 8.4. Закупац се обавезује да до дана ступања у посед Непокретности обезбеди менично обезбеђење у корист Закуподавца за случај неиспуњења својих уговорних обавеза ка Закуподавцу или причињавање штете Закуподавцу, у висини тромесечне Закупнине. Закуподавац ће имати право да наплати своје новчано потраживање из достављаног меничног обезбеђења уколико Закупац не плати три узастопне

месечне Закупнине ни у року од 10 (словима: десет) дана од дана пријема писаног обавештења Закуподавца упућеног по доспелости Закупнине.

Члан 9

Хипотека

- 9.1. Закуподавац има право да закључи уговор о хипотеци или било коју другу исправу којом се установљава хипотека на Непокретности само уз претходну писану сагласност Закупца и Финансијске институције (уколико постоји).

Члан 10

Обавеза обештећења

- 10.1. Закуподавац ће обештетити Закупца за сав губитак (укључујући, али не ограничавајући се на изгубљену добит) и/или сву и сваку врсту штете коју Закупац претрпи услед раскида Уговора из разлога за који је скривио Закуподавац, као и услед било каквог ометања у коришћењу Непокретности или немогућности да Непокретност користи у складу са овим Уговором из разлога за које је одговоран Закуподавац, без обзира да ли то ометање или немогућност долази од стране неког државног органа, Закуподавца или било ког трећег лица.

Члан 11

Правни следбеник

- 11.1. У случају ликвидације, стечаја, статусних промена, промена правне форме и других промена, сва права и обавезе Закупца из овог Уговора преносе се на правне следбенике Закупца.

Члан 12

Раскид Уговора

- 12.1. Уговорне стране могу споразумно раскинути овај Уговор у било које време, при чему је Закупац за такав споразумни раскид дужан да претходно прибави писану сагласност Финансијске институције (уколико постоји).
- 12.2. Закупац је овлашћен да раскине Уговор достављањем писаног обавештења Закуподавцу са отказним роком од најмање 10 (словима: десет) дана, а највише 12 (словима: дванаест) месеци (по дискреционој одлуци Закупца), од дана

достављања обавештења о раскиду Закуподавцу у следећим случајевима:

- 12.2.1. Уколико Закупац не добије све потребне дозволе и не почне са изградњом Соларне електране на Непокретности у периоду од 2 (словима: две) године од дана потписивања Уговора;
- 12.2.2. Уколико у било ком тренутку у току трајања Уговора било која дозвола и/или сагласност коју је надлежни орган издао Закупцу, а која је неопходна за нормално функционисање и експлоатацију Соларне електране изграђене на Непокретности, буде опозвана, поништена или њено важење не буде продужено;
- 12.2.3. Уколико Закупац не успе да изврши конекцију Соларне електране на преносну или дистрибутивну мрежу, и транспортује произведену енергију до купаца у року од 3 (словима: три) године од дана потписивања Уговора;
- 12.2.4. Уколико се у било ком тренутку током важења Уговора појаве геолошки недостаци или технолошки проблеми на или у вези са Непокретношћу, који нису постојали у тренутку закључења Уговора и чије постојање није било познато Закуподавцу, а који онемогућавају, отежавају или на било који други начин, по дискреционој оцени Закупца, негативно утичу на рад Соларне електране изграђене на Непокретности;
- 12.2.5. Уколико Закупац није обезбедио финансирање изградње Соларне електране у року од 2 (словима: две) године од дана потписивања Уговора;
- 12.2.6. Уколико Закупац, у било ком тренутку након закључења Уговора, може да докаже да пројекат не може да буде профитабилан;
- 12.2.7. Уколико се у било ком тренутку у току трајања Уговора испостави да било која изјава и/или гаранција Закуподавца из члана 8 Уговора није истинита, а Закуподавац не отклони такав недостатак ни у року од 30 (словима: тридесет) дана од дана пријема обавештење Закупца;
- 12.2.8. ако Закуподавац ни у року од 20 (словима: двадесет) дана од дана пријема писаног упозорења Закупца не испуни било коју своју обавезу из члана 5 Уговора или било коју другу обавезу из овог Уговора;
- 12.2.9. Уколико Уговорне стране не закључе правни посао у складу са чланом 5.6 Уговора ни у року од 6 (словима: шест) месеци од почетка преговора.
- 12.3. Уколико Закупац раскине Уговор у складу са чланом 12.2.1 до 12.2.6. Уговора, Уговорне стране су сагласне да Закуподавац неће имати никаква права нити захтеве из овог Уговора или у вези са њим према Закупцу, укључујући али се не ограничавајући на накнаду штете.
- 12.4. Без обзира на горе наведено, Закупац ће бити у обавези да врати Непокретност у првобитно стање и о раскиду обавести Финансијску институцију (уколико постоји).
- 12.5. Закуподавац ће имати право да прекине однос са Закупцем и да уступи овај Уговор Финансијској институцији (уколико постоји) или лицу које одреди Финансијска институција у следећим случајевима:
 - 12.5.1. Уколико Закупац не плати доспелу Закупнину ни у додатном року од 90 (словима: деведесет) дана од дана пријема писаног обавештења Закуподавца

упућеног по доспелости закупнине;

- 12.5.2. ако Закупац ни у року од 90 (словима: деведесет) дана од дана пријема писаног упозорења Закуподавца не отклони битно кршење Уговора и настави да користи Непокретност супротно намени предвиђеној овим Уговором.
- 12.6. У случају раскида Уговора у складу са чланом 12.2.7., 12.2.8. или 12.2.9. Уговора, Закуподавац ће бити дужан да Закупцу надокнади сву и сваку врсту доказане штете коју Закупац претрпи услед таквог раскида, укључујући, али не ограничавајући се на изгубљену добит.
- 12.7. У случају да Закуподавац из било ког оправданог разлога жели да оконча однос са Закупцем из овог Уговора, обавезује се да без одлагања о томе обавести Финансијску институцију (уколико постоји) и пружи прилику Финансијској институцији (Закупац ће бити у обавези да писаним путем обавести Закуподавца о томе са којом Финансијском институцијом сарађује на овом пројекту у року од једне године од дана потписивања таквог уговора) да у року од 2 (словима: два) месеца од пријема обавештења ступи у Уговор на место Закупца или да за то постави треће лице по основу уступања Уговора у складу са чланом 16 Уговора.

Члан 13

Обавезе Закупца након престанка важности Уговора

- 13.1. Закупац је дужан да врати Непокретност ослобођену од лица и ствари Закуподавцу у посед у року од 6 (словима: шест) месеци од дана престанка важности Уговора (истека трајања закупа или раскида Уговора), при чему је Закупац дужан да Закуподавцу плати сразмеран део Закупнине за период од престанка важења уговора до дана враћања Непокретности Закуподавцу у посед. Осим уколико се Уговорне стране другачије не договоре, након престанка важности Уговора Закупац се обавезује да потпуно уклони соларне панеле и сва припадајућа постројења са Непокретности, али само до 1,5 метара испод земље, односно да ће обезбедити даље коришћење Непокретности без икаквих ограничења. Евентуално настале шупљине у земљишту се прикладно попуњавају и Непокретност мора бити враћена у првобитно стање.
- 13.2. По престанку важности Уговора Закупац ће о свом трошку извршити испис дугорочног закупа (права коришћења) из регистра непокретности.

Члан 14

Трошкови и порези

- 14.1. Трошкове укњижбе права дугорочног закупа (права коришћења) Закупца на Непокретности у било који јавни регистар сноси Закупац.
- 14.2. Уколико овим Уговором није изричито другачије одређено, свака Уговорна страна

ће сносити своје трошкове у вези са преговорима, припремом, потписивањем и извршењем овог Уговора, укључујући, али не ограничавајући се на све накнаде и трошкове агената, представника, саветника, посредника, банкара и рачуновођа.

- 14.3. Порезе у вези са Соларном електраном и произведеном електричном енергијом ће сносити Закупац, док ће сви порези који се односе на Непокретност а у вези са приходом од закупнине бити на терет Закуподавца, ако су релевантним прописима предвиђена таква плаћања за Закуподавца. Порез на пренос апсолутних права у складу са чланом 23. Став 2. и 25. Став 2. Закона о порезима на имовину сноси закупац.

Члан 15

Поверљивост

- 15.1. У складу са овим Уговором, овај Уговор и било која и свака информација, податак, планови, пројекти и слично ће се сматрати поверљивим (у даљем тексту: **„Поверљиве информације“**), без обзира како су достављене или сазнате, као и без обзира на облик њиховог чувања. Само они подаци и/или информације које су јавне у складу са применљивим законом, искључени су из ове обавезе поверљивости.
- 15.2. Обавеза поверљивости ће се примењивати на Уговорне стране током целог периода важности Уговора као и током периода од 5 (словима: пет) година након испуњења или престанка важења Уговора.
- 15.3. Обавеза поверљивости се не односи на откривање Поверљивих информација Финансијској институцији (уколико постоји) и њеним повезаним лицима, надлежним државним органима, банкама, адвокатима, пореским органима, архитектама и инжењерима којима је потребно открити Поверљиве информације ради предузимања професионалних активности, као и лицима којима су Поверљиве информације потребне за сврхе које су захтеване услед финансирања од стране Финансијских институција, попут агенција за одређивање кредитног рејтинга и других сличних институција.

Члан 16

Уступање Уговора

- 16.1. Уговорне стране прихватају и сагласне су да након прибављања потребних дозвола за изградњу соларне електране на Непокретности, Закупац може основати нову компанију или потписати уговор са неким привредним друштвом за коришћење или управљање Соларном електраном и/или потписати уговор са Финансијском институцијом (уколико постоји).
- 16.2. Закуподавац се слаже и сагласан је у складу са чланом 145 Закона о облигационим

односима да Закупац може уступити овај Уговор компанији чији је Закупац члан или са којом има закључен уговор о управљању Соларном електраном, уз претходно прибављено писано одобрење од Финансијске институције (уколико постоји).

- 16.3. Својим потписом на овом уговору Закуподавац изјављује да је сагласан да Закупац, у складу са чланом 145. Закона о облигационим односима, може уступити овај Уговор Финансијској институцији (уколико постоји) или било ком субјекту одређеном од Финансијске институције у случају кршења обавеза предвиђених у финансијском уговору закљученим са Финансијском институцијом.
- 16.4. Уступање Уговора производиће дејство од момента када лице ком је Уговор уступљен достави Закуподавцу средство обезбеђења у складу са чланом 8.4. Уговора. Након уступања Уговора трећем лицу, Закупац остаје одговоран према Закуподавцу за обавезе преузете овим Уговором које се односе на период од закључења Уговора до тренутка уступања Уговора, док ће за обавезе које се односе на период након уступања Уговора трећем лицу бити искључиво одговорно лице ком је Уговор уступљен.

Члан 17

Упис забележбе постојања Уговора о закупу и остала овлашћења

- 17.1. Својим потписом на овом Уговору, Закуподавац изричито и неопозиво изјављује да је сагласан да се Закупац на основу овог Уговора у јавном регистру непокретности упише право дугорочног закупа Непокретности са роком важења у складу са чланом 3 Уговора, без било какве даље сагласности или присуства Закуподавца (безусловна цлаусулаинтабуланди).
- 17.2. Закуподавац овим путем изричито овлашћује Закупца да може у његово име и за његов рачун и без његове даље сагласности или присуства потписати и поднети све потребне захтеве и друга документа ради добијања енергетске и еколошке дозволе, дозволе за изградњу и рад соларне електране на Непокретности, као и свих осталих дозвола, одобрења и сагласности.

Члан 18

Обавештења

- 18.1. Сва обавештења и остала комуникација у вези са овим Уговором ће бити у писаној форми и биће сматрано да су достављени другој Уговорној страни ако су уручени препорученом поштом (уз потврду о пријему) или курирском службом (уз потврду о пријему), или послати електронском поштом, и ако су адресирани на следећи начин:

- 18.1.1. За Закуподавца на адресу: Краља Милана бр. 1, 17500 Врање, Одељење за урбанизам, имовинско правне послове, комунално-стамбене делатности и заштиту животне средине, Марина Трајковић

Електронска пошта: marina.trajkovic@yranje.org.rs]

- 18.1.2. За Закупца на адресу: Кнез Михаила 33II, 11000 Београд, Н/Р Золтан Тамаш

Електронска пошта: zoltan.tamas@goodwillpharma.rs

- 18.2. Закупац ће у случају закључења уговора са Финансијском институцијом доставити Закуподавцу све неопходне контакте Финансијске институције.

Члан 19

Меродавно право и судска надлежност

- 19.1. На сва питања која нису другачије регулисана овим Уговором примењује се Закон о облигационим односима и друга меродавна регулатива Републике Србије.
- 19.2. За све спорове који произилазе из или у вези са овим Уговором, Уговорне стране уговарају надлежност суда у Врању, осим уколико за предметни спор не постоји искључива надлежност суда према месту налажења Непокретности (форум реиситае).
- 19.3. Закуподавац се обавезује да ни у случају спора неће, на било који начин спречити, настојати да спречи или одложи на било који начин реализацију радова и планирану изградњу Соларне електране, односно њену експлоатацију.

Члан 20

Остало

- 20.1. Овај Уговор ступа на снагу даном солемнизације од стране јавног бележника и може бити измењен само путем писаног анекса потписаног од обе Уговорне стране и солемнизованог од стране јавног бележника, уз претходну писану сагласност Финансијске институције након потписивања финансијског уговора. Сваки анекс ће бити регистрован у одговарајућем јавном регистру и поднет надлежним органима.
- 20.2. Уговорне стране сагласно констатују да је извршена Процена сталног судског вештака Срђана Спасића о утврђеној тржишној вредности закупа Непокретности.
- 20.3. Уговорне стране сагласно констатују да ће приликом увођења у посед Непокретности сачинити Записник о примопредаји.
- 20.4. Следећи прилози чине саставни део овог Уговора:

Прилог 1

Решење Скупштине града Врања о давању у закуп Непокретности број 001986828
2024 08033 001 000 000 001 од 20.06.2024. године

Прилог 2

Закључак Владе Републике Србије о утврђивању пројекта од значаја број 351-
4453/2024 од 03.05.2024.године

- 20.5. Уколико се за било коју одредбу овог Уговора буде утврдило да је незаконита, неважећа или неприменљива, у целини или делимично, према меродавном праву, таква одредба или њен део ће се у тој мери сматрати да не представља део овог Уговора, али то неће негативно утицати на законитост, валидност и примењивост преосталог дела овог Уговора. У таквом случају, Уговорне стране ће уложити максималне напоре да у оквиру разумног временског периода замене одредбу која се сматра незаконитом, неважећом или неприменљивом новом одредбом која ће имати исти циљ и ефекат, а која ће бити законита, валидна и применљива.
- 20.6. Овај Уговор замењује било које претходне усмене или писане договоре између Уговорних страна у вези са предметом овог Уговора.
- 20.7. Овај Уговор је састављен у 10 (словима: десет) оригиналних примерака, 2 (словима: два) за потребе Закуподавца, 1 (словима: један) за поступајућег јавног бележника, 1 (словима: један) за јавни регистар и преостали примерци за потребе Закупца.

За и у име Закуподавца:



Др. Слободан Миленковић

Градоначелник

За и у име Закупца:



Золтан Тамаш

директор





Република Србија

ГРАД ВРАЊЕ

СКУПШТИНА ГРАДА ВРАЊА

Број: 001986828 2024 08033 001 000 000 001

Дана 20.06.2024.године

На основу члана 86. и члана 100. став 3 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/2009,81/2009-исправка,64/2010- Одлука Уставног суда, 24/2011,121/2012,42/2013-ОдлукаУставног суда 50/2013-ОдлукаУставног суда, 98/2013-Одлука Уставног суда,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019,37/2019-и др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 50, 51, 52, 53 и 55. Одлуке о грађевинском земљишту у јавној својини града Врање („Службени гласник града Врања број 44/2016), члана 13, члана 33 став 1. тачка 30. Статута града Врања („Службени гласник града Врања број број 36/2020 и 11/2022), члана 136. 140. и члана 141. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ бр.18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/2023 Одлука УС, Скупштина града Врања на седници одржаној дана 20.06. 2024.године, доноси

РЕШЕЊЕ

1. **ДАЈЕ СЕ** у закуп Привредном друштву SOLARBELT DOO BEOGRAD-STARI GRAD са седиштем на адреси Кнеза Михаила 33/II, 11000 Београд Стари Град неизграђено грађевинско земљиште са кп.бр.736/1, 736/2, 2239/4, 600/3, 600/4, 2240/4 и 535/6 КО Содерце у укупној површини од 205673м² уписане у лист непокретности број 134 КО Содерце, јавна својина Града Врања за реализацију капиталног пројект изградње соларних електрана укупне снаге 18MW на простору слободне зоне на катастарским парцелама које су у обухвата Плана детаљне регулације Бунушевац 3.
2. Земљиште из става 1 овог решења даје се у закуп на временски период од 30 година.
3. Закупнина за грађевинско земљиште из става 1. овог решења утврђена је на основу извештаја о процени тржишне вредности непокретности ради давања земљишта у закуп вештака грађевинске струке Срђана Спасића из Врања и износи 438.083,49 динара на месечном нивоу а све на основу добијене укупне површине катастарских парцела 736/1, 736/2, 2239/4, 600/3, 600/4, 2240/4 и 535/6 КО Содерце, што износи 205673м²
Процена је извршена методом компаратива.
4. Утврђује се јединични износ накнаде од 2,13 динара/м² који се односи на месечни закуп земљишта по м².

Рок и динамика плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта биће регулисана уговором који ће се закључити са Градом Врање

5. Обавезује се закупца да у року од 30 дана од дана правноснажности решења о давању у закуп грађевинског земљишта, закључи уговор са Градом. Уговор потписује у име града Градоначелник.

Образложење

Кабинету градоначелника Града Враћа прослеђен је закључак Владе РС 05 Број: 351-4453/2024 од 30.05.2024.године ради реализације пројекта од значаја за Републику Србију инвестициони пројекат Привредног друштва за посебне намене SOLARBELT DOO BEOGRAD-STARI GRAD са седиштем на адреси Кнеза Михаила 33/II, 11000 Београд Стари Град за давање у закуп грађевинског земљишта у својини Града Враћа са кп.бр. 736/1, 736/2, 2239/4, 600/3, 600/4, 2240/4 и 535/6 КО Содерце у укупној површини од 205673м² уписана у лист непокретности број 134 КО Содерце, за реализацију капиталног пројект изградње соларних електрана укупне снаге 18MW на простору слободне зоне на катастарским парцелама које су у обухвата Плана детаљне регулације Бунушевац 3.

Предметно земљиште се налази у обухвату Плана детаљне регулације Бунушевац 3. Намена земљиштау складу са Планом је пословно производне зоне и пословно услужне зоне. У складу са планираном претежном наменом у поменутом блоковима (формирана су 4 блока), дозвољена је изградња објеката за пословање, производних објеката, објеката прерађивачке индустрије малих капацитета, занатске производње, складишта, робно транспортних центара као и објекти пословно услужне намене.

За дате намене одређени су урбанистички параметри.

Закупац на предметном земљишту је SOLARBELT DOO BEOGRAD-STARI GRAD са седиштем на адреси Кнеза Михаила 33/II, 11000 Београд Стари Град на период од 30 година.

Закупнина за грађевинско земљиште из става 1. овог решења утврђена је на основу извештаја о процени тржишне закупнине, вештака дипл. инг. грађевине Срђана Спасића из Враћа ангажованог од стране Градског правобранилаштва закључком бр.68/23 од 08.04.2024.године и закључка о исправци број 68/23 од 12.04.2024.године.

На основу добијене укупне површине катастарских парцела број 736/1, 736/2, 2239/4, 600/3, 600/4, 2240/4 и 535/6 у укупној површини од 205673м² уписане у лист непокретности број 134 КО Содерце укупна закупнина на месечном нивоу износи 438.083,49 динара динара. Израчуната јединична цена од 2,13 дин/м² односи се на месечни закуп земљишта по м².

Град Враће је прихватио понуду закупца на износ од 438.083,49 динара на месечном нивоу.

У складу са напред утврђеним чињеничним стањем а у складу са чланом 86. и члана 100. став 3 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/2009,81/2009-исправка,64/2010- Одлука Уставног суда, 24/2011,121/2012,42/2013- Одлука Уставног суда 50/2013-Одлука Уставног суда, 98/2013-Одлука Уставног суда,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019,37/2019-и др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) члана 50, 51, 52, 53 и 55. Одлуке о грађевинском земљишту у јавној својини града Врање („Службени гласник града Врања број 44/2016), члана 33. став 1. тачка 30 Статута града Врања („Службени гласник града Врања број 36/2020 и 11/2022) , надлежни орган је донео одлуку као у диспозитиву решења.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења жалба није допуштена, али се може покренути управни спор подношењем тужбе Управном суду у Београду-Одељењу у Нишу, у року од 30 дана од дана пријема решења.

СКУПШТИНА ГРАДА ВРАЊА

20.06.2024.године, број: 001986828 2024 08033 001 000 000 001

ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ
Зорица Јовић, дипл економиста



На основу члана 88. став 11. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 3. Уредбе о условима, критеријумима и садржају документације за утврђивање пројеката за изградњу објеката од значаја, односно од посебног значаја за Републику Србију („Службени гласник РС”, број 93/23) и члана 43. став 3. Закона о Влади („Службени гласник РС”, бр. 55/05, 71/05 - исправка, 101/07, 65/08, 16/11, 68/12 - УС, 72/12, 7/14 - УС, 44/14 и 30/18 - др. закон), на предлог Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре,

Влада доноси

ЗАКЉУЧАК

1. Утврђује се да је Инвестициони пројекат привредног друштва „Solarbelt” д.о.о. пројекат од значаја за Републику Србију.
2. Овај закључак, ради реализације, доставити Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Министарству финансија и Привредном друштву „Solarbelt” д.о.о, Београд-Стари град.

05 Број: 351-4453/2024

У Београду, 30. маја 2024. године

ВЛАДА

Тачност преписа оверава
ГЕНЕРАЛНИ СЕКРЕТАР


Новак Недић



ПРЕДСЕДНИК

Милош Вучевић, с.р.

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
МИЛЕНА СТАНКОВИЋ

Врање
Ул. Цара Душана 20

Бр. ОПУ: 601-2024
Страна 1. (прва)

-----**КЛАУЗУЛА О ПОТВРЂИВАЊУ ПРИВАТНЕ ИСПРАВЕ**-----
-----**(СОЛЕМНИЗАЦИОНА КЛАУЗУЛА)**-----

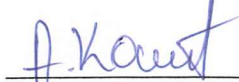
Јавнобележнички помоћник Ана Костић именована за службено подручје Основног суда у Врању, територија града Врања, код јавног бележника Милене Станковић са седиштем у Врању, ул.Цара Душана број 20 (двадесет), као ЗАМЕНИК јавног бележника Милене Станковић именоване за подручје Основног суда у Врању, по Решењу Јавнобележничке коморе Србије бр.2259-2-IV-3/2024 од 10.07.2024.године, потврђује да су дана 30.07.2024. (тридесетог јула двехиљадедвадесетчетврте) године у 11:00 (једанаест) часова, са захтевом за потврђивање (солемнизацију) приватне исправе у кабинету градоначелника града Врања, ул. Краља Милана бр.1 (један) приступили:-----

Град Врање са седиштем у Врању, у улици Краља Милана 1 (један), МБ: 07179715, ПИБ: 100548456 (у даљем тексту закупавац) које заступа градоначелник Слободан (Петко) Миленковић, рођен у Врању, дана 10.08.1972. (десетог августа хиљаду деветсто седамдесет друге) године, са пребивалиштем у Врању, Врање, Стевана Филиповића 3 (три), чији је идентитет утврђен увидом у личну карту број 011134293, која је издата 27.05.2021. године са датумом важења до 27.05.2031 од стране ПУ У ВРАЊУ.-----

Овлашћење за заступање је утврђено увидом у Решење Скупштине града Врања о избору градоначелника бр.02-9/2024-10 од 02.02.2024.године.-----

Соларбелт Доо Београд-Стари Град са седиштем у Београду, у улици Кнеза Михаила 33 (тридесеттри), МБ: 21704636, ПИБ: 112601609 (у даљем тексту закупац) које заступа директор Золтан (Золтан) Тамаш, рођен у Суботици, дана 21.06.1979. (двадесет првог јуна хиљаду деветсто седамдесет девете) године, са пребивалиштем у Суботици, Суботица, Матка Вуковића 5/2 (пет/два), чији је идентитет утврђен увидом у личну карту број 011756200, која је издата 04.02.2022. године са датумом важења до 04.02.2032. године од стране ПУ У СУБОТИЦИ.-----
Овлашћење за заступање је утврђено увидом у Извод из ПИС регистра АПР-а РС на дан 30.07.2024.године.-----

Странке су поднеле на потврду: Уговор о дугорочном закупу од 30.07.2024. (тридесетог јула двехиљадедвадесетчетврте) године, који је сачињен у Врању, између странака, заједно са прилозима и то: Решење Скупштине града Врања о давању у закуп Непокретности број 001986828 2024 08033 001 000 000 001 од 20.06.2024. године и Закључак Владе Републике Србије о утврђивању пројекта од


За јавног бележника
јавнобележнички заменик

Бр. ОПУ: 601-2024

Страна 2. (друга)

значаја број 351-4453/2024 од 03.05.2024.године, које су саставни део овог уговора, (у даљем тексту: приватна исправа).-----

Исправа је сачињена на 15 (петнаест) листа, исписана ћириличним писмом, одштампана једнострано на штампачу.-----

У прилогу се налазе исправе које сам копирала и придружила примерку приватне исправе, а које остају у списима предмета, након солемнизационе клаузуле, и то:---

Извод из ПИС регистра АПР-а РС на дан 30.07.2024.године-----

Решење Скупштине града Врања о избору градоначелника бр.02-9/2024-10 од 02.02.2024.год.-----

Записник о изласку на терен-----

Захтев за излазак на терен-----

Решење Скупштине Града Врања број:001986828 2024 08033 001 000 000 001 од 20.06.2024.године-----

Закључак Владе РС бр.351-4453/2024 од 30.05.2024.године-----

Фотокопија личне карте зак. заступника Золтана Тамаша-----

Фотокопија личне карте градоначелника града Врања, Слободана Миленковића-----

Извод из базе података управе за спречавање прања новца и финасирање тероризма на дан овере-----

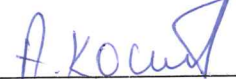
Упозорила сам странке да ћу на основу Закона о заштити података о личности, њихове личне податке користити искључиво у службене сврхе а ради израде ове исправе, и да ћу ову исправу са њиховим личним подацима доставити надлежном суду, катастру непокретности и пореској управи. Након овог странке су дале сагласност за овакво поступање.-----

Потврђује се да је приватна исправа од стране јавног бележника испитана и утврђено да је иста написана у складу са службеном употребом језика и писма, те да иста није исправљена, преиначена, брисана, прецртана, уметнута или додата, поцепана, оштећена или сумњива по свом спољашњем облику.-----

Утврдила сам да уговорне стране говоре српски језик, да су овлашћени за заступање, изјављују да су писмени и способни да прочитају и потпишу исправу, те због тога није потребно присуство сведока, тумача и преводиоца.-----

Уговорним странама сам објаснила правне домете, смисао и последице закључења правног посла који је предмет приватне исправе, те сам утврдила да је правни посао дозвољен, односно да није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима.-----

Утврдила сам да су уговорне стране способне за закључење правног посла који је



За јавног бележника
јавнобележнички заменик

предмет приватне исправе и уверила сам се у постојање њихове озбиљне и слободне воље за закључење истог, те да у потпуности схватају значај и последице правног посла.-----

У разговору са странкама, закључила сам да странке не показују очигледне знаке мањкавости правне и пословне способности, услед чега имају правну и пословну способност на основу законске претпоставке.-----

Утврдила сам да се предметна непокретност налази на подручју Основног суда у Брању.-----

Упозорила сам странке да подаци из листа непокретности који је прибављен из електронске евиденције РГЗ-а, преко сервисне магистрале органа, путем Правосудног информационог система, можда не одговарају тренутном стању у катастру непокретности, с обзиром на могућност да је у међувремену, од времена штампања извода о подацима о непокретности дошло до промене података који се уписују у листу непокретности за предметну непокретност у смислу могућности несагласности предметног извода и стања у том изводу са јавном књигом катастра непокретности. Након тога странке су изјавиле да су сагласне са стањем уписаним у одштампаном изводу прибављеном из службене евиденције Републичког геодетског завода, те су изјавиле да су сагласне са стањем уписаним у одштампаном изводу прибављеном из службене евиденције Републичког геодетског завода, те да поступајућег јавног бележника ослобађају сваке одговорности у вези с овим питањем.-----

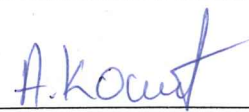
Уговорним странама сам објаснила правне домете, смисао и последице закључења правног посла који је предмет приватне исправе, те сам утврдила да је правни посао дозвољен, односно да није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима.-----

Јавни бележник је упозорио уговорне стране на следеће одредбе Закона о облигационим односима а која се тичу закупа:-----

Уговором о закупу обавезује се закуподавац да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину.-----

Употреба обухвата и уживање ствари (прибирање плодова), ако није друкчије уговорено или уобичајено.-----

Закуподавац је дужан предати закупцу закупљену ствар у исправном стању, заједно са њеним припацама.-----



За јавног бележника
јавнобележнички заменик

Ствар је у исправном стању ако је у стању одређеном уговором, а у недостатку уговора, у стању да може послужити за употребу ради које је уговор закључен.....

Одржавање ствари.....

Закуподавац је дужан одржавати ствар у исправном стању за време трајања закупа и ради тога вршити потребне оправке на њој. Он је дужан накнадити закупцу трошкове које је овај учинио за одржавање ствари, а које би он сам био дужан учинити. Трошкови ситних оправки изазваних редовном употребом ствари, као и трошкови саме употребе, падају на терет закупца. О употреби оправке купац је дужан обавестити закуподавца.....

Ако потребне оправке закупљене ствари ометају њену употребу у знатној мери и за дуже време, купац може раскинути уговор. Он има право на снижење закупнине сразмерно ограничењу употребе ствари због тих оправки.....

Закуподавац не може без пристанка закупца чинити измене на закупљеној ствари за време трајања закупа, уколико би то ометало употребу ствари.....

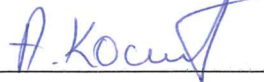
Ако би изменама ствари била смањена у извесној мери закупчева употреба ствари, смањиће се и закупнина у одговарајућој сразмери.

Закуподавац одговара закупцу за све недостатке закупљене ствари који сметају њеној уговореној или редовној употреби, без обзира на то да ли је знао за њих или не, као и за недостатке својстава или одлика предвиђених изрично или прећутно уговором. Не узимају се у обзир недостаци који су мањег значаја.....

Закуподавац не одговара за недостатке закупљене ствари који су у часу закључења уговора били познати закупцу или нису могли остати непознати.....

Али, закуподавац одговара за недостатак закупљене ствари који је закупцу услед крајње непажње остао непознат, ако је он знао за тај недостатак и намерно пропустио да о њему обавести закупца.....

Закуподавац одговара за све недостатке закупљене ствари, ако је тврдио да она нема никаквих недостатака.....



За јавног бележника
јавнобележнички заменик

Одговорност за материјалне недостатке закупљене ствари може бити уговором искључена или ограничена.-----

Одредба уговора којом се ова одговорност искључује или ограничава ништава је ако је закуподавац знао за недостатке и намерно пропустио да о њима обавести закупца или ако је недостатак такав да онемогућује употребу закупљене ствари, као и кад је закуподавац наметнуо ту одредбу користећи свој монополски положај.-----

Закупац је дужан обавестити закуподавца без непотребног одлагања о сваком недостатку закупљене ствари који би се показао у току закупа, осим ако закуподавац зна за недостатак.-----

Он је исто тако дужан обавестити закуподавца о свакој непредвиђеној опасности која би у току закупа запретила закупљеној ствари, да би могао предузети потребне мере.-----

Закупац који не обавести закуподавца о појављеном недостатку или о насталој опасности, за које овај није знао, губи право на накнаду штете коју би претрпео због постојања недостатка или настале опасности за закупљену ствар, а дужан је накнадити штету коју би закуподавац претрпео због тога.-----

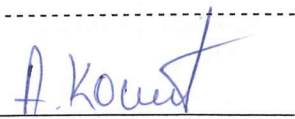
Ако у часу предаје закупљена ствар има неки недостатак који се не може отклонити, купац може, по свом избору, раскинути уговор или захтевати снижење закупнине.-----

Кад ствар има неки недостатак који се може отклонити без већих незгода за закупца, а предаја ствари у одређеном року није била битни састојак уговора, купац може захтевати од закуподавца или отклањање недостатка у примереном року или снижење закупнине.-----

Ако закуподавац не отклони недостатак у накнадном примереном року који му је купац одредио, купац може раскинути уговор или захтевати снижење закупнине.-----

У сваком случају купац има право на накнаду штете.-----

Кад недостатак настане у току закупа и кад ствар нема уговорено или уобичајено својство-----



За јавног бележника
јавнобележнички заменик

Одредбе претходног члана примењују се и у случају кад у току закупа настане неки недостатак на закупљеној ствари.

Оне се примењују и у случајевима кад закупљена ствар нема неко својство које по уговору или обичају треба да има или кад то својство изгуби у току закупа.

Кад неко трећи претендује да на закупљеној ствари или на неком њеном делу врши неко право и обрати се својим захтевом закупцу, као и ако самовласно одузме ствар од закупца, овај је дужан обавестити о томе закуподавца, изузев кад то овај већ зна, иначе ће одговорати за штету.

Ако се утврди да трећем припада неко право које сасвим искључује право закупца на употребу ствари, уговор о закупу се раскида по самом закону, а закуподавац је дужан накнадити закупцу штету.

У случају кад се правом трећег само ограничава закупчево право, овај може, по свом избору, раскинути уговор или захтевати снижење закупнине, и у сваком случају накнаду штете.

ОБАВЕЗЕ ЗАКУПЦА.....

Употреба ствари према уговору.....

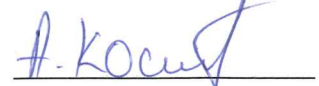
Закупац је дужан употребљавати ствар као добар привредник, односно добар домаћин.

Он је може употребљавати само онако како је одређено уговором или наменом ствари.

Он одговара за штету која настане употребом закупљене ствари противно уговору или њеној намени, без обзира на то да ли је ствар употребљавао он, или неко лице које ради по његовом налогу, поцакупац или које друго лице коме је он омогућио да употребљава ствар.

Ако закупца и после опомене закуподавца употребљава ствар противно уговору или њеној намени или запушта њено одржавање, те постоји опасност знатне штете за закуподавца, овај може отказати уговор без давања отказног рока.

Закупац је дужан плаћати закупнину у роковима одређеним уговором или законом.



За јавног бележника
јавнобележнички заменик

а у недостатку уговора и закона, како је уобичајено у месту где је ствар предата закупцу.....

Ако није друкчије уговорено или у месту предаје ствари уобичајено, закупнина се плаћа полугодишње кад је ствар дата у закуп за једну или више година, а ако је дата за краће време, по истеку тог времена.....

Закуподавац може отказати уговор о закупу ако купац не плати закупнину ни у року од 15 дана пошто га је закуподавац позвао на плаћање. Али ће уговор остати на снази ако купац исплати износ дужне закупнине пре него што му отказ буде саопштен.....

Купац је дужан чувати закупљену ствар и по престанку закупа вратити је неоштећену.....

Ствар се враћа у месту у коме је била предата.

Купац не одговара за истрошеност ствари која настаје њеном редовном употребом, као ни за оштећења која потичу од њене дотрајалости.....

Ако је за време закупа извршио какве промене на ствари, дужан је вратити је у стање у коме је била кад му је предата у закуп.

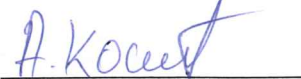
Он може однети додатке које је учинио на ствари ако се могу одвојити без њеног оштећења, али их закуподавац може задржати ако му накнади њихову вредност у време враћања.....

Уколико није друкчије уговорено, купац може закупљену ствар дати у закуп другоме (подзакуп) или му је по ком другом основу предати на употребу, али само ако се тиме не наноси штета закуподавцу.

Купац јемчи закуподавцу да ће подзакупац употребљавати ствар према уговору о закупу.....

Кад је за давање закупљене ствари у подзакуп потребна дозвола закуподавца, овај је може одбити само из оправданих разлога.....

Закуподавац може отказати уговор о закупу ако је закупљена ствар дата у подзакуп без његове дозволе, кад је ова према закону или према уговору потребна.....



За јавног бележника
јавнобележнички заменик

Закуподавац може, ради наплате својих потраживања од закупца насталих из закупа, захтевати непосредно од подзакуп исплату износа које овај дугује закупцу по основу подзакуп.....

Подзакуп престаје у сваком случају када престане закуп.

ОТУЂЕЊЕ ЗАКУПЉЕНЕ СТВАРИ.....

У случају отуђења ствари која је пре тога предата неком другом у закуп прибавилац ствари ступа на место закуподавца те после тога права и обавезе из закупа настају између њега и закупца.....

Прибавилац не може захтевати од закупца да му преда ствар пре протеча времена за које је закуп уговорен, а ако трајање закупа није одређено ни уговором ни законом, онда пре истека отказног рока.

За прибавиоачеве обавезе из закупа према закупцу одговара преносилац као солидарни јемац.....

Право на закупнину.....

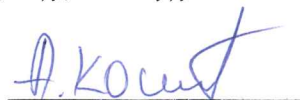
Ако није што друго уговорено, прибавилац ствари предате у закуп има право на закупнину почев од првог наредног рока после прибављања ствари, а ако је преносилац примио ту закупнину унапред, дужан је да му је уступи.....

Од часа кад је обавештен о отуђењу закупљене ствари купац може исплатити закупнину само прибавиоцу.....

Кад је ствар о којој је закључен уговор о закупу предата прибавиоцу, а не закупцу, прибавилац ступа на место закуподавца и преузима његове обавезе према закупцу ако је у моменту закључења уговора о отуђењу знао за постојање уговора о закупу. Прибавилац који у моменту закључења уговора о отуђењу није знао за постојање уговора о закупу, није дужан предати ствар закупцу, а купац може само тражити накнаду штете од закуподавца.....

За прибавиоачеве обавезе из закупа према закупцу одговара преносилац као солидарни јемац.....

Кад услед отуђења закупљене ствари права и обавезе закуподавца пређу на прибавиоца, купац може отказати уговор у сваком случају, поштујући законске



За јавног бележника
јавнобележнички заменик

отказне рокове.

ПРЕСТАНАК ЗАКУПА.....

Уговор о закупу закључен за одређено време престаје самим протеком времена за које је закључен.

Исто важи и у случајевима кад је, у недостатку воље уговарача, трајање закупа одређено законом.

Кад по протеклу времена за које је уговор о закупу био закључен, купац продужи да употребљава ствар, а куподавац се томе не противи, сматра се да је закључен нов уговор о закупу неодређеног трајања, под истим условима као и претходни.

Обезбеђења која су трећа лица дала за први закуп престају протеком времена за које је био закључен.

Уговор о закупу чије трајање није одређено нити се може одредити из околности или месних обичаја престаје отказом који свака страна може дати другој, поштујући одређени отказни рок.

Ако дужина отказног рока није одређена уговором или законом или месним обичајима, она износи осам дана, с тим да отказ не може бити дат у невреме.

Ако су закупљене ствари опасне по здравље, купац може отказати уговор без давања отказног рока, чак и ако је у часу закључења уговора то знао.

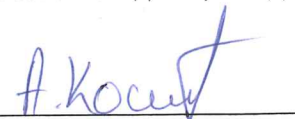
Купац се не може одрећи права из става 3 овог члана.

Закуп престаје ако закупљена ствар буде уништена неким случајем више силе.

Ако закупљена ствар буде делимично уништена или само оштећена, купац може раскинути уговор или остати и даље у закупу и захтевати одговарајуће снижење закупнине.

У случају смрти купца или куподавца закуп се наставља са његовим наследницима ако није друкчије уговорено.

Упозорила сам уговараче да је на кат. парцели бр.2257 и 2258 КО Сдерце, у Г листу непокретности, уписан терет-Решење није коначно-Забележба да првостепена одлука број 952-02-2-076-467/2024 није коначна, од 27.06.2024.године, те да ће



За јавног бележника
јавнобележнички заменик

Служба за катастар непокретности одлучивати по редоследу пријема захтева, и да постоји могућност обуставе поступка док се предходни поступци код СКН не окончају, па странке изјављују да им је то познато и да остају при намери закључења овог уговора и ослобађају јавног бележника сваке одговорности у вези с тим.-----

Јавни бележник је упозорио уговорне стране и предочио им да су дужне да поднесу пријаву пореској управи на име плаћања пореза у законом прописаном року од дана закључења уговора.-----

Уговорним странама сам објаснила правне домете смисао и последице закључења правног посла који је предмет приватне исправе, те сам их упозорила да потврђена приватна исправа има снагу јавне исправе.-----

Упозорила сам странке да су дужне да поштују начело једнаке вредности узајамних давања. Упозорила сам их да би могло доћи до судског спора ради поништаја уговора због прекомерног оштећења. И поред упозорења странке су захтевале да се поштује начело аутономије воље странака при закључењу уговора и изјавиле да слободне воље пристају на закључење уговора под наведеним условима.-----

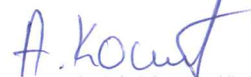
Упозорила сам уговорне стране да не одговарам за тачност података унетих у приватну исправу у смислу бројева и слова, на шта су странке изјавиле да су разумеле упозорење и да прихватају ризике и последице у вези са тим, да инсистирају да се поштује аутономија воље странака да се овери садржај ове приватне исправе.-----

Уговорним странама сам прочитала приватну исправу и текст ове клаузуле о потврђивању приватне исправе, те сам се уверила да садржај исправе представља њихову стварну вољу.-----

Након тога, ПОТВРЂУЈЕ СЕ:-----

- да је странкама у присуству јавног бележника прочитана исправа – Уговор о дугорочном закупу, као и клаузула о солемнизацији истог,-----

-да су странке усмено изјавиле да су разумеле садржину и правне последице



За јавног бележника
јавнобележнички заменик

правног посла који су закључиле,-----

- да су странке изјавиле да је њихова воља у свему верно унета у приватној исправи, те да исправа у потпуности одговара њиховој вољи,-----

- да су странке исправу у присуству јавног бележника својеручно потписале, те да су сагласне са садржином ове клаузуле о потврђивању приватне исправе.-----

Јавни бележник је увидом у базу података управе за спречавање прања новца и финасирање тероризма кроз претраживач означених лица утврдио да нема резултата претраге за уговорне стране, те се резултати увида прилажу списима предмета.-----

Странка изјављује да му је позната садржина свих прилога, да је исте прегледала, те да не тражи њихово читање, као и да му је позната садржина релевантних законских прописа.-----

Исправа са клаузулом о потврђивању исправе састоји се од 27 (двадесетседам) страница од чега 15 (петнаест) странице чини уговор, који је написан штампачем једностано а 12 (дванаест) страница чини Клаузула о потврђивању приватне исправе, која је штампана двострано.-----

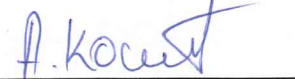
Јавнобележничка награда за потврђивање приватне исправе, обрачуната је и наплаћена у складу са чланом 21, тарифног броја 1, тарифног броја 9, тарифног броја 17, тарифног броја 18, тарифног броја 13 и чланом 14. Јавнобележничке тарифе у укупном износу од 41220.00 (четрдесет једна хиљада двеста двадесет, који износ обухвата:)------

- награду у износу од 33750.00 (тридесет три хиљаде седамсто педесет) динара и ПДВ 20% у износу од 6750.00 (шест хиљада седамсто педесет) динара и-----

- накнаду материјалних трошкова у износу од 600.00 (шесто) динара и ПДВ 20% у износу од 120.00 (сто двадесет) динара.-----

Исправа је потписана у 10 (десет) примерака, од којих се 1 (један) примерак са клаузулом о потврђивању приватне исправе и прилозима чува код јавног бележника у списима предмета ОПУ: 601-2024, док се странкама са клаузулом о потврђивању приватне исправе, без прилога, предају 2 (два) примерка за куподавцу и 7 (седам) примерака за купцу.-----

Солемнизација приватне исправе је завршена у кабинету градоначелника града Врања, ул. Краља Милана бр.1 (један), а све по Решењу Јавнобележничке коморе



За јавног бележника
јавнобележнички заменик

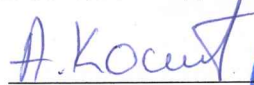
Бр. ОПУ: 601-2024
Страна 12. (дванаеста)

Србије бр.2259-2-IV-3/2024 од 10.07.2024.године, којим јавног бележника Милену Станковић из Врања, мења јавнобележнички помоћник Ана Костић именована за службено подручје Основног суда у Врању, територија града Врања, код јавног бележника Милене Станковић, дана 30.07.2024. (тридесетог јула двехиљадедвасетчетврте) у 11:20 (једанаест и двадесет) часова, те је иста заведена под бројем ОПУ: 601-2024.


Др Слободан Миленковић
заст. „Град Врање”
(закуподавац)


Золтан Тамаш заст.
„Соларбелт Доо Београд”
Стари Град”
(закупац)

За јавног бележника Милену Станковић,
јавнобележнички заменик Ана Костић
по Решењу Јавнобележничке коморе Србије
број 2259-2-IV-3/2024 од 10.07.2024.године


АНА КОСТИЋ



Милена Станковић
јавни бележник
Врање

