

**Grad Solin**, Stjepana Radića 42, 21210 Solin, OIB: 40642464411, zastupan po gradonačelniku Daliboru Ninčeviću (u daljnjem tekstu: **Zakupodavac**) s jedne strane-----

i

**xy, ulica grad oib,**, zastupano po **xy** (u daljnjem tekstu: **Zakupnik**), s druge strane,-----

sklopili su dana\_\_\_\_\_ sljedeći-----

**U G O V O R**  
**o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Solina**  
**(kat.čest. 4817/3 K.O. Solin)**  
**(broj Ugovora: xy)**

**PREDMET UGOVORA-----**

**Članak 1. (prvi)**

Predmet ovog Ugovora je zakup poslovnog prostora-Art cafe koji je smješten na dijelu kat.čest. 4817/3 K.O. Solin, upisan u z.k.ul. broj 8761 K.O. Solin, oznaka katastarske čestice 6377/3 K.O. Solin, anagrafske oznake Ulica grada Vukovara 5a (bivša Ulica Marka Marulića 5a), 21210 Solin, koji se nalazi u prizemlju zgrade objekta i ima zaseban ulaz (u daljnjem tekstu Poslovni prostor). U sklopu objekta nalaze se i prostori Turističke zajednice koji nisu predmet ovog Ugovora.-----

Zakupnik je dužan koristiti Poslovni prostor za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanja pića NKD oznake 56.30.-----

Poslovni prostor koji se daje u zakup sastoji se od zatvorenog dijela koji ima površinu 73,44 m<sup>2</sup> i vanjskog dijela (terasa za štekat) koji ima površinu 28 m<sup>2</sup>.-----

Poslovni prostor daje se u zakup u nivou izvedbe ključ u ruke.-----

Zakupodavac potvrđuje i jamči Zakupniku da u trenutku zaključenja Ugovora daje u zakup Poslovni prostor slobodan od svakog tereta odnosno stvarnih prava trećih osoba.-----

**PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANAKA-----**

**Članak 2. (drugi)**

Zakupnik je dužan Poslovni prostor opisan u članku 1. ovog Ugovora urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku najkasnije u roku od 2 (dva) mjeseca od dana primopredaje poslovnog prostora, te se odriče prava potraživanja za troškove investicijskih ulaganja i održavanja u poslovni prostor, bez obzira je su li sredstva uložena sa i/ili bez znanja Zakupodavca te se odriče prava stjecanja bilo kakvog stvarnog prava ili pravo potraživanja naknade za uložena sredstva na teret Zakupodavca.-----

Ukoliko zakupnik ne privede Poslovni prostor svrsi u roku iz stavka 1. ovog članka Zakupodavac će ga pisanim putem opomenuti i ostaviti dodatni rok od najviše 1 mjeseca za

isto. Ukoliko ni u dodatnom roku Zakupnik ne privede svrsi Poslovni prostor Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor.-----

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Poslovnog prostora kojim se mijenja konstrukcija, raspored prostorija, površina, namjena ili vanjski izgled Poslovnog prostora.-----

Na Poslovni prostor koji se daje u zakup ne može se zasnovati podzakup.-----

Nakon prestanka zakupa Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu Poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, uzevši u obzir promjene nastale uobičajenom upotrebom i korištenjem Poslovnog prostora.-----

Uvedene telefonske, Internet i TV linije za potrebe poslovanja ostaju u vlasništvu Zakupnika.-

Prilikom napuštanja Poslovnog prostora, po bilo kojem osnovu i razlogu, Zakupnik može odnijeti iz Poslovnog prostora telefonske, Internet i TV linije, uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako time ne oštećuje Poslovni prostor.-----

### **Članak 3. (treći)**

Zakupodavac je dužan predati Zakupniku Poslovni prostor u izvedbi ključ u ruke, u viđenom stanju na dan raspisivanja javnog natječaja i to najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana potpisivanja ovog Ugovora, prilikom čega će se sastaviti Zapisnik o primopredaji Poslovnog prostora.-----

Zakupodavac se obvezuje održavati Poslovni prostor u funkcionalnom stanju (prokišnjavanje, puknuće cijevi i sl.), te o svom trošku otkloniti nastale nedostatke za cijelo vrijeme trajanja zakupa.-----

### **Članak 4. (četvrti)**

Zakupnik je dužan uz naziv ugostiteljskog objekta zadržati naziv „Art Caffè“. Naziv ugostiteljskog objekta Zakupnik mora dostaviti na suglasnost gradonačelniku Grada Solina prije početka obavljanja ugostiteljske djelatnosti. -----

Zakupnik se obvezuje tijekom svake godine zakupa održati minimalno 36 društveno-kulturnih događanja (18 nenaplativih/besplatnih i 18 naplativnih događanja godišnje) od kojih se ističu izložbe, predstavljanje knjiga, kušanje vina, tematske večeri, glazbene večeri, manji koncerti te ostali kulturni sadržaji.-----

Zakupnik se obvezuje osigurati potrebnu opremu za društveno-kulturna događanja o svom trošku.-----

Prihodi od naplativih društveno-kulturnih događanja pripadaju zakupniku.-----

Zakupnik je dužan svako 12 (dvanaest) mjeseci dostaviti izvještaj Gradu Solinu i to najkasnije 15 dana od proteka 12 (mjeseci) mjeseci od potpisa Ugovora. Zakupnik je dužan navesti u izvještaju:-----

- broj društveno-kulturnih događanja u proteklih 12 (dvanaest) mjeseci-----

- datum održavanja svakog društveno-kulturnog događaja-----
- kratki opis svakog održanog društveno-kulturnog događanja-----
- napomena za svaki društveno-kulturni događaj koji se održao u proteklih 12 mjeseci je li bio naplativ ili nenaplativ/besplatan-----

Zakupnik podnosi izvještaj Upravnom odjelu za gospodarstvo, zaštitu okoliša i Europske fondove Grada Solina pisanim putem i to u formi obrasca „godišnje izvješće društveno-kulturnih događanja“ koji je sastavni dio ovog Ugovora.-----

#### **Članak 5. (peti)**

Zakupnik je dužan održavati javni zahod i to; javni zahod za osobe s invaliditetom te javni zahod za žene i muškarce koji se nalaze u sklopu objekta, a pripadaju Gradu Solinu. Zakupnik je dužan održavati u maniri dobrog gospodarstvenika sanitarni prostor koji se nalazi unutar poslovnog prostora kao i javni zahod. Površina javnog zahoda iznosi 12,23 m<sup>2</sup> te za površinu javnog zahoda Zakupnik ne plaća zakupninu.-----

Zakupniku je nema pravo naplaćivati korištenje javnog zahoda niti od njega ostvarivati prihod..-  
-----

#### **Članak 6. (šesti)**

Zakupnik je obvezan ugovoriti za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora policu osiguranja imovine vinkuliranu u korist Zakupodavca, za osnovne rizike: poplava, potres, požar, krađa i druge elementarne nepogode-----

Zakupnik je obvezan policu osiguranja iz stavka 1. ovog članka dostaviti Zakupodavcu u roku od 10 (deset) dana od datuma potpisa ovog Ugovora.-----

Ukoliko Zakupnik ne dostavi police osiguranja u roku iz stavka 3. ovog članka Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor, uz zadržavanje jamčevine.-----

### **JAMSTVO ZA UREDNO ISPUNJENJE UGOVORA-----**

#### **Članak 7. (sedmi)**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik prije potpisa ovog Ugovora dostavio Zakupodavcu jamstvo za uredno ispunjenje ugovora, u vidu bjanko zadužnice u visini iznosu od 121.728,00 kuna (godišnja minimalna – početna zakupnina), solemniziranu kod javnog bilježnika.-----

Jamstvo za uredno ispunjenje Ugovora Zakupodavac ima pravo naplatiti u sljedećim slučajevima:-----

- (a) u slučaju svake povrede ugovorne obveze od strane Zakupnika zbog koje Zakupodavcu nastane šteta i to u iznosu visine nastale štete s pripadajućim kamatama;-----
- (b) radi naplate ugovorne kazne zbog zakašnjenja i/ili neurednog ispunjenja Zakupnika u ispunjenju svojih obveza iz ovog ugovora, i to u visini ugovorne kazne;-----
- (c) u slučaju neispunjenja ugovorne obveze od strane Zakupnika zbog razloga za koje je odgovoran Zakupnik kao i u slučaju raskida Ugovora koje je uzrokovao Zakupnik, i to u punom iznosu jamstva, bez obveze vraćanja naplaćenog jamstva;-----
- (d) u drugim slučajevima, radi naplate potraživanja koja Zakupodavac ima prema Zakupniku u

svezi s ovim Ugovorom do visine iznosa koje Naručitelj potražuje;-----  
(e) uvijek kada je to predviđeno ostalim odredbama ovog Ugovora.-----

## **NAKNADA I UVJETI PLAĆANJA-----**

### **Članak 8. (osmi)**

Naknada za zakup Poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora mjesečno iznosi \_\_\_\_ kuna.

Ugovorne strane su suglasne kako će se zakupnina po ovom Ugovoru isplaćivati mjesečno unaprijed, i to do 10. (desetog) u mjesecu na žiro račun Zakupodavca otvoren kod OTP d.d. IBAN: HR0424070001840600007, model HR\_\_\_\_, poziv na broj \_\_\_\_.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik snosi sve troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora pod kojim se smatra redovno vršenje pregleda i održavanja svih instalacija, strojeva i opreme.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke za oštećenja Poslovnog prostora koje je sam prouzročio, a ne odgovora za pogoršanje stanja Poslovnog prostora koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

Zakupnik je dužan snositi sve režijske troškove Poslovnog prostora (trošak struje, vode, odvoz smeća, komunalna naknada i dr).

Zakupnik se obvezuje temeljem Ugovora o zakupu izvršiti promjenu obveznika na svoje ime za sve komunalne troškove (komunalnu naknadu, troškove električne energije, vode, odvoz smeća i dr.)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik prilikom javljanja na Javni natječaj za zakup poslovnog prostora, uplatio jamčevinu u iznosu od \_\_\_\_\_ kuna koji iznos Zakupodavac zadržava, te će se za navedeni iznos izvršiti umanjeње ugovorene zakupnine.---

Obveza plaćanja zakupnine počinje teći od dana potpisa ovog Ugovora.

## **UGOVORNE KAZNE-----**

### **Članak 9. (deveti)**

Zakupnik je dužan uz pridržavanje svih ugovornih obveza iz Ovog Ugovora, pridržavati se i odredbi Odluke o komunalnom redu Grada Solina (Službeni vjesnik Grada Solina 11/12, 08/17).

Ovlaštena osoba Zakupodavca vršiti će redovite provjere pridržava li se Zakupnik u obavljanju poslovne djelatnosti ugovornih odredbi i o istom pisati zapisnike.

U slučaju ne pridržavanja odredbi iz prethodnog stavka ovog članka, Zakupodavac ima pravo naplatiti ugovornu kaznu zbog neurednog ispunjenja Ugovora u iznosu od 5.000,00 kuna.

Zakupodavac ima pravo ugovornu kaznu naplatiti putem poziva na plaćanje upućenom Zakupniku ili putem jamstva za uredno izvršenje ugovora ukoliko Zakupnik ne postupi po pozivu na plaćanje.

Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da Zakupodavac nakon naplate

ugovorne kazne i dalje postupaju protivno stavku 2. ovog članka. -----

## **TRAJANJE UGOVORA**-----

### **Članak 10. (deseti)**

Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina i počinje se primjenjivati od dana potpisa ovog Ugovora.-----

Svaka ugovorna strana ovaj Ugovor može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ovim ugovorom ili Zakonom.-----

Zakupodavac zadržava pravo raskida Ugovora o zakupu u slučaju kada to zahtijeva interes Grada Solina uz otkazni rok od 90 dana.-----

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa uz otkazni rok od 30 dana ako:-----

- Zakupnik ne dostavi policu osiguranja,-----
- ako Zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti temeljem rješenja nadležnog tijela,-----
- Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu i/ili režijske troškove za 2 (dva) mjeseca-----
- Zakupnik duže od 60 (šezdeset) dana ne koristi Poslovni prostor bez opravdanog razloga,-----
- Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi Poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,-----
- Zakupnik nakon pisane opomene Zakupodavca i dodatnog roka iz članka 2. stavak 2. ovog Ugovora ne privede Poslovni prostor svrsi,-----
- Zakupnik nakon naplate ugovorne kazne iz članka 9. stavak 3. nastavlja kršiti odredbe ovog Ugovora vezanih uz korištenje utvrđene površine Poslovnog prostora.-----

Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

## **POVJERLJIVOST I ZAŠTITA PODATAKA**-----

### **Članak 11. (jedanaesti)**

Svaka ugovorna strana će čuvati povjerljivima i neće otkrivati bilo kakve povjerljive podatke o drugoj ugovornoj strani, a koji su joj otkriveni u vezi s ovim Ugovorom, osim ako je to nužno u svrhu izvršavanja bilo koje dužnosti prema ovome Ugovoru.-----

Ugovorne strane se slažu da će osobne podatke koji su dobili pri izvršenju ovog Ugovora koristiti pažljivo, poštujući sva važeća pravila i propise te da će takve podatke koristiti samo u svrhu obavljanja svojih dužnosti kao što je navedeno u ovom Ugovoru.-----

## **OVRŠNOST**-----

### **Članak 12. (dvanaesti)**

Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja ovršnu ispravu u smislu članka 54. i 59. Zakona o javnom bilježništvu („Narodne novine“ broj 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16), pa Zakupnik izričito ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave po proteku otkaznog roka može neposredno provesti prisilnu ovrhu radi predaje Poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora u posjed Zakupodavcu.-----

Zakupnik izrijekom ovlašćuje Zakupodavca da temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave u svrhu naplate bilo kojeg potraživanja Zakupodavca iz ovog Ugovora po njoj dospelosti može neposredno provesti prisilnu ovrhu na novčanim sredstvima Zakupnika i njegovoj cjelokupnoj

imovini.-----

Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može, zatražiti i postići klauzulu ovršnosti na ovom Ugovoru kod javnog bilježnika temeljem pisanog zahtjeva sa (ovisno o razlogu traženja klauzule ovršnosti): izvodom iz poslovnih knjiga Zakupodavca, otkazom iz ovog Ugovora, pismenim upozorenjem iz ovog Ugovora odnosno sporazumom o raskidu ugovora iz ovog Ugovora.-----

## ZAVRŠNE ODREDBE-----

### Članak 13. (trinaesti)

Svaka izmjena ili dopuna ovog Ugovora mora biti sastavljena u pisanom obliku i potpisana od obje ugovorne strane čime postaje sastavni dio ovog Ugovora.-----

U slučaju promijene osobe ili stvarno-pravnog statusa ugovornih strana, prava i obveze iz ovog Ugovora uz suglasnost Zakupodavca mogu prijeći na nasljednika odnosno pravnog slijednika Zakupnika.-----

Ako bi neke odredbe ovog Ugovora bile ništavne ili nepravovaljane, to se neće odnositi na pravovaljanost ostalih odredbi ovog Ugovora. U tom su slučaju ugovorne strane dužne otkloniti ništavnost odnosno nepravovaljanost odredbi na valjani način koji je najbliži njihovoj svrsi.---  
-----

Za ostale odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom, primjenjivati će se odgovarajuće odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18), a podredno odredbe Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21).-----

Ugovorne strane se obvezuju sve sporove riješiti prvenstveno mirnim putem, a ukoliko to nije moguće ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.-----

Ovaj Ugovor sastavljen je u šest (6) istovjetnih primjeraka, od kojih Zakupodavcu pripadaju četiri (4) primjerka, a Zakupniku dva (2) i jedan za potrebe javnog bilježnika.-----

Ovaj Ugovor sklapa se kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 4. stavak 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a na trošak Zakupnika.-----

**Zakupodavac**

**Zakupnik**

\_\_\_\_\_  
Grad Solin  
Gradonačelnik  
Dalibor Ninčević, upravni pravnik

\_\_\_\_\_  
xy

KLASA:  
URBROJ:  
Solin, \_\_\_\_\_ 2022. godine