

**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. 1241/11 K.O. Mravince, Put Majdana 50)**  
**(broj Ugovora: xy)**

**PREDMET UGOVORA**-----

**Članak 1. (prvi)**

Predmet ovog Ugovora je zakup poslovnog prostora smještenog na dijelu kat.čest. 1241/11 K.O. Mravince, Put Majdana 50, Mravince koji se nalazi u sklopu izletišta na izvoru rijeke Jadro.-----

Zakupnik je dužan koristiti Poslovni prostor za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića NKD oznake 56 -----

Poslovni prostor koji se daje u zakup ima ukupnu površinu od 175,19 m<sup>2</sup> (zatvoreni i otvoreni poslovni prostor).-----

Poslovni prostor je cjelokupno namješten i opremljen kompletnom ugostiteljskom opremom za pripremu hrane i pića za stavljanje istoga u funkciju.-----

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

**Članak 2. (drugi)**

Zakupnik je dužan Poslovni prostor opisan u članku 1. ovog Ugovora privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku najkasnije u roku od 30 kalendarskih dana 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 zabilježenom 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 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 policu osiguranja u roku iz stavka 2. ovog članka Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor, uz zadržavanje jamčevine.-----

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

### **Članak 5. (peti)**

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 21.022,80 eura (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 6. (šesti)**

Naknada za zakup Poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora mjesečno **iznosi \_\_\_\_\_ eura** bez PDV-a. Ukupni iznos mjesečne zakupnine uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost.-----

Zakupnik je dužan plaćati održavanje zajedničkih prostora i prostorija i to u iznosu od 150 eura bez PDV-a na mjesečnoj razini. Ukupni iznos održavanja zajedničkih prostorija uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost.-----

Ukupni iznos za zakup Poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora i održavanje zajedničkih prostora i prostorija **iznosi \_\_\_\_\_ eura bez PDV-a.** Ukupni iznos za zakup Poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora i održavanje zajedničkih prostora i prostorija uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednosti.

Ugovorne strane su suglasne kako će se zakupnina i održavanje zajedničkih prostora i prostorija 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, odvoz smeća i dr.) te po očitanju internih mjerila plaćati troškove električne energije i vode. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik prilikom javljanja na Javni natječaj za zakup poslovnog prostora, uplatio jamčevinu u iznosu **od \_\_\_\_\_ eura** 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 7. (sedmi)**

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 11/19).-----

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 660 eura.-----

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 Zakupnik nakon naplate ugovorne kazne i dalje postupa protivno stavku 1. i 2. ovog članka. -----

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

### **Članak 8. (osmi)**

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 održavanje zajedničkih prostora i prostorija i/ili režijske troškove za 2 (dva) mjeseca-----
- Zakupnik duže od 30 (trideset) 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 7. 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 9. (deveti)**

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 10. (deseti)**

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, 120/16,57/22), 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 njenoj 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 11. (jedanaesti)**

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, 114/22, 156/22).-----

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 pet (5) istovjetnih primjeraka, od kojih Zakupodavcu pripadaju dva (2) primjerka, a Zakupniku dva (2) i jedan (1) 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, \_\_\_\_\_ 2023. godine