

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 m² (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.-----

Naknada iz stavka 1. ovog članka plaća se od dana ishođenja minimalnih tehničkih uvjeta, koje je Zakupnik dužan u roku od osam dana dostaviti Zakupodavcu. Za razdoblje od dana potpisa ugovora do dana ishođenja minimalnih tehničkih uvjeta Zakupoprimac se obvezuje plaćati iznos od 500,00 eura mjesečno koji će se uračunati u ugovornu najamninu (umanjiti iznos naredne zakupnine).-----

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 očitaju 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. nastaviti 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