Na temelju članka 24. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Gornja Rijeka („Službeni glasnik Koprivničko – križevačke županije“ broj 11/19) i Odluke o odabiru najpovoljnije ponude za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Gornja Rijeka, KLASA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, URBROJ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022., a po provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Gornja Rijeka, **Općina Gornja Rijeka,** Trg Sidonije Rubido Erdödy 3, Gornja Rijeka, OIB: 38669993312 zastupana po općinskom načelniku Općine Gornja Rijeka (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), Darku Fištrović s jedne strane ---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

----------------------------------------------------------- i -----------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, OIB: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zastupan po \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (u daljnjem tekstu: Zakupnik), s druge strane, zaključili su----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_godine slijedeći-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

-----------------------------------------------------**UGOVOR**------------------------------------------------------

------------------**o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Gornja Rijeka**--------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**1. PREDMET ZAKUPA ----------------------------------------------------------------------------------------**

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

* 1. Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor koja se nalazi na adresi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Gornja Rijeka, oznaka poslovnog prostora PP\_\_\_\_, poslovni prostor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_zgrade korisne površine \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m² (metara kvadratnih), tlocrtnog opisa: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(u daljnjem tekstu: poslovni prostor).---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.2. Zakupodavac će za vrijeme trajanja ovog Ugovora Zakupniku dozvoliti zajedničku uporabu hodnika kroz zgradu, tako da se njemu i njegovim strankama osigura neometan dostup do poslovne prostorije koju koristi, ujedno se dozvoljava uporaba zajedničkog WC-a. (za PP4) ---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**2. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE -------------------------------------------------------------------------**

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.1. Zakupodavac jamči da je ovlašten sklopiti ovaj Ugovor kao vlasnik i posjednik nekretnine označene kao zk.č.br. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Bjelovaru, Zemljišno-knjižni odjel u Križevcima u zemljišno knjižnom ulošku broj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_za katastarsku općinu Gornja Rijeka, Trg S. Rubido Erdody, ukupne površine \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ čhv (u daljnjem tekstu: Nekretnina), a predmet ovog Ugovora je zakup poslovnog prostora na opisanoj nekretnini. Prema izvatku iz zemljišne knjige Zakupodavac je uknjižen kao vlasnik Poslovnog prostora.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA ------------------------------------------------------------**

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.1. Zakupnik se obvezuje koristiti poslovni prostor za obavljanje uslužne djelatnosti – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. -----------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.2. Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik koristiti poslovni prostor isključivo za obavljanje ugovorne djelatnosti te da bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca neće poslovni prostor koristiti za obavljanje druge djelatnosti koja bi bila različita od ugovorene.-------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.3. Zakupnik je suglasan da će prostor urediti (ako je to potrebno) o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.--------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.4. Zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od Zakupodavca za uložena sredstva u poslovni prostor, s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i dr.), bez obzira jesu li sredstva uložena sa ili bez suglasnosti Zakupodavca.-------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**4. TRAJANJE ZAKUPA** **I STUPANJE U POSJED** ------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.1. Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme od 3 (tri) godine, a smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika (za PP4).---------

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.1. Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme od 3 (tri) godine, a smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke od 7. (sedmog) siječnja 2023. (dvijetisućedvadesettreće) godine (za PP9 i PP10).------

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se poslovni prostor daje u zakup u viđenom stanju,

na dan sklapanja Ugovora u smislu stavka 1. ovog članka. --------------------------------------------------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.3. Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavit će se primopredajni zapisnik u koji će

se unijeti podaci o stanju poslovnog prostora.------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**5. ZAKUPNINA**---------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.1. Mjesečna zakupnina za poslovni prostor iznosi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ kuna (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.2. Mjesečna zakupnina za poslovni prostor za mjesec \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202. godine umanjena je za iznos jamčevine u svoti od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ kuna/\_\_\_\_\_eura¹ te iznosi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ kuna/\_\_\_\_\_\_eura¹[[1]](#footnote-1).

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.3. Zakupodavac na dan sklapanja ovog Ugovora nije u sustavu Poreza na dodanu vrijednost temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, br. 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19. i 138/20). Ukoliko Zakupodavac uđe u sustav poreza na dodatnu vrijednost, uz mjesečnu zakupninu iz stavka 1. ovog članka obračunavati će se i naplaćivati i porez na dodanu vrijednost sukladno zakonskim propisima.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.4. Plaćanje iznosa zakupnine iz stavka 1. ovog članka Zakupnik je dužan izvršiti najkasnije do desetog dana u mjesecu za svaki tekući mjesec, na račun Zakupodavaca HR2923600001861800000.-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zakupnina može povećati ukoliko dođe do promjene tečaja kune u odnosu prema Euru za više od 10 (deset) posto, a što će se regulirati sklapanjem dodatka ovom ugovoru o zakupu.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik, u slučaju ako nastavi koristiti poslovni prostor nakon isteka Ugovora ili otkaza ovog Ugovora, dužan Zakupodavcu plaćati mjesečnu naknadu za korištenje poslovnog prostora u visini mjesečne zakupnine iz točke 5.1.. Ta obveza postoji sve dok Zakupnik ne preda Zakupodavcu u posjed poslovni prostor.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.7. Naknada iz prethodnog stavka ovog članka dospijeva jednako kao i mjesečna zakupnina za vrijeme trajanja ovog Ugovora, a Zakupodavac će Zakupniku za svaku mjesečnu naknadu iz prethodnog stavka izdati račun.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.8. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac ovlašten dospjele mjesečne naknade iz stavka 5.6. ovog članka naplatiti sukladno odredbama točke 14. ovog Ugovora.-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.9. U slučaju kašnjenja s plaćanjem, odnosno neplaćanja bilo kojeg iznosa na temelju ovog Ugovora, Zakupnik je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu koja teče od dospijeća istog iznosa pa do isplate.------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**6. SREDSTVO OSIGURANJA--------------------------------------------------------------------------------**

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik, prije sklapanja ovog Ugovora, Zakupodavcu kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza predao:----------------- (VRSTA SREDSTAVA OSIGURANJA SUKLADNO JAVNOM POZIVU- novčani polog ili garancija banke)-----------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.2. Sredstvo osiguranja će Zakupodavac vratiti Zakupniku nakon prestanka zakupa, a po podmirenju ugovorene zakupnine, troškova zajedničke i troškova individualne potrošnje, nadoknadi eventualne štete za koju odgovara Zakupnik, te podmirenju svih drugih dospjelih troškova, naknada i obveza po ovom Ugovoru, ukoliko predmetna sredstva nisu bila aktivirana u skladu s ovim Ugovorom. Sredstvo osiguranja Zakupodavac je dužan vratiti Zakupniku u cijelosti ili u dijelu koji preostane, u roku od najviše 30 (trideset) dana nakon ukupnog namirenja svih navedenih obveza.-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**7. ZABRANA PODZAKUPA ----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

7.1. Zakupniku nije dopušteno poslovni prostor ili bilo koji njegov dio dati u podzakup.---------------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7.2. U smislu odredaba ovog ugovora ima se smatrati da je poslovni prostor ili njegov dio dat u podzakup u slučaju da u poslovnom prostoru djelatnost obavlja osoba koja kod Zakupnika nije u radnom odnosu.-----------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**8. TROŠKOVI KORIŠTENJA POSLOVNOG PROSTORA** ------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8.1. Zakupnik je, osim zakupnine, dužan plaćati sve troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja poslovnog prostora (struja, voda, telefon, grijanje, komunalna naknada, vodna naknada i drugo), odnosno sve komunalne usluge na osnovi računa i evidencije mjernih instrumenata. Troškove potrošnje električne energije i grijanja Zakupnik je dužan snositi proporcionalno površini poslovnog prostora kojeg koristi prema ispostavljenom računu Zakupodavca. Obračun potrošnje električne energije Zakupodavac će vršiti temeljem kontrolnog brojila električne energije navedenog poslovnog prostora. Obračun grijanja Zakupodavac će vršiti proporcionalno, prema utvrđenoj površini poslovnog prostora korisnika u odnosu na površinu grijanih prostora čitave zgrade prilikom primitka računa za grijanje od strane dobavljača.------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8.1. ++ Troškove potrošnje električne energije i grijanja Zakupnik je dužan snositi proporcionalno površini poslovnog prostora kojeg koristi prema ispostavljenom računu Zakupodavca. Obračun potrošnje električne energije Zakupodavac će vršiti temeljem kontrolnog brojila električne energije navedenog poslovnog prostora. Obračun grijanja Zakupodavac će vršiti proporcionalno, prema utvrđenoj površini poslovnog prostora korisnika u odnosu na površinu grijanih prostora čitave zgrade prilikom primitka računa za grijanje od strane dobavljača. .(za poslovni prostor PP4) --------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8.2. Troškove korištenja, održavanja i uređenja poslovnog prostora Zakupnik je dužan plaćati sukladno odlukama i obračunima nadležnih tijela i davatelja usluga, a dokaze o uplati dužan je dostaviti Zakupodavcu na njegov poziv. -----------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------8.3. Zakupnik se obvezuje snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora. Pod troškovima tekućeg održavanja smatraju se osobito: redovno održavanje i popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koje je Zakupnik prouzročio svojom krivnjom, kao i drugi troškovi manjih preinaka u poslovnom prostoru kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora. -----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8.4. Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**9. ODRŽAVANJE POSLOVNOG PROSTORA** ---------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.1. Zakupnik se obvezuje koristiti poslovni prostor s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika i domaćina, održavati poslovni prostor u funkcionalnom i sigurnom stanju, pridržavajući se pri tom stručnih tehničkih i sigurnosnih pravila te mjerodavnih propisa i normi.-----

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.2. Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se boravile u poslovnom prostoru Zakupnika.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.3. Zakupnik ne odgovara za redovno trošenje poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja. --------------------------------------------------------------------------------------------------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.4. Zakupnik ne smije, bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca, činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.------------------------------------------------------------------------------------------------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.5. Ako Zakupnik bez suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor.-------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.6. Zakupnik je dužan za sve preinake poslovnog prostora koje Zakupodavac prethodno pisanim putem odobri, ishoditi potrebne dozvole nadležnih tijela te iste dostaviti Zakupodavcu, a nakon obavljanja radova dužan je pozvati Zakupodavca da izvrši uvid i utvrdi istovjetnost obavljenih preinaka poslovnog prostora s dozvolama nadležnih tijela.--------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.7. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik, bez obzira na pisanu suglasnost, sve eventualne izmjene i poboljšanja, ugradnju stvari, dodatke ili druge slične zahvate u poslovnom prostoru izvesti na vlastitu odgovornost, rizik i trošak, bez prava Zakupnika na povrat troškova ili bilo kakav oblik nadoknade od Zakupodavca.-----------------------------------------------------------------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.8. Zakupodavac može za vrijeme trajanja zakupa izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja uz obavezu obavijesti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova kao i o novoj visini zakupnine.-----------------------------------------------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.9. U slučaju nastanka većih kvarova ili oštećenja u korištenom prostoru, a za koje nije odgovoran Zakupnik, obvezan je odmah pisano obavijestiti Zakupodavca o nastalom kvaru ili oštećenju (požar, eksplozija, izlijevanje vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, poplava, bujica i visoka voda, lom stakla u slučaju više sile i sl.) i dati mu za popravak primjeren rok. ---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.10. U vrijeme trajanja dužih popravaka radi održavanja poslovnog prostora koji padaju na teret Zakupodavca te radova na pročelju i krovištu zgrade, ukoliko Zakupnik ne može koristiti poslovni prostor, Zakupnik nije dužan plaćati zakupninu. --------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9.11. Zakupnik nema pravo na nikakva potraživanja prema Zakupodavcu u slučaju lošeg funkcioniranja instalacija električne energije, plina, telefona, vode i odvodnje ukoliko se utvrdi da je do navedenog lošeg funkcioniranja došlo uslijed nemara Zakupnika, više sile, odlukom nadležnih tijela vlasti ili bilo kakvog problema unutar distributivne mreže tvrtke isporučitelja usluga, a za koje nije odgovoran Zakupodavac.-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**10. PRESTANAK ZAKUPA** -----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

10.1. Ovaj Ugovor o zakupu prestaje istekom ………(BROJ GODINA SUKLADNO JAVNOM

POZIVU) godina od dana sklapanja, odnosno istekom zadnjeg dana otkaznog roka ili u slučaju eventualnog raskida Ugovora, u roku koji odredi strana koja raskida Ugovor.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

10.2. Ugovorne strane su suglasne da eventualno neovlašteno korištenje poslovnog prostora od strane Zakupnika nakon isteka ugovorenog roka trajanja zakupa, ni u kojem slučaju ne podrazumijeva automatsko produljenje ovog Ugovora. Neće se smatrati da je došlo do produljenja trajanja Ugovora ni ukoliko Zakupnik nastavi plaćati naknadu za korištenje poslovnog prostora nakon roka na koji je Ugovor zaključen, u smislu točke 5.6. ovog Ugovora.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**11. OTKAZ** --------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11.1. Zakupodavac bez daljnjih pitanja i dozvola može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:-------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

a) Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor suprotno obvezama utvrđenim ovim Ugovorom ili zakonskim i podzakonskim aktima ili mu nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje ili protivno drugim bitnim odredbama iz ovog Ugovora, uključivo i slučajeve kao što su: ukoliko sredstva osiguranja plaćanja iz točke 6. ovog Ugovora postanu iz bilo kojeg razloga nevažeća ili umanjena u svojoj vrijednosti, a Zakupnik ih u roku od 15 (petnaest) dana od dana postanka nevažećim ili od dana njihova umanjenja propusti ili odbije zamijeniti novim.- --------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

b) Zakupnik na temelju pisane opomene Zakupodavca, u roku od 15 (petnaest) dana ne plati u cijelosti dospjelo dugovanje, u iznosu koji odgovara ili je veći od iznosa 2 (dvije) zakupnine, bez obzira radi li se o dospjelim zakupninama ili dospjelim naknadama za troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora,-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

c) Zakupnik bez opravdanog razloga odbije preuzeti poslovni prostor, uzimajući u obzir da se poslovni prostor daje u zakup u viđenom stanju,--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

d) Zakupnik u roku od 6 (šest) mjeseci od početka ugovornog odnosa ne stavi poslovni prostor u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti,----------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

e) Zakupnik bez opravdanog razloga u poslovnom prostoru ne obavlja ugovornu djelatnost dulje od 30 (trideset) dana,--------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

f) Zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

g) Zakupnik bez prethodnog pismenog odobrenja Zakupodavca izvrši promjenu i/ili dopunu ugovorne djelatnosti, ----------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

h) Zakupnik bez prethodnog pismenog odobrenja Zakupnika vrši preinake poslovnog prostora,-

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

i) Zakupnik cijeli poslovni prostor ili njegov dio izda u podzakup,------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

j) tijekom trajanja zakupa Zakupnik ne omogući Zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora. ---------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

k) Zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži Zakupnik.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će, u svim slučajevima iz točke 11.1. ovog članka, Zakupodavac prije otkaza dostaviti poštom Zakupniku pismenu opomenu preporučeno s povratnicom ili na koji drugi način koji se sukladno propisima za osobno dostavljanje smatra valjanim, a u kojoj će Zakupnika opomenuti da u roku od najviše 15 (petnaest) dana od dana primitka te opomene izvrši svoju ugovornu obvezu. Sa osobnom dostavom izjednačena je i dostava putem elektroničke pošte na adresu Zakupnika dostavljenu od strane Zakupnika u ponudi, koji potpisom ovog Ugovora pristaje na navedeni način dostave, a kao dan dostave smatrat će se dan slanja elektroničke pošte.-------------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11.3. U slučaju da Zakupnik u roku navedenom u opomeni iz točke 11.2. ovog članka izvrši u cijelosti svoju obvezu, dužan je o tome odmah pismeno obavijestiti Zakupodavca.----------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11.4. Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazuje se samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu uz otkazni rok od 30 (trideset) dana. Za vrijeme trajanja otkaznog roka ugovorne strane imaju sva prava i obveze kako je to utvrđeno ovim Ugovorom.--------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11.5. U slučaju nemogućnosti uredne osobne dostave pismene opomene i dostave otkaza zbog promjene adrese, o kojoj Zakupnik nije obavijestio Zakupodavca, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja od strane Zakupnika, dostava se smatra uredno izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira je li pošta bila u mogućnosti uručiti Zakupniku pismenu opomenu odnosno otkaz.-------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11.6. Zakupnik ima pravo otkazati Ugovor ukoliko je prethodno podmirio sve svoje dospjele ugovorne obveze te pisanim putem upozorio Zakupodavca i dao mu primjereni rok za

otklanjanje propusta, odnosno nedostataka i to:---------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

a) ako poslovni prostor ima ozbiljne nedostatke koji bi u bitnom Zakupniku onemogućavali korištenje na način predviđen ovim Ugovorom, a koje Zakupodavac nije otklonio u primjerenom roku.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

b) ukoliko Zakupodavac na koji drugi način u bitnome sprječava ili otežava rad Zakupnika u poslovnom prostoru.-----------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11.7. U slučajevima otkaza iz točke 11.6. ovoga članka ugovara se otkazni rok od 30 (trideset) dana računajući od dana primitka obavijesti o otkazu Ugovora, koju će Zakupnik dostaviti Zakupodavcu preporučenim pismom s povratnicom, ili na koji drugi način u skladu s propisima.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11.8. Ako Zakupnik jednostrano otkaže ovaj Ugovor iz razloga koji nisu navedeni u točki 11.6., nego iz gospodarskih ili drugih razloga koji se ne mogu pripisati Zakupodavcu, neće mu biti vraćena sredstva osiguranja plaćanja iz točke 6. ovog Ugovora sve do potpunog podmirenja svih dugovanja po ovom Ugovoru.--------------------------------------- ----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**12. PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA NAKON PRESTANKA ZAKUPA** -------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik posljednjeg dana isteka zakupa dužan predati poslovni prostor u urednom stanju, slobodan od osoba i stvari koje je unio u taj prostor i sa svim pripadajućim dokumentima, dokazima o održavanju i ključevima. Isto je dužan učiniti i u slučaju eventualnog raskida u roku koji odredi Zakupodavac, a u slučaju otkaza ovog Ugovora danom isteka otkaznog roka.--------------------------------------------------------------------------------------------------

---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12.2. Po prestanku Ugovora po bilo kojoj osnovi (istek roka, otkaz, raskid) ugovorne stranke su suglasne da je zakupnik dužan vratiti poslovni prostor Zakupodavcu u urednom i ispravnom stanju, uzimajući u obzir sva pogoršanja poslovnog prostora, uređaja i opreme do kojih je došlo zbog redovitog korištenja prostora.-------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12.3. Stvari koje je Zakupnik ugradio u poslovni prostor Zakupnik može odnijeti pod uvjetom da se poslovni prostor mora vratiti u stanje u kojem ga je primio.-------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12.4. Prilikom primopredaje ispražnjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje. Ako prilikom primopredaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju. ------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**13. OVRŠNOST UGOVORA** ------------------------------------------------------------------------------

---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13.1. Ovaj Ugovor sastavljen je u formi javnobilježničke ovršne isprave, temeljem koje Zakupodavac ima pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu radi predaje u posjed predmeta zakupa te radi naplate zakupnine i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom, kao i pripadajućih kamata.-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13.2. Troškove solemnizacije ovog Ugovora kod javnog bilježnika snosi Zakupnik.-----------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13.3. Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac nakon prestanka zakupa, u slučaju da Zakupnik ne vrati poslovni prostor Zakupodavcu, može od javnog bilježnika uz predočenje izjave sa sadržajem da je zakup prestao i da Zakupnik nije napustio poslovni prostor, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.----------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13.4. Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac radi naplate zakupnine i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom može od javnog bilježnika uz predočenje izjave sa sadržajem da Zakupnik nije platio dospjela dugovanja, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13.5. Na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti, Zakupodavac ima pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu protiv Zakupnika radi predaje u posjed predmeta zakupa u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona. Zakupnik svojim potpisom na ovom Ugovoru izričito izjavljuje da je suglasan s navedenim postupkom.------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13.6. Zakupnik također izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može na temelju ovog Ugovora s potvrdom njegove ovršnosti, pokrenuti neposrednu prisilnu ovrhu prema Zakupniku na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini radi naplate nepodmirenih dospjelih potraživanja temeljem ovog Ugovora u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona.-----------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**14. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE** ----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

14.1. Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Zakona o obveznim odnosima.---------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

14.2. Ugovorne strane suglasne utvrđuju da će sve eventualne izmjene i dopune ovoga Ugovora vrijediti ukoliko su sastavljene u istom obliku kao i ovaj Ugovor, u smislu točke 13.1. ovog Ugovora, osim ako nije drukčije navedeno u Ugovoru.------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

14.3. Stranke će sve sporove nastojati riješiti mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti rješenja spora na takav način, ugovora se nadležnost stvarno nadležnog suda u Bjelovaru.-----------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

14.4. Ovaj Ugovor sastavljen je u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih 2 (dva) primjerka zadržava Zakupnik, 2 (dva) Zakupodavac, a 1 (jedan) primjerak javni bilježnik.-------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

14.5. Ugovorne strane su pročitale i razumjele ovaj Ugovor te ga u znak suglasnosti potpisuju.-------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

KLASA: 372-01/22-01/04---------------------------------------------------------------------------------------

URBROJ: 2137-25-22-\_\_----------------------------------------------------------------------------------------

**ZAKUPNIK: ZAKUPODAVAC:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Općina Gornja Rijeka**

**Direktor: Općinski načelnik:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Darko Fištrović

1. Fiksni tečaj konverzije 7,53450 [↑](#footnote-ref-1)