

PUČKO OTVORENO UČILIŠTE POREČ, sa sjedištem u Poreču, Narodni trg 1, Poreč, OIB: 78789932299, zastupano po ravnatelju/ici, _____, (dalje u tekstu: Zakupodavac)-----

I-----
_____, sa sjedištem u _____,
OIB: _____, koje zastupa _____, (dalje u tekstu: Zakupnik)-----
na temelju Odluke Upravnog vijeća, Klasa: _____, Urbroj: _____ sklapaju
u Poreču dana _____ godine sljedeći-----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

1. UVODNA ODREDBA-----

1.1. Ovim ugovorom ugovorne strane zasnivaju obvezno pravni odnos zakupa poslovnog prostora iz članka 2.1. ovog ugovora, polazeći pritom od premise da sve izjave, kao i sadržaj cjelokupne dokumentacije koja se nalazi u prilogu ovog ugovora i čini njegov sastavni dio, odgovaraju stvarnim činjenicama.-----

2. PREDMET ZAKUPA-----

2.1. Predmet zakupa je: Poslovni prostor Pučkog otvorenog učilišta Poreč, Narodni trg 1, u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 566, KO Poreč, 5. etaža 22/1000 u dijelu prizemlja zgrade u planu posebnih dijelova oznake «E», površine 63,18 m² (dalje u tekstu: Poslovni prostor), prikazan na grafičkom prikazu koji je sastavni dio ovog Ugovora.-----

3. JAMSTVA ZAKUPODAVACA-----

3.1. Zakupodavac jamči da je ovlašten na sklapanje ovog ugovora, kao i da na Poslovnom prostoru, ne postoje bilo kakvi upisani i/ili neupisani tereti i/ili prava u korist drugih osoba, da u svezi s Poslovnim prostorom nema pokrenutih i/ili najavljenih bilo kakvih sudskih i/ili izvan sudskih postupaka koji bi na bilo koji način mogli osporiti prava Zakupnika po ovom ugovoru.-

4. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA-----

4.1. Zakupnik će u poslovnom prostoru obavljati isključivo tihu djelatnost, uredske i posredničke usluge.-----

4.2. U slučaju da Zakupnik povrijedi odredbu članka 4.1. ovaj ugovor raskida se po samom zakonu.-----

4.3. Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu iz razloga članka 4.2. ovog Ugovora Zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora. Raniji zakupnik koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstvo prava na sklapanje ugovora o zakupu.-----

5. TRAJANJE ZAKUPA-----

5.1. Ovaj ugovor zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju od 5 (pet) godina, počevši od _____ (_____) godine.-----

5.2. Stranke isključuju mogućnost prešutnog obnavljanja ovog ugovora.-----

6. ZAKUPNINA-----

6.1. Mjesečna zakupnina za Poslovni prostor iznosi 467,53 (bez PDV-a) (četstošezdesetsedam eura i pedesettri centa) EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (dalje u tekstu: HNB) na dan zaduživanja (dalje u tekstu: zakupnina). Zakupnina se plaća unaprijed, najkasnije do svakog petnaestog u mjesecu za tekući mjesec.-----

6.2. U slučaju kašnjenja sa uplatom obračunava se zakonska zatezna kamata.-----

6.3. U slučaju da Zakupnik kasni s plaćanjem mjesečne zakupnine više od 60 (šezdeset) dana, Zakupodavac je ovlašten po svom izboru jednostrano otkazati ovaj ugovor uz nastup pravnih posljedica iz nastavne točke

(a) u slučaju jednostranog otkaza ugovora, o čemu Zakupodavac dostavlja obavijest Zakupniku preporučanim pismom s povratnicom na adresu Zakupnika, Zakupnik je dužan u roku 8 (osam) dana, računajući od dana predaje preporučenog pisma pošti, Poslovni prostor, slobodan od svih osoba i svojih stvari, predati u samostalan i neposredan posjed Zakupodavca. U slučaju bezuspješnog proteka navedenog roka, Zakupodavac je ovlašten samostalno preuzeti posjed Poslovnog prostora, a takvo preuzimanje posjeda neće se smatrati smetanjem posjeda Zakupnika.-----

6.4. U slučaju da Zakupodavac jednostrano otkáže ovaj Ugovor iz razloga navedenog u članku 12.2. ovog ugovora, Zakupnik je dužan za vrijeme do predaje Poslovnog prostora u

posjed Zakupodavcu ili do njegovog preuzimanja Poslovnog prostora, za svaki mjesec, računajući od dana otkaza i/ili raskida ugovora do dana predaje ili preuzimanja posjeda Poslovnog prostora od strane Zakupodavca, na ime ugovorne kazne platiti iznos od dvije mjesečne rate, što iznosi 935,06 (bez PDV-a) (devetstotridesetpet eura i šest centa) EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan zaduženja. -----

6.5. Zakupnina se plaća u korist računa Zakupodavca otvorenog kod PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d., Grad Poreč-Parenzo broj računa: IBAN HR13 23400091834800003, poziv na broj HR 68 7730-78789932299-66151. U slučaju promjene računa na koji se ima vršiti plaćanje zakupnine, Zakupodavci će o tome pisano obavijestiti Zakupnika uz naznaku novog računa.-----

6.6. U iznosu zakupnine nisu sadržani eventualni porezi (Pučko otvoreno učilište Poreč nije u sustavu PDV-a, te nije obračunat PDV, a temeljem čl.90.st.1 i st.2 Zakona o porezu na dodanu vrijednost.)-----

6.7. Na temelju Odluke Upravnog vijeća, Zakupodavac može mijenjati ugovorenu mjesečnu zakupninu.-----

7. ODRŽAVANJE-----

7.1. Za čitavo vrijeme trajanja zakupa, Zakupnik je odgovoran za održavanje Poslovnog prostora. Izvan radnog vremena Zakupnika, Zakupodavac ima pravo vršiti povremene preglede Poslovnog prostora, te u slučaju uočavanja nedostataka u svezi održavanja istoga pisano zatražiti od Zakupnika da iste otkloni u primjerenom roku koji će mu biti ostavljen. Troškovi održavanja Poslovnog prostora isključivi su trošak Zakupnika, bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom (snižavanjem iste) ili traženja njihove nadoknade od Zakupodavaca.-----

7.2. Zakupnik je odgovoran za svu štetu koja nastane korištenjem Poslovnog prostora protivno ovom ugovoru ili njegovoj namjeni, bez obzira na to je li Poslovni prostor koristio on, ili neka osoba po njegovom nalogu ili koja druga osoba kojoj je omogućio da se istom koristi.--

7.3. Zakupnik se obvezuje koristiti Poslovnim prostorom pažnjom dobrog domaćina.-----

8. ULAGANJA-----

8.1. Zakupodavac isključuje mogućnost da Zakupnik vrši bilo kakve građevinske ili bilo kakve druge radove u Poslovnom prostoru koji prelaze okvire tekućeg održavanja (npr. rušenje pregradnih zidova, mijenjanje rasporeda prostorija i sl.), bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.-----

8.2. U svakom slučaju, Zakupnik nema pravo na povrat uložениh sredstava u Poslovni prostor bez obzira na razloge otkaza/raskida/prestanka ovog ugovora.-----

9. MATERIJALNI NEDOSTACI-----

9.1. Zakupnik je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora, pa se isključuje svaka odgovornost Zakupodavaca za materijalne nedostatke istoga.-----

9.2. Stranke isključuju pravo Zakupnika da otkáže ili raskine ovaj ugovor ili zahtjeva sniženje zakupnine zbog materijalnih nedostataka Poslovnog prostora bilo koje vrste.-----

9.3. Zakupnik se obvezuje da će za čitavo vrijeme trajanja zakupa otklanjati sve eventualne materijalne nedostatke Poslovnog prostora o svom trošku, bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom (snižavanjem iste) ili traženja njihove nadoknade od Zakupodavaca.-----

10. TROŠKOVI-----

10.1. Za vrijeme trajanja zakupa Zakupnik plaća sve obveze za Poslovni prostor koje bi inače plaćali Zakupodavci kao njegovi vlasnici. U slučaju da to Zakupnik propusti učiniti, pa zbog toga Zakupodavac namiri obvezu koja po ovom ugovoru tereti Zakupnika, Zakupnik je dužan vratiti Zakupodavcu isplaćeni novčani iznos zajedno sa zakonskim zatezним kamatama.-----

10.2. Zakupnik preuzima obvezu obavijestiti nadležna tijela o adresi na koju mu mogu neposredno dostavljati račune i druge obavijesti u svezi njegove obveze iz prethodnog stavka. Dokaze o izvršenim plaćanjima (uplatnice) troškova iz stavka 1. ovog članka Zakupnik je dužan predočiti Zakupodavcu kad ovaj to zatraži.-----

11. PODZAKUP-----

11.1. Stranke isključuju mogućnost podzakup Poslovnog prostora ili bilo kojeg njegovog dijela.

11.2. 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.

12. PRESTANAK ZAKUPA

12.1. Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

12.2. Ugovor o zakupu prestaje otkazom. Zakupodavac je ovlašten jednostrano otkazati ovaj ugovor u slučaju da (alternativno):

- (a) Zakupnik kasni s plaćanjem zakupnine više od 60 (šezdeset) dana (članak 6.3. ugovora);
- (b) Zakupnik koristi Poslovni prostor suprotno članku 4.1. ovog ugovora;
- (c) Poslovni prostor ili bilo koji njegov dio Zakupnik da u podzakup suprotno članku 11. ovog ugovora;
- (d) Zakupnik pristupi izvođenju zahvata u Poslovnom prostoru suprotno članku 8.1. ovog ugovora;
- (e) Zakupnik korištenjem Poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u kojoj se Poslovni prostor nalazi, a koje ometanje ovi moraju dokazati pravomoćnom odlukom suda;
- (f) Zakupnik bez opravdanih razloga Poslovni prostor ne koristi neprekidno duže od 30 (trideset) dana, odnosno u jednoj kalendarskoj godini ukupno duže od 90 (devedeset) dana, osim ako za to ima pisanu suglasnost Zakupodavca;
- (g) Zakupnik odlukom nadležnog tijela izgubi pravo na obavljanje djelatnosti;
- (h) Zakupnik ne prihvati povećanje zakupnine temeljem Odluke Upravnog vijeća;
- (i) kod Zakupnika koji kao fizička osoba samostalno obavlja obrt pristupi druga fizička osoba radi zajedničkog obavljanja obrta, ili ako kod dva ili više zakupnika kao fizičkih osoba koje zajednički obavljaju obrt, i koje kao takve imaju sklopljen ugovor o zakupu, nastupe bilo kakve promjene u osobama koje posluju pod zajedničkom tvrtkom obrta, ako drukčije nije određeno.
- (j) Zakupnik u rokovima iz članka 13.1. i 13.2. ovog ugovora ne dostavi Zakupodavcu police osiguranja vinkulirane u njegovu korist (članak 13. ugovora);
- (k) i u drugim slučajevima ako na bilo koji način Zakupnik ne izvršava obveze iz ovog ugovora.
- (l) i u drugim slučajevima ako na bilo koji način Zakupnik ne izvršava obveze iz ovog ugovora.

12.3. U slučaju prestanka ugovora, Zakupnik je dužan u roku 8 (osam) dana, računajući od dana prestanka ugovora o zakupu, Poslovni prostor, slobodan od svih osoba i njegovih stvari, u stanju u kakvom je on ili bio na dan prestanka ili na dan sklapanja ovog ugovora, predati u samostalan i neposredan posjed Zakupodavca.

13. OSIGURANJE POSLOVNOG PROSTORA

13.1. Zakupnik se obvezuje da će za cijelo vrijeme trajanja zakupa sklopiti policu osiguranja za odgovornost iz djelatnosti prema trećim licima (opća odgovornost), odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni događaj dogodi u Poslovnom prostoru. Policu osiguranja Zakupnik će Zakupodavcu dostaviti najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana, računajući od dana sklapanja ovog ugovora, a ubuduće za svaku godinu zakupa, dužan je obnovljenu policu dostaviti Zakupodavcu najkasnije 7 (sedam) dana prije isteka roka osiguranja za prethodnu godinu osiguranja.

13.2. Zakupnik se obvezuje da će za cijelo vrijeme trajanja zakupa Poslovni prostor osigurati od uobičajenih rizika koje određuju uzance dobrog gospodarenja (požar, elementarne nepogode i pucanje cijevi- gdje ih ima), te policu osiguranja vinkuliranu u korist Zakupodavca istom dostaviti u roku iz prethodnog članka 13.1. ovog ugovora.

14. OSIGURANJE RADI PREDAJE POSJEDA I NAPLATE TRAŽBINE

14.1. Zakupnik izjavljuje da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog ugovora provesti postupak ovrhe radi prisilnog ostvarenja nenovčane tražbine Zakupodavca iz članaka

6.3. točke (a) ovog ugovora i članka 12.3. ovog ugovora, radi predaje Poslovnog prostora, slobodnog od svih osoba i stvari, u stanju u kakvom je Poslovni prostor bio na dan prestanka ugovora o zakupu odnosno na dan sklapanja ovog ugovora (ovisno o činjenici jesu li u Poslovni prostor sukladno članku 8. ovog ugovora uz suglasnost Zakupodavca vršena ulaganja), u samostalan i neposredan posjed Zakupodavcu. Javni bilježnik će na ovaj ugovor staviti potvrdu ovršnosti nakon dospijeca tražbine. Dospijeće nenovčane tražbine Zakupodavac dokazuje na način da javnom bilježniku dostavi svoju izjavu o tome, a koja izjava mora biti potpisana i potpis ovjeren od strane javnog bilježnika.-----

14.2. Radi osiguranja potencijalne buduće novčane tražbine Zakupodavca prema Zakupniku iz članka 6. i 10. ovog ugovora, Zakupnik je prilikom sklapanja ovog ugovora Zakupodavcu predao bankovnu garanciju (sa osobnim jamstvom zakonskog zastupnika Zakupnika) koju je obvezan dostaviti Zakupodavcu za svaku narednu godinu zakupa najkasnije 7 (sedam) dana prije isteka roka za prethodnu godinu.-----

14.3. Radi osiguranja potencijalne buduće novčane tražbine Zakupodavca prema Zakupniku iz članka 6., 10. i 12.3 ovog ugovora, Zakupnik je prilikom sklapanja ovog ugovora Zakupodavcu predao bjanko zadužnice (sa osobnim jamstvom zakonskog zastupnika Zakupnika):-----

- bjanko zadužnicu ukupnog iznosa _____ kuna (_____)-----

14.4. U svakom slučaju Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može temeljem ovog ugovora, kao javnobilježničke isprave, a radi naplate potencijalne buduće novčane tražbine iz članka 6., 7., 10., 12.3. ovog ugovora, te svih ostalih potencijalnih budućih novčanih tražbina Zakupodavca koje bi ovaj imao prema Zakupniku temeljem ovog ugovora ili zbog prestanka ovog ugovora, a nakon njihovog dospijeca, neposredno provesti ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika (clausula exequendi).-----

14.5. Stranke suglasno utvrđuju da će javni bilježnik odmah nakon dospijeca novčanih tražbina iz članka 6., 7., 10., 12.3. ovog ugovora, te svih ostalih potencijalnih budućih novčanih tražbina Zakupodavca koje bi ovaj imao prema Zakupniku temeljem ovog ugovora ili zbog prestanka ovog ugovora, izdati potvrdu ovršnosti ovog akta. Dospijeće novčanih tražbina Zakupodavac dokazuje na način da javnom bilježniku dostavi svoju izjavu o tome, a koja izjava mora biti potpisana i potpis ovjeren od strane javnog bilježnika.-----

14.6. Stranke suglasno utvrđuju da će javni bilježnik odmah nakon dospijeca novčanih tražbina iz članka 6., 7., 10., 12.3. ovog ugovora, te svih ostalih potencijalnih budućih novčanih tražbina Zakupodavca koje bi ovaj imao prema Zakupniku temeljem ovog ugovora ili zbog prestanka ovog ugovora, izdati potvrdu ovršnosti ovog akta. Dospijeće novčanih tražbina Zakupodavac dokazuje na način da javnom bilježniku dostavi svoju izjavu o tome, a koja izjava mora biti potpisana i potpis ovjeren od strane javnog bilježnika.-----

15. PREDAJA POSJEDA ZAKUPNIKU-----

15.1. Predaja posjeda Poslovnog prostora Zakupniku izvršit će se _____ (_____) godine.-----

15.2. O primopredaji Poslovnog prostora sačiniti će se poseban zapisnik o stanju u kojem se nalazi Poslovni prostor te eventualno oprema koja se u njemu nalazi u vrijeme predaje. Sastavni dio primopredajnog zapisnika biti će i fotografije Poslovnog prostora te eventualno opreme koja se u njemu nalazi u vrijeme predaje.-----

16. IZMJENE I DOPUNE UGOVORA-----

16.1. Sve izmjene ili dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u formi ovog ugovora, u suprotnom su bez učinka.-----

17. RJEŠAVANJE SPOROVA-----

17.1. U slučaju spora iz nadležnosti općinskih sudova isti će rješavati Općinski sud u Pazinu - Stalna služba u Poreču, a u slučaju spora iz nadležnosti trgovačkih sudova isti će rješavati Trgovački sud u Pazinu.-----

18. TROŠKOVI UGOVORA-----

18.1. Troškove solemnizacije ovog ugovora u cijelosti snosi Zakupnik.-----

19. KORESPONDENCIJA-----

19.1. Sva pismena koja stranke međusobno upućuju dostavljaju se preporučenim pismom s povratnicom na adrese stranaka navedene u ugovoru. Odsalana preporučena pošiljka na adresu iz ovog ugovora ima se smatrati uručenom protekom roka od pet (5) dana od dana odašiljanja.-----

19.2. O promjeni adrese stranke se obvezuju izvijestiti drugu stranu odmah nakon eventualne promjene. Za slučaj kršenja ove obveze, sve štetne posljedice pogađaju stranu koja je propustila njeno izvršenje.-----

20. PRAVO-----

20.1. Na odnose stranaka koji nisu uređeni ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora i odgovarajuće odredbe Zakona o obveznim odnosima.-----

21. BROJ PRIMJERA UGOVORA-----

21.1. Ovaj ugovor sklopljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih javni bilježnik zadržava 1 (jedan) primjerak, 2 (dva) primjerak zakupnik, a 3 (tri) zadržava zakupodavac.-----

ZAKUPODAVAC

ZAKUPNIK

Klasa:
Ur. Broj:
Poreč,