

**GRAD POREČ- PARENZO**, sa sjedištem u Poreču, Obala M. Tita 5, OIB: 52549365904, zastupan po g. Edi Štifanić, gradonačelnik Grada Poreča (dalje u tekstu: zakupodavac)-----

i-----

(dalje u tekstu: Zakupnik)-----

sklapaju u Poreču dana ..... godine sljedeći-----

**( prijedlog )**  
**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: .....(dalje u tekstu: Poslovni prostor).-----

**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..... djelatnost.-----

4.2. Ako zakupnik poslovnog prostora iz točke 2.1. ovog Ugovora, promijeni namjenu utvrđenu tokom 4.1. ovog Ugovora, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.-----

4.3. Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno točki 4.2. ovog Ugovora zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora. Raniji zakupnik koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu. -----

**5. TRAJANJE ZAKUPA**

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

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

**6. ZAKUPNINA**

6.1. Mjesečna zakupnina za Poslovni prostor iznosi .....(.....) EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (dalje u tekstu: HNB) na dan plaćanja (dalje u tekstu: zakupnina). Zakupnina se plaća unaprijed, najkasnije do svakog osmog u mjesecu za tekući mjesec.-----

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

## Ili

6.1. Godišnja zakupnina iznosi..... (.....) EUR, u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (dalje u tekstu: HNB) na dan plaćanja (dalje u tekstu: zakupnina). -----

6.2. Cjelokupni iznos godišnje zakupnine Zakupnik ima platiti u roku od 30 (trideset) dana, računajući od dana sklapanja ovog ugovora.-----

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

(a) u slučaju jednostranog otkaza ugovora, o čemu Zakupodavac dostavlja obavijest Zakupniku preporučenim 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 protoka 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 12.3. 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..... (.....) EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. ---

6.5. Zakupnina se plaća u korist računa Zakupodavca otvorenog kod ..... broj računa:..... 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, koji se obračunavaju i plaćaju zasebno.-----

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

6.8. Zakupnik je dužan na utvrđenu godišnju zakupninu iz točke 6.1. platiti porez na dodanu vrijednost u visini od 25%.-----

## 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. Stranke isključuju 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 uloženi 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 zateznim 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 podzakupa 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 gradskog vijeća;-----  
-----

(i) Poslovni prostor postane potreban Zakupodavcu za ostvarenje programa od općeg interesa za Zakupodavca kojeg ne može ostvariti u drugim svojim prostorima koji mu stoje na raspolaganju, a Zakupnik odbije prihvatiti korištenje drugog odgovarajućeg prostora;-----  
-----

(j) 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-----  
-----

(k) Zakupnik u rokovima iz članka 13.1. i 13.2. ovog ugovora ne dostavi Zakupodavcu police osiguranja vinkulirane u njegovu korist (članak 13. 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 će 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 14.1. ovog ugovora.-----

#### **14. OSIGURANJE RADI PREDAJE POSJEDA I NAPLATE TRAZBINE**

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. Dospijeca 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 1 (jednu) bjanko zadužnicu (sa osobnim jamstvom zakonskog zastupnika Zakupnika).-----

14.3. Osim zadužnice iz članka 14.2. ovog ugovora, a radi osiguranja potencijalne buduće novčane tražbine Zakupodavca prema Zakupniku iz članka 6. i 10. ovog ugovora, te svih ostalih potencijalnih budućih novčanih tražbina Zakupodavca koje bi ovaj imao prema Zakupniku temeljem ovog ugovora ili zbog prestanka ovog ugovora, osim razloga prestanka iz članka 12.1. ovog ugovora, zajedno sa potencijalnim zakonskim zateznim kamatama, Zakupnik je suglasan da se na Zakupodavca prenese vlasništvo na nekretnini Zakupnika oznake k.č.br.....k.o.....-----

14.4. S ciljem realizacije navedenog u članku 14.3. ovog ugovora, Zakupnik je suglasan da se temeljem ovog ugovora, bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja, u zemljišnim knjigama izvrši uknjižba prava vlasništva Zakupodavca na nekretnini oznake k.č.br....., upisanoj u z.k.ul.br.....zemljišne knjige za k.o....., uz istovremeni upis zabilježbe da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja potencijalne buduće novčane tražbine iz članka 6. i 10. ovog ugovora, te svih ostalih potencijalnih budućih novčanih tražbina Zakupodavca koje bi ovaj imao prema Zakupniku temeljem ovog ugovora ili zbog prestanka ovog ugovora, zajedno sa potencijalnim zakonskim zateznim kamatama.-----

14.5. Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog ugovora, odmah nakon dospijeca osigurane novčane tražbine, zatražiti protiv njega ovrhu radi predaje nekretnine oznake k.č.br..... k.o..... u posjed Zakupodavcu (*clausula exequendi*).-----

ili

14.3. Osim zadužnice iz članka 14.2. ovog ugovora, a radi osiguranja potencijalne buduće novčane tražbine Zakupodavca prema Zakupniku iz članka 6. i 10. ovog ugovora, te svih ostalih potencijalnih budućih novčanih tražbina Zakupodavca koje bi ovaj imao prema Zakupniku temeljem ovog ugovora ili zbog prestanka ovog ugovora, osim razloga prestanka iz članka 12.1. ovog ugovora, zajedno sa potencijalnim zakonskim zateznim kamatama,

Zakupnik je suglasan da se na teret nekretnine oznake k.č.br..... upisane u z.k.ul.br..... zemljišne knjige za k.o....., u korist Zakupodavca upiše založno pravo. --

14.4. S ciljem realizacije navedenog u članku 14.3. ovog ugovora, Zakupnik izričito dozvoljava Zakupodavcu da radi osiguranja potencijalne buduće novčane tražbine iz članka 6. i 10. ovog ugovora, te svih ostalih potencijalnih budućih novčanih tražbina Zakupodavca koje bi ovaj imao prema Zakupniku temeljem ovog ugovora ili zbog prestanka ovog ugovora, osim razloga prestanka iz članka 12.1. ovog ugovora, zajedno sa potencijalnim zakonskim zateznim kamatama, temeljem ovog ugovora a na nekretnini Zakupnika oznake k.č.br..... upisanoj u z.k.ul.br..... zemljišne knjige za k.o....., u svoju korist bezuvjetno isходи uknjižbu založnog prava u visini okvirnog iznosa potencijalne buduće tražbine od .....(.....) EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. -----

14.5. Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može temeljem ovog ugovora, kao javnobilježničke isprave, a radi naplate potencijalne buduće novčane tražbine iz članka 6. i 10. ovog ugovora, te svih ostalih potencijalnih budućih novčanih tražbina Zakupodavca koje bi ovaj imao prema Zakupniku temeljem ovog ugovora ili zbog prestanka ovog ugovora, osim razloga prestanka iz članka 12.1. ovog ugovora, zajedno sa potencijalnim zakonskim zateznim kamatama, nakon njihovog dospijea, neposredno provesti ovrhu prodajom nekretnine iz prethodnog članka 14.3. ovog ugovora (*clausula exequendi*).-----

14.6. 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. i 10. 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 dospijea, neposredno provesti ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika (*clausula exequendi*).-----

14.7. Stranke suglasno utvrđuju da će javni bilježnik odmah nakon dospijea novčanih tražbina iz članka 6. i 10. 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. Dospijee 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 u roku od 8 (osam) dana, računajući od dana kada na račun Zakupnika iz članka 6.5. ovog ugovora bude doznačena zakupnina za prvu godinu zakupa. -----

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 Puli-  
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. KORENSPONDENCIJA

19.1. Sva pismena koja stranke međusobno upućuju dostavljaju se preporučenim pismom s  
povratnicom na adrese stranaka navedene u ugovoru. Odašlana 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 PRIMJERAKA UGOVORA

21.1. Ovaj ugovor sklopljen je u ..... (.....) istovjetnih primjeraka, od kojih javni bilježnik  
zadržava 1 (jedan) primjerak, a stranke svaka po .... (.....) primjerka.-----

**ZAKUPODAVAC**

**ZAKUPNIK**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_