

**KD KOSTRENA d.o.o.**, 51221 Kostrena, Žuknica 1b, OIB: 39751563435, zastupan po Članu Uprave/  
direktorici Sonji Hladnik, dipl.ing.građ. (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)-----

i -----

\_\_\_\_\_(u daljnjem tekstu : Zakupnik)-----

sklopili su u Kostreni, dana \_\_\_\_\_ 2022. godine-----

## -----**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**-----

### **I PREDMET UGOVORA**-----

#### -----**ČLANAK 1.**-----

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima **poslovni prostor br. 10.** – uredski prostor u Polivalentnoj sportsko-školskoj dvorani u Kostreni, a koji se sastoji od:-----

- uredskog prostora s pripadajućim sanitarnim čvorom ukupne površine **24,30 m<sup>2</sup>**-----

Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da je vlasnik prostora iz stavka 1. ovog članka.-----

#### -----**ČLANAK 2.**-----

Zakupnik će koristiti Zakupljeni poslovni prostor za obavljanje registrirane djelatnosti, a sve u skladu s kućnim redom zgrade u kojoj se prostor nalazi te drugim primjenjivim propisima Republike Hrvatske.-----

Zakupnik ne može bez odobrenja Zakupodavca promijeniti vrstu djelatnosti koja je određena u stavku 1. ovog članka.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik obavezan Zakupodavcu istovremeno s potpisivanjem ovog Ugovora predati Rješenje o upisu u odgovarajući upisnik ili sličan jednakovrijedan akt iz kojeg je razvidna djelatnost radi koje se sklapa ovaj Ugovor.-----

#### -----**ČLANAK 3.**-----

Potpisom Ugovora o zakupu i Primopredajnog zapisnika, Zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju, u potpunosti oslobođen od tuđih stvari, odnosno da je suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i posloводства bez naloga (bez obzira da li je u poslovni prostor ulagao sa ili bez suglasnosti zakupodavca), odnosno Zakupnik nema pravo na povrat ulaganja u prostor po bilo kojoj osnovi osim ako to nije izričito definirano aneksom Ugovora. -----

Zakupnik je dužan o svom trošku ishoditi rješenje o zadovoljavanju minimalnih tehničkih uvjeta ukoliko je potrebno, uz poštivanje pozitivnih pravnih propisa Republike Hrvatske.-----

-----  
-----  
**II POSJED**-----  
-----

-----  
-----  
**ČLANAK 4.**-----  
-----

Zakupodavac će omogućiti Zakupniku pristup Zakupljenom poslovnom prostoru tijekom cijelog razdoblja trajanja ovog Ugovora.-----  
-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Zakupnik nalazi u posjedu Zakupljenog poslovnog prostora.-----  
-----

Zakupnik ima pravo neometanog korištenja navedenog prostora.-----  
-----

Zakupnik izričito pristaje i suglasan je da nakon isteka roka na koji je poslovni prostor zakupljen, isti oslobodi od stvari i osoba te ga vrati u prvobitno stanje.-----  
-----

Zakupnik izričito pristaje te prihvaća opće uvjete zakupa propisane Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11,64/15,112/18).-----  
-----

-----  
-----  
**III ZAKUPNINA**-----  
-----

-----  
-----  
**ČLANAK 5.**-----  
-----

Konstatira se da Zakupnik nema nepodmirenih obveza prema Zakupodavcu po bilo kojoj osnovi, o čemu je izdana Potvrda KD KOSTRENA d.o.o. broj: \_\_\_\_\_, a koja čini sastavni dio ovog Ugovora.-----  
-----

-----  
-----  
**ČLANAK 6.**-----  
-----

Zakupnik će na ime zakupnine plaćati Zakupodavcu:-----  
- za poslovni prostor s pripadajućim sanitarnim čvorom ukupne površine **24,30 m<sup>2</sup>** iznos od \_\_\_\_\_  
**kn/m<sup>2</sup> mjesečno** (slovima: \_\_\_\_\_) uvećano za porez na dodanu vrijednost (PDV).-----  
-----

Zakupnik je dužan iznos zakupnine plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu, a temeljem računa kojeg će ispostavljati Zakupodavac mjesečno.-----  
-----

-----  
-----  
**ČLANAK 7.**-----  
-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se u zimskim mjesecima (period grijanja zgrade u kojoj se nalazi zakupljeni poslovni prostor) na zakupninu iz članka 6. obračunava i paušalni iznos **250,00 kn/mjesečno** uvećano za porez na dodanu vrijednost (PDV), a koji predstavlja troškove grijanja.-----  
-----

Zakupnik je dužan iznos naknada iz stavka 1. ovog članka platiti u roku dospijeca naznačenom na računu kojeg će ispostavljati Zakupodavac mjesečno u zimskim mjesecima.-----  
-----

-----  
-----  
**ČLANAK 8.**-----  
-----

Zakupnik je pored zakupnine dužan podmirivati naknadu za čišćenje, utrošenu vodu, električnu-----  
-----

energiju, komunalnu i vodnu naknadu, telefon, naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i dijelova zgrade koje koristi s drugima i ostale usluge.

Zakupnik je dužan iznos naknada iz stavka 1. ovog članka plaćati u roku dospijeca naznačenom na računu kojeg će ispostavljati Zakupodavac mjesečno.

#### ČLANAK 9.

Zakupodavac će naplaćivati od Zakupnika na dospjele, a neplaćene iznose definirane u člancima 6., 7. i 8. zateznu kamatu, obračunatu po pozitivnim propisima.

#### ČLANAK 10.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.) i neposrednog okoliša i ulaza u poslovni prostor.

Zakupnik je dužan o svom trošku, u poslovnom prostoru izvršiti sve popravke i otkloniti sve nedostatke koje sam prouzroči.

### IV TRAJANJE UGOVORA

#### ČLANAK 11.

Ovaj Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme, na razdoblje od deset (10) godina i to od dana potpisa ovog Ugovora, od kada počinju teći prava i obveze iz zakupnog odnosa.

#### ČLANAK 12.

Zakupnik se obvezuje:

- započeti obavljati djelatnost najkasnije u roku 45 dana od dana potpisa Ugovora.

- započeti s plaćanjem obveza iz članaka 6., 7. i 8. ovog Ugovora s danom stupanja u posjed/zakup poslovnog prostora, o kojoj činjenici se sastavlja primopredajni zapisnik.

U slučaju neispunjenja uvjeta iz prethodnog stavka, ovaj se Ugovor smatra raskinutim.

#### ČLANAK 13.

Tijekom trajanja Ugovora Zakupnik je dužan Zakupodavcu dopustiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja kao i korištenja istog.

#### ČLANAK 14.

Tijekom trajanja Ugovora Zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

-----**ČLANAK 15.**-----

Zakupnik se obvezuje pridržavati radnog vremena propisanog Odlukama Općine Kostrena i pozitivnim zakonskim propisima.-----

-----**ČLANAK 16.**-----

Zakupnik ne može zakupljeni poslovni prostor, ni dio istog dati drugome u podzakup bez suglasnosti Zakupodavca.-----

-----**ČLANAK 17.**-----

Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koje je ugovor sklopljen, po sporazumu stranaka u svako vrijeme, te smrću odnosno promjenom pravnog položaja Zakupnika.-----

-----**V JAMSTVA**-----

-----**ČLANAK 18.**-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik obvezan Zakupodavcu istovremeno s potpisivanjem ovog Ugovora, na ime osiguranja plaćanja zakupnine, kamata i troškova koji proizlaze iz ovog Ugovora, dostaviti ovjerenu bianco zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene zakupnine za 6 mjeseci solemniziranu po javnom bilježniku u kojoj je jamac platac osoba koja je i potpisnik Ugovora o zakupu ili druga fizička osoba koja će osobno jamčiti za potraživanja.-----

-----**ČLANAK 19.**-----

Polog za pristupanje Javnom natječaju za zakup poslovnog prostora od =5.000,00 kn (*pettisučakuna*) zadržava se kod Zakupodavca kao osiguranje plaćanja zakupnine, troškova grijanja iz čl. 7. ovog Ugovora, budućih režijskih troškova iz čl. 8. ovog Ugovora te eventualne štete na predmetu zakupa.-----

Zakupnik je suglasan da je, u slučaju otkaza ili raskida ovog Ugovora, zakupodavac ovlašten namiriti dospjelu a neplaćenu zakupninu, kamate i troškove iz iznosa pologa iz prethodnog stavka.-----

-----**VI PRESTANAK UGOVORA**-----

-----**ČLANAK 20.**-----

Po prestanku važenja ovog Ugovora, ugovorne strane će sastaviti Zapisnik o primopredaji, kojim će se utvrditi opće stanje Zakupljenog poslovnog prostora.-----

Zakupnik se obvezuje Zakupljeni poslovni prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio, uzevši u obzir posljedice njegova redovnog korištenja.-----

-----**ČLANAK 21.**-----

Zakupnik nema pravo po prestanku Ugovora o zakupu, odnosno korištenja poslovnog prostora

demontirati vrata, prozore, izloge, vodovodne, električne, ventilacione i druge instalacije i uređaje koje je ugradio radi funkcije prostora, ali može odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.-----

#### -----**ČLANAK 22.**-----

Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor prije isteka ugovorenog roka trajanja istog: -----

- (1) ukoliko Zakupnik ne plati zakupninu u roku od 30 (*slovima: trideset*) dana od dana primitka pisane opomene Zakupodavca, -----
- (2) ako Zakupnik bez opravdanih razloga ne koristi prostor duže od 30 (*slovima: trideset*) dana, -----
- (3) ako Zakupnik ne koristi poslovni prostor kao dobar gospodar te koristi poslovni prostor suprotno odredbama ovog Ugovora i odredbama ponašanja i djelovanja objekta u kojem se Zakupljeni poslovni prostor nalazi, -----
- (4) ukoliko Zakupnik i dalje koristi Zakupljeni poslovni prostor suprotno ugovorenoj namjeni i odredbama ovog Ugovora i nakon primitka opomene u pisanom obliku, -----
- (5) ako Zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti ili izvrši promjenu djelatnosti-----
- (6) ako Zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor koji mu služi za obavljanje poslova iz njegova djelokruga pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži Zakupnik, -----
- (7) ako Zakupnik bez odobrenja Zakupodavca izvrši radove na poslovnom prostoru koji prelaze granice uobičajenog gospodarenja ili promijeni način korištenja poslovnog prostora,-----
- (8) ako Zakupnik zakupljeni poslovni prostor daje u podzakup-----
- (9) ako Zakupnik prenese svoje pravo iz Ugovora o zakupu na drugu osobu-----
- (10) ukoliko se Zakupljeni poslovni prostor privodi drugoj namjeni,-----
- (11) ukoliko su nastupile okolnosti iz članka 11. ovog Ugovora,-----
- (12) u drugim slučajevima utvrđenim od strane Zakupodavca. -----

#### -----**ČLANAK 23.**-----

Ugovor se smatra otkazanim danom dostave Obavijesti o otkazu Zakupniku od strane Zakupca, uz otkazni rok od 30 (*slovima: trideset*) dana.-----

Otkazni rok počinje teći od dana primitka pisane obavijesti o otkazu Ugovora i obvezuje Zakupnika da oslobodi poslovni prostor u navedenom roku od osoba i stvari. -----

#### -----**ČLANAK 24.**-----

Ugovorne strane su suglasne, a Zakupnik izričito pristaje da se dostava obavijesti iz prethodnog stavka u pisanom obliku ili drugih obavijesti predviđenih ovim Ugovorom, dostavlja bilo kojoj strani ovog Ugovora preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu iz ovog Ugovora, a u slučaju promjene adrese, na adresu koja je ugovornoj strani upisana u odgovarajući registar, odnosno drugu adresu o kojoj je stranka pismeno, preporučenom pošiljkom izravno ili putem javnog bilježnika obavijestila drugu stranku ovog Ugovora.-----

Stranke su također suglasne da se svako pismeno koje im bude upućeno preporučenom pošiljkom na adresu navedenu u ovom Ugovoru odnosno adresu sjedišta upisanog u odgovarajućem registru ili na drugu adresu o kojoj je stranka pismeno, preporučenom pošiljkom, izravno ili putem javnog bilježnika obavijestila drugu stranu ovog Ugovora, a takvo pismeno bude vraćeno neuručeno (*uz napomenu: odselio, nepoznat, obaviješteni nije preuzeo i sl.*), smatra valjano dostavljenim i to danom predaje preporučene pošiljke ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga. -----

-----  
-----  
-----  
**ČLANAK 25.**

Obje ugovorne strane imaju pravo otkazati ovaj Ugovor pod uvjetima definiranim u člancima 23. i 24.

-----  
-----  
-----  
**ČLANAK 26.**

Zakupnik je obvezan za vrijeme trajanja otkaznog roka plaćati zakupninu i troškove iz članka 6., 7. i 8. ovog Ugovora.

Ako zakupnik napusti poslovne prostorije i prije isteka otkaznog roka obvezan je odjednom platiti sve zakupnine do isteka otkaznog roka.

-----  
-----  
-----  
**VII PREDAJA PROSTORA I UGOVORNA KAZNA ZBOG NE PREDAJE POSJEDA**

-----  
-----  
-----  
**ČLANAK 27.**

Zakupnik je suglasan da ovaj Ugovor ima svojstvo ovrše isprave, te potpisom ovog Ugovora daje izričitu suglasnost Zakupodavcu da neposredno temeljem ovog Ugovora protiv njega može: -----

- (1) provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi predaje nekretnine opisane u čl. 1. ovog Ugovora u posjed Zakupodavcu slobodne od osoba i stvari odnosno prisilno iseliti Zakupnika iz Zakupljenog poslovnog prostora navedenog u čl. 1. Ugovora, a u slučaju da Zakupnik po isteku Ugovora dobrovoljno ne iseli iz istog,-----
- (2) provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi predaje nekretnine opisane u čl. 1. ovog Ugovora u posjed Zakupodavcu slobodne od osoba i stvari odnosno prisilno iseliti Zakupnika iz Zakupljenog poslovnog prostora navedenog u čl. 1. Ugovora u slučaju da Zakupnik isti ne koristi u skladu s ugovorenim odredbama odnosno u slučaju prijevremenog otkaza ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga navedenog u članku 22. ovog Ugovora-----
- (3) izvršiti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika u slučaju da Zakupnik ne izvrši plaćanje zakupnine i ostalih troškova prema Ugovoru, sve sukladno odredbama o prisilnoj ovrši Zakona o javnom bilježništvu.-----
- (4) Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik potpisom ovog Ugovora daje svoju izričitu suglasnost da javni bilježnik stavi na ovaj Ugovor potvrdu ovršnosti na temelju pisanog zahtjeva Zakupodavca kojem će biti priložena izjava Zakupodavca (*na kojoj će biti ovjeren Zakupodavčev potpis*), da je isteklo ugovoreno trajanje Ugovora ili da je protekao otkazni rok, odnosno da je nastupio uvjet ili protekao rok u kojem Zakupnik nije dobrovoljno ispunio svoju obvezu napuštanja predmeta zakupa preuzetu ovim Ugovorom, a uz koje će Zakupodavac (*ako je do prestanka Ugovora došlo temeljem prijevremenog otkaza Ugovora iz razloga navedenih u članku 22. ovog Ugovora*), javnom bilježniku predočiti obavijest o otkazu Ugovora i povratnicu odnosno drugi dokaz da je Zakupniku predmetna obavijest o otkazu dostavljena sukladno članku 24. ovog Ugovora.-----
- (5) Zakupnik također potpisom ovog Ugovora daje svoju izričitu suglasnost da Zakupodavac može na temelju ovog Ugovora na kojem će biti istaknuta potvrda ovršnosti, neposredno provesti prisilnu ovrhu na svim njegovim stvarima i pravima na kojima se po zakonu može provesti ovrha radi ostvarenja novčane tražbine s osnova nepodmirenih dospjelih tražbina koje Zakupodavac ima prema Zakupniku temeljem ovog Ugovora. U navedenom slučaju ugovorne strane potpisom

ovog Ugovora daju svoju izričitu suglasnost da javni bilježnik na ovaj Ugovor može staviti potvrdu ovršnosti na temelju pisanog zahtjeva Zakupodavca kojem će biti priložena izjava Zakupodavca (na kojoj će biti ovjeren Zakupodavčev potpis) a u kojoj će biti naznačen iznos dužne tražbine kao i datum njezina dospijeca i uz koje će Zakupodavac kao dokaz priložiti izvadak iz poslovnih knjiga i/ili od strane Zakupnika nepodmireni račun Zakupodavca-----

#### -----**ČLANAK 28.**-----

Ugovorne strane su suglasne da ukoliko Zakupnik u roku iz članka 23. i 24. ovoga ugovora ne preda Zakupodavcu poslovni prostor u posjed slobodan od osoba i stvari, Zakupodavac ima pravo na ugovornu kaznu u iznosu od 1.000,00 (slovima: tisuću) kuna za prvi mjesec za koji je Zakupnik morao, a nije predao Zakupodavcu poslovni prostor u posjed slobodan od osoba i stvari. -----

Ukoliko Zakupnik ne preda poslovni prostor ni nakon proteka roka od mjesec dana Zakupodavac ima pravo na ugovornu kaznu u iznosu od 2.000,00 (slovima: dvijetisuće) kuna za svaki sljedeći mjesec ne predaje u posjed poslovnog prostora. -----

Zakupnik je dužan nadoknaditi svaku štetu koja bi nastala na predmetnom poslovnom prostoru. ----

#### -----**ČLANAK 29.**-----

Stranke su suglasne da priznaju ovome Ugovoru svojstvo i karakter javno-bilježničkog akta kao ovršne isprave u smislu čl. 54 Zakona o javnom bilježništvu. -----

### **VIII SPOROVI**-----

#### -----**ČLANAK 30.**-----

Ugovorne strane su suglasne da se na njihova međusobna prava i obveze u svezi zasnivanja i prestanka zakupa poslovnog prostora koja nisu detaljnije uređena ovim Ugovorom primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN broj 125/11, 64/15,112/18), a u slučaju spora, isti će nastojati zajednički riješiti mirnim putem u dobroj vjeri. -----

Ako ugovorne strane u tome ne uspiju, spor će biti podnesen na rješavanje stvarno nadležnom sudu u Rijeci. -----

### **IX IZMJENE UGOVORA**-----

#### -----**ČLANAK 31.**-----

Sve naknadne izmjene i dopune ovog Ugovora te naknadni dogovori i aktivnosti ugovornih strana bit će regulirani aneksom ovom Ugovoru u pisanom obliku. -----

### **X OBAVIJESTI**-----

#### -----**ČLANAK 32.**-----

Sve obavijesti vezane za ugovorni odnos nastao potpisivanjem ovog Ugovora davati će se u pisanom obliku i dostavljati će se na adrese ugovornih strana upisanih u odgovarajući registar. -----

-----  
**XI ZAVRŠNE ODREDBE**-----

-----  
**ČLANAK 33.**-----

U znak da je ovim Ugovorom izražena njihova prava volja, strane ga vlastoručno potpisuju, te svojim potpisom potvrđuju da su isti pročitale i razumjele, da prihvaćaju sva prava i obveze koje iz njega proizlaze. -----

-----  
Ovaj Ugovor sastavljen je u 5 (*slovima: pet*) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po 2 (*slovima: dva*) primjerka, a jedan ostaje u arhivi javnog bilježnika. -----

-----  
UGOVOR br. \_\_\_\_/2022-----

**ZAKUPODAVAC:**

**ZAKUPNIK:**

-----  
Sonja Hladnik, dipl.inž.grad-  
ČLAN UPRAVE/DIREKTORICA  
M.P.