

PARKOVI I NASADI d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Kavanjinova 12, OIB: 64789478164, koje zastupa direktor Siniša Gašparević (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)-----

i-----
_____, OIB: (u daljnjem tekstu: Zakupnik)-----

u Splitu, dana 00. 00. 2021. (slovima:dvije tisuće dvadeset prve) godine sklapaju sljedeći-----

----- U G O V O R -----

-----O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA br. 00/22-00-----

Članak 1.

1.1. Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u sklopu _____ (naziv tržnice) u Splitu, _____ (adresa), označen u projektno-tehničkoj dokumentaciji tog objekta brojem _____. (slovima: _____), površine _____ m² (slovima: _____ metara kvadratnih), na kat.čest. _____ k.o. Split -----

Članak 2.

2.1. Zakupnik će poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora koristiti za namjenu trgovine/usluga/ugostiteljstva.-----

Članak 3.

3.1. Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju. Potpisom ovog Ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u u viđenom stanju i suglasan je da će prostor urediti (ako je to potrebno) o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.-----

Članak 4.

4.1. Zakupnina za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora iznosi _____ kn (slovima: _____ kuna i _____ lipa) mjesečno.-----

4.2. Pored zakupnine iz ovog članka, Zakupnik je mjesečno dužan Zakupodavcu plaćati naknade – pristojbe prema postojećim propisima i dio zajedničkih troškova na predmetnoj tržnici, a prema mjesečnom obračunu Zakupodavca (komunalnu naknadu, vodoprivrednu naknadu, spomeničku rentu, participaciju u zajedničkim troškovima održavanja tržnice u sklopu koje se nalazi predmetni poslovni prostor). -----

4.3. PDV će se obračunavati na mjesečni iznos zakupnine iz točke 4.1. (slovima: četiri.jedan) i na naknade – pristojbe iz točke 4.2. (slovima: četiri.dva) ovog ugovora.-----

Članak 5.

5.1. Zakupnina po ovom Ugovoru teče od **1.1.2022.** (slovima: prvi siječnja dvije tisuće dvadeset druge) **godine**, a plaćat će se za tekući mjesec u kojem je račun izdan, i to u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana ispostavljenog računa na žiro račun Zakupodavca.-----

5.2. U slučaju kašnjenja sa plaćanjem zakupnine, Zakupnik je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospjeća obveze do dana uplate. Zakonska zatezna kamata koju je Zakupnik dužan platiti u slučaju kašnjenja za razdoblje od dana dospjeća do dana plaćanja, bit će iskazana na prvom sljedećem mjesečnom računu.-----

Članak 6.

6.1. Ovaj se Ugovor sklapa na određeno vrijeme, i to do **31. 12. 2026.** (slovima: trideset prvi prosinca dvije tisuće dvadeset šeste) **godine.**-----

Članak 7.

7.1. Zakupnik nema pravo prostor ili dio prostora iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora dati u podzakup ili bilo koji drugi oblik poslovno-tehničke suradnje sa trećim osobama bez pisane suglasnosti Zakupodavca.-----

7.2. Zakupnik je dužan na zakupljenom poslovnom prostoru vidljivo istaći svoju tvrtku ili obrt odnosno naziv i cijenu robe, sukladno propisima i Tržnom redu.-----

7.3. Zakupnik je dužan i za predmetni poslovni prostor ishoditi kod nadležnih tijela sva potrebna odobrenja za obavljanje djelatnosti navedene u članku 2. (drugom) ovog Ugovora. -----

7.4. Zakupodavac je dužan pridržavati se radnog vremena na tržnici, a djelatnost obavljati isključivo unutar poslovnog prostora iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora. -----

7.5. Zakupnik je dužan redovito podmirivati sve obveze iz osnova režijskih troškova (električna energija, voda i kanalizacija, čistoća i slično).-----

7.6. Zakupnik je dužan u zakupljenom prostoru provoditi propisane mjere zaštite na radu, zaštite od požara i sanitarne mjere.-----

7.7. Zakupnik je dužan zbrinjavati otpad životinjskog porijekla na zakonom propisan način, i sam zbrinjavati sve što ne spada u komunalni otpad sličan kućnom otpadu. -----

7.8. Svako ponašanje Zakupnika suprotno preuzetim obvezama predstavlja opravdani razlog za otkaz ovog ugovora i prije njegova isteka. -----

Članak 8.

8.1. Preinake - adaptacije na poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora, kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora mogu se vršiti samo po pisanom odobrenju Zakupodavca i pod uvjetima iz posebnog ugovora. -----

8.2. Neovisno od pristanka Zakupodavca, Zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od zakupodavca za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove (naknada štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i drugo). Ako Zakupnik, bez suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Zakupodavac ima pravo raskiniti ovaj Ugovor o zakupu. Zakupnik ima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane Zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova.-----

Članak 9.

9.1. Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju. -----

Članak 10.

10.1. Za vrijeme trajanja zakupa po ovom Ugovoru Zakupnik je dužan snositi sve troškove uređenja, tekućeg i investicijskog održavanja zakupljenog prostora te sve troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja prostora, baš kao što je dužan o svom trošku izvršiti popravke svih oštećenja poslovnog prostora ako su oštećenja nastala u svezi s poslovnom

djelatnošću Zakupnika te ga u ispravnom stanju predati Zakupodavcu u slučaju prestanka zakupa. Također, Zakupnik je dužan nadoknaditi i svekoliku drugu štetu koja bi nastala u svezi s njegovom djelatnošću.-----

Članak 11.

11.1. Zakupnik je dužan da, za cijelo trajanje zakupa, ugovoriti sa osiguravateljem policu osiguranja kojom će osigurati predmet zakupa od požara i drugih uobičajenih rizika, koja polica mora biti vinkulirana u korist Zakupodavca, te ugovoriti policu osiguranja u korist Zakupodavca kojom će biti pokrivena izvanugovorna odgovornost za štetu koju bi, u okviru obavljanja djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, zakupnik prouzročio trećim osobama uključujući i zaposlenicima.-----

11.2. Osiguranjem će biti pokrivena sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom, oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari.-----

11,3. Zakupnik se obvezuje, najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana, od dana sklapanja ovog Ugovora, dostaviti Zakupodavcu dokaz o sklopljenom ugovoru s osigurateljem.-----

Članak 12.

12.1. Ugovorne strane suglasne su da će se na njih primjenjivati odredbe zakonskih propisa, Tržnog reda i Odluke o komunalnom redu. -----

Članak 13.

13.1. Zakupnik je dužan o svom trošku ishoditi svu potrebnu dokumentaciju od nadležnih državnih tijela radi provođenja potrebnih radova, privođenja poslovnog prostora namjeni te obavljanja djelatnosti (minimalno tehničke uvjete).-----

13.2. Zakupodavac nije odgovoran za ishodište uvjerenja o minimalnim tehničkim uvjetima za djelatnost koja će se obavljati u predmetnom poslovnom prostoru, za druga uvjerenja ili dozvole, ni za dokumentaciju koja je potrebna za ishodište iste.-----

Članak 14.

14.1. Zakup poslovnog prostora može prestati prije isteka roka iz članka 6. (šestog) ovog Ugovora temeljem otkaza ugovora. -----

14.2. Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ako:-----

- Zakupnik u roku od 3 (tri) mjeseca od solemnizacije ovog Ugovora, ne stavi predmetni poslovni prostor u funkciju za ugovorenu djelatnost;-----
- Zakupnik i poslije pismene opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;-----
- Zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti;-----
- Zakupnik prestane s korištenjem poslovnog prostora duže od 2 (dva) mjeseca, osim za vrijeme rekonstrukcije, adaptacije ili popravka predmetnog prostora ili objekta uz suglasnost Zakupodavca;-----
- Zakupnik, bez prethodno pisanog odobrenja zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora;-----
- se Zakupnik ne pridržava odredaba Tržnog reda i Odluke o komunalnom redu, zakonskih i drugih važećih propisa;-----
- Zakupnik krši odredbe ovog Ugovora glede osiguranja predmeta zakupa;-----

- Zakupnik i nakon pisane opomene Zakupodavca 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 naknadama za troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora; -----
- nastupi potreba da se na prostoru koji je predmet ovog Ugovora, izvode građevinski zahvati odnosno preinake, adaptacije ili drugi radovi vezani za realizaciju razvojnih programa i planova zakupodavca ili Grada Splita;-----
- prestane pravo Zakupodavca da obavlja poslove djelatnosti javnih tržnica na malo na objektu ili dijelu objekta u sklopu kojeg se nalazi predmetni poslovni prostor;-----
- Zakupnik krši obveze iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora.-----

Članak 15.

15.1. Zakupnik izjavljuje da je adresa njegovog sjedišta upravo ona koja je označena u zaglavlju ovog Ugovora. -----

15.2. Zakupnik se obvezuje, za slučaj promjene adrese, u roku od 8 (osam) dana o tome pismeno obavijestiti Zakupodavca. -----

15.3. Ugovorne strane su suglasne da će se sva pismena koja bude upućivao Zakupodavac, Javni bilježnik ili sud, a sve u svezi odnosa ugovornih stranaka, upućivati na adresu iz zaglavlja ovog Ugovora, odnosno drugu adresu o kojoj će naknadno eventualno Zakupnik, pisano, u ugovorenom roku, obavijestiti Zakupodavca. -----

15.4. Ugovorne strane su suglasne da se dostava, u skladu sa gornjim odredbama ovog članka, neovisno od toga je li uspješno iskazana Zakupniku ili ne, smatra uredno izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga na kojoj je označena adresa Zakupnika iz stavka 1. (jedan) ovog članka, odnosno za slučaj obavijesti o promjeni adrese, ukoliko je upućena na adresu o kojoj je Zakupnik pisano obavijestio Zakupodavca. -----

15.5. Ukoliko je Zakupnik pravna osoba upisana u javni registar, stranke su suglasne da se dostava smatra urednom ako je upućena preporučenom pošiljkom na adresu sjedišta iz tog registra neovisno od toga je li dostava pismena izvršena. -----

Članak 16.

16.1. Ugovorne stranke su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne javnobilježničke isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu, slijedom čega Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca na na temelju istog može: -----

- za slučaj nepodmirenja ugovorenih tražbina na isplatu o dospjelosti, kako iz osnova zakupnine tako i svih drugih nepodmirenih novčanih tražbina proizišlih iz ovog Ugovora, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj njegovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, uključujući i sve njegove račune kod svih financijskih institucija, do namirenja glavnice i svih sporednih tražbina; -----
- po isteku ugovorenog roka ili prestanka zakupodavnog odnosa zbog otkaza, temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu protiv Zakupnika i svih osoba koje se zateknu u predmetnom poslovnom prostoru radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari. -----

16.2. Zakupnik također ovlašćuje Zakupodavca da po dospjeću potraživanja ili zbog prestanka ovog Ugovora, sukladno naprijed navedenim navodima, bez daljnjeg sudjelovanja Zakupnika, može kod javnog bilježnika ishoditi klauzulu ovršnosti na ovom Ugovoru putem pisanog

zahtjeva u kojem će navesti datum ovršnosti ovog ugovora. -----

16.3. Zakupnik se obvezuje podnijeti ovaj Ugovor na solemnizaciju kod Javnog bilježnika i snositi sve troškove vezane za solemnizaciju. -----

16.4. Zakupnik je na ime jamstva za izvršenje obveza iz ovog ugovora uplatio Zakupodavcu garantni polog u iznosu od _____ kn (slovima: _____ kuna), a koji polog Zakupodavac zadržava do isteka ovog ugovora.-----

16.5. Zakupnik je u trenutku zaključivanja ugovora o zakupu, a prije solemnizacije kod javnog bilježnika, kao sredstvo osiguranja ispunjenja obveza iz ovog ugovora, izdao Zakupodavcu bjanko zadužnicu na iznos od 3 (slovima: tri) mjesečne zakupnine, uvećane za PDV.-----

16.6. U slučaju neplaćanja zakupnine, dužnih režijskih troškova ili naknade štete nastale na predmetnom poslovnom prostoru, Zakupnik ovim ugovorom ovlašćuje Zakupodavca da neplaćene iznose naplati iz iznosa garantnog pologa te na naplatu podnese zadužnicu iz prethodnog stavka ovog članka Ugovora.-----

Članak 17.

17.1. Zakupnik je ovlašten dati otkaz Ugovora bez navođenja razloga, uz otkazni rok od 30 dana. -----

Članak 18.

18.1. Ovaj Ugovor o zakupu sklopljen je na određeno vrijeme i prestaje istekom ugovorenog roka, odnosno 31. 12. 2026. godine (trideset prvi prosinca dvije tisuće dvadeset šeste godine), bez posebne obavijesti Zakupodavca o isteku i ne može se smatrati prešutno obnovljenim. -----

Članak 19.

19.1. Po prestanku Ugovora o zakupu ili zbog isteka roka ili zbog otkaza, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetni poslovni prostor u roku od 8 (osam) dana, računajući taj rok od isteka Ugovora, odnosno primitka obavijesti o otkazu. -----

19.2. Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora, Zakupodavac sastavlja zapisnik o preuzimanju poslovnog prostora u vrijeme predaje. -----

19.3. Nakon prestanka zakupa, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetni poslovni prostor u ispravnom stanju, uzevši u obzir promjene nastale uobičajenom upotrebom i korištenjem poslovnog prostora. -----

19.4. Zakupnik, u slučaju prestanka zakupa, ima pravo odnijeti samo uređaje i opremu koje je ugradio u predmetni poslovni prostor za obavljanje svoje djelatnosti, ako se time ne oštećuje predmetni poslovni prostor.-----

Članak 20.

20.1. Za rješavanje eventualnih sporova između Zakupodavca i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz Ugovora o zakupu, te za ispražnjenje predmetnog poslovnog prostora, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost suda u Splitu.-----

Članak 21.

21.1. Ovaj Ugovor sačinjen je u pet istovjetna primjerka, od kojih jedan zadržava Zakupnik, jedan javni bilježnik, a tri Zakupodavac. -----

Članak 22.

22.1. Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog Ugovora, te ga u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju.-----

ZAKUPODAVAC:

ZAKUPNIK:

PARKOVI I NASADI d.o.o.

D i r e k t o r :

Siniša Gašparević, dipl. oec.