

AZIMUT NAJAM društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, OIB: 13445925724, Sesvete (Grad Zagreb), Bjelovarska ulica 30A koje zastupa BUKOVIĆ TOMO, OIB: 52174667695, SUHODOL ZELINSKI 5, SUHODOL ZELINSKI 10380 SVETI IVAN ZELINA (u daljnjem tekstu: **Zakupodavac**)-

i-----

GRAD SVETA NEDELJA OIB: 24436052952, Trg Ante Starčevića 5 10 431 Sveta Nedelja kojeg zastupa gradonačelnik Dario Zurovec (u daljnjem tekstu: **Zakupnik**)-----

zaključili su dana __.05.2026. u Svetoj Nedelji-----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

UVODNE ODREDBE-----

Članak 1. -----

(1) Ugovor se sklapa za potrebe Grada Svete Nedelje vezano uz rad sportskih udruga te onih društava kojima je Zakupnik osnivač (u daljnjem tekstu: krajnji korisnik). -----

PREDMET ZAKUPA-----

Članak 2. -----

(1) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup nekretnine i to zk.čbr. 923/2, SVETONEDELJSKA CESTA površine 4827 m2, dvorište 3374 m2, SPORTSKA DVORANA, SVETONEDELJSKA CESTA BR.95A površine 1453 m2 upisano u zk. ul. 925 KO Kerestinec što nadalje u Ugovoru predstavlja predmet zakupa. Sportska dvorana koja je izgrađena na predmetnom zemljištu je potpuno funkcionalno opremljena i sastoji se od 4 male dvorane, jedne velike dvorane i sanitarnih čvorova i svlačionica te sa prostorom za obavljanje ugostiteljske djelatnosti. -----

(2) Sportska dvorana prikazana je na izvodu iz katastarskog plana koji je sastavni dio i prilog ovog Ugovora (*Prilog 1*).-----

ZAKUPNINA-----

Članak 3. -----

(1) Za predmet zakupa iz članka 2. ovoga Ugovora ugovara se mjesečna zakupnina u iznosu od 29.500,00 EUR (dvadesetdevettisućapetstotina eura) uvećano za pripadajući PDV.-----

(2) Zakupodavac će ispostavljati račune Zakupniku za zakupninu do 10. (desetog) u mjesecu za tekući mjesec, a koji račun se Zakupnik obvezuje podmiriti u roku od 20 (dvadeset) dana od dana zaprimanja računa Zakupodavca na IBAN: HR8224020061101330441, koji se vodi kod Erste & Steiermarkische Bank d.d., s modelom plaćanja naznačenim na računu.-----

(3) Ne ispuni li Zakupnik svoju obvezu plaćanja zakupnine u roku, pored zakupnine duuguje i zatezne kamate i to od dana dospijeća do isplate. -----

(4) Ne plati li Zakupnik dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana primanja pisane opomene Zakupodavca, Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor.-----

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik, u slučaju ako nastavi koristiti predmet zakupa i nakon isteka Ugovora ili otkaza ovog Ugovora dužan Zakupodavcu plaćati mjesečnu naknadu za korištenje poslovnog prostora u visini dvostruke mjesečne zakupnine iz stavka 1. ovog članka. Ta obveza postoji sve dok Zakupnik ne preda Zakupodavcu u posjed poslovni prostor.-----

(6) 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 ovog članka izdati račun.-----

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

Članak 4.-----

(1) Zakupnina iz članka 3. stavka 1. ovog Ugovora podložna je godišnjem indeksiranju sukladno Europskom indeksu potrošačkih cijena (EICP) objavljenom na službenim stranicama Eurostat. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac ima pravo indeksiranje vršiti svake godine u mjesecu siječnju prema objavljenom EICP za prethodnu godinu, a indeksiranje će se obračunavati na iznos zakupnine iz prethodne godine, sukladno sljedećoj formuli: Indeksirana zakupnina = Iznos zakupnine prethodne godine x Indeks. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Indeks predstavlja odnos posljednjeg znanog Europskog indeksa potrošačkih cijena na 1. (prvi) siječnja kalendarske godine u kojoj se indeksiranje vrši i posljednjeg znanog Europskog indeksa potrošačkih cijena na 1. (prvog) siječnja prethodne godine. Prvo indeksiranje nastupit će 01.02.2027. (prvogveljačedvjetisućedvadesetsedmegodine) i nastaviti će se svake godine sve do kraja trajanja zakupa. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će promijenjena odnosno indeksirana zakupnina postati zakupnina za svrhu ovog Ugovora. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju da više ne bude objavljivan europski indeks potrošačkih cijena, na njegovo mjesto kao osnova za buduće osiguranje vrijednosti stupa indeks koji ga nasljeđuje ili koji mu je najbliži, a što utvrđuju Zakupodavac i Zakupnik sporazumno, a u slučaju da sporazum ne bude zaključen tada će ga utvrditi sudski vještak za financije kojeg imenuje Zakupodavac.-----

ZAKUPNIKOVA DJELATNOST-----

Članak 5.-----

(1) Predmet zakupa Zakupnik odnosno krajnji korisnik će koristiti za osiguravanje sportskih potreba Grada Svete Nedelje te je ovlašten nadalje predmet zakupa dalje davati na korištenje trećim osobama i od toga ostvarivati i gospodarsku korist.-----

(2) Koristi li se Zakupnik, odnosno krajnji korisnik poslovnim prostorom za obavljanje neke druge djelatnosti koja nije u skladu sa namjenom predmeta zakupa i nakon pisane opomene Zakupodavca, Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor.-----

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE I UREĐAJI-----

Članak 6.-----

(1) U svrhu korištenja poslovnog prostora za obavljanje ugovorene djelatnosti, Zakupnik, odnosno krajnji korisnik, ima pravo koristiti se prilaznim putovima, parkingom, zajedničkim prostorijama i svim uređajima zgrade i sl.-----

TROŠKOVI-----

Članak 7.-----

(1) Pored zakupnine iz članka 3. ovoga Ugovora, Zakupnik se obvezuje plaćati izravno davateljima usluge troškove za potrošnju svih usluga koje koristi (električna energija, plin, grijanje - hlađenje, voda, usluge čuvara i vatrogasaca, TK usluge i dr.) kao i sve troškove i naknade s osnove korištenja predmeta zakupa.-

(2) Zakupnik se obvezuje snositi isključivo one troškove i naknade koji proizlaze iz vlasništva predmeta zakupa, a koji predstavljaju javna davanja propisana od strane Zakupnika kao jedinice lokalne samouprave (osobito komunalna naknada, naknada za uređenje voda i slična javna davanja), dok će druge troškove i naknade koji proizlaze iz vlasništva snositi Zakupodavac.-----

(3) Zakupnik se obvezuje temeljem ovog Ugovora prenijeti na sebe kao korisnika obveze kod davatelja istih usluga odmah po sklapanju ovog Ugovora.-----

(4) Dokaz o plaćanju troškova iz stavka 1. ovog članka Zakupnik će dostavljati Zakupodavcu polugodišnje.-----

(5) Zakupnik se obvezuje plaćati komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda izravno nadležnom tijelu a Zakupodavac ima pravo kontrolirati ispunjenje ove obveze Zakupnika.-----

TRAJANJE ZAKUPA

Članak 8.

(1) Ovaj se Ugovor sklapa na određeno vrijeme od 15.05.2026. do 14.05.2036. i na snazi je od dana zaključenja i ovjere istoga kod javnog bilježnika.

PREDAJA U POSJED ZAKUPNIKU

Članak 9.

(1) Zakupodavac se obvezuje predati Zakupniku u posjed predmet zakupa iz članka 2. ovoga Ugovora, najkasnije prvog dana primjene ovoga Ugovora odnosno dan nakon zaključenja istoga.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se predmet zakupa daje u zakup u viđenom stanju.

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet zakupa u cijelosti renoviran i predaje se u nekorištenom stanju, potpuno nov i funkcionalno opremljen. Prilikom primopredaje se predaje i plan održavanja predmeta zakupa zajedno sa svim potrebnim radovima na atestiranju i osiguravanju pravilnog korištenja svih uređaja predmeta zakupa po kojem Zakupnik mora postupati. Plan održavanja je prilog 2 ovom Ugovoru.

(4) Prilikom predaje poslovnog prostora Zakupniku, ugovorne će strane sastaviti i potpisati primopredajni zapisnik u koji će se unijeti svi podaci o stanju poslovnog prostora i sačiniti foto elaborat stanja prostora. Svrha fotoelaborata je utvrditi stanje prilikom stupanja u posjed radi utvrđenja istoga nakon predaje u posjed uslijed prestanka ovoga Ugovora, a na temelju čega će se utvrditi i sva moguća oštećenja ili obveze za popravcima da bi primopredaja u posjed bila i izvršena kao i sve ostale obveze iz Ugovora.

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na Zakupniku da ishodi sve potrebne isprave kojima je reguliran rad u predmetu zakupa, kako Zakupnika tako i onih kojima isti dan na korištenje. Zakupodavac ne snosi troškove za ishođenje istih. Zakupodavac nije odgovoran za štetu koja bi Zakupniku li trećima mogla nastati radi ne mogućnosti ishođenja isprava od nadležnih tijela kojima se regulira zakonitost rada u predmetu zakupa.

PODZAKUP

Članak 10.

(1) Zakupnik ima pravo predmet zakupa ili njegov dio dati u podzakup bez pisane suglasnosti Zakupodavca.

SIGURNOSNI PROPISI

Članak 11.

(1) Zakupnik je obavezan poštovati sve mjere sigurnosti na radu, zaštite od požara, zaštite okoliša, racionalnog korištenja energije, higijene radne sredine, te sve ostale obveze koje su propisane važećim zakonima i podzakonskim propisima.

(2) Ako je posebnim propisima predviđeno da je određenu opremu, uređaje ili naprave koji se nalaze u poslovnom prostoru potrebno atestirati, Zakupnik se obvezuje o svom trošku pribaviti te ateste te dostaviti kopiju atestne dokumentacije Zakupodavcu.

(3) Ako se Zakupnik ne bi pridržavao obveza iz ovoga članka ili ako bi postupao suprotno njima, Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor.

PRAVO PRVOKUPA

Članak 12.

(1) Zakupodavac se obvezuje da za vrijeme trajanja ovog Ugovora neće otuđiti predmet zakupa, u cijelosti ili djelomično, bez da prethodno ponudi Zakupniku sklapanje kupoprodajnog ugovora pod istim bitnim uvjetima (pravo prvokupa).

(2) U slučaju namjere prodaje, Zakupodavac je dužan dostaviti Zakupniku pisanu ponudu koja sadrži kupoprodajnu cijenu, rok i način plaćanja, rok sklapanja ugovora te sve ostale bitne uvjete prodaje.

(3) Ponuda se dostavlja sukladno odredbama ovog Ugovora o dostavi odnosno članka 26. ovog Ugovora.-

(4) Zakupnik ima rok od 30 (trideset) dana od dana uredne dostave ponude da se pisanim putem očituje prihvaća li ponudu.-----

(5) Ako Zakupnik u navedenom roku prihvati ponudu, ugovorne strane obvezuju se sklopiti kupoprodajni ugovor u roku od 60 (šezdeset) dana od dana prihvata, osim ako se drugačije ne dogovore.-----

(6) Ako Zakupnik ne prihvati ponudu u ostavljenom roku, Zakupodavac može prodati predmet zakupa trećoj osobi, ali isključivo pod uvjetima koji nisu povoljniji od onih ponuđenih Zakupniku. U slučaju izmjene uvjeta u korist treće osobe, Zakupodavac je dužan ponovno ponuditi predmet zakupa Zakupniku pod izmijenjenim uvjetima.-----

(7) U slučaju povrede prava prvokupa (prodaja bez ponude Zakupniku ili pod povoljnijim uvjetima), Zakupnik ima pravo zahtijevati naknadu štete, i/ili zahtijevati prijenos prava iz sklopljenog ugovora na sebe pod istim uvjetima, ako su za to ispunjene zakonske pretpostavke.-----

(8) Pravo prvokupa iz ovog članka vrijedi za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, uključujući i razdoblje otkaznog roka.-----

(9) Zakupodavac se obvezuje, na zahtjev Zakupnika, omogućiti zabilježbu prava prvokupa u zemljišnim knjigama, o trošku Zakupnika.-----

ODRŽAVANJE-----

Članak 13.-----

(1) Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora i održavanja iz Priloga 2 ovoga Ugovora. -----

(2) U tekuće održavanje uključeno je i ličenje zidova, održavanje podova, zamjena stakala unutar predmeta zakupa, popravak mehanizama za zatvaranje na prozorima i vratima, održavanje vodovodnih, električnih i drugih uređaja i instalacija u predmetu zakupa.-----

(3) Propušta li Zakupnik izvršavati poslove tekućeg održavanja poslovnog prostora, Zakupodavac će ga o tome obavijestiti, ostavljajući mu naknadni rok za izvršenje propuštenog posla.-----

(4) Ne izvrši li Zakupnik određeni posao tekućeg održavanja niti nakon opomene Zakupodavca iz stavka 3. ovog članka, Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor ili sam obaviti taj posao te dostaviti Zakupniku pisani obračun troškova koje je Zakupnik dužan podmiriti u roku od osam (8) dana od dana dostave.-----

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac ima pravo za sve vrijeme trajanja zakupa koristiti krovšte i dio ispod krova za postavljanje solarnih panela odnosno da je ovlašten taj dio objekta dati u zakup ili na koji drugi način na korištenje trećoj osobi no, na način koji neće umanjivati mogućnost Zakupnika za nesmetano korištenje predmetom zakupa.-----

(6) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je dužnost Zakupodavca snositi trošak bilo kakvog oštećenja na predmetu zakupa koji bi nastao kao posljedica radova prilikom postavljanja solarnih panela, a u slučaju da zbog obavljanja ovih radova Zakupnik ne bude u mogućnosti koristiti predmet zakupa tada će za vrijeme obavljanja ovih radova biti i oslobođen plaćanja režijskih troškova i zakupnine za cijelo vrijeme dok traju radovi. -----

ADAPTACIJA PREDMETA ZAKUPA-----

Članak 14.-----

(1) Ako Zakupnik želi provesti adaptaciju predmeta zakupa, obavezan je istu provesti o svom trošku, uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca na predloženo idejno/projektno rješenje.-----

(2) Zakupnik može urediti predmet zakupa na temelju projekta i troškovnika kojeg će odobriti

Zakupodavac, te o svom trošku i riziku ishoditi sve potrebne dozvole i odobrenja nadležnih tijela koja će mu biti potrebna za obavljanje radova u poslovnom prostoru.-----

(3) Zakupnik ne smije početi sa radovima na uređenju poslovnog prostora, sve dok ne dobije primjerak projekta interno ovjeren od strane Zakupodavca.-----

(4) Zakupnik je u obvezi dostaviti Zakupodavcu završno izvješće izvođača radova u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji.-----

(5) Zakupnik se obvezuje urediti predmet zakupa na način da poštuje sve zakonske propise kojima je regulirana sigurnost osoba i stvari u zakupljenom prostoru, te po svojoj mogućnosti unaprijediti vizualni identitet i povećati atraktivnost istog.-----

(6) Zakupnik je obavezan u zakonskom roku o svom trošku izvršiti sva potrebna ispitivanja instalacija (elektro itd.), koje je sam ugradio u prostor prema projektnoj dokumentaciji odobrenoj od strane Zakupodavca, odnosno izraditi, održavati, ispitivati i provoditi mjere zaštite od požara i zaštite na radu i slično. O istima je dužan posjedovati atestnu dokumentaciju, te kopije atesta dostavljati Zakupodavcu.-----

(7) Za sve eventualne nezgode koje mogu nastupiti iz nepridržavanja mjera iz Zakona o zaštiti na radu i Pravilnika o zaštiti od požara, Zakupnik snosi materijalnu i kaznenu odgovornost, kako prema Zakupodavcu, tako i prema trećim osobama.-----

(8) Zakupnik nema pravo, ni po kojoj osnovi, na povrat sredstava uložениh u adaptaciju odnosno uređenje poslovnog prostora, bez obzira da li su radovi izvršeni sa ili bez prethodne suglasnosti Zakupodavca.-----

(9) Ako Zakupnik bez suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake iz ovoga članka ili nastavi sa radovima, Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor. U tom slučaju Zakupodavac ima i pravo na naknadu štete.-----

(10) Troškove radova iz ovog članka koje odobri Zakupodavac snosi isključivo Zakupnik i u slučaju raskida Ugovora nema pravo na naknadu njihove vrijednosti.-----

NAČIN KORIŠTENJA PREDMETA ZAKUPA-----

Članak 15.-----

(1) Zakupnik se obvezuje koristiti predmet zakupa pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika i domaćina, održavati predmet zakupa u funkcionalnom i sigurnom stanju, pridržavajući se pri tom stručnih tehničkih i sigurnosnih pravila te mjerodavnih propisa i normi.-----

(2) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora, uređaja i opreme koju je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom.-----

PROVJERA NAČINA KORIŠTENJA PREDMETA ZAKUPA-----

Članak 16.-----

(1) Radi provjere koristi li Zakupnik predmet zakupa sukladno ovom Ugovoru, Zakupodavac ili osoba koju on ovlasti ima pravo ući u predmet zakupa uz prethodnu najavu uz nazočnost Zakupnika. -----

(2) O namjeri promjene načina korištenja predmeta zakupa Zakupodavac će obavijestiti Zakupnika u razumnom roku unaprijed, osim ako se provjera mora obaviti trenutno i prijeti nastanak ozbiljne štete.-----

(3) Ukoliko Zakupnik neopravdano onemoguću Zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor.-----

ULAZAK U POSJED PREDMETA ZAKUPA-----

Članak 17.-----

(1) Zakupnik je dužan dopustiti Zakupodavcu ili osobi koju on ovlasti, ulazak u predmet zakupa radi provjere načina korištenja poslovnog prostora, sukladno članku 16. ovog Ugovora te radi provjere obavljanja potrebnih investicijskih i drugih radova predviđenih člankom 13. ovog Ugovora.-----

(2) Postupi li Zakupnik suprotno odredbi stavka 1. ovog članka, Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor.-----

NAKNADA ŠTETE-----

Članak 18.-----

(1) Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svu štetu koju je ovaj pretrpio zbog neispunjenja, neurednog ispunjenja ili zakašnjenja s ispunjenjem bilo koje obveze Zakupnika, predviđene ovim Ugovorom, Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora ili Zakonom o obveznim odnosima.-----

(2) Zakupodavac ne preuzima odgovornost za štetu koja za vrijeme trajanja zakupa bude prouzročena na uređajima, opremi i namještaju koje je Zakupnik unio u / na predmet zakupa.-----

(3) Ako bi za vrijeme trajanja zakupa djelatnošću krajnjeg korisnika koju ovaj obavlja u poslovnom prostoru trećim osobama bila prouzročena kakva šteta, za tu će štetu biti odgovoran isključivo Zakupnik.-----

(4) Ako bi oštećene osobe, po bilo kojoj osnovi, zahtijevale i ostvarile naknadu štete od Zakupodavca, Zakupodavac će prema Zakupniku imati pravo regresa za ukupni iznos naknade isplaćene tim osobama, uključujući sudske troškove, zatezne kamate i druge troškove u vezi s isplaćenom naknadom štete, ali samo ukoliko je Zakupnik odmah po primitku odštetnog zahtjeva i/ili tužbe upoznao sa zahtjevom/tužbom i omogućio mu sudjelovanje u izvan sudskom ili sudskom postupku te nagodbu s oštećenikom sklopio uz pisani pristanak Zakupnika . -----

RASKID I OTKAZ UGOVORA-----

Članak 19.-----

(1) Zakupodavac bez daljnjih pitanja i dozvola može raskinuti ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:-----

a) Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi predmet zakupa 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 članka 21. 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 i poslije 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.-----

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će, u slučajevima iz stavka 1. ovog članka, Zakupodavac prije raskida Zakupniku dostaviti pisanu opomenu poštom ili mailom na e mail adresu Zakupnika, te dodatno, preporučeno s povratnicom ili na koji drugi način koji se sukladno propisima za osobno dostavljanje smatra valjanim, te da je s osobnom dostavom izjednačena dostava putem elektroničke pošte na službenu adresu Zakupnika ili adresu dostavljenu od strane Zakupnika, koji potpisom ovog Ugovora pristaje na navedeni način dostave, a kao dan dostave smatrat će se dan slanja elektroničke pošte. U pisanoj opomeni Zakupodavac će Zakupnika opomenuti da u roku od najviše 15 (petnaest) dana od primitka iste izvrši svoju ugovornu obvezu.-----

(3) U slučaju da Zakupnik u roku navedenom u opomeni iz stavka 2. ovog članka izvrši u cijelosti svoju obvezu, dužan je o tome odmah pismeno obavijestiti Zakupodavca.-----

(4) U slučaju nemogućnosti uredne osobne dostave pisane opomene i dostave otkaza zbog promjene adrese ili adrese elektroničke pošte, 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 pisanu opomenu odnosno otkaz, kao i danom dostave putem elektroničke pošte sukladno stavku 2. ovog članka.--

(5) Zakupnik ima pravo otkazati Ugovor ukoliko je prethodno podmirio sve svoje dospjele ugovorne obveze te pisanim putem upozorio Zakupodavca i dao mu primjereni rok od minimalno 30 dana, za otklanjanje propusta, odnosno nedostataka i to:-----

- a) ako predmet zakupa 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.-----

(6) U slučajevima otkaza iz stavka 5. ovoga članka ugovara se otkazni rok od 3 (tri) mjeseca 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.-----

(7) Zakupnik ima pravo jednostrano otkazati ovaj Ugovor iz razloga koji nisu navedeni u stavku 5. ovoga članka, iz gospodarskih ili drugih razloga koji se ne mogu pripisati Zakupodavcu uz otkazni rok od 12 (dvanaest) mjeseci 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.-----

U slučaju jednostranog otkaza iz ovog stavka Zakupnik ima pravo koristiti predmet zakupa tijekom cijelog otkaznog roka, uz obvezu urednog plaćanja zakupnine i troškova. U slučaju jednostranog otkaza iz ovog stavka Zakupnik se obvezuje platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu koji odgovara iznosu šest (6) mjesečnih zakupnina koja dospijeva na plaćanje zajedno sa zadnjom zakupninom u otkaznom roku. Sredstva osiguranja plaćanja iz članka 21. ovog Ugovora Zakupodavac će vratiti Zakupniku nakon potpunog podmirenja svih dugovanja po ovom Ugovoru.-----

Ugovorna kazna predstavlja konačno namirenje svih potraživanja Zakupodavca s osnove prijevremenog raskida, osim dospjelih, a neplaćenih obveza i/ili eventualne naknade štete i obveza na predaju prostora u urednom stanju.-----

(8) U slučaju da ovaj Ugovor raskine ili otkaže Zakupodavac zbog razloga koji leže na strani Zakupnika, odnosno da isti otkaže ili raskine Ugovor zbog radnji koje je poduzeo ili nije poduzeo Zakupnik a koje u tom slučaju predstavljaju kršenje Ugovora, Zakupnik je obavezan osim do tada dospjelih dugovanja i/ili eventualne naknade štete, u svakom slučaju platiti i iznos koji odgovara ukupnom iznosu jednakom zbroju 18 (osamnaest) mjesečnih zakupnina, a sve u roku od 15 dana od dana prestanka Ugovora. -----

PREDAJA PREDMETA ZAKUPA NAKON PRESTANKA ZAKUPA-----

Članak 20.-----

(1) Potpisom ovog Ugovora Zakupnik dopušta Zakupodavcu da po proteku roka iz članka 8. ovog Ugovora samostalno i bez ikakvog daljnjeg odobrenja ili privole Zakupnika stupi u neposredan posjed poslovnog prostora iz članka 2. ovog Ugovora.-----

(2) Nakon prestanka zakupa Zakupnik je dužan predati predmet zakupa u neposredan posjed Zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari koje je Zakupnik unio u predmet zakupa za vrijeme trajanja zakupa i to slijedeći dan po proteku roka iz članka 8. ovog Ugovora odnosno slijedeći dan po proteku otkaznog roka iz članka 19. ovog Ugovora.-----

(3) Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmet zakupa u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom i preinakama koje je Zakupnik učinio uz odobrenje Zakupodavca.-----

(4) Zakupnik ima pravo odnijeti opremu i uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje predmet zakupa i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz oslobođenje od plaćanja ili smanjenja zakupnine.-----

(5) Oprema i uređaji koje je u predmet zakupa ugradio Zakupnik za vrijeme trajanja zakupa, a koje nije moguće odvojiti bez oštećenja poslovnog prostora, ostaju u poslovnom prostoru, s time da Zakupnik nema pravo ni na kakvu naknadu za tu opremu i uređaje.-----

(6) Zakupnik nema pravo na naknadu troškova koje je imao radi tekućeg održavanja poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa ili koje je imao radi obavljanja adaptacije poslovnog prostora za vrijeme trajanja Zakupa.-----

(7) Zakupnik se odriče prava potraživanja naknade za uložena sredstva u predmet zakupa s bilo koje osnove,

bez obzira da li su sredstva uložena sa ili bez suglasnosti Zakupodavca.-----

(8) Radi izbjegavanja nesporazuma, ugovorne strane suglasno potvrđuju da se navedeno odricanje od potraživanja naknade ne odnosi na slučajeve iz čl. 13. i 14. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.-----

(9) O izvršenoj primopredaji poslovnog prostora sastavit će se primopredajni zapisnik. Na zahtjev bilo koje od ugovornih strana zapisnik će sastaviti javni bilježnik, po potrebi uz sudjelovanje vještaka.-----

(10) Ako zapisnikom iz prethodnog stavka ovog članka nije utvrđeno pogoršano stanje poslovnog prostora, smatra se da je Zakupnik predao Zakupodavcu predmet zakupa u urednom i ispravnom stanju, osim ako se radi o skrivenim nedostacima.-----

(11) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju da Zakupnik i treće osobe kojima je isti dao predmet zakupa na korištenje ne oslobode predmet zakupa u rokovima iz ovog Ugovora, od stvari i opreme koji su njihovo vlasništvo i koje su isti postavili/unijeli u predmet zakupa, Zakupodavac ima pravo zadržaja na tim stvarima, a radi namirenja potraživanja prema Zakupniku koja nisu plaćena iz ovog Ugovora. -----

OSIGURANJE-----

Članak 21.-----

(1) Zakupodavac temeljem police osiguranja osigurava predmet zakupa kao jedinstvenu cjelinu od požara.-

(2) Zakupnik je obvezan zaključiti za predmet zakupa police osiguranja u kojima će biti uključeni sljedeći rizici: potresa, udara groma i olujnog nevremena, eksplozija, tuča, manifestacije i demonstracije, pad letjelice, udar motornog vozila, poplava, bujica, izlivanje vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, odron zemljišta, klizanje tla, slijeganje tla i osiguranje od odgovornosti prema trećim osobama.-----

(3) Polica osiguranja bit će sklopljena za sve vrijeme trajanja zakupa navedeno u članku 8. ovog Ugovora.-

(4) Zakupnik će presliku polica osiguranja dostaviti Zakupodavcu na uvid. -----

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik, prije sklapanja ovog Ugovora, Zakupodavcu kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza predao - dokaz o uplati beskatnog pologa (jamčevine) na račun Zakupodavca, u iznosu koji odgovara visini 3 (tri) mjesečne zakupnine uvećane za PDV, a kojeg je Zakupnik platio Zakupodavcu kao beskatno osiguranje za uredno i pravodobno plaćanje zakupnine i troškova potrošnje, za naknadu eventualne štete za koju odgovara Zakupnik te nadoknadu svih drugih troškova, odnosno dospjelih obveza koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru.-----

(6) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik umjesto dokaza o uplati beskatnog pologa (jamčevine) iz stavka 5. ovog članka može predati Zakupodavcu bankarsku garanciju na prvi poziv kao sredstvo osiguranja.-----

(7) 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.-----

(8) Zakupnik ne odgovara za štetu nastalu uslijed više sile (potres i požar), nastalu zbog nedostatka građevine ili instalacija koje nije uzrokovao, osim ako je šteta nastala njegovom krivnjom ili grubom nepažnjom.-----

(9) Zakupnik ima pravo na razmjerno smanjenje zakupnine ako zbog okolnosti za koje Zakupnik ne odgovara ne bi bilo moguće koristiti predmet zakupa djelomično dok u slučaju potpune nemogućnosti korištenja zbog okolnosti za koje Zakupnik ne odgovara zakupnina se neće plaćati za vrijeme potpune nemogućnosti korištenja.-----

PRISILNO NAMIRENJE

Članak 22.

(1) Ugovorne strane ovime suglasno utvrđuju da će ovaj Ugovor, solemniziran od strane javnog bilježnika, imati snagu ovršne javnobilježničke isprave sukladno članku 54. Zakona o javnom bilježništvu.

(2) Zakupnik izrijekom dopušta da Zakupodavac, bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja, neposredno na temelju ovog Ugovora može provesti prisilnu ovrhu radi preuzimanja u posjed poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari u slučaju da Zakupnik po isteku ovog Ugovora, ili u bilo kojem slučaju otkaza ili raskida predviđenim ovim ugovorom, dobrovoljno ne iseli iz istog.

Članak 23.

(1) Radi naplate nenaplaćenih, a dospjelih iznosa zakupnine te ostalih ugovornih i drugih troškova, Zakupnik je suglasan i izrijekom pristaje da Zakupodavac može temeljem ovog Ugovora, radi naplate istih provesti prisilnu ovrhu na njegovoj cjelokupnoj imovini te svim računima koji se vode kod poslovnih banaka.

(2) Ugovorne strane izričito pristaju da javni bilježnik radi naplate pojedinačne ili svih tražbina koje proizlaze iz ovog Ugovora i/ili u slučaju da Zakupnik po isteku ovog Ugovora ne preda u posjed Zakupodavcu predmet zakupa, na pisani zahtjev Zakupodavca, izda potvrdu ovršnosti na ovaj Ugovor s danom kojeg će Zakupodavac odrediti u pisanom zahtjevu, u kojem će po potrebi navesti i visinu dospjelog potraživanja i datum dospelosti potraživanja po ovom Ugovoru te eventualnim dodacima.

Članak 24.

(1) U slučaju spora o opsegu tražbine i vremenu dospelosti tražbine, ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac ovlašten samostalno pisanim podneskom ili na drugi način odrediti iznose i rokove dospjeća tražbine.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 25.

(1) Za slučaj spora po ovom Ugovoru nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu, a mjerodavno će biti hrvatsko pravo.

PREDAJA OBAVIJESTI

Članak 26.

(1) Zakupnik je suglasan da mu se sve obavijesti i pismena koje mu prema ovome Ugovoru pisanim putem s povratnicom treba dostaviti Zakupodavac, dostavljaju poštom preporučeno na slijedeću adresu:-----
Grad Sveta Nedjelja, Trg Ante Starčevića 5, 10 431 Sveta Nedjelja ili na neku drugu adresu o kojoj će Zakupnik obavijestiti Zakupodavca.

(2) Zakupodavac je suglasan da mu se sve obavijesti i pismena koje mu prema ovome Ugovoru pisanim putem s povratnicom treba dostaviti Zakupnik, dostavljaju poštom preporučeno na slijedeću adresu:-----
AZIMUT NAJAM d.o.o., Bjelovarska ulica 30A, 10360 Sesvete ili na neku drugu adresu o kojoj će Zakupodavac obavijestiti Zakupnika.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 27.

(1) Ovaj Ugovor sklapa se u obliku solemnizirane privatne isprave.

Članak 28.

(1) Sve kasnije izmjene i dopune ovog Ugovora bit će valjane jedino ako su sastavljene u istom obliku kao i ovaj Ugovor.

(2) Troškove solemnizacije ovog Ugovora od strane javnog bilježnika snosi Zakupnik.

(3) Zakupnik se obvezuje bez odgađanja obavijestiti Zakupodavca o svim statusnim promjenama, a osobito o izmjeni imena, osoba ovlaštenih za zastupanje, kao i o ostalim promjenama.

Članak 29.-----

(1) Ovaj Ugovor zaključuje se u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih 3 (tri) primjerka zadržava Zakupodavac, 2 (dva) primjerka zadržava Zakupnik, dok 1 (jedan) primjerak zadržava Javni bilježnik.-----

za Zakupnika GRAD SVETA NEDJELJA
Gradonačelnik

za Zakupodavca Azimut najam d.o.o.
Direktor

KLASA: _____
URBROJ: _____