

OMEGA SOFTWARE d.o.o., 10010 Zagreb, Oreškovićeve ulica 25, MB: 01589253, OIB:40102169932 (u nastavku teksta: zakupodavac), kojeg zastupa direktor Nikola Barun-----  
i-----

GRAD ZAGREB, Zagreb, Stjepana Radića 1, MB: 2576651, OIB:87109117191 (u nastavku teksta: zakupnik), kojeg zastupa gradonačelnik Milan Bandić, dipl.politolog-----

sklapaju-----

## U G O V O R

### o zakupu poslovnog objekta za potrebe Dječjeg vrtića Tratinčica u Zagrebu, Sv. Mateja 131, Zagreb

#### Članak 1

(1) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni objekt namjene: predškolska ustanova dječji vrtić kapaciteta 10 odgojno-obrazovnih skupina, koji je izgrađen na području Gradske četvrti Novi Zagreb - Istok, naselje Jakuševac; Građevinska čestica k.č.318/1 k.o. Jakuševac ukupne površine 4933m<sup>2</sup> sukladno Građevinskoj dozvoli KLASA:UP/I-361-03/14-01/37, URBROJ:251-13-22/317-15-5, od 10. ožujka 2015. godine (desetiožujkadvijetisućepetnaestegodine) i Rješenju (o izmjeni i dopuni Građevinskoj dozvoli KLASA:UP/I-361-03/14-01/37, URBROJ:251-13-22/317-15-5, od 10. ožujka 2015. godine (desetiožujkadvijetisućepetnaestegodine KLASA:UP/I-361-03/16-01/512, od 20. lipnja 2016. godine (dvadestilipnjadvijetisućesnaestegodine) izdanim od Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba-----

(2) Predmet zakupa je:-----

- poslovni objekt - samostojeća zgrada, koja u prizemlju ima 15 soba za dnevni boravak djece s pripadajućim prostorima za njegu djece sa sanitarnim uređajima i garderobama za djecu, distribucijsku kuhinju, prostor za odgojno-obrazovne radnike i za tehničko osoblje, spremišta, garderobe i sanitarije za radnike, sanitarije za roditelje, prostore za upravu, stručni tim i administrativno-računovodstvene poslove, vanjske terase ukupne površine 219,92 m<sup>2</sup>, hodnike i druge prateće - neto korisne površine 1.200,52m<sup>2</sup>-----

uz poslovni objekt pripadajuće parkiralište za 15 vozila, površine 352,15 m<sup>2</sup> i dvorište - dječje igralište površine 2.498,55 m<sup>2</sup>; što sveukupno iznosi 2.850,70 m<sup>2</sup> vanjskog prostora----- (3) Ugovor o zakupu se sklapa sukladno zaključku Gradske skupštine Grada Zagreba KLASA: 021-05/16-01/205, URBROJ: 251-01-05-16-6 od 21. srpnja 2016. godine (dvadestprvisrpnjadvijetisućesnaestegodine) o prihvatanju obvezujuće ponude Zakupnika, podnesene na Poziv za iskazivanje interesa radi zakupa poslovnog objekta za potrebe smještaja djece predškolske dobi na području Gradske četvrti Novi Zagreb - Istok, naselje Jakuševac-----

#### Članak 2

(1) Temeljem zaključka Gradske skupštine Grada Zagreba iz članka 1. stavka 3. ovog ugovora, Zakupodavac se u ponudi obvezao bankarskom garancijom Societe Generale-Splitska banka d.d. za ozbiljnost ponude br. 16797 da u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana od dana prihvata obvezujuće ponude ispuní uvjete navedene u točkama 1. do 7. ponovne objave Poziva za iskazivanje interesa radi zakupa poslovnog objekta za potrebe dječjeg vrtića na području Gradske četvrti Novi Zagreb-Istok, naselje Jakuševac objavljenog u Večernjem listu 23. svibnja 2016. godine (dvadesttrećisvibnjadvijetisućesnaestegodine), temeljem zaključka gradonačelnika Grada Zagreba KLASA: 601-02/16-01/305, URBROJ: 251-03-02-16-2 od 11. svibnja 2016. godine (jedanestisvibnjadvijetisućesnaestegodine)-----

) Poslovni objekt mora udovoljavati sljedećim uvjetima navedenim u gore navedenoj ponovnoj javi Poziva-----

da se nalazi na području Gradske četvrti Novi Zagreb-Istok, naselje Jakuševac-----

da je izgrađen za namjenu dječji vrtić u skladu sa zakonom te ima uporabnu dozvolu ili drugi odgovarajući akt o uporabljivosti poslovnog objekta za namjenu dječji vrtić-----

da je uknjižen u zemljišnoj knjizi za korist ponuditelja-----

da je useljiv 1. rujna 2016. (prvirujnadvijetisućešesnaestogodine)-----

da ima smještajni kapacitet do deset odgojno-obrazovnih skupina odnosno dvije stotine djece, s tečnim gospodarskim, upravnim i ostalim sadržajima te pripadajućim dječjim igralištem i parkiralištem-----

da sadrži osnovne vrste prostora za obavljanje djelatnosti dječjeg vrtića sukladno Državnom jedugoškom standardu predškolskog odgoja i naobrazbe (Narodne novine 63/08 i 90/10);-----

) prostore za boravak djece: jedinice za djecu jasličke i vrtićke dobi koje obuhvaćaju sobe dnevnog boravka djece s pripadajućim garderobama, prostorima za njegu djece sa sanitarnim uređajima i krasama-----

b) višenamjenske komunikacijske prostore za tjelesne aktivnosti djece-----

c) prostore za odgojno-obrazovne i ostale radnike s pripadajućim garderobama i sanitarijama-----

d) gospodarske prostore: distribucijsku kuhinju s garderobom i sanitarijama za osoblje u distribucijskoj računi, te prostor za odlaganje smeća-----

e) ostale prostore: sanitarije za radnike, sanitarije za roditelje i posjetitelje, komunikacije koje obuhvaćaju hodnike i stubišta, ulazni prostor koji obuhvaća trijem, vjetrobran i ulazni prostor-----

f) vanjske prostore koji obuhvaćaju: prilazne putove, parkiralište i gospodarsko dvorište, igrališta za djecu, spremište opreme za vanjska igrališta, sanitarni čvor pristupačan s igrališta-----

7. da svi prostori dječjeg vrtića zadovoljavaju propisane higijensko-tehničke zahtjeve koji se odnose na: osvijetljenost, sunčevu svjetlost, prozračivanje, toplinsku zaštitu, zaštitu od buke i akustike, grijanje i hlađenje, opskrbu vodom, odvodnju otpadnih voda, električne instalacije, zaštitu od požara i zaštitu od provala – što se dokazuje važećim atestima-----

(3) Ako Zakupodavac u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana od dana prihvata obvezujuće ponude ne ispuní uvjete navedene u točkama 1. do 7. ponovne objave Poziva za iskazivanje interesa radi zakupa poslovnog objekta za potrebe dječjeg vrtića na području Gradske četvrti Novi Zagreb-Istok, naselje Jakuševac isplatit će Zakupniku (Korisniku garancije) temeljem bankarske garancije Societe Generale-Splitska banka d.d. za ozbiljnost ponude br. 16797 na njegov pisani zahtjev iznos do najviše HRK 1.990.000,00 (slovima: jedanmilijundevetstodevesttisućakuna)-----

### Članak 3-----

(1) Sukladno zaključku Gradske skupštine Grada Zagreba iz članka 1. stavka 3. ovoga ugovora, korisnik poslovnog objekta iz članka 1. ovog ugovora je Dječji vrtić Tratinčica, Sv. Mateja 131, Zagreb (u daljnjem tekstu: Korisnik), kojem je osnivač Grad Zagreb-----

(1) Zakupnik će osigurati da Korisnik poslovni objekt iz članka 1. ovog ugovora koristi za obavljanje djelatnosti predškolskog odgoja i naobrazbe-----

(2) Zakupodavac se obvezuje poslovni objekt predati Zakupniku s dokumentacijom kojom dokazuje uporabljivost poslovnog objekta za namjenu dječjeg vrtića i koja je potrebna za nesmetano korištenje poslovnog objekta od strane Korisnika-----

(3) Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da poslovni objekt dodatno uredi i opremi sukladno potrebama djelatnosti dječjeg vrtića - Korisnika, te u tu svrhu dozvoljava izvođenje radova potrebnih radi ispunjavanja propisanih uvjeta za obavljanje djelatnosti-----

### Članak 4-----

govorne strane određuju visinu zakupnine od 130.000,00 kuna (slovima: stotridesettisućakuna) mjesечно, na koji iznos se dodaje pripadajući porez na dodanu vrijednost-----

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati počevši od obavljene primopredaje i to mjesečno do istog dana u mjesecu za tekući mjesec račun Zakupodavca broj: IBAN 1223300031153657971 koji ima otvoren kod Societe Generale – Splitske banke d.d. iz Splita, a na ispostavljenim računima Zakupodavca-----

Ako Zakupnik ne zaprimi pojedini račun za zakupninu na vrijeme, dužan je o tome obavijestiti Zakupodavca najkasnije do dvadesetog dana u mjesecu. Nezaprimanje računa ne oslobađa Zakupnika obveze plaćanja zakupnine te je dužan zakupninu platiti najkasnije u roku osam dana od dana primopredaje obavijestiti Zakupodavca da nije zaprimio račun, ili prema računu ako ga je u istom vremenu zaprimio-----

Neplaćanje ugovorene zakupnine 2 (dva) mjeseca uzastopno ili 3 (tri) mjeseca tijekom godišnje obaveze, predstavlja razlog za otkaz ovog ugovora-----

#### Članak 5-----

Zakupnik je dužan plaćati odnosno osigurati Korisniku sredstva za plaćanje naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te naknade za korištenje zajedničkih usluga u zgradi kao što su: električna energija, plin, voda, telekomunikacijske usluge, čišćenje, odvoz komunalnog i drugog otpada, osim komunalne i vodoprivredne naknade, troškova pričuve te drugih troškova poslovnog prostora koji ne proizlaze iz obavljanja djelatnosti Korisnika, ako postoje prema važećim propisima-----

Naknade iz stavka 1. ovoga članka zakupnik je dužan plaćati prema stvarnoj potrošnji, odnosno troškovima prema skupnom računu dobavljača razmjerni veličini prostora koji zakupnik koristi-----

Naknade iz stavka 1. ovoga članka zakupnik je dužan plaćati u rokovima njihove dospelosti, odnosno u roku od 8 (osam) dana od dostave računa zakupodavca-----

#### Članak 6-----

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog objekta koji drži u zakupu-----

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog objekta, koji nastanu u vezi s redovnim obavljanjem djelatnosti Korisnika ako ih je Korisnik sam prouzročio-----

#### Članak 7-----

Zakupnik može vršiti daljnje prepravke poslovnog objekta, osim navedenih u članku 3. stavku 3. ovog ugovora, samo uz pisano odobrenje Zakupodavca-----

Prepravkama se smatraju radovi kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored, površina ili namjena poslovnog objekta-----

#### Članak 8-----

Zakupnik odnosno Korisnik može zakupljeni poslovni objekt kao i njegov dio davati u podzakup bez prethodnog odobrenja Zakupodavca-----

#### Članak 9-----

Korisnik ima pravo i dužnost u zakupljenom poslovnom objektu u kojem obavlja svoju djelatnost istaknuti svoj naziv na način propisan Uredbom o natpisnoj ploči i zaglavlju akta tijela državne uprave, lokalne, područne (regionalne) i mjesne samouprave, te pravnih osoba koje imaju

u ovlasti

članak 10

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog objekta iz razloga propisanih Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ali ne prije isteka 5 (pet) godina od dana sklapanja ovog ugovora, pod uvjetom da Zakupnik uredno i na vrijeme izvršava sve svoje obveze preuzete ovim ugovorom.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka Zakupodavac je dužan obavijest o otkazu dostaviti zakupniku najkasnije do 31. ožujka (tridesetprvoožujka) tekuće godine a zakup prestaje 30. lipnja (tridesetlipnja) tekuće godine.

Odredbe ovog ugovora prestaju važiti u slučaju iz članka 2. stavka 3.

članak 11

Ugovor o zakupu može se u svako doba raskinuti međusobnim sporazumom ugovornih strana.

Ugovor o zakupu može se jednostrano raskinuti sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Zakonu o obveznim odnosima.

članak 12

Zakupodavac se obvezuje poslovni objekt predati Zakupniku po isteku roka od 60 (šezdeset) dana od dana prihvatanja obvezujuće ponude i ispunjenju uvjeta sukladno zahtjevima iz točke 1. (a) do 7. (sedme) ponovne objave Poziva za iskazivanje interesa radi zakupa poslovnog objekta potrebe dječjeg vrtića na području Gradske četvrti Novi Zagreb-Istok, naselje Jakuševac navedene u Večernjem listu 23. svibnja 2016. godine (tridesettrećisvibnjadvijećesnaestogodine), o čemu će se sastaviti zapisnik o primopredaji.

članak 13

Kad Zakupnik odnosno Korisnik prestane koristiti poslovni objekt iz bilo kojeg razloga, dužan poslovni prostor predati Zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, uzimajući u obzir prepravke koje je učinio Zakupnik uz odobrenje Zakupodavca, te promjene do kojih je došlo redovitim potrebom poslovnog objekta.

U slučaju spora Zakupodavac i Zakupnik zajednički će pismeno utvrditi stanje u kojem je poslovni objekt predan.

članak 14

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan i pristaje da sva dospjela, a nepodmirena potraživanja osnove ovog ugovora, Zakupodavac namiri neposredno putem prisilne ovrhe na njegovoj lokupnoj imovini u svoju korist, a temeljem ovog ugovora kao ovršne isprave.

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog ugovora kao ovršne isprave, po dospelosti potraživanja ili proteka otkaznog roka, protiv njega izvršiti prisilnu ovrhu radi predaje u posjed poslovnog prostora iz članka 1. ovog ugovora.

Ovaj potpisani ugovor o zakupu poslovnog prostora predstavlja ovršnu ispravu u smislu članka 1. Zakona o javnom bilježništvu nakon solemnizacije kod javnog bilježnika.

Javni bilježnik će na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti na temelju pisanog zahtjeva zakupodavca i njegove ovjerene izjave u kojoj navodi da postoji neki od razloga iz stavka 1. i 2. ovog članka.

članak 15

Ovaj se ugovor sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina koje započinje teći od dana  
 trenutnog potpisa i solemnizacije ovog ugovora-----

Ako nijedna od ugovornih strana najkasnije mjesec dana prije isteka razdoblja za koje je  
 sličen ovaj ugovor ne izvijesti drugu stranu u pisanom obliku da ne želi produljenje ugovora,  
 ovaj se produžuje za sljedeće petogodišnje razdoblje, uz uvjet da se izvršavaju sve preuzete  
 obaveze po ugovoru-----

Članak 16-----

Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o  
 kupoprodaji poslovnoga prostora i Zakona o obveznim odnosima-----

Eventualne sporove Zakupodavac i Zakupnik nastojat će riješiti sporazumno, a ako u tom ne  
 uspije, svi sporovi će se rješavati sudskim putem-----

Članak 17-----

Ovaj je ugovor sastavljen u 8 (osam) istovjetnih primjeraka, od kojih 3 (tri) ostaju Zakupodavcu,  
 1 (jedan) Zakupniku, 1 (jedan) javnom bilježniku, a 1 (jedan) se dostavlja Korisniku-----

Članak 18-----

Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisa ovlaštenih osoba Zakupodavca i Zakupnika i  
 solemnizacije od strane javnog bilježnika-----

ZA ZAKUPODAVCA  
 MEDIA SOFTWARE d.o.o.

Direktor

Nikola Barun

ZA ZAKUPNIKA  
 GRAD ZAGREB  
 GRADONAČELNIK



Milan Bandić, dipl. politolog

broj: \_\_\_\_\_  
 Zagreb, \_\_\_\_\_ 2016.

KLASA: 601-02/16-001/173  
 URBROJ: 251-10-12-16-28  
 Zagreb, \_\_\_\_\_ 2016



REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
ANICA HUKELJ

Ulica Matije Mrazovića 6/I, Zagreb

Ja, Javni bilježnik **ANICA HUKELJ** iz Zagreba, Ulica Matije Mrazovića 6/I, potvrđujem da su mi stranke:

dana 23.8.2016.g. (dvadesettrećeg kolovoza dvijetisućešesnaeste) godine:

- Nikola Barun, OIB:19859607379 rođen 29.01.1980., Sesvete, Selčinska 15, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 102849308 izdanu od PP Sesvete, kao direktor društva Omega software d.o.o. za informatičke usluge i trgovinu sa sjedištem Zagrebu, (Grad Zagreb), Oreškovićeve 25 upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080402064, OIB: 40102169932, čije ovlaštenje za zastupanje sam utvrdila uvidom u sudski registar elektronskim putem na današnji dan, u svojstvu **Zakupodavca**

dana 5.9.2016.g. (petog rujna dvijetisućešesnaeste) godine:

- Milan Bandić, OIB:61817894937 rođen 22.11.1955., Zagreb, Ulica Hermana Bužana 4, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 104542411 izdanu od PU Zagrebačka, kao gradonačelnik za GRAD ZAGREB, Zagreb, Stjepana Radića 1, OIB: 87109117191, u svojstvu **Zakupnika**

podnijele prednju privatnu ispravu na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu: Ugovor o zakupu poslovnog objekta za potrebe Dječjeg vrtića Tratinčica u Zagrebu, Sv. Mateja 131, Zagreb, ispitala i utvrdila da ona po svojem obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima sadržaju javnobilježničkog akta. Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te i upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Temeljem čl. 58 Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07 i 75/07) stranke su upozorene kako nemaju valjani dokaz o pravu vlasništva nekretnine koja se daje zakup, no unatoč upozorenju ustraju na potvrdi ove privatne isprave.

Javnobilježnička pristojba po Tbr.7 ZJP naplaćena u iznosu od 680,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.12 st.1 PPJT zaračunata u iznosu od 2.100,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu 525,00 kn.

Strankama izdano 7 (sedam) solemniziranih primjeraka Ugovora.

BROJ: OV-10459/16

OV-10919/16

JAVNI BILJEŽNIK  
ANICA HUKELJ

*[Signature]*  
ANICA HUKELJ