

**SAVA-SPORT d.o.o., Sesvete, Fra Filipa Grabovca 11, MB: 080494755, OIB: 65319410688** (u nastavku teksta: Zakupodavac), kojeg zastupa direktorica Ana Brnin.....  
i.....

**GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, MB: 2576651, OIB: 61817894937** (u nastavku teksta: Zakupnik), kojeg zastupa gradonačelnik Tomislav Tomašević, mag. pol.....

.....  
sklapaju.....

## U G O V O R

**o zakupu poslovnog objekta za namjenu dječjeg vrtića u Sesvetama, Ulica Vladimira Vidrića 12, za potrebe proširenja kapaciteta ustanova predškolskog odgoja i obrazovanja na području Gradske četvrti Sesvete**

### Članak 1.....

(1) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni objekt namjene: predškolska ustanova-dječji vrtić kapaciteta sedam odgojno-obrazovnih skupina s pripadajućim sadržajima, kao dio poslovnog objekta koji se nalazi na području Gradske četvrti Sesvete, u prizemlju nekretnine označene kao k.č. br. 957/1 k.o. Sesvete, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, ZK odjel Sesvete, k.o. 325422, Sesvete, broj zk.ul. 8028, broj z.k.č. 2171/859, a što u naravi predstavlja: poslovni prostor na lokaciji u Sesvetama, Vladimira Vidrića 12 - sportska dvorana koji se sastoji od prizemlja tlocrtna površine 50m x 25m, odnosno unutarnjeg prostora za sedam odgojno-obrazovnih skupina površine 1.026,75 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 1.026,75 m<sup>2</sup>), natkrivene terase površine 178,62 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 133,96 m<sup>2</sup>), uređeno dječje igralište-umjetna trava površine 1.179,37 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 589,68 m<sup>2</sup>), pristupno dvorište i parkirališta površine 1387,00 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 277,40 m<sup>2</sup>); dio zemljane parcele označene kao k.č.br. 958/1 k.o. Sesvete za ograđenu nenatkrivenu terasu površine 177,27 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 44,31 m<sup>2</sup>); te neuređena zemljana parcela označena kao k.č.br. 971/1 k.o. Sesvete za igralište-prirodna trava površine 843,13 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 210,78 m<sup>2</sup>). Sveukupna korisna vrijednost površine predmeta zakupa iznosi 2.282,88 m<sup>2</sup>. Od navedenih dijelova k.č.br. 957/1, 971/1 i 958/1 sve k.o. Sesvete, predviđeno je formiranje nove k.č.br. 957/5 sukladno Rješenju o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/23-05/000094, URBROJ: 251-10-21-1/035-23-0004, od 28. ožujka 2023. ....

(2) Ovaj se ugovor sklapa na temelju Zaključka o prihvaćanju obvezujuće ponude za zakup poslovnog objekta za namjenu dječjeg vrtića u Sesvetama, Ulica Vladimira Vidrića 12, za potrebe proširenja kapaciteta ustanova predškolskog odgoja i obrazovanja na području Gradske četvrti Sesvete, KLASA: \_\_\_\_\_, URBROJ: \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ 2023. godine, što ju je podnio Zakupodavac na Poziv za iskazivanje interesa radi zakupa objekata javne i društvene-predškolske namjene ili zakupa poslovnih objekata za namjenu dječjeg vrtića na području Grada Zagreba, za potrebe proširenja kapaciteta ustanova predškolskog odgoja i obrazovanja u Gradu Zagrebu (u daljnjem tekstu: Poziv) objavljenog 6. rujna 2022. na web stranici Grada Zagreba.....

### Članak 2.....

(1) Poslovni objekt iz članka 1. stavaka 1. i 2. ovog ugovora, Zakupnik će dati na korištenje dječjem vrtiću kojem je osnivač Grad Zagreb (u daljnjem tekstu: Korisnik). Zakupnik će Korisnika utvrditi naknadno, a najkasnije do realizacije primopredaje poslovnog objekta.....

### Članak 3.....

(1) Zakupodavac se obvezuje da će u roku od šest (6) mjeseci od dana prihvata obvezujuće ponude poslovni objekt urediti sukladno uvjetima iz Poziva za namjenu predškolske ustanove kapaciteta sedam odgojno-obrazovnih skupina .....

(2) Sukladno Pozivu poslovni objekt mora imati smještajni kapacitet najmanje tri, a najviše deset odgojno-obrazovnih skupina:

- prostore za boravak djece: jedinice za djecu jasličke i vrtičke dobi koje obuhvaćaju sobe dnevnog boravka djece prosječne svijetle visine najmanje 3,0 m s pripadajućim garderobama, prostorima za njegu djece sa sanitarnim uređajima i terasama;.....
- višenamjenske komunikacijske prostore;.....
- prostore za odgojno-obrazovne i ostale radnike s pripadajućim garderobama i sanitarijama;.....
- gospodarske prostore: distribucijsku kuhinju s garderobom i sanitarijama za osoblje u kuhinji te prostor za odlaganje smeća, a za prostore kapaciteta iznad pet odgojno-obrazovnih skupina potrebno je osigurati mogućnost uređenja središnje vrtičke kuhinje te prostor za odlaganje smeća;.....
- vanjske prostore koji obuhvaćaju: prilazne putove, parkiralište i gospodarsko dvorište, ograđeno igralište za djecu, spremište opreme za vanjsko igralište, sanitarni čvor pristupačan s igrališta;.....
- ostale prostore sukladno ponudi i Državnom pedagoškom standardu predškolskog odgoja i obrazovanja.....

Svi prostori moraju zadovoljavati uvjete propisane Državnim pedagoškim standardom predškolskog odgoja i naobrazbe (Narodne novine 63/08 i 90/10) i Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (Narodne novine 78/13) .....

(3) Ako Zakupodavac u roku od šest (6) mjeseci od dana prihvata obvezujuće ponude ne ispuní uvjete navedene u stavcima 1. i 2. ovog članka, ovaj ugovor se raskida i Zakupodavac je dužan isplatiti Zakupniku (Korisniku garancije) temeljem bankarske garancije Partner banke d.d. br. 7910003306 za ozbiljnost ponude, bezuvjetne, na njegov pisani zahtjev iznos do najviše 219.156,48 EUR (slovima: dvjestodevetnaesttisućastopedesetšesteuraičetredesetosamcenti).....

#### **Članak 4.....**

(1) Zakupodavac se obvezuje poslovni objekt predati Zakupniku s dokumentacijom kojom dokazuje uporabljivost poslovnog objekta za navedenu namjenu i koja je potrebna za nesmetano korištenje poslovnog objekta od strane Korisnika, u roku od šest (6) mjeseci od dana prihvaćanja obvezujuće ponude, o čemu će se sastaviti zapisnik. Također se obvezuje o svom trošku otkloniti eventualno utvrđene nedostatke ili pribaviti eventualno zatraženu dodatnu dokumentaciju.....

#### **Članak 5.....**

(1) Ugovorne strane određuju visinu zakupnine u iznosu od 18.263,04 EUR (slovima: osamnaesttisućadvjestošezdesettreuračetiricenta), odnosno 137.602,87 kuna (fiksni tečaj konverzije: 7,53450) mjesečno, uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost.....

(2) Zakupnik je dužan zakupninu plaćati počevši od obavljene primopredaje i to mjesečno do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec na račun Zakupodavca broj: IBAN: HR7724080021100018906, koji ima otvoren kod Partner banke d.d. iz Zagreba, a prema ispostavljenim računima Zakupodavca.....

(3) Ako Zakupnik ne zaprimi pojedini račun za zakupninu na vrijeme, dužan je o tome obavijestiti Zakupodavca najkasnije do dvadesetog dana u mjesecu. Ne zaprimanje računa ne oslobađa Zakupnika obveze plaćanja zakupnine te je dužan zakupninu platiti najkasnije u roku osam dana od dana pisane obavijesti Zakupodavcu da nije zaprimio račun, ili prema računu ako ga je u međuvremenu zaprimio.....

(4) Kašnjenje u plaćanju makar i jednog iznosa zakupnine duže od 60 (šezdeset) dana, neplaćanje ugovorene zakupnine 2 (dva) mjeseca uzastopno ili 3 (tri) mjeseca tijekom kalendarske godine, predstavljat će razlog za otkaz ili raskid ovog ugovora.....

#### **Članak 6.....**

(1) 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.....

(2) Naknade iz stavka 1. ovoga članka Zakupnik je dužan plaćati prema stvarnoj potrošnji, odnosno dio troškova prema skupnom računu dobavljača razmjeran veličini prostora koji Zakupnik koristi.....

(3) 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 7.....**

(1) Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog objekta kojeg drži u zakupu.....

(2) Zakupnik je dužan o svome trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog objekta, koji nastanu u svezi s redovnim obavljanjem djelatnosti Korisnika ako ih je Korisnik sam prouzročio.....

#### **Članak 8.....**

(1) Zakupnik ne može vršiti prepravke poslovnog objekta kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored, površina ili namjena poslovnog objekta, a druge prepravke može izvršiti samo uz prethodno pisano odobrenje Zakupodavca.....

(2) Kršenje odredbi ovoga članka od strane Zakupnika, razlog je za otkaz ovog ugovora.....

#### **Članak 9.....**

(1) Zakupnik odnosno Korisnik može zakupljeni poslovni objekt kao i njegov dio davati u podzakup samo na temelju prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca.....

#### **Članak 10.....**

(1) 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 javne ovlasti.....

#### **Članak 11.....**

(1) Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog objekta iz razloga propisanih Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog 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.....

#### **Članak 12.....**

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

(2) Ugovor o zakupu može se jednostrano otkazati ili raskinuti sukladno Zakonu o obveznim odnosima.....

(3) U slučaju otkaza ugovora, otkazni rok za obje ugovorne strane je 60 (šezdeset) dana.....

(4) Otkaz, odnosno raskid ovog ugovora vršit će se na adrese stranaka iz ovog ugovora.....

#### **Članak 13.....**

(1) Zakupodavac se obvezuje poslovni objekt predati Zakupniku u roku od šest (6) mjeseci od dana prihvatanja obvezujuće ponude te će se sastaviti zapisnik o ispunjenju uvjeta iz Poziva i zapisnik o primopredaji objekta.....

(2) Ako Zakupnik odnosno Korisnik prestane koristiti poslovni objekt iz bilo kojeg razloga, dužan ga je 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 redovitom uporabom poslovnog objekta.....

#### Članak 14.....

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

(2) Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog ugovora kao ovršne isprave, po dospelosti potraživanja koje nije podmireno, a u slučaju raskida ili otkaza ovog ugovora nakon proteka otkaznog roka, odnosno u slučaju isteka ugovora, a ukoliko Zakupnik nije predao posjed objekta zakupa Zakupodavcu, protiv Zakupnika tražiti prisilnu ovrhu radi predaje u posjed poslovnog prostora iz članka 1. ovog ugovora.....

(3) Ovaj potpisani ugovor predstavlja ovršnu ispravu nakon solemnizacije kod javnog bilježnika.....

(4) Obje strane su suglasne da u slučaju da je nastupio bilo koji uvjet za provedbu ovrhe predajom poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu, ili da bilo koja tražbina iz ovog ugovora ne bude namirena po dospelosti, da je Zakupodavac ovlašten zatražiti od javnog bilježnika izdavanje potvrde ovršnosti, temeljem pisane izjave Zakupodavca da je nastupio neki od uvjeta za predaju poslovnog prostora Zakupodavcu ili da bilo koja njegova tražbina iz ugovora nije namirena, uz navođenje u predmetnoj izjavi o kojem se uvjetu za predaju posjeda radi, odnosno uz navođenje točnog iznosa nenamirene tražbine Zakupodavca prema Zakupniku, te su ugovorene strane suglasne, a Zakupnik izričito pristaje da javni bilježnik na pisani zahtjev Zakupodavca na ovaj ugovor stavi potvrdu ovršnosti.....

#### Članak 15.....

(1) Ovaj se ugovor sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina koje započinje teći od dana uvođenja Zakupnika u posjed poslovnog objekta od strane Zakupodavca sukladno ovom ugovoru....

#### Članak 16.....

(1) Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima.....

(2) Eventualne sporove Zakupodavac i Zakupnik nastojat će riješiti sporazumno, a ako u tome ne uspiju, sporovi će se rješavati sudskim putem.....

#### Članak 17.....

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

#### Članak 18.....

(1) Ovaj ugovor smatra se sklopljenim danom potpisa ovlaštenih osoba Zakupodavca i Zakupnika i solemnizacije od strane javnog bilježnika.....

ZA ZAKUPODAVCA

SAVA-SPORT d.o.o.  
DIREKTORICA

\_\_\_\_\_  
Ana Brnin

Broj:

Zagreb, \_\_\_\_\_

ZA ZAKUPNIKA

GRAD ZAGREB  
GRADONAČELNIK

\_\_\_\_\_  
Tomislav Tomašević, mag.pol.

KLASA: 601-01/22-01/485

URBROJ: 251-07-11-23-14

Zagreb, \_\_\_\_\_