

GRADITELJ SVRATIŠTA d.o.o., Zagreb, Česmičkog ulica 16, OIB: 52044657571, kojeg zastupa direktor Dragan Radić, (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)-----

i-----

GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, kojeg zastupa gradonačelnik Tomislav Tomašević, (u daljnjem tekstu: Zakupnik), a oba zajedno ugovorne strane, sklopile su u Zagrebu dana ____ 2024. godine sljedeći-----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA (broj NZG-001/24)

(u daljnjem tekstu: Ugovor)-----

1. Uvodne odredbe-----

Članak 1. -----

Ovaj Ugovor sklapa se na temelju Zaključka o sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora kojeg je donijela Gradska skupština Grada Zagreba, KLASA: _____ URBROJ: _____

2. Predmet i svrha zakupa -----

Članak 2. -----

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor sveukupne površine 1.427,74 m² (tisuću četrdeset sedam cijela sedamdeset četiri metra kvadratna) koji se nalazi u stambeno - poslovnom objektu u Zagrebu, Prilaz Ivana Visina br. 1-3, izgrađenom na zk.č. br. 633/11, k.o. Klara, upisanom u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. uložak br. 1485, poduložak 1 (jedan), 10 (deset), 12 (dvanaest), 115 (sto petnaest), a u naravi se sastoji od: -----

1. poslovnog prostora u prizemlju površine 623,81m² (šesto dvadeset tri cijela osamdeset jedan metar kvadratni)
2. poslovnog prostora u prizemlju površine 581,21m² (petsto osamdeset jedan cijelih dvadeset jedan metar kvadratni)-----
3. poslovnog prostora u razizemlju površine 58,30 m² (pedeset osam cijelih trideset metara kvadratnih), prostor porte, ured br.9 (devet), dio hodnika i sanitarnog čvora), -----
4. skladišnog prostora u podrumu površine 164,42 m² (sto šezdeset četiri cijela četrdeset dva metra kvadratna), povezan stubištem s poslovnim prostorom u prizemlju.-----

Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik temeljem ovog Ugovora ima pravo koristiti zajedničke prostore predmetnog poslovnog prostora sukladno njihovoj namjeni.-----

Članak 3. -----

Zakupnik će poslovni prostor iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora koristiti za potrebe smještaja, nesmetanog funkcioniranja i redovnog djelovanja Gradskog ureda socijalnu zaštitu, zdravstvo, branitelje i osobe s invaliditetom. Zakupodavac je suglasan da Zakupnik postavi sandučić za poštu, natpisnu ploču na ulazu u zgradu odnosno poslovni prostor koji zakupljuje, sukladno posebnim propisima, te slične identifikacijske oznake.-----

Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik u predmetu Zakupa obavljati isključivo upravnu djelatnost iz djelokruga rada gradskog upravnog tijela iz prethodnog stavka, a za eventualnu izmjenu svrhe zakupa potrebna je pisana suglasnost Zakupodavca.-----

Članak 4.-----

Zakupnik je dužan udovoljiti propisanim uvjetima za obavljanje djelatnosti i sam rješava sve probleme i obavlja sve radnje vezane uz pravo obavljanja djelatnosti, ishođenje potrebnih suglasnosti i dr. na svoj rizik i trošak, bez ikakve obveze ili jamstva Zakupodavca. -----

Ako je potrebno, Zakupnik je dužan o vlastitom trošku i vlastitom riziku ishoditi sve potrebne dozvole za rad uređaja i opreme koje eventualno sam instalira. -----

3. Zakupnina i način plaćanja -----

Članak 5. -----

Zakupnina za poslovni prostor iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora utvrđuje se u mjesečnom iznosu 7,50 EUR/m² (slovima: sedam eura pedeset centi po metru kvadratnom) za poslovni prostor, što iznosi 9.474,90 EUR (slovima: devet tisuća četiristo sedamdeset četiri eura devedeset centi), te 5,60 EUR/m² (slovima: pet eura šezdeset centi po metru kvadratnom) za skladišni prostor, što iznosi 920,75 EUR (devetsto dvadeset eura sedamdeset pet centi), odnosno sveukupno mjesečno 10.395,65 EUR (slovima: deset tisuća tristo devedeset pet eura šezdeset pet centi). Zakupnik će ugovoreni iznos zakupnine plaćati na račun Zakupodavca IBAN: HR79 24020061100065809, otvoren kod Erste&Steiremärkische banke d.d. Rijeka.---

Na iznos ugovorene zakupnine iz prethodnog stavka, Zakupodavac zaračunava porez na dodanu vrijednost u skladu sa Zakonom o porezu na dodatnu vrijednost-----

Članak 6.-----

Zakupnina po ovom Ugovoru teče od 8.3.2024. (osmog ožujka dvije tisuće dvadeset četvrte) a plaćat će se u roku 15 (petnaest) dana temeljem ispostavljenog računa od strane Zakupodavca, a koji računi će se ispostavljati prvog radnog dana u mjesecu za tekući mjesec.-----

Račun za prvi mjesec zakupa po ovom Ugovoru ispostaviti će se po obostranom potpisu ovog Ugovora, s dospijecom plaćanja 15 (petnaest) dana od dana izdavanja računa.-----

O primopredaji prostora, uređaja i opreme zakupljenog prostora, ugovorne strane sastaviti će poseban zapisnik o primopredaji.-----

4. Pretpostavke i način izmjene zakupnine-----

Članak 7.-----

Zakupnina za drugu i svaku sljedeću godinu zakupa po ovom Ugovoru korigirat će se i povećati sukladno postotku koji odgovara povećanju godišnjeg indeksa potrošačkih cijena prema podacima koje vodi Državni zavod za statistiku (Indeks potrošačkih cijena – ukupno, prema klasifikaciji ECOICOP (INDEKSACIJA).-----

Indeksacija zakupnine vršit će se 1.3. (prvog trećeg) svake godine tijekom trajanja zakupa, a prva će biti izvršena 1.3.2025. (prvog trećeg dvije tisuće dvadeset pete) godine. Obračun novog, prilagođenog iznosa zakupnine bit će izvršen od strane Zakupodavca. Takva prilagođena zakupnina postat će "ZAKUPNINA" za svrhu ovog Ugovora. Za navedenu promjenu cijene nije potrebno sklapati dodatak ugovoru.-----

5. Trajanje ugovora o zakupu -----

Članak 8.-----

Ugovorne strane ovaj Ugovor sklapaju na određeno vrijeme od 3 (tri) godine, počevši od 8.3.2024. (osmog ožujka dvije tisuće dvadeset četvrti) do 8.3.2027. (osmog ožujka dvije tisuće dvadeset sedme) godine, uz mogućnost njegovog produženja. Sporazumom ugovornih strana ovaj Ugovor se može produžiti na daljnje ugovorno razdoblje, što će Ugovorne strane definirati najkasnije 45 (četrdeset pet) dana prije isteka ovoga Ugovora.

Ako Zakupnik ne želi obnoviti ovaj Ugovor, dužan je najkasnije 90 (devedeset) dana prije isteka zakupa pisano obavijestiti Zakupodavca. U suprotnom smatra se kako se ovaj Ugovor automatski obnavlja na naredni period od 1 (jedne) godine. -----

Članak 9.-----

Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor i prije njegovog isteka ako Zakupnik poslovni prostor koristi suprotno njegovim odredbama i/ili kasni s obvezom plaćanja ugovorene zakupnine i režijskih troškova najmanje 30 (trideset) dana, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana koji počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen, za koje vrijeme Zakupnik mora iseliti iz poslovnog prostora, te ga predati Zakupodavcu u preuzetom stanju. Otkaz se uručuje u pisanom obliku, preporučenom pošiljkom, s povratnicom na adresu registriranog sjedišta ili neposrednom predajom u pisarnici Zakupnika. -----

Za vrijeme otkaznog roka, Zakupodavac može poslovni prostor pokazivati drugim zainteresiranim strankama uz najavu Zakupniku i u njegovoj prisutnosti.-----

Članak 10.-----

Zakupodavac će na zahtjev Zakupnika, prema njegovim potrebama preurediti zakupljeni poslovni prostor izvedbom jednog sanitarnog čvora u razizemlju zgrade za potrebe osoba s invaliditetom, te pregradnjom 2 (dva) ureda u prizemlju poslovnog prostora radi formiranja dodatne 2 (dvije) uredske prostorije, o čemu će sastaviti zapisnik nakon izvedbe predmetnih radova. -----

Zbog navedene okolnosti iz prethodnog stavka, u slučaju otkaza ovog ugovora iz bilo kojeg razloga prije proteka roka od 2 (dvije) godine, utvrđuje se obveza Zakupnika za podmirenje iznosa razlike pune zakupnine za trajanje ovog ugovora od minimalno 2 (dvije) godine.-----

Ugovorne strane su suglasne da se navedene preinake ne smatraju promjenom poslovnog prostora te je za stanje poslovnog prostora po ovom Ugovoru mjerodavno stanje nakon uređenja, kada će ugovorne strane sastaviti zapisnik o stanju poslovnog prostora, koji će se priložiti ovom Ugovoru i biti njegov sastavni dio.-----

6. Režijski, komunalni i troškovi održavanja-----

Članak 11.-----

Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik za zakupljeni poslovni prostor cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora plaća sve režijske i komunalne troškove (električna i toplinska energija, odvoz smeća, utrošak vode, komunalna i vodna naknada, zajednička pričuva zgrade te troškovi tekućeg održavanja zajedničkih dijelova poslovnog prostora), koje učini korištenjem odnosno koje terete zakupljeni poslovni prostor.-----

Ukoliko se navedeni režijski i komunalni troškovi Zakupniku ne fakturiraju od strane pružatelja usluga, Zakupnik će iste plaćati razmjerno zakupljenoj površini poslovnog prostora prema zasebnom računu za režijske i komunalne troškove kojeg će ispostavljati Zakupodavac, i to za troškove poslovnih prostora iz članka 2. (drugog) stavka 1. (prvog). točke 1., (jedan) 2. (dva) i 3. (tri) po koeficijentu 1 (jedan), a za troškove skladišnog prostora iz točke 4. (četiri) po koeficijentu 0,75 (nula sedamdeset pet).-----

Zakupodavac će Zakupniku obračunati stvarne režijske troškove iz stavka 1. ovog članka po cijenama opskrbljivača i dobavljača uz obračun naknade tehničko-administrativnih i manipulativnih troškova Zakupodavca u iznosu 3 (tri) %, te će se uz predmetni račun priložiti:

- preslike računa temeljem kojih je izvršen obračun razmjernog dijela koji tereti Zakupnika -----
- specificirani obračun razmjernog dijela režijskih troškova temeljem kojega Zakupodavac ispostavlja račun Zakupniku.-----

Zakupodavac će račun za razmjerni dio režijskih, komunalnih i drugih troškova iz stavka 2. (drugog) ovog članka ispostaviti do 30-og (tridesetog) u mjesecu za prethodni mjesec, s dospijecom plaćanja u roku 15 (petnaest) dana, a Zakupnik se obvezuje izvršiti plaćanje istoga na račun Zakupodavca.-----

Ugovorne strane su suglasne da u troškove zakupnine nije uračunata telefonska pretplata i telekomunikacijske usluge, koje će Zakupnik ugovarati samostalno s pružateljem usluga, neovisno o Zakupodavcu.-----

Članak 12.-----

Tekuće održavanje poslovnog prostora je obveza Zakupnika, a investicijsko održavanje ide na teret Zakupodavca.-----

Zakupnik je dužan čuvati i redovito održavati imovinu Zakupodavca koja mu je predana na uporabu.-----

Zakupodavac je dužan otkloniti sve kvarove vezane uz grijanje, zajedničke električne i vodovodne instalacije, te popravak ostalih zajedničkih instalacija ako je do kvara došlo uslijed redovite upotrebe. Zakupnik je dužan odmah obavijestiti Zakupodavca o hitnim i nužnim popravcima u poslovnom prostoru. Ako Zakupodavac ne izvrši potrebne radove ili popravke, dužan je Zakupniku nadoknaditi troškove u roku od 15 (petnaest) dana od predodjenja računa izvođača radova.-----

Članak 13.-----

Zakupnik je dužan o svom trošku i na svoj rizik, čuvati i osigurati kod osiguravatelja svoju imovinu i robu. Isto tako dužan je čuvati i imovinu Zakupodavca koja mu je predana na uporabu.-----

Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svaku štetu koja bi nastala na poslovnom prostoru i/ili inventaru zbog neprovođenja propisanih mjera zaštite na radu i zaštite od požara.-----

7. Podzakup, korištenje predmeta zakupa-----

Članak 14.-----

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili bilo koji drugi oblik poslovno-tehničke suradnje osim ako prethodno nije dobio pismenu suglasnost Zakupodavca.-----

Članak 15.-----

Zakupnik je dužan koristiti predmetni prostor u maniri dobrog gospodara, te ga ne smije koristiti za svrhe koje nisu predviđene njegovim djelokrugom poslova.-----

8. Povrat predmeta zakupa-----

Članak 16. -----

Prilikom isteka ili otkaza ugovora, Zakupnik je dužan, ako se sa Zakupodavcem u pisanom obliku drugačije ne dogovori, poslovni prostor predati Zakupodavcu u uređenom stanju, uzimajući u obzir ono stanje do kojeg je došlo uslijed redovitog korištenja prostora i uređaja te izvršenih preinaka, slobodne od svojih stvari i osoba najkasnije na dan isteka Ugovora, a u slučaju otkaza Ugovora najkasnije na dan isteka otkaznog roka, sa uredno izvršenim ličenjem zidova zakupljenog prostora u cijelosti, te detaljno očišćen.-----

O primopredaji ispraznjenog prostora i uređaja po prestanku ovog Ugovora, ugovorne strane će sastaviti poseban zapisnik.-----

9. Ovršnost ugovora-----

Članak 17. -----

Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave u smislu odredaba Zakona o javnom bilježništvu, a Zakupodavac i Zakupnik suglasni su da na temelju ove isprave Zakupodavac može neposredno provesti prisilnu ovrhu radi naplate dospjelog potraživanja i radi iseljenja i predaje u posjed predmeta zakupa iz članka 2. ovog Ugovora.-----

Zakupodavac može od javnog bilježnika uz predočenje izjave Zakupodavca na kojoj je ovjeren potpis ovlaštene osobe Zakupodavca sa sadržajem da je prestao Ugovor o zakupu, a da Zakupnik nije napustio predmet zakupa tražiti od javnog bilježnika potvrdu ovršnosti ovog ugovora.-----

Zakupodavac može od javnog bilježnika uz predočenje izvotka iz poslovnih knjiga Zakupodavca na kojima je ovjeren potpis ovlaštene osobe Zakupodavca kojima se dokazuje da Zakupnik nije podmirio dug prema Zakupodavcu temeljem ovog Ugovora u iznosu od minimalno 1 (jedne) mjesečne zakupnine, uz specificiranje osnova duga, iznosa duga i datuma dospijeca pojedine vrste duga, tražiti od javnog bilježnika potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.---

Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik, temeljem izjava Zakupodavca navedenih u stavku 2 (dva) i/ili 3 (tri) ovog članka, na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti ako Zakupnik ne izvršava svoje obveze iz ovog Ugovora, u slučaju otkaza Ugovora ili isteka Ugovora.-----

10. Troškovi i pristojbe-----

Članak 18. -----

Zakupnik snosi javnobilježničke troškove za ovjeru i solemnizaciju ovog Ugovora od strane javnog bilježnika. Eventualne troškove sastava Ugovora i pravnog savjetovanja snosi svaka ugovorna strana za sebe.-----

11. Prijenos prava i obveza-----

Članak 19. -----

U slučaju promjene osobe ili pravnog statusa ugovornih strana, prava i obveze i ovog Ugovora prelaze na novu osobu odnosno pravnog sljednika.-----

U slučaju prodaje predmeta zakupa ili trgovačkog društva Zakupodavca, sva prava i obveze iz ovog Ugovora pripast će novom vlasniku koji će tada nastupati kao Zakupodavac. -----

Zakupodavac ima pravo svakodobno prenijeti prava i obveze iz ovog Ugovora, u cijelosti ili djelomično, posebice u svrhu osiguranja tražbina ili u slučaju prodaje zgrade i/ili nekretnine. Prava i obveze Zakupodavca iz ovog Ugovora prenose se na pojedinačnog ili univerzalnog sljednika Zakupodavca bez odobrenja Zakupnika, s tim da je Zakupodavac dužan obavijestiti Zakupnika o prijenosu, a Zakupnik je obvezan nastaviti zakupni odnos. -----

-

12. Valjanost ugovora-----

Članak 20. -----

Eventualna ništavnost pojedinih odredbi ovog Ugovora ne utječe na postojanje i valjanost Ugovora u cjelini. Ugovorne strane zamijenit će ništavnu odredbu novom i valjanom odredbom koja je najbliža gospodarskoj svrsi brisane odredbe.-----

Za izmjene i dopune ovog Ugovora potreban je oblik javnobilježničke isprave.-----

Zakupnik prima na znanje da zaposlenici Zakupodavca i upravitelj zgrade i njegovi zaposlenici nisu ovlašteni odobravati Zakupniku dodatna prava, oslobađati ga obveza i ugovarati druge izmjene ovog Ugovora. -----

Obje ugovorne strane obvezuju se bez odgode pisano dostaviti drugoj ugovornoj strani svaku promjenu vlastite adrese za primitak pismena. Sve dok se ne može dokazati da je takva obavijest predana, pismena se dostavljaju na ranije poznatu adresu i smatra se da je takva dostava dopuštena i valjana i u slučaju da pismo nije stiglo dotičnoj ugovornoj strani zbog promjene adrese. -----

13. Završne odredbe-----

Članak 21. -----

Ugovorne strane su izričito suglasne da ovaj Ugovor stupa na snagu nakon što ga potpišu obje ugovorne strane.-----

Ovaj Ugovor je pročitao i protumačen prije potpisa, ugovorne strane su u potpunosti suglasne na sve njegove odredbe.-----

Članak 22.-----

Svi sporovi koji bi mogli nastati iz ili su u vezi s ovim Ugovorom, ugovorne strane će prvenstveno pokušati riješiti na sporazuman način.-----

U slučaju da ugovorne strane ne uspiju na način opisan u stavku 1. ovog članka riješiti međusobna sporna pitanja, rješavanje će povjeriti nadležnom sudu u Zagrebu.-----

Članak 23. -----

Ovaj Ugovor o zakupu stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana, a primjenjuje se od 8. ožujka 2024. godine.-----

Članak 24.-----

Ovaj Ugovor je sačinjen u obliku javnobilježničke ovršne isprave, u 5 (pet) primjeraka , za svaku ugovornu stranu po 2 (dva) i jedan primjerak za javnog bilježnika koji solemnizira ovaj Ugovor. -----

14. Prilozi -----

Prilog 1/Tlocrt predmeta zakupa-----

Prilog 2/Vlasnički list-----

Prilog 3/Zaključak Gradske skupštine Grada Zagreba, KLASA: __ URBROJ: __ od -----

Prilog4/Izvadak iz sudskog registra za Zakupodavca-----

Ovi prilozi čine sastavni dio ovog Ugovora.-----

U Zagrebu, ____ 2024. (_____) godine.-----

KLASA:

URBROJ:

Za zakupnika: Tomislav Tomašević, mag.pol., gradonačelnik _____

Za Zakupodavca: Dragan Radić, ing.građ. direktor _____