

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode na području Splitsko-dalmatinske županije, sa sjedištem u Splitu, Prilaz braće Kaliterna 10, OIB 43599729956, koje zastupa Ravnatelj, Domagoj Lažeta, u daljnjem tekstu „Zakupodavac“-----

i

sa sjedištem u , OIB , kojeg zastupa , u daljnjem tekstu „Zakupnik“-----

Zaključili su dana godine, sljedeći

U G O V O R

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Uvodne odredbe

Stranke suglasno utvrđuju slijedeće činjenice:-----

- Zakupodavac je, sa Splitsko-dalmatinskom županijom, dana 14. IV. 2023. godine, sklopio Ugovor o međusobnim pravima i obvezama, kojim mu je povjerena na upravljanje, između ostaloga, i zgrada u vlasništvu Splitsko-dalmatinske županije, izgrađena na južnom dijelu nekretnine čest. zem. 5861/537, Zk. Ul. 2794, K.O. Dugopolje, koja zgrada je, na Mapi I: izvedbeni projekt, arhitektonski projekt, izrađenoj od strane ovlaštenog projektanata, društva ZELENA GRADNJA d.o.o., u rujnu 2020. godine, označena kao „Zgrada jug“-----
- Po provedenom javnom natječaju za zakup poslovnog prostora prikupljanjem pisanih ponuda, koji natječaj je proveo Zakupodavac, Zakupnik je odabran kao najpovoljniji ponuditelj, Odlukom Upravnog vijeća Zakupodavca od dana . 2023. godine.-----
- Slijedom navedenoga, stranke sklapaju ovaj Ugovor o zakupu navedenog poslovnog prostora, slijedom čega iste, utvrdivši bitne sastojke pravnog posla, sklapaju ovaj Ugovor o zakupu, u tekstu kako slijedi.-----

I. - Predmet zakupa

Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor – restoran i caffe bar „Skrivena Dalmacija“, koji se nalazi u zgradi izgrađenoj na nekretnini označenoj kao čest. zem. 5861/537, Zk. Ul. 2794, K.O. Dugopolje, anagrafske oznake Sv. Nikole Tavelića 1, Dugopolje, koja zgrada je, na Mapi I: izvedbeni projekt, arhitektonski projekt, izrađenoj od strane ovlaštenog projektanata, društva ZELENA GRADNJA d.o.o., u rujnu 2020. godine, označena kao „Zgrada jug“-----

Poslovni prostor iz st. 1. ovog članka je namijenjen za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, a sastoji se od:-----

Prizemlje-----

1. **Kuhinja:** 24 m2, potpuno opremljena. Spremište za namirnice (13,35 m2), spremište (7,21), gospodarski ulaz , wc + tuš + garderoba-----
2. **Zimski vrt:** 65,25 m2, potpuno opremljena zona. Točionik 9,04 m2 i spremište 6,17 m2.-----
3. **Cafe – restoran zona:** 31.52 m2, potpuno opremljena zona.-----
4. **Dvije vanjske terase:** jedna okrenuta prema sjevernoj zgradi, površine 40,14 m2, a druga okrenuta prema caffe baru i cesti, površine 31,88 m2, koje terase nisu opremljene.-----
5. **Spremište:** 11,70 m2, okrenuto prema jugozapadu, korištenje ½ prostora spremišta----

I. kat-----

1. **Vinoteka: 41,41m2,** potpuno opremljena, uključujući i točionik.-----
2. **Vanjska terasa:** 9 m2, okrenuta prema stadionu-----

II. kat-----

1. **Food experience zona:** 48,44 m2, koja zona je potpuno opremljena, uključujući i točionik-----

II. - Trajanje zakupa

Članak 2.

Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, računajući od dana sklapanja ovog Ugovora, pa stranke, suglasno, utvrđuju da zakup zasnovan ovim Ugovorom prestaje **...** 2028. (**...** dvije tisuće dvadeset osme) godine.-----

III. - Zakupnina i troškovi

Članak 3.

Stranke ugovaraju da će se za zakup poslovnog prostora opisanog u članku 1. ovog Ugovora plaćati zakupnina u iznosu od **...** EUR-a (slovima: **...** eura) mjesečno.-----

Obveza Zakupnika na plaćanje zakupnine nastaje od trenutka sklapanja ovog Ugovora, i traje do prestanka zakupa.-----

Zakupnik se obvezuje snositi i sve troškove komunalnih usluga (utrošak struje, vode, odvoz smeća, itd.), te komunalne naknade, prema dospijeću pojedinog računa.-----

Neplaćanje, ili neredovito plaćanje, zakupnine, kao i troškova komunalnih usluga, predstavlja grubo kršenje odredaba Ugovora, i razlog je za jednostrani raskid Ugovora.-----

IV. - Odgovornost za korištenje i održavanje poslovnog prostora

Članak 4.

Zakupnik će poslovni prostor koristiti za obavljanje svoje registrirane djelatnosti – djelatnosti restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane.-----

Zakupnik nije ovlašten obavljati bilo kakvu drugu djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru, bez izričite, pisane i ovjerene suglasnosti Zakupodavca.-----

Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da pregleda poslovni prostor u svako doba, bez prethodne najave.-----

Obavljanje bilo koje druge djelatnosti, osim one navedene u st. 1. ovog članka, neovisno o tome obavlja li se takva djelatnost kao glavna ili sporedna, predstavlja grubo kršenje odredaba Ugovora, i razlog je za jednostrani raskid Ugovora.-----

Članak 5.

Zakupnik je dužan, o svom trošku, održavati u dobrom stanju poslovni prostor koji je predmet zakupa te sve uređaje i opremu koja se u njemu nalazi, što uključuje izvođenje svih potrebnih radova radi zaštite, popravka i zamjene na uređajima i prostoru. Popis opreme koja se nalazi u prostoru u trenutku sklapanja ovog Ugovora, čini prilog ovom Ugovoru.-----

Zakupnik je upoznat s time da je oprema, kojom je opremljen predmetni poslovni prostor, nabavljena u sklopu EU projekta „Skriveni habitati“, te je, u slučaju bilo kakvog oštećenja na opremi, dužan bez odgode pisanim putem izvijestiti Zakupodavca, te fotografirati oštećenu opremu.-----

Zakupnik je dužan osigurati da sve oprema u prostoru bude redovno servisirana, od strane ovlaštenih servisera, unutar rokova koji su propisani jamstvima za pojedinu opremu. Svako redovno servisiranje predmetne opreme, kao i svaki popravak predmetne opreme, moraju biti popraćeni izvješćem ovlaštenog servisera, koje izvješće je Zakupnik bez odgode dužan dostaviti Zakupodavcu.-----

Za slučaj da Zakupnik, za izvođenje radova iz st. 1. ovog članka angažira treću osobu, odgovara Zakupodavcu za njezin rad, po načelu objektivne odgovornosti.-----

Za slučaj da Zakupnik ima potrebu zamijeniti uređaje i/ili opremu koja je u poslovni prostor ugrađena od strane Zakupodavca, dužan je od Zakupodavca pribaviti pisanu suglasnost, kao i specifikaciju tog uređaja ili proizvoda, te u prostor ugraditi upravo taj uređaj ili proizvod, a sve sukladno projektnoj dokumentaciji.-----

Propust Zakupnika da uredno i savjesno održava poslovni prostor, na ugovoreni način, predstavlja grubo kršenje odredaba Ugovora, i razlog je za jednostrani raskid Ugovora.-----

Članak 6.

Zakupodavac je u obvezi održavati u dobrom stanju fasadu i krovnište, kao i druge zajedničke dijelove objekta, a Zakupnik mu je dužan, u svako doba, omogućiti izvođenje potrebnih radova u ili oko poslovnog prostora, pri čemu se isključuje bilo kakvi vid umanjavanja zakupnine, ili naknade štete i troškova za razdoblje vršenja popravaka i radova.-----

V. - Podzakup i prijenos Ugovora

Članak 7.

Zakupnik ne može, bez izričite pisane i ovjerene suglasnosti Zakupodavca, dati poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora u podzakup, ili prenijeti ovaj Ugovor, odnosno, prava i obveze koje iz njega proizlaze, na treće osobe, ili, na bilo koji drugi način, omogućiti trećim osobama da, samostalno ili uz njega, obavljaju djelatnost u poslovnom prostoru.-----

Davanje poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora, u podzakup, ili omogućavanje trećim osobama da, po bilo kojoj pravnoj osnovi, obavljaju bilo kakvu djelatnost u poslovnom prostoru, bez izričite, prethodne, pisane suglasnosti Zakupodavca, predstavlja grubo kršenje odredaba Ugovora, i razlog je za jednostrani raskid Ugovora.-----

VI. - Priprema i uređenje poslovnog prostora

Članak 8.

Zakupodavac će predati Zakupniku u posjed poslovni prostor uređen sukladno važećim dozvolama, sve prema projektnoj dokumentaciji, u viđenom stanju.-----

Obveza je Zakupnika da uređenje interijera poslovnog prostora bude izvedeno sukladno pravilima struke i pridržavajući se prisilnih propisa, a osobito važećih dokumenata prostornog uređenja, pa je isti, u slučaju potrebe ishoda određene dozvole ili ispunjavanja kakvih uvjeta, u obvezi ishoditi odluku nadležnog tijela, bez koje nije ovlašten započeti s obavljanjem djelatnosti.-----

Zakupnik nije ovlašten, bez izričite pisane i ovjerene suglasnosti Zakupodavca, vršiti bilo kakve građevinske radove u poslovnom prostoru, osim postavljanja namještaja i opreme, a osobito ne radove koji utječu, ili bi mogli utjecati, na stabilnost, statiku i/ili vizualni identitet objekta.-----

Zakupnik može, isključivo uz prethodno pribavljenu pisanu i ovjerenu suglasnost Zakupodavca, postavljati ukrase, logotipe, reklame i druga korporativna obilježja na vanjskom dijelu zgrade, kao i u izlogu poslovnog prostora, pri čemu isti ne smiju odstupati od koncepta utvrđenog od strane Zakupodavca.-----

Ugostiteljski objekt koji će poslovati u predmetnom prostoru, za vrijeme trajanja ovog Ugovora, mora nositi naziv „Skrivena Dalmacija“.-----

Članak 9.

Pri izvođenju bilo kojih radova na pripremi poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora, Zakupnik se dužan pridržavati prisilnih propisa i važećih dozvola izdanih od nadležnih tijela, te je u obvezi pribaviti od javnih tijela i drugih osoba, sve potrebne suglasnosti i odobrenja.-----

Odgovornost za izvođenje radova na uređenju interijera i pripremi poslovnog prostora, kao i sve troškove takve adaptacije i uređenja, snosi isključivo Zakupnik, koji odgovara Zakupodavcu po načelu objektivne odgovornosti.-----

Obavljanje djelatnosti bez prethodno pribavljene suglasnosti nadležnog tijela, ukoliko je ista potrebna, postavljanje reklama, logotipa i drugih korporativnih obilježja bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca, odstupanje od projektne dokumentacije prilikom uređenja poslovnog prostora, vršenje građevinskih radova bez suglasnosti Zakupodavca, ugradnja nepropisnih materijala i drugo, te slično i/ili istovrsno postupanje Zakupnika, predstavlja grubo kršenje odredaba Ugovora, i razlog je za jednostrani raskid Ugovora.-----

VII. - Predaja poslovnog prostora u posjed zakupniku

Članak 10.

Zakupodavac je obvezan predati Zakupniku u posjed poslovni prostor koji je predmetom ovog Ugovora, u roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja ovog Ugovora, o čemu će se sastaviti primopredajni zapisnik-----

VIII. - Obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru

Članak 11.

Zakupnik je dužan, prije početka obavljanja djelatnosti, ishoditi rješenje nadležnog tijela o zadovoljavanju minimalnih tehničkih uvjeta za poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora, slijedom čega ga Zakupodavac ovlašćuje da ishodi navedeno rješenje i sve druge dozvole potrebne za obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru.-----

Za slučaj da zakupnik ne ishodi rješenje nadležnog tijela iz prethodnog stavka, u roku od 3 (tri) mjeseca od sklapanja ovog Ugovora, svaka od stranaka je ovlaštena isti raskinuti.-----

Radi izbjegavanja svake dvojbe, stranke ovog Ugovora su suglasne da, u slučaju raskida ovog Ugovora, iz razloga navedenih u prethodnom stavku, Zakupnik ima pravo odnijeti sav namještaj i opremu koju je on ugradio, ali isti nema pravo ni na povrat plaćene zakupnine, ni na naknadu štete od Zakupodavca.-----

Članak 12.

Zakupnik je isključivo odgovoran za svaku štetu koju pretrpi treća osoba uslijed njegovog poslovanja u poslovnom prostoru iz članka 1. ovog Ugovora.-----

Članak 13.

Prilikom obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru, Zakupnik se dužan pridržavati svih općih i pojedinačnih odluka/akata Zakupodavca, koji se odnose na funkcioniranje i održavanje reda u centru za posjetitelj „Skrivena Dalmacija“, a osobito u pogledu:-----

- vizualnog identiteta, pri čemu je Zakupnik dužan prilagoditi uređenje izloga i interijera poslovnog prostora vizualnom identitetu zgrade, kojeg utvrđuje Zakupodavac, a reklame može postaviti isključivo uz pisanu suglasnost Zakupodavca,-----
- razine buke, pri čemu je Zakupnik dužan prilagoditi razinu buke koja se emitira iz poslovnog prostora dozvoljenoj razini buke, koju utvrđuje Zakupodavac, kao i razini utvrđenoj važećom odlukom o komunalnom redu Grada Splita,-----
- vrste glazbe ili drugih audiovizualnih sadržaja koji se emitiraju u poslovnom prostoru, koji moraju biti u skladu sa sadržajima koje će, kao prihvatljive, definirati Zakupodavac,-----
- vremena, mjesta i načina dostave robe, pri čemu je Zakupnik dužan organizirati način, vrijeme, i mjesto dostave (ili odvoza) robe sukladno uputi Zakupodavca kojim će isti definirati opće parametre za obavljanje navedenih segmenata poslovanja,-----
- načina korištenja javnih površina oko objekta, pri čemu su javne površine definirane

Članak 14.

Odluke Zakupodavca, koje se odnose na režim funkcioniranja centar za posjetitelje „Skrivena Dalmacija“, bilo u odnosu na jedan, više ili na sve poslovne prostore u zgradi, smatraju se općim aktima, koji se odnose i izravno primjenjuju i na Zakupnika, a stupaju na snagu protekom 8 (osam) dana od dana donošenja istih, ako drukčije nije određeno.-----

Postupanje protivno odredbama važećih općih akata Zakupodavca predstavlja grubo kršenje odredaba Ugovora, i razlog je za jednostrani raskid Ugovora.-----

IX. - Osiguranje

Članak 15.

Zakupnik se obvezuje, najkasnije do dana stupanja u posjed poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora zaključiti ugovor o osiguranju prostora te namještaja, uređaja i opreme koja se nalazi u poslovnom prostoru iz članka 1. ovog Ugovora, s bilo kojim trgovačkim društvom sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, ovlaštenim za obavljanje poslova osiguranja imovine, te redovito uplaćivati premije osiguranja, za cijelo vrijeme trajanja zakupa, te o tome redovito dostavljati dokaze Zakupodavcu.-----

Ugovorom o osiguranju bit će obuhvaćeni uobičajeni rizici, a osobito rizici od požara, poplave, potresa i krađe, a policia će biti vinkulirana u korist Zakupodavca, koji se obvezuje da, za slučaj da nastupi osigurani slučaj, sredstva dobivena od osiguravajućeg društva namjenski uloži s ciljem uklanjanja posljedica osiguranog slučaja.-----

Zakupnik se obvezuje najkasnije do dana stupanja u posjed poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora zaključiti ugovor o osiguranju za sve štete koje mogu nastati trećima, osobito smrt, tjelesne ozljede i/ili oštećenja na imovini, nastala u poslovnom prostoru iz članka 1. ovog Ugovora, na njemu ili oko njega.-----

Presliku potvrde kojom se dokazuje da je policia osiguranja iz st. 1. i 3. ovog članka sklopljena Zakupnik će dostaviti Zakupodavcu.-----

Propuštanje obveze sklapanja ugovora o osiguranju, u opsegu, roku i na način utvrđen ovim Ugovorom, predstavlja grubo kršenje odredaba Ugovora, i razlog je za jednostrani raskid Ugovora.-----

Članak 16.

Radi osiguranja svih potraživanja Zakupodavca prema Zakupniku, koja bi mogle proizići temeljem odredaba ovog Ugovora, a osobito iz osnove zakupnine, troškova komunalnih usluga i komunalne naknade, te možebitne štete, Zakupnik se obvezuje, prilikom potpisivanja ovog Ugovora, a najkasnije pri stupanju u posjed poslovnog prostora, dostaviti Zakupodavcu 1 (jednu) javnobilježnički potvrđenu bjanko zadužnicu, koja glasi na iznos od 37.896,00 EUR-a (trideset sedam tisuća osamsto devedeset šest eura).-----

Stranke suglasno utvrđuju da je, za naplatu tražbina iz sredstava osiguranja utvrđenih ovim člankom, relevantno stanje u poslovnim knjigama Zakupodavca, a ako se radi o tražbinama koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama, relevantan je obračun Zakupodavca temeljen na nalazu ovlaštenog stručnjaka po njegovom izboru.-----

Propuštanje obveze dostave sredstava osiguranja, ili prestanak važenja istih bez dostave novih, istih i jednakovrijednih sredstava osiguranja, predstavlja grubo kršenje odredaba Ugovora, i razlog je za jednostrani raskid Ugovora.-----

X. - Prestanak Ugovora

Članak 17.

Ovaj Ugovor prestaje:-----

- pisanim sporazumom stranaka, u svako doba, ili-----
- istekom vremena na koji je zaključen, ili-----
- jednostranim raskidom na način kako je utvrđeno ovim Ugovorom, te -----
- na druge zakonom propisane načine.-----

Članak 18.

Trenutkom prestanka Ugovora, Zakupnik se obvezuje predati u posjed zakupodavcu poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora, u urednom stanju te slobodan od njegovih stvari i osoba.-----

Zakupnik ne odgovara za redovno i uobičajeno habanje poslovnog prostora, niti za štetu koja nastane uslijed više sile na koju nema mogućnosti utjecaja (potresa, poplave i sl.), ali se ista namiruje iz police osiguranja, sklopljene sukladno odredbama Ugovora.-----

Zakupnik se posebno obvezuje, o svom trošku, sanirati sva oštećenja koja nastanu uslijed njegova poslovanja u poslovnom prostoru, time da Zakupnik, ni pod kojim okolnostima, nema pravo na naknadu troškova eventualnih ulaganja u poslovni prostor koji je predmet zakupa.-----

Za slučaj da zakupnik ne postupi sukladno odredbama ovog članka, Zakupodavac je ovlašten zatražiti i provesti prisilnu ovrhu radi ispražnjenja i predaje u posjed, ili samostalno stupiti u posjed poslovnog prostora, pri čemu su stranke suglasne kako takav čin ne predstavlja smetanje posjeda, a isključuje se bilo kakvo eventualno pravo retencije u korist Zakupnika.-----

Za slučaj da Zakupnik ne postupi sukladno odredbi st. 3. ovog članka, Zakupodavac je ovlašten navedene radove izvršiti samostalno ili posredstvom treće osobe, a o trošku Zakupnika.-----

Za slučaj da Zakupnik, prilikom prestanka zakupa, ne preuzme svoje stvari, odnosno, ne isprazni poslovni prostor, čak i za slučaj da Zakupodavac samostalno stupa u poslovni prostor sukladno odredbi st. 4. ovog članka, smatra se da je Zakupnik napustio stvari koje se nalaze u prostoru, te je Zakupodavac ovlašten iste baciti, ili njima raspolagati na drugačiji način.-----

Sve nepodmirene troškove iz osnova korištenja prostora nastale za vrijeme trajanja zakupa, uključujući i troškove eventualnog skladištenja/deponiranja/uništavanja Zakupnikovih stvari koje su se nalazile u poslovnom prostoru, dužan je podmiriti Zakupnik.-----

Po prestanku zakupa, stranke će sačiniti zapisnik o primopredaji prostora.-----

Članak 19.

Ukoliko bilo koja ugovorna strana propusti ispuniti obveze preuzete ovim Ugovorom, druga ugovorna strana ovlaštena je odmah tražiti ispunjenje obveza ili raskid Ugovora.-----

Odredbom st. 1. ovog članka ne dira se u pravo savjesne stranke da traži naknadu štete od suugovaratelja.-----

Prije raskida Ugovora, savjesna strana dužna je pisanim putem obavijestiti suugovaratelja na činjenicu da nije ispunio obvezu, te mu ostaviti naknadni rok od 8 (osam) dana radi ispunjenja.--

Za slučaj da nesavjesna strana ne ispuni obvezu ni u naknadnom roku, utvrđenom odredbom st. 1. ovog članka, savjesna strana je ovlaštena raskinuti ovaj Ugovor, uz otkazni rok u trajanju od 15 (petnaest) dana, za vrijeme kojega je Zakupnik u obvezi uredno plaćati zakupninu i druga ugovorena davanja i protekom kojeg otkaznog roka zakup prestaje.-----

XI. - Ugovorna kazna

Članak 20.

Ovlaštena osoba Zakupodavca vršiti će redovite provjere pridržava li se Zakupnik u obavljanju poslovne djelatnosti ugovornih odredbi i o istom pisati zapisnike. Provjere je Zakupodavac ovlašten vršiti i putem videonadzora, kojim je obuhvaćen cjelokupni objekt i okoliš.-----

U slučaju nepridržavanja ugovornih odredbi od strane Zakupnika, Zakupodavac ima pravo naplatiti ugovornu kaznu zbog neurednog ispunjenja Ugovora u iznosu od 1.000,00 EUR-a.---

Zakupodavac ima pravo ugovornu kaznu naplatiti putem poziva na plaćanje upućenom Zakupniku ili putem jamstva za uredno izvršenje ugovora ukoliko Zakupnik ne postupi po pozivu na plaćanje.-----

Naplata ugovorne kazne ne isključuje ovlaštenje Zakupodavca da raskine ovaj ugovor uslijed kršenja njegovih odredaba od strane Zakupnika, a sve sukladno odredbama ovog Ugovora.----

XII. – Posebne odredbe

Članak 21.

Zakupnik se obvezuje tijekom svake godine zakupa, izuzev u prvoj godini (prvih 12 mjeseci zakupa) održati minimalno 12 društveno-kulturnih događanja od kojih se ističu izložbe, predstavljanje knjiga, kušanje vina, tematske večeri, glazbene večeri, manji koncerti te ostali kulturni sadržaji.-----

Zakupnik se obvezuje osigurati potrebnu opremu za gore navedena društveno-kulturna događanja o svom trošku.-----

Prihodi od navedenih društveno-kulturnih događanja pripadaju zakupniku.-----

Zakupnik je dužan svakih 6 (šest) mjeseci dostaviti izvještaj Zakupodavcu i to najkasnije 15 dana od proteka svakog perioda od 6 (šest) mjeseci u kojem izvještaju je dužan navesti broj društveno-kulturnih događanja u proteklih 6 (šest) mjeseci, datum održavanja svakog društveno-kulturnog događaja, te kratki opis svakog održanog društveno-kulturnog događanja. Navedeni izvještaj je Zakupnik dužan podnijeti Zakupodavcu, pored redovnih izvještaja iz ovog stavka, i u roku od 8 dana od pisanog zahtjeva Zakupodavca kojim će isti tražiti isti takav izvještaj, pri čemu Zakupodavac može tražiti takav izvještaj u svaka doba.-----

Zakupnik podnosi izvještaj iz prethodnog stavka Zakupodavcu pisanim putem.-----

Propust Zakupnika da postupi sukladno odredbama ovoga članka predstavlja grubo kršenje odredaba Ugovora, i razlog je za jednostrani raskid Ugovora.-----

Članak 22.

Zakupnik je dužan održavati javni zahod, i to: javni zahod za osobe s invaliditetom, žene i muškarce koji se nalaze u sklopu objekta Centar za posjetitelje Skrivena Dalmacija. Zakupnik je dužan održavati u maniri dobrog gospodarstvenika jednako sanitarni prostor koji se nalazi unutar poslovnog prostora kao i javni zahod.-----

Javni zahod se ne smije naplaćivati niti od njega ostvarivati prihod, a za njega se ne plaća zakupnina.-----

Članak 23.

Pušenje nije dopušteno niti u jednom zatvorenom dijelu zgrade koja predstavlja predmet zakupa.-----

XIII. - Završne odredbe

Članak 24.

Ugovorne strane iskazuju spremnost za sporazumno rješavanje bilo kojeg prijepornog pitanja koje bi eventualno moglo nastati u pogledu prava i obveza iz ovog Ugovora, ili njegova tumačenja, a za slučaj spora ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda sa sjedištem u Splitu, uz primjenu pravnih propisa Republike Hrvatske, važećih u trenutku sklapanja Ugovora.-----

Članak 25.

Promjene pravnog statusa Zakupodavca ili Zakupnika, same po sebi, ne dovode do prestanka ovog Ugovora, već isti, odnosno prava i obveze utvrđene ovim Ugovorom, prelaze na njihove pravne slijednike, na koje se izravno primjenjuje.-----

Odredbe ovog Ugovora izravno se primjenjuju i na eventualne podzakupnike, odnosno treće osobe koje obavljaju djelatnost u poslovnom prostoru Zakupnika, pri čemu se smatra da je Zakupnik upoznao te osobe sa sadržajem ovog Ugovora.-----

Članak 26.

Dostava pismena strankama obavlja se putem preporučenih poštanskih pošiljaka upućenih na adrese stranaka iskazane u ovom Ugovoru. Dostava pismena može se vršiti i putem javnog bilježnika po izboru stranke. Stranka koja, za trajanja ovog Ugovora, promijeni sjedište/adresu, dužna je o promjeni odmah obavijestiti drugu ugovornu stranu i to putem javnog bilježnika. Stranke su suglasne da se svako pismeno, upućeno sukladno odredbi ovog članka, ukoliko se vrati pošiljatelju neuručeno s naznakom da je primatelj odselio, da je nepoznat na adresi i sl., smatra dostavljenim primatelju na dan kada je preporučena pošiljka predana pošti. Stranke su suglasne da se svako pismeno, upućeno sukladno odredbi ovog članka, smatra dostavljenim ukoliko se dva puta uzastopno vrati pošiljatelju neuručeno s naznakom da je primatelj primio obavijest o prispijeću pošiljke, ali je nije preuzeo. U tom slučaju rok između dostave pismena ne može biti kraći od 8 (osam) dana, a smatra se uručenim primatelju na dan kada je ponovljena preporučena pošiljka predana pošti. Za slučaj spora, dostava pismena strankama obavlja se na adrese iskazane u ovom Ugovoru, i to sukladno odredbi članka 133.b Zakona o parničnom postupku.-----

Iznimno od odredbe st. 1. ovog članka, opće akte koje donosi, Zakupodavac će objavljivati na svojoj službenoj internetskoj stranici (<https://moreikrs.hr/>), i/ili na drugi pogodan način, pa se smatra da je opći akt dostavljen Zakupniku danom objave tog akta, a na snagu stupa u roku od 8 (osam) dana od dana objave.-----

Članak 27.

Zakupnik je dužan redovito plaćati sve poreze, doprinose, namete, naknade za dozvole i druga javna davanja koja, prema naravi stvari i sukladno propisima, snosi gospodarstvenik u okviru obavljanja gospodarske djelatnosti.-----

Članak 28.

Sve izmjene, dopune i dodaci ovog Ugovora vrijede isključivo ako su sačinjeni u pisanom obliku i solemnizirani po javnom bilježniku.-----

Sve odredbe ovog Ugovora tumače se sukladno iskazanim namjerama ugovornih strana, cijeneći bitni sadržaj Ugovora.-----

Članak 29.

Zakupnik daje Zakupodavcu, i Splitsko-dalmatinskoj županiji, kao vlasniku zgrade, neopozivu i bezuvjetnu suglasnost za izvođenje bilo kakvih radova na adaptaciji, rekonstrukciji i/ili dogradnji Centra za posjetitelj „Skrivena Dalmacija“, te se isti odriče potraživanja iz osnove naknade štete po bilo kojem temelju, uključujući i eventualno izgublenu zaradu za slučaj da isti ne bude mogao obavljati djelatnost za vrijeme trajanja radova.-----

Članak 30.

Troškove javnobilježničke potvrde ovog Ugovora snosi Zakupnik.-----

Ovaj Ugovor predstavlja javnobilježničku ovršnu ispravu, u smislu odredbe članka 54. i članka 59. Zakona o javnom bilježništvu, pa Zakupnik izriekom ovlašćuje Zakupodavca da, temeljem ovog Ugovora, a radi ostvarenja dužne činidbe i/ili ispražnjenja poslovnog prostora i predaje istoga u posjed zakupodavca, može neposredno provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika, tražbini i drugim imovinskim, odnosno materijalnim pravima koja su njegovo vlasništvo ili je on njihov zakonski imatelj.-----

Stoga, Zakupodavac može tražiti prisilnu ovrhu sa svim zakonskim ovršnim sredstvima u cilju naplate nepodmirenih dugova, te radi predaje poslovnog prostora u posjed nakon prestanka, a koji razlozi prestanka su navedeni u ovom Ugovoru.-----

Izvod iz poslovnih knjiga – Lista otvorenih stavki ovjerena pečatom i potpisom ovlaštenog radnika Zakupodavca smatra se javnom ispravom te je ista isprava kojom se dokazuje dospijeće i visina tražbine prema Zakupniku prema ovom Ugovoru.-----

Stranke su suglasne kako je javni bilježnik ovlašten izdati klauzulu ovršnosti na ovaj Ugovor, radi provođenja prisilne ovrhe iz st. 1. ovog članka, na pisani zahtjev Zakupodavca, i to:-----

- prvog dana po prestanku (ili isteku trajanja) zakupa, ukoliko Zakupnik dobrovoljno ne napusti poslovni prostor, ili-----
- prvog dana nakon proteka naknadnog roka, ostavljenog od strane Zakupodavca, sukladno odredbi ovog Ugovora, za ispunjenje obveze propisane odredbama. ovog Ugovora.-

Stranke su suglasne da pisani zahtjev zakupodavca iz st. 2. ovog članka zamjenjuje ispravu iz članka 54. Zakona o javnom bilježništvu.-----

Dakle, stranke su suglasne da se ova isprava podnosi na solemnizaciju javnom bilježniku sukladno članku 54. Zakona o javnom bilježništvu čime ista stječe svojstvo javnobilježničke isprave.-----

Članak 31.

Ovaj Ugovor sastavljen je na 11 (jedanaest) stranica, sastoji se od uvodnih odredaba i 31 (trideset jednog) članka, a izrađen je u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, svaki sa snagom izvornika, od kojih po dva primjerka pripadaju strankama, a jedan ostaje u arhivi javnog bilježnika.-----

Stranke su ovaj Ugovor pročitale i razumjele, a javni bilježnik im je objasnio njegov sadržaj i značenje, te ih upozorio na svojstvo ovršnosti, pa ga stranke, utvrdivši da isti predstavlja njihovu pravu volju, u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju.-----

Stranke:

Zakupodavac

Zakupnik

Ravnatelj

Domagoj Lažeta
