

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 povjeren na upravljanje, između ostaloga, i poslovni prostor – kiosk 3 koji se nalazi na sjeverozapadnom dijelu nekretnine označene kao čest. zem. 5861/537, Zk. Ul. 2794, K.O. Dugopolje, anagrafske oznake Sv. Nikole Tavelića 1, Dugopolje -----
- 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 . . . 2024. 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 – kiosk koji se nalazi na sjeverozapadnom dijelu nekretnine označene kao čest. zem. 5861/537, Zk. Ul. 2794, K.O. Dugopolje, anagrafske oznake Sv. Nikole Tavelića 1, Dugopolje.-----

-

Poslovni prostor iz st. 1. ovog članka je namijenjen za obavljanje agencijske djelatnosti.-----

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 ._. 2029. (dvije tisuće dvadeset devete) 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.-----

IV. - Odgovornost za korištenje i održavanje poslovnog prostora

Članak 4.

Zakupnik će poslovni prostor koristiti za obavljanje svoje registrirane djelatnosti – agencijske djelatnosti.-----

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.-----

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.-----

V. - Podzakup i prijenos Ugovora

Članak 6.

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 7.

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

Zakupnik može, isključivo uz prethodno pribavljenu pisanu i suglasnost Zakupodavca, postavljati ukrase, logotipe, reklame i druga korporativna obilježja na vanjskom dijelu objekta, pri čemu isti ne smiju odstupati od koncepta utvrđenog od strane Zakupodavca-----

Članak 8.

Obavljanje djelatnosti bez prethodno pribavljene suglasnosti nadležnog tijela, ukoliko je ista potrebna, postavljanje reklama, logotipa i drugih korporativnih obilježja bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca, 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 9.

Zakupodavac je obavezan 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 10.

Zakupnik je dužan, kreirati i sukreirati tematske programe odnosno izlete na području Splitsko-dalmatinske županije, promovirajući Brand Skrivena Dalmacija u suradnji s Centrom za posjetitelje Skrivena Dalmacija, a realizacija je po komercijalnoj opravdanosti. -----

Članak 11.

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

Članak 12.

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“.-----

-

Članak 13.

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 14.

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 15.

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 16.

Ovlaštena osoba Zakupodavca može vršiti 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.-----

XII. - Završne odredbe

Članak 17.

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 18.

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 i dužni su obavijestiti navedeno.-----

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 19.

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 20.

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

Članak 21.

Ovaj Ugovor sastavljen je na 6 (šest) stranica, sastoji se od uvodnih odredaba i 21 (dvadeset jedan) članka, a izrađen je u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, svaki sa snagom izvornika, od kojih po dva primjerka pripadaju strankama.-----

Stranke:

Zakupodavac

Zakupnik

Ravnatelj

Domagoj Lažeta
