

RIVA MANAGEMENT d.o.o., Rijeka, Riva Boduli 1, OIB: 30141609287, zastupano po članu uprave-direktorici Tamari Pavlović, kao zakupodavac (dalje u tekstu Zakupodavac), s jedne strane,

i

POMORSKO UČILIŠTE NAUTIČKI CENTAR, Ustanova za obrazovanje odraslih, Zagreb, Preradovićeva 20, OIB: 22002451853, zastupano po ravnatelju Davoru Ključariću, kao zakupnik (dalje u tekstu Zakupnik), s druge strane, sklopili su dana 25.3.2019. g., u Rijeci, sljedeći

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup:

- poslovni prostor broj 142 površine 30,71 m<sup>2</sup>, koji se nalazi na 1. katu zgrade u Rijeci, Riva Boduli 1, koji poslovni prostor u naravi predstavlja dio posebnog dijela nekretnine pod oznakom k.č.br. 799 - kuća broj 8 s dvorištem površine 1566 m<sup>2</sup>, upisanog kao 1. Suvlasnički dio: 596/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), 1. TREĆI POSEBNI DIO: Poslovni prostor na 1. katu zgrade, ukupne netto korisne površine od 461,08 m<sup>2</sup>, sa 596/10000 dijela suvl. na cijeloj nekretnini upisan u zk.ul. 1050 k.o. Rijeka, upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, a koja je u vlasništvu Zakupodavca.

Zakupniku pripada pravo na sukorištenje zajedničkih prostorija zgrade, koje uključuju WC na katu, hodnike i liftove, zajedno s ostalim korisnicima predmetne zgrade.

### Članak 2.

Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik predmetni poslovni prostor koristiti kao uredski prostor za potrebe obavljanja svog predmeta poslovanja navedenog u sudskom registru.

Zakupnik ne može bez odobrenja Zakupodavaca promijeniti vrstu djelatnosti koja je određena u prethodnom stavku.

### Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupodavac predati Zakupniku predmetni poslovni prostor u posjed dana 1.4.2019. g., o čemu će ugovorne strane u trenutku predaje u posjed sastaviti zapisnik o primopredaji koji će sadržavati opis zatečenog stanja predmetnog poslovnog prostora koji se daje u zakup te zajedničkih prostorija u zgradi koje ima pravo koristiti, kao i opis inventara koji se u istome nalazi, a potpisom kojeg zapisnika Zakupnik potvrđuje da istog prima u posjed prema videnom stanju i s ispunjenim uvjetom za obavljanje njegove ugovorene djelatnosti po ovom Ugovoru.

#### **Članak 4.**

Ovaj Ugovor se sklapa na neodređeno vrijeme, počev od dana preuzimanja predmetnog poslovnog prostora u posjed od strane Zakupnika.

Ovaj Ugovor prestaje na temelju otkaza Ugovora, protekom zadnjeg dana otkaznog roka od 30 (trideset) dana, koji počinje teći od dana priopćenja otkaza drugoj ugovornoj strani.

Otkaz može dati svaka ugovorna strana bilo kojeg dana u mjesecu, a daje se isključivo u pisanom obliku.

Ovaj Ugovor može na temelju otkaza prestati i prije isteka jedne godine od dana sklapanja.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se danom priopćenja otkaza smatrati dan odašiljanja tog pismena preporučenom poštom drugoj ugovornoj strani na adresu iz ovog Ugovora, iz čega proizlazi obveza ugovornih strana da obavijeste jedna drugu o eventualnoj promjeni adrese pisanim putem i preporučenom poštanskom dostavom.

#### **Članak 5.**

Ugovorne strane ugovaraju zakupninu za korištenje predmetnog poslovnog prostora u sveukupnom iznosu od 1.595,00 kuna (HRK) mjesečno, uvećano za porez na dodanu vrijednost (PDV).

Ugovoreni iznos zakupnine Zakupnik je obavezan isplatiti Zakupodavcu najkasnije do svakog 15. (petnaestog) u mjesecu za tekući mjesec, na transakcijski račun Zakupodavca broj/IBAN: HR782360001102527447, otvoren kod Zagrebačke banke d.d., temeljem izdanog računa od strane Zakupodavca.

U iznos ugovorene zakupnine uračunat je utrošak vode, utrošak električne energije, grijanja, i odvoz komunalnog otpada, koji troškovi terete Zakupodavca.

Pored zakupnine Zakupnik je dužan plaćati spomeničku rentu, komunalnu i vodnu naknadu, kao i sve ostale troškove vezane za korištenje predmetnog poslovnog prostora (npr. telekomunikacijski troškovi i sl.), sve u roku dospijeca naznačenom na ispostavljenom računu davatelja usluga.

Zakupodavac obavezuje Zakupnika da kod nadležnih tijela neposredno na svoje ime prenese obvezu plaćanja svih usluga, naknada i troškova navedenih u prethodnom stavku (stavak 4.) ovog članka, odmah po sklapanju ovog Ugovora.

Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da kod nadležnih tijela dostavom ovog Ugovora zatraži prijenos obveznika plaćanja za sve usluge, naknade i troškove navedene u stavku 4. ovog članka, s imena Zakupodavca na ime Zakupnika.

Dokaze o izvršenim plaćanjima (uplatnice) troškova iz prethodnog stavka ovog članka Zakupnik je dužan predložiti Zakupodavcu kad ovaj to zatraži.

## **Članak 6.**

Ugovorne stranke ugovaraju indeksiranje mjesečne zakupnine (indeksna klauzula) tako da je vrijednost zakupnine osigurana na temelju indeksa potrošačkih cijena.

Ugovoreni mjesečni iznos zakupnine će se kroz cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora indeksirati na godišnjoj osnovi korištenjem mjesečnog Indeksa potrošačkih cijena, uzimajući u obzir godišnji prosjek povišenja cijena kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske.

Kao polazna osnovica ugovara se indeksni broj objavljen za zadnji dan mjeseca listopada koji prethodi datumu kad je ovaj Ugovor sklopljen.

Kao referentni indeks za povećanje zakupnine u određenom postotku uvijek se uzima mjesečni indeks na dan 31. listopada svake godine.

Promjena zakupnine utvrđuje se na kraju svake godine za godinu koja slijedi, tako da promjena zakupnine stupa na snagu uvijek s prvim danom siječnja svake godine.

Povećanje zakupnine od strane zakupodavca obavlja se dostavom računa, bez posebnog obavještanja zakupnika.

U slučaju da ne bude više objavljivan ugovoreni indeks potrošačkih cijena, na mjesto istoga kao osnova za buduće osiguranje vrijednosti stupa indeks koji ga nasljeđuje ili koji mu je najbliži.

## **Članak 7.**

Zakupnik je dužan dopustiti Zakupodavcu pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja i kontrole korištenja istoga.

Zakupnik je upoznat s činjenicom da će Zakupodavac za vrijeme trajanja ovog Ugovora u svojstvu investitora izvoditi opsežne građevinsko-obrtničke radove na predmetnoj zgradi u kojoj se poslovni prostor nalazi, koji radovi uključuju obnovu fasade i krovišta zgrade, demontažu stare i postavljanje nove vanjske stolarije, postavljanje rasvjete na vanjskom dijelu zgrade, izvođenje termotehničkih instalacija i dr.

Zakupodavac izjavljuje kako izvođenje opisanih radova na zgradi neće onemogućavati Zakupniku korištenje predmetnim poslovnim prostorom u ugovorenu svrhu, s time da Zakupnik preuzima rizik otežanog poslovanja zbog izvođenja radova, u vidu buke, uneredene okućnice i zajedničkih dijelova zgrade i dr., te stoga izjavljuje kako od Zakupodavca neće potraživati ikakvu naknadu, umanjeće zakupnine niti naknadu štete zbog navedenog.

Zakupnik je dužan Zakupodavcu omogućiti nesmetano izvođenje navedenih građevinsko-obrtničkih radova na zgradi, kao i radova na održavanju poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora ili zajedničkih dijelova zgrade.



#### **Članak 8.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac ovaj Ugovor može otkazati i prije proteka vremena na kojeg je sklopljen, pisanim putem i preporučenom poštanskom dostavom otkaza, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, i to iz sljedećih razloga:

- ako Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor i zajedničke prostore u zgradi protivno ovom Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ako Zakupnik ne plati 1 (jednu) dospjelu zakupninu ili dospjeli trošak/naknade iz članka 5. i 9. ovog Ugovora u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana primitka pisane opomene Zakupodavca,
- ako Zakupnik bez odobrenja Zakupodavca izvrši zahvate, odnosno građevinske radove navedene u članku 12. ovog Ugovora,
- ako Zakupnik dio ili cijeli poslovni prostor izda drugome u podzakup bez pisane suglasnosti Zakupodavca,
- ako Zakupnik tijekom trajanja zakupa ne omogući Zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora i izvođenje građevinsko-obrtničkih radova na zgradi,
- ako Zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži Zakupnik.
- ako se na bilo koji drugi način prekrše odredbe ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se danom priopćenja svih pismena koje su ugovorne strane temeljem ovog Ugovora i zakona dužne jedna drugoj pismeno priopćiti (opomene, izjava o otkazu, izjava o raskidu i dr.) smatrati dan odašiljanja tih pismena preporučenom poštom drugoj ugovornoj strani na adresu iz ovog Ugovora, iz čega proizlazi obveza ugovornih strana da obavijeste jedna drugu o eventualnoj promjeni adrese pisanim putem i preporučenom poštanskom dostavom.

#### **Članak 9.**

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja predmetnog poslovnog prostora (čišćenje, ličenje, sitniji popravci na inventaru i instalacijama i sl.).

#### **Članak 10.**

Zakupnik nema pravo po prestanku korištenja predmetnog poslovnog prostora demontirati vrata, prozore, vodovodne, električne, ventilacijske i druge instalacije i uređaje koje je ugradio radi funkcije prostora, ali može odnijeti uređaje koje je sam ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

#### **Članak 11.**

Zakupnik se obvezuje koristiti poslovni prostor i zajedničke dijelove zgrade pažnjom urednog i savjesnog gospodarstvenika te u istima izvršiti sve potrebne popravke i otklanjanje oštećenja koja su prouzročena njegovom krivnjom, osim onih oštećenja nastalih uslijed redovnog korištenja građevine i opreme.

#### **Članak 12.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ne može, bez posebnog pisanog odobrenja i suglasnosti Zakupodavaca, izvršiti adaptaciju i ulaganja u predmetni poslovni prostor i zajedničke dijelove zgrade, niti ikakve građevinske zahvate i preinake u tom prostoru i zgradi.

Zakupnik se odriče svih potraživanja na ime njegovog ulaganja u predmetni poslovni prostor i zgradu primjenom instituta uložених troškova, stjecanja bez osnove, posloводства bez naloga i dr., bez obzira je li u poslovni prostor i zgradu ulagao sa ili bez suglasnosti Zakupodavca.

#### **Članak 13.**

Po prestanku ovog Ugovora, Zakupnik je dužan odmah isprazniti predmetni poslovni prostor od osoba i stvari te ga predati Zakupodavcu u ispravnom stanju.

Ugovorne strane se obvezuju po prestanku ovog Ugovora, prilikom primopredaje predmetnog poslovnog prostora natrag u posjed Zakupodavcu, sastaviti zapisnik o primopredaji, u kojemu će utvrditi tadašnje stanje predmetnog prostora i poslovnog inventara.

Ugovorne strane suglasno određuju da je Zakupnik, u slučaju da nakon prestanka ovog Ugovora, bez obzira na razlog prestanka, ne isprazni poslovni prostor i preda ga u posjed Zakupodavcu, uz potpisivanje zapisnika o primopredaji, obvezan za svo vrijeme do predaje istoga u posjed Zakupodavca, plaćati Zakupodavcu mjesečni iznos u visini tržišne zakupnine za predmetni prostor, a za koji iznos bi se Zakupnik neosnovano obogatio upotrebljavajući tuđu stvar u svoju korist (stjecanje bez osnove).

Ugovorne strane suglasno određuju da obveza Zakupnika iz prethodnog stavka postoji i u slučaju kad je u posjedu poslovnog prostora bilo koja treća osoba, koja je u posjed istoga ušla uz odobrenje Zakupnika.

Zakupnik potpisom ovog Ugovora preuzima na sebe obvezu snošenja troškova naknade štete uzrokovane od strane trećih osoba koje nisu ovlaštene na korištenje predmetnog poslovnog prostora od strane Zakupodavca, u slučaju da su treće osobe u posjed prostora i zgrade ušle uz odobrenje Zakupnika.

#### **Članak 14.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac Zakupniku prezentirao na uvid sadržaj ishodenog Energetskog certifikata predmetne zgrade, oznake P\_53\_2010\_2794\_NSZ1 od 01.06.2016., s kategorijom C.

#### **Članak 15.**

Zakupnik je obvezan provoditi sve mjere osiguranja i zaštite od požara propisane Zakonom o zaštiti od požara.



#### Članak 16.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se na sve što nije regulirano u ovom Ugovoru, a mjerodavno je za njihove međusobne odnose, na odgovarajući način primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

#### Članak 17.

Sva međusobna sporna i dvojbenja pitanja u svezi s primjenom ili tumačenjem ovog Ugovora ugovorne strane će prvenstveno rješavati na sporazuman i dogovoran način, a u protivnom će rješavanje spora povjeriti stvarno nadležnom sudu u Rijeci.


#### Članak 18.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, po jedan primjerak za svaku ugovornu stranku.

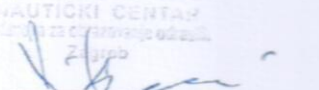
#### Članak 19.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane potvrđuju da prihvaćaju prava i obveze koje za njih proizlaze temeljem ovog Ugovora, kao i da su upoznate sa sadržajem istoga, te se ujedno odriču pobijanja istog iz razloga nerazumijevanja.

**ZAKUPODAVAC:**

  
**RIVA MANAGEMENT d.o.o.,**  
po članu uprave-direktoru  
Tamari Pavlović

**ZAKUPNIK:**

  
**POMORSKO UČILIŠTE NAUTIČKI**  
**CENTAR, Ustanova za obrazovanje odraslih**  
po ravnatelju Davoru Ključariću