

datum:	24.09.2018
redni broj:	785-01-18-IV/13

KAMPUS d.o.o., Trg dr. Žarka Dolinara 1, Koprivnica, OIB: 93251651059, zastupan po direktoru Igoru Bajalici, mag. oec. (u daljnjem tekstu: „Kampus“)

i

Udruga osoba s invaliditetom „Bolje sutra“ grada Koprivnice, Hercegovačka 1, Koprivnica, OIB: 85923010953, zastupana po predsjednici Mariji Mraz (u daljnjem tekstu: „Udruga“)

dana 13.09. 2018. godine zaključili su

UGOVOR

o davanju u zakup dijela zgrade na Trgu dr. Žarka Dolinara k.br.17
u Koprivnici

Članak 1.

Uvodno se konstatira:

- da je između Grada Koprivnice i Kampusa zaključen Ugovor KLASA: 944-01/11-01/71, URBROJ: 2137/01-07-02/1-11-5, od 16. lipnja 2011. godine, o upravljanju nekretninama koje čine kompleks bivše Vojarne „Ban Krsto Frankopan“ u Koprivnici (sadašnji Trg dr. Žarka Dolinara), kojim je između ostalog obuhvaćena i nekretnina koja je predmet ovog ugovora, a koja je u zemljišnim knjigama upisana u zk.ul.br. 14070, k.o. Koprivnica, na k.br. 17., u naravi zgrada opće namjene, Trg dr. Žarka Dolinara k.br 17, površine 202,45 m², vlasništvo Grada Koprivnice,
- da je člankom 7. stavkom 1. Ugovora iz stavka 1. ovog članka određeno je da Kampus može pojedine građevine, nekretnine i zemljište dati u zakup trećim osobama radi realizacije neke javne namjene,
- da je sukladno odredbama članka 7., stavak 3. i 4., Ugovora iz točke 1. ovog članka, Kampus zatražio, a Grad Koprivnica temeljem Zaključka, od 12.09.2018. godine, dao suglasnost za zaključenje Ugovora o davanju u zakup dijela zgrade.

Članak 2.

Ovim Ugovorom Kampus kao zakupodavac daje, a Udruga kao zakupoprimac prima u zakup poslovni prostor – dio zgrade na Trgu dr. Žarka Dolinara kbr. 17, Koprivnica, površine 202,45 m², koji se nalazi na kč.br. 17, k.o. Koprivnica (u daljnjem tekstu: „dio zgrade“).

Članak 3.

Ovaj Ugovor zaključuje se na neodređeno vrijeme odnosno sve dok Udruga obavlja svoje aktivnosti od interesa za opće dobro namijenjeno osobama s invaliditetom.

Članak 4.

Zakupljeni dio zgrade Udruga će koristiti isključivo za obavljanje aktivnosti od interesa za opće dobro namijenjeno osobama s invaliditetom, konkretno stvarati uvjete za zapošljavanje osoba s invaliditetom i zapošljavati osobe s invaliditetom, provoditi i razvijati socijalne usluge, te obavljati prateće i administrativne djelatnosti.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se dio zgrade daje u zakup u postojećem stanju.

Udruga se obavezuje da će u roku od 5 godina nakon stupanja u posjed, uz prethodno pribavljenu suglasnost Kampusa i Grada Koprivnice, na dijelu zgrade provesti o svom trošku u

cijelosti odgovarajuće građevinske radove, odnosno adaptirati i rekonstruirati zakupljenu građevinu radi stavljanja u potpunu funkcionalnost za obavljanje svoje djelatnosti, te je opremiti potrebnim uređajima i opremom, poštujući pri tom sve pozitivne propise RH.

Članak 6.

Udruga se obvezuje da nakon provedene rekonstrukcije i prenamjene dijela zgrade, istu održavati pažnjom dobrog gospodara sukladno pozitivnopravnim propisima Republike Hrvatske, vodeći računa da se tijekom trajanja dijela zgrade očuvaju i unapređuju temeljni zahtjevi za građevinu te je čuvati od oštećenja, time da ne odgovara za pogoršanje stanja dijela zgrade koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

Članak 7.

Zakupnina za dio zgrade na temelju procjene koju je Kampus pribavio od ovlaštenog sudskog vještaka za građevinarstvo – stalnog sudskog vještaka VEGA-ING, obrt za inženjerstvo i procjene nekretnina Đurđevac, Kralja Tomislava 62 iznosi mjesečno 10,68 kuna neto po metru kvadratnom površine zgrade, odnosno ukupno 2.162,17 kuna mjesečno (u daljnjem tekstu: „zakupnina“).

Udruga je dužna zakupninu plaćati od dana privođenja dijela zgrade namjeni odnosno nakon provedene rekonstrukcije i prenamjene dijela zgrade o čemu je dužna pismeno obavijestiti Kampus.

Zakupnina dospijeva svakog 15. dana u mjesecu za tekući mjesec i plativa je po dospijeću ispostavljenog računa od strane Kampusu.

U slučaju zakašnjenja plaćanja zakupnine Udruga je dužna platiti zakonsku zateznu kamatu.

Procjena iz stavka 1. ovog članka se nalazi u prilogu i čini sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 8.

Kampus i Udruga se sporazumijevaju da će se, umjesto mjesečnog plaćanja novčanog iznosa zakupnine, u ugovoreni iznos iste uračunavati ukupni iznos ulaganja u dio zgrade koja je predmetom ovog ugovora, izvršenih od strane Udruge temeljem članka 5. ovog Ugovora.

S tim u vezi, Kampus i Udruga obvezuju se po dovršetku planiranog ulaganja sastaviti i usuglasiti konačni obračun na temelju relevantnih podataka o izvršenim ulaganjima, a koje je Udruga dužna Kampusu priložiti, te će isti biti osnova za uračunavanje mjesečnih zakupnina do ukupnog iznosa ulaganja a što će se sve utvrditi aneksom ovom ugovoru.

U slučaju prestanka zakupa prije nego tražbina s osnove zakupnine dostigne ukupnu vrijednost provedenih ulaganja, Udruga nema pravo potraživati bilo kakvu naknadu s osnove razlike, već novonastala vrijednost zajedno sa dijelom zgrade u cijelosti pripada vlasniku Gradu Koprivnici.

Članak 9.

Po prestanku zakupa, Udruga je dužna zapisnički predati Kampusu dio zgrade u stanju u kojem se ona nalazila u času prestanka korištenja.

Udruga se obvezuje po prestanku zakupa dijela zgrade po bilo kojoj osnovi, rekonstruiranu i opremljeni dio zgrade predati Kampusu u posjed bez ikakvih prava na naknadu i bez ikakvih tereta zasnovanih u korist trećih osoba, a u stanju funkcionalne ispravnosti. Udruga se odriče prava da s prestankom zakupa dijela zgrade od Kampusu kao zakupodavca i Grada Koprivnice kao vlasnika traži naknadu za rekonstruirani dio zgrade bez obzira da li je ista u prometu vrjednija.

Uređaji i oprema koje Udruga osigura za obavljanje svoje djelatnosti u dijelu zgrade jesu i ostaju njezino vlasništvo, na koje se prethodne odredbe ovog članka ugovora ne odnose.

Članak 10.

Udruga se obvezuje od dana preuzimanja u posjed snositi sve režijske troškove dijela zgrade (za plin, vodu, otpad, električnu energiju, telefon i dr.), godišnje naknade koje dospijevaju povremeno (za uređenje voda, komunalnu naknadu i dr.), kao i troškove tekućeg i investicijskog održavanja i

osiguranja objekta, te je dužna o svom trošku izvršiti popravke u slučaju oštećenja zakupljenog dijela zgrade prouzročenog krivnjom članova i zaposlenih od strane Udruga ili drugih osoba koje se koriste istim.

Troškove iz stavka 1. ovog članka Udruga će plaćati isporučiteljima usluga i nadležnim tijelima koja su izdala račune za pojedine naknade, prema izvornim računima u vrijeme kada ti troškovi dopijevaju na naplatu.

Članak 11.

U posjed zakupljenog dijela zgrade, Udruga stupa u roku 15 dana po potpisu ovog ugovora o čemu će biti sastavljen primopredajni zapisnik s utvrđenjem zatečenog stanja.

Za vrijeme do provedbe i dovršetka ulaganja u zakupljeni dio zgrade, Udruga će ga koristiti dio zgrade za svoje potrebe u skladu s mogućnostima.

Udruga nema pravo dio zgrade dati u podzakup, niti na korištenje drugim pravnim i fizičkim osobama.

Članak 12.

Ovaj Ugovor može prestati otkazom, raskidom i odustankom.

Kampus obvezno raskida ovaj Ugovor ako Udruga prestane obavljati aktivnosti iz članka 4. ovog ugovora kao bitnog sastojka ovog ugovora. U tom slučaju je Udruga Kampusu dužna predati dio zgrade slobodan od osoba i stvari u roku od 30 dana od dana prestanka obavljanja aktivnosti.

Kampus može Udruzi otkazati ugovor ako Udruga:

- dio zgrade ne privede namjeni u roku 5 godina od dana sklapanja ovog Ugovora,
- ne izvršava obveze iz ovog Ugovora.

Udruga može u svako doba odustati od Ugovora ne navodeći razloge.

Otkazni rok za slučajeve iz stavka 3. ovog članka je 6 mjeseci od dana pismeno zaprimljenog otkaza.

Članak 13.

Na sve što nije regulirano ovim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te Zakona o obveznim odnosima.

Članak 14.

Sve eventualne sporove koji bi mogli nastati u primjeni ovog ugovora ugovorene strane će nastojati riješiti mirnim putem, a za slučaj spora ugovaraju nadležnost stvarno i mjesno nadležnog suda.

Članak 15.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

Članak 16.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane isti vlastoručno potpisuju.

ZA KAMPUS

DIREKTOR

Igor Bajalica, mag. oec.

KAMPUS
D.O.O.
KOPRIVNICA

ZA UDRUGU

PREDSJEDNIC

Marija Mraz

Marija Mraz

