

**UGOVOR O ZAKUPU  
JAVNOG VODNOG DOBRA**

**UGOVORNE STRANE:**

1. **HRVATSKE VODE**  
Zagreb, Ulica grada Vukovara 220
  
2. **Vodogradnja Osijek d.d.**  
Osijek, Šandora Petefija 206a

KLASA:325-01/15-16/112  
URBROJ:374-22-4-15-1  
Osijek, 08. rujna 2015.

8

8

11/15  
of/15

Na temelju Rješenja Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za Dunav i donju Dravu  
 KLASA: UP/I-325-01/14-16/259, URBROJ: 374-22-4-14-3 od 21. kolovoza 2014. godine,  
**HRVATSKE VODE** - pravna osoba za upravljanje vodama, sa sjedištem u Zagrebu, na  
 adresi Ulica grada Vukovara 220, MB 1209361, OIB 28921383001, koje zastupa generalni  
 direktor mr.sc. Ivica Plišić, dipl.ing.građ., postupajući temeljem članka 16. stavak 4. Zakona o  
 vodama („Narodne novine“ br. 153/09, 63/11, 130/11 i 56/13) u ime **REPUBLIKE**  
**HRVATSKE** (u nastavku: Zakupodavac)-----

i-----

**Vodogradnja Osijek d.d.** iz Osijeka, Šandora Petefija 206a, OIB: 84765164046, koje  
 zastupa direktor Klaudija Lijić Franc (u nastavku: Zakupnik), -----

sklopili su dana 08. rujna 2015. godine -----

slijedeći-----

## UGOVOR O ZAKUPU JAVNOG VODNOG DOBRA

### Članak 1.

Zakupodavac je temeljem članka 15. Zakona o vodama upravitelj zemljišta u vlasništvu  
 Republike Hrvatske u sustavu javnog vodnog dobra označenog kao-----

- k.č.br. 11460/1 k.o. Osijek upisane u z.k. ul. br. 17293, rijeka Drava s površinom 316283 m<sup>2</sup> i  
 posjedovni list br. 21967, DRAVA, rijeka, površine 31 ha 62 a 83 m<sup>2</sup>,-----
- k.č.br. 9029/3 k.o. Osijek upisane u z.k. ul. br. 18830, gospodarsko dvorište Pampas s površinom  
 5727 m<sup>2</sup> i posjedovni list br. 21967, PAMPAS, gospodarsko dvorište, površine 57 a 27 m<sup>2</sup>.-----

Navedene čestice su u sustavu javnog vodnog dobra u naravi dio inundacijskog područja uz  
 desnu obalu rijeke Drave pri rkm 22+435 - 23+480, odnosno pri rkm 10+970 – 11+140 i  
 nalaze se na području nadležnosti Vodnogospodarskog odjela za Dunav i donju Dravu.-----

### Članak 2.

Zakupodavac daje Zakupcu na korištenje dio zemljišta k.č.br. 11446/2 m<sup>2</sup> i k.č.br. 9029/3,  
 navedenog u članku 1. u površini od **1050 m<sup>2</sup>** (tisućpedeset metara kvadratnih) (dalje u  
 tekstu – predmet zakupa) što je precizno označeno na kopiji katastarskog plana koja je  
 sastavni dio ovog Ugovora.-----

Zakupodavac je dužan uvesti Zakupnika u posjed u roku do 15 (petnaest) dana od  
 solemnizacije ovoga Ugovora o čemu se sastavlja zapisnik. Predaja u roku je bitan sastojak  
 Ugovora.-----

Zakupnik prihvaća preuzeti predmet zakupa u viđenom stanju.-----

Zakupodavac izjavljuje da mu nije poznato postojanje materijalnih nedostataka na predmetu  
 zakupa koji bi onemogućavali ili otežavali Zakupniku ostvarenje prava iz ovoga Ugovora.-----

f d



**Članak 6.**

Zakupnik nema pravo dati predmet zakupa u podzakup ili ga predati trećem na korištenje po bilo kojoj drugoj osnovi. -----

**Članak 7.**

Nastanu li tijekom trajanja ovoga Ugovora promjene u vodnom režimu, koje se ne mogu pripisati djelovanju Republike Hrvatske ili Zakupodavca, a zbog kojih je u javnom interesu potrebno ograničiti opseg ovoga Ugovora ili tražiti prilagođavanje s novonastalim stanjem, Zakupnik i Zakupodavac će sklopiti dodatak ovom ugovoru kojim će se takva ograničenja urediti. -----

Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može u takvom slučaju izvršiti potrebne izmjene predmeta zakupa. -----

Ne pristane li Zakupnik na sklapanje dodatka Ugovoru Zakupodavac i Zakupnik su ovlašteni otkazati ovaj Ugovor, ali bez prava Zakupnika na naknadu štete. -----

**Članak 8.**

U cilju neposredne provedbe obrane od poplava Zakupnik je, na poziv Zakupodavca, dužan:

trpjeti prijelaz preko predmeta zakupa osoba, prijevoznih sredstava, mehanizacije i obavljanje radova preventivne, redovne i izvanredne obrane od poplava. -----

Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može u takvom slučaju izvršiti potrebne izmjene predmeta zakupa. -----

Za razdoblje u kojem Zakupnik nije mogao koristiti predmet zakupa, može tražiti da mu se zakupnina razmjerno smanji. -----

**Članak 9.**

Ugovor o zakupu javnog vodnog dobra zaključen je na određeno vrijeme u trajanju 5 (pet) godina, počevši od dana solemnizacije ovog Ugovora i prestaje istekom vremena zakupa, otkazom ili raskidom. -----

Otkaz odnosno raskid se daje u pisanom obliku i predaje drugoj ugovornoj strani neposredno uz potpis ili poštom preporučeno na adresu ugovorne strane iz zaglavlja ovoga Ugovora ili drugu adresu o kojoj ugovorna strana pisanim putem obavijesti drugu ugovornu stranu. Izjava o otkazu ili raskidu upućena preporučenom poštom smatra se predanom drugoj ugovornoj strani danom predaje preporučene pošiljke na poštu. -----

**Članak 10.**

U slučaju da Zakupodavac iz neodgodivih razloga na predmetu zakupa započne sa radovima koji bi onemogućili Zakupcu redovito korištenje predmeta zakupa, Ugovor će se otkazati. -----

U tom slučaju Zakupodavac je dužan Zakupcu vratiti srazmjerni dio zakupnine koja se odnosi na neiskorišteno razdoblje trajanja zakupa. -----

J J

**Članak 11.**

U slučaju neispunjenja po Zakupcu preuzetih obveza iz ovog Ugovora, kao i u slučaju da isti koristi predmet zakupa protivno odredbama ovog Ugovora, sklopljeni Ugovor će se odmah raskinuti, a u tom slučaju Zakupodavac nije dužan nadoknaditi bilo kakvu štetu Zakupcu niti mu vratiti primljenu zakupninu.

**Članak 12.**

Na ovaj se Ugovor izravno primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08 i 125/11) o ugovoru o zakupu iz Priloga 2 ovom Ugovoru, osim gdje je ovim Ugovorom drukčije određeno.

Na ovaj se Ugovor ne primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08 i 125/11) o ugovoru o zakupu iz Priloga 2 ovom Ugovoru

- članak 524. u slučaju iz članka 7. stavak 2. u svezi sa stavkom 1., te u slučaju iz članka 8. stavka 2. u svezi sa stavkom 1. ovoga Ugovora,
- članak 547. u slučaju iz članka 2. stavka 2. u svezi članka 9. ovoga Ugovora.

Prilog 3 - Izvadak iz Zakona o obveznim odnosima sastavni je dio ovoga Ugovora.

**Članak 13.**

Uz pravne osnove za otkaz ovoga Ugovora uređene odredbama Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08 i 125/11) o ugovoru o zakupu iz Priloga 2 ovom Ugovoru, Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor:

- zbog nedopuštenog podzakupa iz članka 6. ovoga Ugovora,
- zbog zabrane obavljanja djelatnosti Zakupniku od strane nadležnoga tijela,
- zbog sprječavanja Zakupodavca, od strane Zakupnika ili osobe pod njegovom kontrolom, da obavlja radove iz članka 7. stavak 2. i članka 8. stavci 1. i 2. ovoga Ugovora,
- ako Zakupnik očito ne koristi predmet zakupa,
- iz razloga navedenih u članku 535. Zakona o obveznim odnosima,
- ako se na predmetu zakupa planira graditi vodna građevina ili druga javna građevina,
- ako se na predmetu zakupa planira izvoditi radove održavanja voda ili druge javne radove, izvođenjem kojih se ne bi više mogla ostvariti svrha zakupa.

Otkazni rok u slučajevima iz stavka 1. podstavci 1. do 5. ovoga članka je 15 (petnaest) dana. Otkazni rok u slučajevima iz stavka 1. podstavci 6. i 7. ovoga članka je 60 (šezdeset) dana.

U slučaju prestanka Ugovora po bilo kojoj osnovi Zakupnik je u obvezi bezuvjetno napustiti predmet zakupa (iseliti) tako da Zakupodavac na njoj ostvari isključivi posjed.

Smatra li otkaz ili raskid Ugovora neosnovanim Zakupnik je ovlašten podnijeti tužbu kod nadležnog suda, nakon što ispuni svoju obvezu napuštanja predmeta zakupa.

f  
h

**Članak 14.**

Eventualne sporove po ovom Ugovoru, ugovorne strane će pokušati riješiti sporazumno, a u protivnom se utvrđuje nadležnost stvarno i mjesno nadležnog suda.

**Članak 15.**

Sve troškove vezane uz ovaj Ugovor snosit će Zakupnik.

**Članak 16.**

Zakupodavac će jedan primjerak solemniziranoga Ugovora o zakupu javnog vodnog dobra dostaviti zemljišno-knjižnom odjelu, Općinskog suda u Osijeku.  
Zakupodavac dozvoljava Zakupniku da na osnovu ovog Ugovora na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora, a bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja, u zemljišnoj knjizi zemljišno - knjižnog odjela, Općinskog suda u Osijeku upiše zakup javnog vodnog dobra na rok od 5 (pet) godina od dana sklapanja Ugovora.

**Članak 17.**

Zakupnik je suglasan da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave u smislu javnobilježničke isprave, prema odredbama članka 54. stavka 1. i 6. Zakona o javnom bilježništvu („Narodne novine“ br. 78/93, 29/94, 16/07 i 75/09), te se ovrha glede ovih obveza ugovornih stranaka iz ovog Ugovora provodi neposredno temeljem ovog Ugovora.

Zakupnik izrijekom dopušta Zakupodavcu da neposredno, temeljem ovog Ugovora, može:

- prisilno iseliti zakupnika s predmeta zakupa ako Zakupnik po prestanku Ugovora, po bilo kojoj osnovi, dobrovoljno ne napusti predmet zakupa,
- prisilno iseliti zakupnika s predmeta zakupa ako Zakupnik ne koristi predmet zakupa u skladu sa ugovorenom namjenom,
- provesti ovrhu na imovini Zakupnika radi naplate dospjelih a neisplaćenih iznosa zakupnine,

Ugovorne strane su suglasne da je javni bilježnik ovlašten na ovaj ugovor staviti potvrdu ovršnosti nakon dostave dokaza iz kojeg je vidljivo da Zakupnik nije ispunio svoju obvezu, a temeljem koje Zakupodavac može provesti neposrednu ovrhu na svoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika, odnosno iseljenjem Zakupnika s predmeta zakupa.

**Članak 18.**

Prestane li ovaj ugovor raskidom, otkazom ili istekom roka na koji je sklopljen, a da nisu ispunjene sve obveze Zakupnika na isplatu zakupnine dospjele do dana prestanka Ugovora, te obveze Zakupnika na iseljenje i predaju predmeta zakupa u isključivi posjed Zakupodavca, iste će se obveze ispuniti prema odredbama ovoga Ugovora, kao da je i dalje na snazi.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, članak 17. ovoga Ugovora, ostaje i dalje na snazi do ispunjenja.

**Članak 19.**

Radi osiguranja plaćanja zakupnine iz članka 4. ovoga Ugovora Zakupnik je prije potpisivanja ovoga Ugovora predao jednu bjanko zadužnicu s naznakom najvišega iznosa do 500.000,00 (petsto tisuća) kuna potvrđenu od javnoga bilježnika Mirjane Borić iz Osijeka,

8 J

pod brojem: OV-7664/15 od 15. 06. 2015. godine.-----

**Članak 20.**

Nadzor nad provedbom ovog Ugovora u ime Zakupodavca obavljat će Vodnogospodarski odjel za Dunav i donju Dravu, voditelj Službe za zaštitu od štetnog djelovanja voda.-----

**Članak 21.**

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom solemnizacije.-----

**Članak 22.**

Ovaj Ugovor sačinjen je u 7 (sedam) izvornih i istovjetnih primjeraka od kojih 4(četiri) primjerka zadržava Zakupodavac, od toga: 1 (jedan) primjerak se dostavlja Sektoru financija, 1 (jedan) primjerak u Službu javnog vodnog dobra nadležnog vodnogospodarskog odjela, 1 (jedan) primjerak u Službu financijsko-računovodstvenih poslova, te 1 (jedan) primjerak za Pismohranu, dok 1 (jedan) primjerak zadržava Zakupnik, 1 (jedan) primjerak Ugovora Hrvatske vode dostavljaju Ministarstvu poljoprivrede, te 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik.-----

**ZA ZAKUPNIKA**

Vodogradnja Osijek d.d. iz Osijeka  
Klaudija Lijić Franc dipl.ing. građ.  
direktor

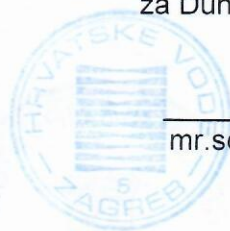
*K. Franc*  
Vodogradnja Osijek d.d.  
Osijek, Šandora Petefija 206A(10)

*Nr. br: 01-3-15-32*

**ZA ZAKUPODAVCA**

p.o. generalnog direktora  
direktor Vodnogospodarskog odjela  
za Dunav i donju Dravu, Osijek

*Alen Prnjat*  
\_\_\_\_\_  
mr.sc. Alen Prnjat, dipl.oec.



*J*

Ja, Javni bilježnik **LIDIJA PERIĆ** iz Osijeka, Kapucinska 25, potvrđujem da su mi stranke:  
1. HRVATSKE VODE, Zagreb, Ul. Grada Vukovara 220,  
zastupano po direktoru Vodnogospodarskog odjela za Dunav i donju Dravu, društva HRVATSKE  
VODE, Zagreb, Ulica grada Vukovara 220, ALEN PRNJAT, Osijek, Sljemenska ulica 12b, čiju sa-  
istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 111494684 izdanu od PU Osječko-baranjska  
čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila uvidom u Odluku upravnog vijeća HRVATSKIH VOD  
Zagreb, Ulica grada Vukovara 220, klasa: 003-06/15-01/1, urbroj:374-1-01-15-2, od 22. siječnja 2015  
godine.

2. VODOGRADNJA OSIJEK d.d., MBS:030035792, Osijek, Šandora Petefija 206a,  
zastupano po direktoru: KLAUDIJA LIJIĆ FRANC s adresom Osijek, Krstova 120, koja mi je osoba  
poznata, a čiju sam ovlast za zastupanje utvrdila uvidom u registar Trgovačkog suda za broj MB  
030035792 na dan ovjere.

podnijele prednju privatnu ispravu na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgova-  
propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog  
akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima  
snagu ovršnog javnobilježničkog akta

Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovaraju  
njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba po Tbr.7 ZJP naplaćena u iznosu od 20,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi  
koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.12 st.1 PPJT zaračunata u iznosu od 375,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od  
93,75 kn.

BROJ: OV-7231/15

U Osijeku, 08.09.2015.

(osmirujnadvjetisućeipetnaeste)



za JAVNI BILJEŽNIK  
LIDIJA PERIĆ  
javnobilježnički  
prisjednik  
Jasminka Pavlov



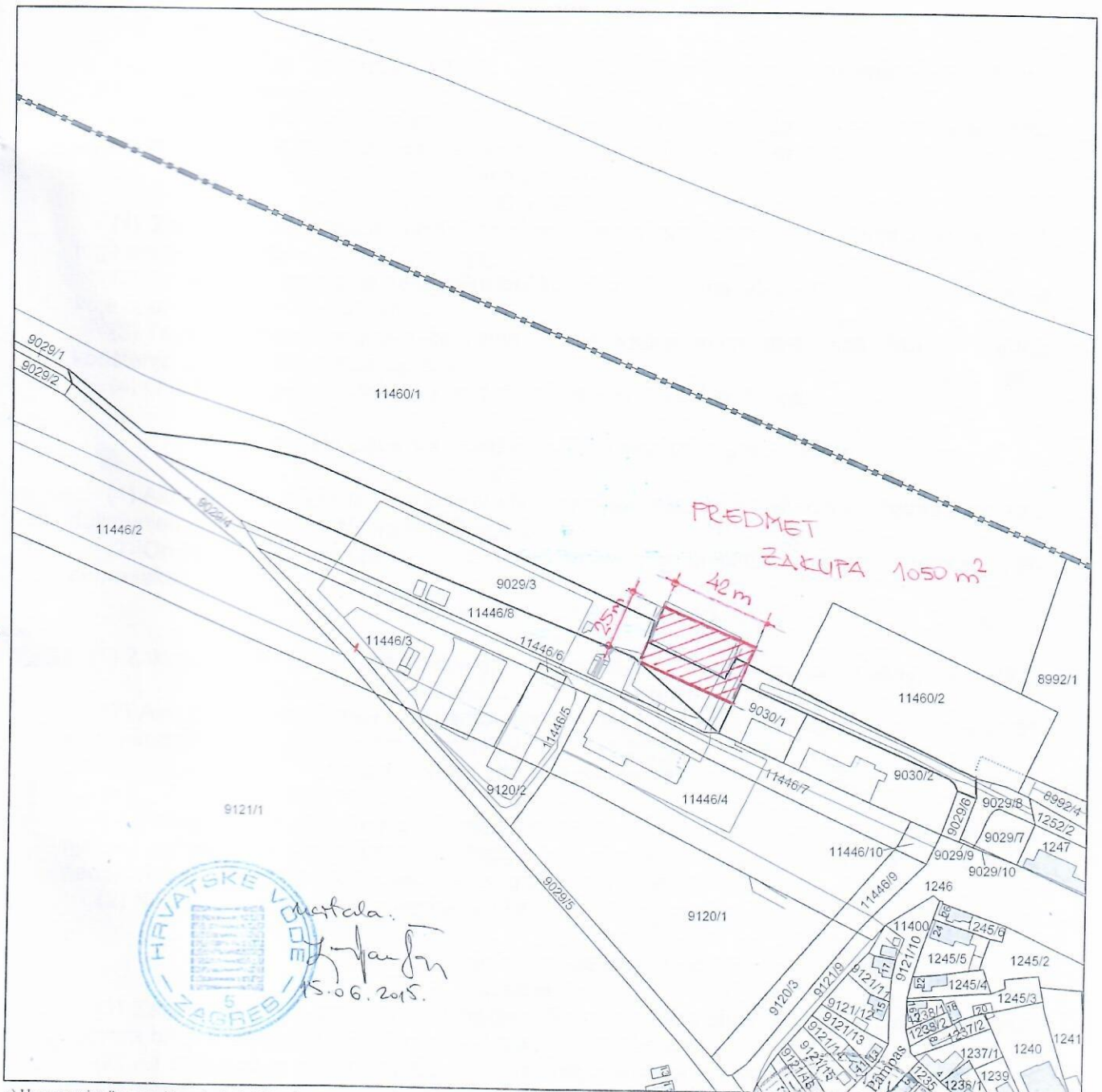
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

KLASA: 935-06/15-01/89  
Urbrj: 541-23-1/3-15-4  
Osijek, 09.06.2015

K.o. Osijek  
Broj katastarskog plana: 39  
Broj katastarske čestice:  
9029/3  
Mjerilo izvornika: 1: 2500

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1: 2500



a) Upravna pristojba po tarifnom broju 1. i 55. u iznosu od 40 kn naplaćena je i na podnesku poništena.

Materijalni troškovi prema pravilniku o određivanju stvarnih troškova podataka državne izmjere i katastra nekretnina NN (148/08) u iznosu od 30,00 kn naplaćeni u gotovini.

Obradio: Robert Čurik, ing. građ.  
Ovjerava: Ilija Romić, dipl. ing. geod. v.r.



Handwritten notes and signatures: "23/39" and "Ilija Romić".

Prilog 2 - Izvadak iz Zakona o obveznim odnosima

**Odsjek 7.  
UGOVOR O ZAKUPU  
I. OPĆE ODREDBE**

**Pojam**

**Članak 519.**

Ugovorom o zakupu obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određenu stvar na korištenje, a ovaj se obvezuje plaćati mu za to određenu zakupninu.

**Primjena posebnih propisa**

**Članak 520.**

Odredbe ovoga odsjeka neće se primjenjivati na zakupe uređene posebnim zakonom, osim podredno.

**II. OBVEZE ZAKUPODAVCA**

**Predaja stvari**

**Članak 521.**

(1) Zakupodavac je dužan predati zakupniku zakupljenu stvar u ispravnom stanju, zajedno s pripadcima.

(2) Stvar je u ispravnom stanju ako je u stanju određenom ugovorom, a u nedostatku ugovora, u stanju da može poslužiti svrsi radi koje je ugovor sklopljen.

**Održavanje stvari**

**Članak 522.**

(1) Zakupodavac je dužan održavati stvar u ispravnom stanju za trajanja zakupa i radi toga obavljati potrebne popravke na njoj.

(2) On je dužan naknaditi zakupniku troškove što ih je ovaj učinio za održavanje stvari, a koje bi on sam bio dužan učiniti.

(3) Troškovi sitnih popravaka izazvanih redovitim korištenjem stvari, kao i troškovi samog korištenja, padaju na teret zakupnika.

(4) O potrebi popravka zakupnik je dužan obavijestiti zakupodavca.

**Raskid ugovora i sniženje zakupnine zbog popravka**

**Članak 523.**

(1) Ako potrebni popravci zakupljene stvari ometaju njezino korištenje u znatnoj mjeri i za dulje vrijeme, zakupnik može raskinuti ugovor.

(2) On ima pravo na sniženje zakupnine razmjerno ograničenju korištenja stvari zbog tih popravaka.

**Izmjene na zakupljenoj stvari**

**Članak 524.**

(1) Zakupodavac ne može bez pristanka zakupnika činiti izmjene na zakupljenoj stvari za trajanja zakupa, ako bi to ometalo njezino korištenje.

(2) Ako bi izmjenama stvari bilo smanjeno u stanovitoj mjeri korištenje stvari, smanjit će se i zakupnina u odgovarajućem razmjeru.

**Odgovornost za materijalne nedostatke**

**Članak 525.**

(1) Zakupodavac odgovara zakupniku za sve nedostatke zakupljene stvari koji smetaju njezinu ugovorenom ili redovitom korištenju, bez obzira na to je li znao za njih ili ne te za nedostatke svojstava ili odlika predviđenih ugovorom ili prešutno.

(2) Ne uzimaju se u obzir nedostaci koji su manjeg značenja.

**Nedostaci za koje zakupodavac ne odgovara**

**Članak 526.**

(1) Zakupodavac ne odgovara za nedostatke zakupljene stvari koji su u času sklapanja ugovora bili poznati zakupniku ili mu nisu mogli ostati nepoznati.

(2) Ali zakupodavac odgovara za nedostatak zakupljene stvari koji je zakupniku zbog krajnje nepažnje ostao nepoznat, ako je on znao za taj nedostatak i namjerno propustio o

*[Handwritten signatures and initials]*

njemu obavijestiti zakupnika.

### **Proširenje odgovornosti za materijalne nedostatke**

Članak 527.

Zakupodavac odgovara za sve nedostatke zakupljene stvari ako je tvrdio da ona nema nikakvih nedostataka.

### **Ugovorno isključenje ili ograničenje odgovornosti**

Članak 528.

(1) Odgovornost za materijalne nedostatke zakupljene stvari može biti ugovorom isključena ili ograničena.

(2) Odredba ugovora kojom se ova odgovornost isključuje ili ograničuje ništetna je ako je zakupodavac znao za nedostatke i namjerno propustio o njima obavijestiti zakupnika ili ako je nedostatak takav da onemogućuje korištenje zakupljene stvari te onda kad je zakupodavac nametnuo tu odredbu koristeći se svojim monopolskim položajem.

### **Obavješćivanje zakupodavca o nedostacima i opasnostima**

Članak 529.

(1) Zakupnik je dužan obavijestiti zakupodavca bez nepotrebnog odgađanja o svakom nedostaku zakupljene stvari koji bi se pokazao u tijeku zakupa, osim ako zakupodavac zna za nedostatak.

(2) On je isto tako dužan obavijestiti zakupodavca o svakoj nepredviđenoj opasnosti koja bi u tijeku zakupa prijetila zakupljenoj stvari, da bi mogao poduzeti potrebne mjere.

(3) Zakupnik koji ne obavijesti zakupodavca o pojavljenom nedostaku ili o nastaloj opasnosti, za koje ovaj nije znao, gubi pravo na naknadu štete koju bi pretrpio zbog postojanja nedostatka ili nastale opasnosti za zakupljenu stvar, a dužan je naknaditi štetu koju bi zakupodavac pretrpio zbog toga.

### **Prava zakupnika kad stvar ima neki nedostatak**

Članak 530.

(1) Ako u času predaje zakupljena stvar ima neki nedostatak koji se ne može otkloniti, zakupnik može, po svom izboru, raskinuti ugovor ili zahtijevati sniženje zakupnine.

(2) Kad stvar ima neki nedostatak koji se može otkloniti bez većih nezgoda za zakupnika, a predaja stvari u određenom roku nije bila bitni sastojak ugovora, zakupnik može zahtijevati od zakupodavca ili otklanjanje nedostataka u primjerenom roku ili sniženje zakupnine.

(3) Ako zakupodavac ne otkloni nedostatak u naknadnom primjerenom roku koji mu je zakupnik odredio, zakupnik može raskinuti ugovor ili zahtijevati sniženje zakupnine.

(4) U svakom slučaju zakupnik ima pravo na naknadu štete.

(5) Odredbe ovoga članka primijenit će se i kad nedostatak nastane za vrijeme zakupa kao i u slučaju da stvar nema neko svojstvo koje po ugovoru ili običaju treba imati ili ga izgubi tijekom zakupa.

### **Odgovornost zakupodavca za pravne nedostatke**

Članak 531.

(1) Kad netko treći na zakupljenoj stvari ili na nekom njezinu dijelu polaže neko pravo, i obrati se svojim zahtjevom zakupniku, te ako samovlasno oduzme stvar od zakupnika, ovaj je dužan obavijestiti o tome zakupodavca, osim kad to ovaj već zna, inače će odgovarati za štetu.

(2) Ako se utvrdi da trećemu pripada neko pravo koje sasvim isključuje pravo zakupnika na korištenje stvari, ugovor o zakupu se raskida po samom zakonu, a zakupodavac je dužan naknaditi zakupniku štetu.

(3) Kad pravo trećega samo ograničuje zakupnikovo pravo, ovaj može, po svojem izboru, raskinuti ugovor ili zahtijevati sniženje zakupnine i u svakom slučaju naknadu štete.

### **III. OBVEZE ZAKUPNIKA**

#### **Korištenje stvari prema ugovoru**

Članak 532.

(1) Zakupnik je dužan koristiti stvar kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin.

T J JPK

(2) On je može koristiti samo onako kako je određeno ugovorom ili namjenom stvari.

(3) On odgovara za štetu koja nastane korištenjem zakupljene stvari protivno ugovoru ili njezinoj namjeni, bez obzira na to je li stvar koristio on, ili neka osoba koja radi po njegovu nalogu, podzakupnik ili koja druga osoba kojoj je omogućio da koristi stvar.

#### **Otkaz zbog korištenja protivno ugovoru**

Članak 533.

Ako zakupnik i nakon opomene zakupodavca koristi stvar protivno ugovoru ili njezinoj namjeni ili zanemaruje njezino održavanje, te postoji opasnost znatne štete za zakupodavca, ovaj može otkazati ugovor bez davanja otkaznog roka.

#### **Plaćanje zakupnine**

Članak 534.

(1) Zakupnik je dužan plaćati zakupninu u rokovima određenim ugovorom ili zakonom, a u nedostatku ugovora i zakona, kako je uobičajeno u mjestu gdje je stvar predana zakupniku.

(2) Ako nije drukčije ugovoreno ili u mjestu predaje stvari uobičajeno, zakupnina se plaća polugodišnje kad je stvar dana u zakup za jednu ili više godina, a ako je dana za kraće vrijeme, onda nakon isteka toga vremena.

#### **Otkaz zbog neplaćanja zakupnine**

Članak 535.

(1) Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu ako zakupnik ne plati zakupninu ni u roku 15 dana pošto ga je zakupodavac pozvao na plaćanje.

(2) Ali će ugovor ostati na snazi ako zakupnik isplati zakupninu prije nego što mu otkaz bude priopćen.

#### **Vraćanje zakupljene stvari**

Članak 536.

(1) Zakupnik je dužan čuvati zakupljenu stvar i nakon prestanka zakupa vratiti je neoštećenu.

(2) Ako nije drukčije ugovoreno, stvar se vraća u mjestu u kojem je bila predana.

(3) Zakupnik ne odgovara za istrošenost stvari koja nastaje njezinim redovitim korištenjem, a ni za oštećenja koja potječu od njezine dotrajalosti.

(4) Ako je za vrijeme zakupa izvršio kakve promjene na stvari, dužan je vratiti je u stanje u kojem je bila kad mu je predana u zakup, osim ako je što drugo ugovoreno.

(5) On može odnijeti dodatke koje je učinio na stvari ako se mogu odvojiti bez njezina oštećenja, ali ih zakupodavac može zadržati ako mu naknadi njihovu vrijednost u vrijeme vraćanja.

### **IV. PODZAKUP**

#### **Kad se stvar može dati u podzakup**

Članak 537.

(1) Ako nije drukčije ugovoreno, zakupnik može zakupljenu stvar dati u podzakup, ali samo ako se time ne nanosi šteta zakupodavcu.

(2) Zakupnik jamči zakupodavcu da će podzakupnik koristiti stvar prema ugovoru o zakupu.

#### **Otkaz zbog nedopuštenog podzakupa**

Članak 538.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu ako je zakupljena stvar dana u podzakup bez njegova dopuštenja, kad je to prema zakonu ili prema ugovoru potrebno.

#### **Neposredan zahtjev zakupodavca**

Članak 539.

Zakupodavac može, radi naplate svojih tražbina od zakupnika nastalih iz zakupa, zahtijevati neposredno od podzakupnika isplatu iznosa koje ovaj duguje zakupniku po osnovi podzakupa.

J J J

**Prestanak podzakupa po samom zakonu**

Članak 540.

Podzakup prestaje u svakom slučaju kad prestane zakup.

**V. OTUĐENJE ZAKUPLJENE STVARI****Otuđenje nakon predaje u zakup**

Članak 541.

(1) U slučaju otuđenja stvari koja je prije toga predana u zakup, pribavitelj stvari stupa na mjesto zakupodavca te nakon toga prava i obveze iz zakupa nastaju između njega i zakupnika.

(2) Pribavitelj ne može zahtijevati od zakupnika da mu preda stvar prije proteka vremena za koje je zakup ugovoren, a ako trajanje zakupa nije određeno ni ugovorom ni zakonom, onda prije isteka otkaznog roka.

(3) Za pribaviteljeve obveze iz zakupa prema zakupniku odgovara prenositelj kao solidarni jamac.

**Pravo na zakupninu**

Članak 542.

(1) Ako nije što drugo ugovoreno, pribavitelj stvari predane u zakup ima pravo na zakupninu počev od prvoga idućeg roka nakon pribavljanja stvari, a ako je prenositelj primio tu zakupninu unaprijed, mora mu je predati.

(2) Od trenutka kad je obaviješten o otuđenju zakupljene stvari zakupnik može isplatiti zakupninu samo pribavitelju.

**Otuđenje zakupljene stvari prije predaje zakupniku**

Članak 543.

(1) Kad je stvar o kojoj je sklopljen ugovor o zakupu predana pribavitelju, a ne zakupniku, pribavitelj stupa na mjesto zakupodavca i preuzima njegove obveze prema zakupniku, ako je u trenutku sklapanja ugovora o otuđenju znao za postojanje ugovora o zakupu.

(2) Pribavitelj koji u trenutku sklapanja ugovora o otuđenju nije znao za postojanje ugovora o zakupu nije dužan predati stvar zakupniku, a zakupnik može samo zahtijevati naknadu štete od zakupodavca.

(3) Za pribaviteljeve obveze iz zakupa prema zakupniku odgovara prenositelj kao solidarni jamac.

**Otkaz ugovora zbog otuđenja stvari**

Članak 544.

Kad zbog otuđenja zakupljene stvari prava i obveze zakupodavca prijeđu na pribavitelja, zakupnik može otkazati ugovor, poštujući zakonske otkazne rokove.

**VI. PRESTANAK ZAKUPA****Protek određenog vremena**

Članak 545.

(1) Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje protekom vremena na koje je sklopljen.

(2) Isto vrijedi i u slučajevima kad je u nedostatku volje ugovaratelja, trajanje zakupa određeno zakonom.

**Prešutno obnavljanje zakupa**

Članak 546.

(1) Kad nakon proteka vremena za koje je ugovor o zakupu sklopljen zakupnik nastavi koristiti stvar, a zakupodavac se tomu ne usprotivi, smatra se da je sklopljen nov ugovor o zakupu neodređenog trajanja, pod istim uvjetima kao i prethodni.

(2) Osiguranja koja su treće osobe dale za prvi zakup prestaju protekom vremena na koje je bio sklopljen.

**Otkaz**

Članak 547.

(1) Ugovor o zakupu čije trajanje nije određeno niti se može odrediti iz okolnosti ili mjesnih običaja prestaje otkazom koji svaka strana može dati drugoj, poštujući određeni

J      J      J  
 J      J      J  
 J      J      J

otkazni rok.

(2) Ako duljina otkaznog roka nije određena ugovorom ili zakonom ili mjesnim običajima, ona iznosi osam dana, s tim da otkaz ne može biti dan u nevrjeme.

(3) Ako su zakupljene stvari opasne za zdravlje, zakupnik može otkazati ugovor bez davanja otkaznog roka, čak i ako je u trenutku sklapanja ugovora to znao.

(4) Zakupnik se ne može odreći prava iz stavka 3. ovoga članka.

### **Propast stvari zbog više sile**

Članak 548.

(1) Zakup prestaje ako zakupljena stvar bude uništena događajem više sile.

(2) Ako zakupljena stvar bude djelomično uništena ili samo oštećena, zakupnik može raskinuti ugovor ili ostati i dalje u zakupu i zahtijevati odgovarajuće sniženje zakupnine.

### **Smrt**

Članak 549.

U slučaju smrti zakupnika ili zakupodavca zakup se nastavlja s njegovim nasljednicima ako nije drukčije ugovoreno.

J d JPK