

PLAVA LAGUNA dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, sa sjedištem u Poreču, Rade Končara 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: **ZAKUPODAVAC**), koje zastupa punomoćnik Ivan Runko temeljem Punomoći broj _____ s jedne strane
i

(**ZAKUPNIK**) s druge strane,

,
sklopili su u Poreču _____ godine

U G O V O R O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

I. PREDMET ZAKUPA I NJEGOVO KORIŠTENJE

Članak 1.

ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor u vlasništvu ZAKUPODAVCA pod nazivom _____.

Poslovni prostor iz prethodnog stavka daje se u zakup u viđenom stanju s postojećom opremom čije se stanje utvrđuje zapisnikom iz članka 5.

Članak 2.

Predmetni poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od _____, kojeg je datuma ZAKUPNIK najkasnije obavezan prostor osloboditi od osoba i vlastitih stvari i vratiti ga u posjed ZAKUPODAVCU.

Članak 3.

ZAKUPNIK je ovlašten u predmetnom poslovnom prostoru obavljati isključivo djelatnost _____.

Poslovni prostor iz članka 1. ovog ugovora ZAKUPNIK nije ovlašten adaptacijom, doinvestiranjem, bilo kojim drugim postupkom ili po bilo kojoj drugoj osnovi, prenamijeniti u svrhe različite od utanačenja iz stavka 1. ovog članka.

Prije izvršenja bilo kakve preinake i građevinskih radova u predmetnom prostoru, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, ZAKUPNIK je dužan tražiti i dobiti prethodnu pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA.

Ukoliko ZAKUPNIK postupi suprotno prethodnom stavku, odgovara time za počinjenu štetu ZAKUPODAVCU, koji u tom slučaju ima pravo na jednostrani raskid ovog ugovora, dok sve učinjeno ostaje u trajnom vlasništvu ZAKUPODAVCA, bez obveze naknade investiranog, te ZAKUPNIK nema pravo potraživati naknadu troškova od ZAKUPODAVCA, odnosno tražiti da se vrijednosti istih kompenzira s iznosom naknade.

Članak 4.

ZAKUPNIK se obvezuje da će u zakupljenom poslovnom prostoru obavljati djelatnost tijekom kalendarske godine za sve vrijeme otvorenosti objekta u kojemu se nalazi, te da će dnevno radno vrijeme dogovorno utvrditi sa ZAKUPODAVCEM.

Članak 5.

Ugovorne strane utvrđuju da će primopredaju poslovnog prostora izvršiti najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana potpisa ovog ugovora.

O primopredaji će se sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi stvarno stanje poslovnog prostora i opreme.

Članak 6.

ZAKUPNIK potvrđuje da je upoznat sa stanjem i uvjetima poslovanja dodijeljenog mu prostora, te isključuje svaku odgovornost ZAKUPODAVCA za bilo kakve moguće njegove materijalne i

funkcionalne nedostatke, a koji bi mogli biti od utjecaja na obavljanje djelatnosti u njemu na način da isto bude privremeno ili stalno ograničeno i/ili onemogućeno.

Možebitne nedostatke u odnosu na zakonske i druge propise u pogledu tehničkih i drugih propisa, ZAKUPNIK će otkloniti o svom trošku.

ZAKUPNIK je dužan ovlaštenim osobama koje ovlasti ZAKUPODAVAC omogućiti pristup u zakupljeni prostor u svrhu provođenja godišnje inventure, odnosno uvida u stanje zakupljenog prostora radi utvrđivanja koristi li ga ZAKUPNIK u skladu s odredbama ovog ugovora i pozitivnih propisa.

Potpisom ovog ugovora, ZAKUPNIK se obvezuje predati ključeve poslovnog prostora ZAKUPODAVCU za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup poslovnog prostora ukoliko je isti na javnom nadmetanju objavljen. ZAKUPODAVAC je ovlašten prostor otvoriti i pokazati zainteresiranim osobama za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup poslovnog prostora, te nije ovlašten ni na koji drugi način raspolagati prostorom prije konačnog razrješenja odnosa sa ZAKUPNIKOM. Ugovorne strane suglasne su da će prije predaje ključeva sačiniti zapisnik o primopredaji ključeva.

II. NAKNADA I DRUGI TROŠKOVI

Članak 7.

Godišnja naknada za predmetni poslovni prostor utvrđuje se u visini od _____ HRK (_____) bez PDV-a, što po srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan sklapanja ugovora iznosi _____ EUR (_____).

Naknada iz prethodnog stavka se plaća kako dalje slijedi:

- **Iznos naknade za ____ godinu u roku od 8 (osam) dana od dana potpisa ovoga Ugovora,**
- **Iznos naknade za preostale godine (_____) najkasnije do 15.01. za tekuću godinu.**

Godišnji iznos naknade za svaku godinu nakon prve, uvećava se za visinu godišnjeg Euribora, uvećano za 1 (jedan) postotni poen u odnosu na prethodnu godinu.

Godišnji Euribor utvrđuje se na dan 03. siječnja za svaku od godina posebno.

Plaćanja prema ZAKUPODAVCU će se izvršiti na način da će se s naslova naknade najprije izvršiti plaćanje eventualnih zateznih kamata za zaostala plaćanja, a potom same naknade i paušalnih i režijskih troškova (od najranije do najrecentnije). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je gore navedeni način plaćanja prihvaćen i vrijedi i onda ako bi ZAKUPNIK naznačio drukčije.

Pod pojmom godišnja naknada, a kako bi se isključila svaka dvojba, podrazumijeva se naknada za predmetnu kalendarsku godinu, odnosno, ako zakup tijekom kalendarske godine traje kraće, za turističku sezonu.

Strane su suglasne i nespornim utvrđuju da rok dospijeca plaćanja naknade i drugih troškova predstavlja bitni sastojak ovog ugovora, što podrazumijeva da se, ukoliko ZAKUPNIK ne plati naknadu i paušalne troškove iz članka 8. u ugovorenom roku, a niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene ZAKUPODAVCA, u tom slučaju ovaj ugovor raskida po samom zakonu.

Ugovorne strane suglasne su da je ZAKUPNIK u obvezi plaćanja naknade i povezanih troškova i u slučaju da bi mu u postupku nadzora poslovanja, a zbog propusta u zakonitosti rada, bilo zabranjeno obavljati ugovorenu djelatnost.

Članak 8.

ZAKUPNIK se obvezuje pored naknade iz članka 7. ovog ugovora, plaćati i troškove potrošnje električne energije, vode, eventualnih drugih energenata, te troškove komunalne naknade, odvoza smeća, slivne vodne naknade te svih ostalih troškova i pristojbi koje se mogu odnositi na poslovni prostor.

Troškovi komunalne naknade, slivne vodne naknade i odvoza smeća utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od _____ HRK (_____) bez PDV-a, što po srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan sklapanja ugovora iznosi _____ EUR (_____).

Paušalne troškove iz ovog članka ugovora ZAKUPNIK plaća kako dalje slijedi:

- za _____. godinu u roku od 8 (osam) dana od dana potpisa ovoga Ugovora,
- za preostale godine (_____ godina) najkasnije do 15.01. za tekuću godinu.

Strane su suglasne da će navedene troškove korigirati pod uvjetom da su cijene tih usluga promijenjene za najmanje 5% (pet posto) u odnosu na prethodni obračun ili u slučaju nastanka novih davanja sukladno važećim propisima.

Troškove električne energije i vode ZAKUPNIK tijekom godine plaća mjesečno, do desetog u mjesecu za prethodni mjesec, na temelju očitavanja brojila zadnjeg dana u mjesecu za koji se vrši plaćanje.

Članak 9.

ZAKUPNIK je dužan plaćati sve poreze i druga davanja koja mogu proizaći iz ovog ugovora ili obavljanja njegove djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, a naročito porez na dodanu vrijednost kojeg je obavezan mjesečno plaćati po ispostavljenim predračunima odnosno računima ZAKUPODAVCA.

Troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, odnosno održavanja na razini u kojoj je poslovni prostor zaprimljen, snosi ZAKUPNIK.

Članak 10.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se visina naknade, troškovi i ostale naknade iz ovog ugovora obračunavaju za sve vrijeme trajanja ovog ugovora prema utvrđenom paritetu kune i eura, na dan obračuna. Obračunati iznos ne može biti manji od kunskog iznosa utvrđenog na dan sklapanja ovog ugovora.

Iznos naknade i ostalih troškova određen je u eurima, a plaća se u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke važećem na dan obračuna, odnosno prema pravilu iz prethodnog stavka. Plaćanja računa dospijevaju u roku 8 (osam) dana od ispostave računa.

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC dospelost tražbina dokazuje izvodom iz svojih poslovnih knjiga s pečatom i potpisom ovlaštene osobe.

III. OSIGURANJE POTRAŽIVANJA

Članak 11.

Radi osiguranja naplate potraživanja iz članaka 7., 8., i 17. ovog Ugovora, kao i svih možebitnih drugih potraživanja koja iz istog mogu proizaći, ZAKUPNIK se obvezuje uz ovaj Ugovor predati ZAKUPODAVCU 1 (jednu) uredno ispunjenu i potvrđenu bjanko zadužnicu na maksimalni iznos od 100.000,00 HRK (jedna stotina tisuća kuna i 00/100).

ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da se u slučaju neplaćanja osiguranih potraživanja ZAKUPODAVCA o njihovoj dospelosti dugovani iznos s bjanko zadužnice zaplijeni sa svih njegovih računa te uplati u korist ZAKUPODAVCA na njegov žiro račun IBAN: HR1623400091100017577.

ZAKUPODAVAC ima pravo svaki puta kada ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članaka 7., 8., ili 17. ovog ugovora tražiti naplatu dospjelog potraživanja putem zadužnice iz stavka 1. ovog članka.

U slučaju da ZAKUPODAVAC naplati svoja potraživanja putem zadužnice, ZAKUPNIK je obavezan na zahtjev ZAKUPODAVCA nadomjestiti iskorištenu zadužnicu adekvatnim brojem novih zadužnica u roku 8 (osam) dana od dana zaprimanja takvog zahtjeva. Nedostavljanje novih zadužnica u predviđenom roku, predstavlja opravdani razlog za raskid ugovora.

IV. OSTALE ODREDBE

Članak 12.

ZAKUPNIK ne može bez suglasnosti ZAKUPODAVCA dati poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u podzakup.

Članak 13.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju, a ZAKUPNIK s tim u svezi preuzima i slijedeće obveze:

- da ima, odnosno da će pribaviti sve potrebne dozvole, ateste, odobrenja i drugu dokumentaciju radi obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru, te da će primjerak rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, kada su isti potrebni za obavljanje djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, dostaviti ZAKUPODAVCU,
- da će za cjelokupni ugovoreni rok sklopiti policu osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti prema trećima (opća odgovornost), odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni slučaj dogodi u predmetnom poslovnom prostoru za vrijeme trajanja zakupa, te da će policu osiguranja dostaviti ZAKUPODAVCU na uvid svake godine prije početka rada,
- da će izgled objekta te njegovo unutarnje i vanjsko uređenje prilagoditi, odnosno uskladiti s izgledom i standardima objekata ZAKUPODAVCA u okruženju, kao i da će obavijestiti ZAKUPODAVCA prije svake nabave dobara prilikom uređenja objekta ili njegovih dijelova, i to: vanjskog i unutarnjeg namještaja, jastuka za stolice, sredstava za zaštitu od atmosferilija (suncobrani, tende i slično), zavjesa, keramičkih pločica, vanjske stolarije, boje zidova i vrste materijala korištenih na istima, odnosno prilikom drugih sličnih radova i/ili nabave dobara, osobito onih koji se odnose na dijelove u kojima borave gosti, te se obvezuje zatražiti i dobiti pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA, kao potvrdu da je isto usklađeno sa standardima ZAKUPODAVCA,
- da će se u poslovnom prostoru pridržavati uzanci uobičajenih za djelatnost koju će obavljati te da će naročito pri tome poštovati upute ZAKUPODAVCA, odnosno od njega ovlaštenih osoba,
- da će poslovni prostor koristiti i čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- da će provoditi propisane mjere protupožarne zaštite,
- da će poslovni prostor održavati u stanju u kome se on može upotrebljavati za svrhu određenu ovim ugovorom, pridržavajući se pri tome tehničkih propisa i normativa,
- da će poslovni prostor označavati tabelama, panoima i drugim oznakama, samo uz datu suglasnost ZAKUPODAVCA, a u suprotnom slučaju ZAKUPODAVAC ih može ukloniti o trošku ZAKUPNIKA,
- da će o svom trošku otkloniti kvarove koji u poslovnom prostoru mogu nastati,
- da će uredno izvršavati i sve ostale obveze iz ugovora.

ZAKUPNIK se obvezuje prilikom svake nabave sitnog inventara, radne odjeće i obuće poštivati standarde ZAKUPODAVCA te sve ostale standarde s kojim će ga upoznati odgovorne osobe ZAKUPODAVCA te za isto tražiti i dobiti suglasnost ZAKUPODAVCA. ZAKUPNIK se obvezuje i prije unošenja opreme u predmetni poslovni prostor i u slučaju promjene unutarnjeg uređenja prostora tražiti i dobiti pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA, kao potvrdu da je isto usklađeno s izgledom i standardima objekata ZAKUPODAVCA u okruženju.

Neizvršavanje obveza preuzetih sukladno ovome članku može biti razlog za jednostrani raskid ugovora od strane ZAKUPODAVCA.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 14.

Ovaj ugovor prestaje **istekom vremena** na koji je sklopljen.

Ovaj ugovor može prestati i **otkazom** pod uvjetima iz zakona i ovog ugovora uz otkazni rok od 30 (trideset) dana od dana uručenja.

Ovaj ugovor o zakupu može **raskinuti bez obveze poštivanja otkaznog roka** svaka ugovorna strana pod uvjetom da druga strana ne izvršava svoje obveze utvrđene zakonom ili ovim ugovorom.

ZAKUPODAVAC zadržava pravo da sukladno svojoj poslovnoj politici može otkazati ZAKUPNIKU ovaj ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske obveze o trajanju zakupa, bez obveze bilo kakve naknade i bez obveze obrazloženja za takvo postupanje.

ZAKUPNIK ne može otkazati ovaj ugovor u vremenu od 01. ožujka do 30. rujna u godini.

Za otkazivanje ili raskid ovog ugovora od strane ZAKUPNIKA na način suprotan odredbama ovog ugovora ili odredbama zakona, kao i u slučaju da ZAKUPNIK samovoljno napusti predmetni poslovni prostor ili prestane obavljati ugovorenu djelatnost u razdobljima izvan stavka 5. ovog članka, ZAKUPNIK je dužan nadoknaditi ZAKUPODAVCU štetu u visini godišnje naknade iz članka 7. ovog ugovora.

Ukoliko bi kod ZAKUPNIKA došlo do promjene u vlasničkoj strukturi određenoj na dan sklapanja ovog ugovora, pri čemu bi vlasništvo ili dio tog vlasništva bilo izmijenjeno u korist neke treće osobe, ZAKUPODAVAC u tom slučaju ima pravo raskinuti ovaj ugovor ili sklopiti novi sa tom, trećom stranom, osim ukoliko ZAKUPODAVAC da suglasnost na prijenos poslovnog udjela ili obrta u pisanom obliku prije ili neposredno nakon što je prijenos izvršen.

Ugovor o zakupu otkazuje se i/ili raskida u pismenom obliku, dostavom pošte drugoj strani preporučeno ili putem javnog bilježnika.

U slučaju izbjegavanja primitka druge ugovorne strane, otkaz i/ili raskid se smatra uručenim protekom 8 (osam) dana od dana predaje preporučene pošiljke pošti odnosno sukladno pravilima koja uređuju javnobilježničku dostavu.

Članak 15.

U slučaju prestanka ovog ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK nije ovlašten potraživati povrat proporcionalnog iznosa naknade za godinu u kojoj ugovor prestaje.

Članak 16.

Nakon prestanka važenja ovog ugovora po bilo kojem osnovu, ukoliko su na snazi minimalni uvjeti vezani uz ZAKUPNIKA, isti se obvezuje u roku od 8 dana od dana prestanka ovog ugovora odjaviti djelatnost u navedenom poslovnom prostoru i o navedenom podnijeti dokaz ZAKUPODAVCU.

U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi prema stavku 1. ovog članka, suglasan je i ovlašćuje ZAKUPODAVCA da nakon proteka roka iz stavka 1. ovog članka u njegovo ime i za njegov račun u svojstvu punomoćnika pred nadležnim tijelima provede postupak odjave poslovnog prostora prema propisima koji reguliraju minimalne uvjete.

Članak 17.

Nakon prestanka važenja ovog ugovora po bilo kojem osnovu, ZAKUPNIK se obvezuje poslovni prostor i opremu predati u posjed ZAKUPODAVCA slobodan od njegovih stvari i osoba u daljnjem roku od 8 (osam) dana.

ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za svaki dan kašnjenja u predaji poslovnog prostora u posjed ZAKUPODAVCA, istom dnevno plaćati **ugovornu kaznu** u iznosu od **1.000,00 HRK** (tisuću kuna i 00/100), s time da ukupni iznos ugovorne kazne po ovom osnovu ne može prijeći godišnji iznos naknade iz članka 7. ovog ugovora.

ZAKUPNIK je suglasan da u slučaju da ni nakon pismenog poziva ZAKUPODAVCA na predaju poslovnog prostora ZAKUPNIK ne postupi po istom, ZAKUPODAVAC je ovlašten imenovati tročlanu komisiju koja će biti ovlaštena ući u poslovni prostor, isti preuzeti, a zatečene stvari koje nisu utvrđene zapisnikom iz članka 5. ovog ugovora skupiti i na prikladan način deponirati u prostoru prema odluci ZAKUPODAVCA.

Pored ugovorne kazne za kašnjenje iz stavka 2. ovog članka, ZAKUPNIK će u slučaju iz stavka 3. ovog članka biti dužan plaćati i skladištenje stvari u iznosu **200,00 HRK** (dvije stotine kuna i 00/100) dnevno.

O provedenim radnjama ZAKUPNIK će biti pravodobno obaviješten na adresu navedenu u uvodu ovog ugovora.

Neovisno o odredbi iz stavka 3. ovog članka, ZAKUPNIK je izričito suglasan da je ZAKUPODAVAC po prestanku ovog ugovora po bilo kojoj osnovi, ovlašten temeljem ovog ugovora zatražiti protiv njega ovrhu, radi predaje predmetnog poslovnog prostora u posjed.

Članak 18.

Sve ugrađene, a neodvojive pertinenције kao i preuzeta oprema pri sklapanju ovog ugovora ostaju u vlasništvu ZAKUPODAVCA, za što ZAKUPNIK nema pravo potraživati nikakvu naknadu vrijednosti odnosno troškova od ZAKUPODAVCA, a pokretni odnosno odvojivi dio naknadno nabavljene ili ugrađene opreme (odvojive pertinenције) ZAKUPNIK ima pravo odnijeti ukoliko time ne oštećuje poslovni prostor.

Članak 19.

O primopredaji prostora ugovorne strane sačiniti će posebni zapisnik o stanju u kojem se nalaze prostori u vrijeme predaje.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

Za sve sporove koji nastanu povodom izvršenja ili tumačenja odredbi ovog ugovora ili njegovih aneksa, strane su suglasne da će spor riješiti dogovorno na osnovi uzajamnog uvažavanja stavova.

Ukoliko se spor ne riješi na način iz prethodnog stavka, već se isti bude rješavao sudskim putem, ugovorne strane ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu ZAKUPODAVCA.

Članak 21.

Ovaj ugovor sačinjen je u dva izvornika koje zadržavaju javni bilježnik za potrebe ovjere i ZAKUPODAVAC, dok će se za ostale potrebe sačiniti istodobne ovjerene preslike u 2 (dva) primjerka, po 1 (jedan) za svaku od strana.

Troškove ovjere potpisa i istodobnih ovjerenih preslika snosi ZAKUPNIK.

Članak 22.

Ugovorne strane su suglasne da su ugovor zajednički sastavile i razumjele, da prihvataju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvatanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE:

ZAKUPODAVAC:

ZAKUPNIK:

PLAVA LAGUNA d.d., p.p.
Ivan Runko
