

**OPĆINA NIJEMCI**, Trg Kralja Tomislava 6, 32 245 Nijemci, OIB: 09985036533 (u daljnjem tekstu: Centar za potporu poduzetnicima, zastupana po Općinskom načelniku Vjekoslavu Belajeviću, *ing. prometa*)

i

**NAZIV**

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 1.**

Ovim ugovorom se uređuju međusobna prava i obveze u vezi zakupa poslovnih prostora i drugih usluga koje Zakupniku pruža Centar za potporu poduzetnicima za potporu poduzetnicima.

Ovaj Ugovor zaključuje se temeljem odredbi Pravilnika o uvjetima i načinu zakupa poslovnog prostora Centra za potporu poduzetnicima od \_\_\_\_\_ datum i Odluke o odobrenju zakupa poslovnog prostora Centra za potporu poduzetnicima od \_\_\_\_\_ datum.

### **Članak 2.**

Daje se u zakup poslovni prostor u poslovnom objektu i to kako slijedi:

Redni broj	Etaža zgrade	Namjena prostora	Površina (m2)
1.			

Položaj prostorija unutar poslovnog objekta prikazan je u tlocrtu u prilogu ovog Ugovora.

### **Članak 3.**

Zakupnik poslovnog prostora obavezan je koristiti ga u skladu s njegovom namjenom odnosno za obavljanje svoje registrirane djelatnosti određene člankom 2. Pravilnika o uvjetima i načinu zakupa poslovnih prostora Centra za potporu poduzetnicima na način da ne ometa ostale korisnike poslovnih prostora u obavljanju njihove djelatnosti, te se pridržavati odredbi Kućnog reda Centra za potporu poduzetnicima.

### **Članak 4.**

Za zakup poslovnog prostora iz članka 2. Ovog Ugovora zakupnik se obavezuje plaćati naknadu-zakupninu.

Naknada iz prethodnog stavka utvrđuje se umnoškom mjerne jedinice i tržišne cijene iz članka 2. Odluke o cijeni zakupa poslovnih prostora i usluga Centra za potporu poduzetnicima a obzirom da status „postojeći poduzetnik“ ili „poduzetnik početnik“.

Naknada se plaća po ispostavljenom računu za prethodni mjesec s rokom dospijeca s 15.-im danom u mjesecu, u korist Centra za potporu poduzetnicima, a na račun IBAN: upisat xxxxx otvoren kod Privredne banke d.d..

U slučaju kašnjenja plaćanja obračunat će se zatezne kamate prema važećim Zakonskim propisima.

U trenutku zaključivanja ovog Ugovora mjesečna naknada za poslovne prostore iz članka iznosi XX,XX (kuna i lipa), odnosno ukupno na ime zakupa xx,xx kn te je tijekom trajanja ovog Ugovora podložan promjenama sukladno odredbama Pravilnika.

#### **Članak 5.**

Za vrijeme zakupa poslovnog prostora Zakupnik može koristiti druge potpore i mjere prema otvorenim javnim pozivima i natječajima.

#### **Članak 6.**

Centar za potporu poduzetnicima za potporu poduzetnicima će Zakupniku omogućiti korištenje prostora i usluga sukladno odredbama članka 15. i 17. Odluke o korištenju poslovnih prostora i usluga Centra za potporu poduzetnicima.

Zakupnik ima pravo koristiti:

- Prostorije: čajnu kuhinju, sanitarne čvorove, konferencijske dvorane (do 3 sata mjesečno)
- Osnovne usluge: pristup Internetu, oglašavanje poduzeća na web stranicama Centra za potporu poduzetnicima i Općine Nijemci.

Zakupniku se na njegov zahtjev može omogućiti korištenje dodatnih usluga uz naplatu dodatne naknade i to po redovnom Cjeniku.

#### **Članak 7.**

Zakupnik poslovnih prostora ima pravo na korištenje instaliranih priključaka: električne energije, vodovoda i odvodnje.

Režijske troškove dodijeljenih prostora snosi Zakupnik (struja, voda, grijanje i sl.). Zakupnik će režijske troškove podmirivati Centru za potporu poduzetnicima prema ispostavljenom računu za protekli mjesec, najkasnije s rokom dospijanja do 15.-og u mjesecu.

#### **Članak 8.**

U svrhu plaćanja obveza iz članka 4. i članka 7. ovog Ugovora zakupnik je obvezan Centru za potporu poduzetnicima dostaviti solemniziranu bjanko zadužnicu na nominalni iznos od 10.000,00 kuna.

U slučaju da Centar za potporu poduzetnicima za potporu poduzetnicima radi namirenja svojih potraživanja iz članka 4. i 7. ovog Ugovora iskoristi dostavljeni instrument osiguranja naplate, Zakupnik se obvezuje Centru za potporu poduzetnicima odmah dostaviti novi instrument osiguranja naplate po izboru Centra.

Centar za potporu poduzetnicima za potporu poduzetnicima će po prestanku ovog Ugovora (redovan ili izvanredan prestanak) zadržati neiskorištenu bjanko zadužnicu najmanje 3 (tri) mjeseca za slučaj namirenja naknadno nastalih potraživanja prema Zakupniku.

#### **Članak 9.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik stupiti u posjed poslovnog prostora X iz članka 2. ovog Ugovora od xxxx godine.

Ovaj Ugovor zaključuje se na rok od 5 godina, a prava i obveze iz ovog Ugovora teku od dana potpisa ovog Ugovora.

Prilikom stupanja Zakupnika u posjed prostora sastavit će se Zapisnik o stvarnom stanju poslovnih prostorija, opreme i namještaja, koji čine sastavni dio Ugovora.

Zakupnik je obavezan započeti obavljati djelatnost u poslovnom prostoru iz članka 2. Ovog Ugovora u roku \_\_\_\_\_ od dana potpisivanja Ugovora, iznimno za poduzetnike koji nisu registrirani čiji je početak djelovanja utvrđeno člankom \_\_\_\_\_ Odluke o....-

Zakupnik ne može poslovni prostor iz članka 2. Ovog Ugovora davati u podzakup, ortakluk ili na bilo kakav drugi oblik korištenja trećoj osobi.

#### **Članak 10.**

Zakupnik ne smije činiti preinake zakupljenog poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Ako Zakupnik bez suglasnosti Centra za potporu poduzetnicima, odnosno unatoč njegovom protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Centar za potporu poduzetnicima za potporu poduzetnicima ima pravo raskinuti ugovor uz zahtjev za povrat poslovnog prostora u prvobitno stanje, o trošku Zakupnika.

#### **Članak 11.**

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja zakupljenog poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Zakupnik je dužan o svomu utrošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom Centra za potporu poduzetnicima.

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

#### **Članak 12.**

Za vrijeme trajanja zakupa nad stvarima i pokretnom imovinom koja je u vlasništvu Zakupnika, a unesena je u zakupljeni poslovni prostor i služi za obavljanje njegove poslovne djelatnosti, Centar za potporu poduzetnicima za potporu poduzetnicima ne polaže nikakva prava niti snosi odgovornosti za eventualno nastalu štetu.

#### **Članak 13.**

Zakupnik je obavezan sukladno Zakonu o zaštiti od požara održavati u ispravnom stanju uređaje, električne, ventilacijske i druge instalacije kao i druge uređaje koje koristi za obavljanje svoje djelatnosti, a koji mogu prouzročiti nastajanje i širenja požara sukladno tehničkim normativima, normala i uputama proizvođača, o čemu mora posjedovati odgovarajuću dokumentaciju.

#### **Članak 14.**

Zakupnik je obvezan osigurati i provoditi mjere zaštite na radu ovisno o djelatnosti koju obavlja i provoditi je neprekidno za sebe i svoje djelatnike sukladno odredbama Zakona o zaštiti na radu i odgovarajućih podzakonskih propisa.

#### **Članak 15.**

U svrhu nadzora korištenja poslovnog prostora Zakupnik je dužan u svako doba dopustiti ovlaštenim osobama Centra za potporu poduzetnicima pregled prostora.

#### **Članak 16.**

Ukoliko po zaključenju ovog Ugovora dođe do nastupa bitno promijenjenih okolnosti koje Zakupnik nije sam uzrokovao i koje nisu bile poznate u trenutku zaključenja Ugovora, niti su se mogle predvidjeti, izbjeći ili otkloniti, a koje su od značajnog utjecaja na tijek ovog Ugovora, ugovorne strane sporazumno će ga izmijeniti u skladu s nastalim promjenama. Sve izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su samo ako su zaključene u pismenom obliku.

#### **Članak 17.**

Centar za potporu poduzetnicima za potporu poduzetnicima ima pravo otkazati ugovor s otkaznim rokom od 30 (trideset) dana, ili ponuditi zakupniku promijenjene uvjete korištenja prostora s pravom prvenstva, u slučaju nastupa više sile, promjene zakonodavne regulative, promjene tržišne vrijednosti zakupa prostora, potrebe za preseljenjem Zakupnika u druge prostore centra zbog optimizacije rasporeda Zakupnika u Centru za potporu poduzetnicima ili ostalih objektivnih okolnosti.

#### **Članak 18.**

Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ovaj Ugovor bez obzira na njegove odredbe o trajanju. Ovaj Ugovor može se otkazati u svakom trenutku, dostavnom pisanog dokaza preporučenom pošiljkom na adresu druge ugovorne strane, s otkaznim rokom od 30 (trideset) dana od dana primitka obavijesti o otkazu.

Usljed ozbiljnih povreda ovog Ugovora, Centar za potporu poduzetnicima ima pravo raskida Ugovora, dostavom pisane obavijest o raskidu Ugovora preporučenom pošiljkom na adresu Zakupnika, uz otkazni tok od 8 (osam) dana u slijedećim slučajevima:

- Kada poduzetnik ne izvršava financijske obveze preuzete sklapanjem Ugovora o zakupu
- Kada se poduzetnik ne pridržava pravila ponašanja u Centru te svojim ponašanjem remeti javni red i mir, kada šteti ugledu Centra za potporu poduzetnicima odnosno Općine Nijemci
- Kada poduzetnik promijeni svoju djelatnost tako da se više ne bavi djelatnostima iz članka 4. Odluke o korištenju poslovnih prostora i usluga Centra za potporu poduzetnicima
- Ako poduzetnik u roku 6 (šest) mjeseci od stupanja u posjed poslovnog prostora nema niti jednog zaposlenog
- Kada poduzetnik ne koristi dodijeljeni poslovni prostor ili ga koristi protivno odredbama iz članka 4. Odluke o korištenju poslovnih prostora i usluga Centra za potporu poduzetnicima
- Kada poduzetnik prestane poslovati ili pokrene postupak stečaja ili likvidacije.

Usljed raskida Ugovora, Zakupnik je obvezan bez odgađanja predati Centru za potporu poduzetnicima poslovni prostor, opremu i namještaj čiste, uredne i bez oštećenja.

**Članak 19.**

Svu pisanu korespondenciju ugovorene strane će dostavljati na adresu druge ugovorne strane navedenu u ovom Ugovoru, sve dok jedna ugovorna strana drugoj ne dostavi pisanu obavijest o promjeni adrese za dostavu pošte, te će se od tada ta nova adresa smatrati adresom za dostavu pošte.

**Članak 19.**

Za sve što nije definirano ovim Ugovorom, u reguliranju međusobnih odnosa ugovornih strana primjenjuje se:

- Odluka o korištenju poslovnih prostora i usluga Centra za potporu poduzetnicima, sa svim naknadnim izmjenama i dopunama koje stupaju na snagu od dana objave na oglasnoj ploči Centra za potporu poduzetnicima,
- Kućni red Centra za potporu poduzetnicima, sa svim naknadnim izmjenama i dopunama koje stupaju na snagu od dana objave na oglasnoj ploči Centra za potporu poduzetnicima,
- Zakonski i podzakonski propisi,
- Ostali akti i odluke Centra za potporu poduzetnicima.

**Članak 20.**

Eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora, ugovorne strane će nastojati riješiti sporazumno, a ako se sporazum ne postigne odluku će donijeti nadležni sud.

**Članak 21.**

Ugovorne strane potvrđuju da su se upoznale sa svim odredbama ovog Ugovora i njegovih sastavnih dijelova, te ga zakonski predstavnici ugovornih strana u znak prihvata potpisuju.

**Članak 22.**

Ovaj Ugovor zaključen je u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih 2 (dva) primjerka zadržava Centar za potporu poduzetnicima, a 1 (jedan) primjerak za Zakupnika.

U Nijemcima,\_\_\_\_\_.

KLASA:

URBOJ:

ZA  
OPĆINU NIJEMCI:

ZA  
ZAKUPNIKA:

\_\_\_\_\_  
Općinski načelnik  
Vjekoslav Belajević, *ing. prometa*

\_\_\_\_\_  
Vlasnik  
Ime Prezime