

Na temelju Obavijest o odabiru najpovoljnije ponude za zakup poslovnog prostora - poslovnog prostora – uredskog prostora br. 1 i 4 u sklopu zgrade „Centra za posjetitelje Kumrovec“ na adresi Cesta Lijepe Naše 6a, Kumrovec KLASA: \_\_\_\_\_, URBROJ: \_\_\_\_\_,

Općina Kumrovec, ul. Josipa Broza 12, 49295 Kumrovec, OIB: 21647556965, koju zastupa načelnik Robert Šplajt (dalje u tekstu: Zakupodavac)

I

---

(dalje u tekstu: Zakupnik)

sklopili su \_\_\_\_\_ 2025.

## UGOVOR O ZAKUPU

**poslovnog prostora – uredski prostor br. 1 i 4 u sklopu zgrade „Centra za posjetitelje Kumrovec“ na adresi Cesta Lijepe Naše 6a, Kumrovec**

### Članak 1.

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor – uredski prostor br. 1 i 4 u sklopu zgrade „Centra za posjetitelje Kumrovec“ na adresi Cesta Lijepe Naše 6a, Kumrovec te isti obuhvaća slijedeće;

- Uredski prostor br. 1 površine 15,7 m<sup>2</sup>
- Uredski prostor br. 4 površine 12,1 m<sup>2</sup>
- Mogućnost korištenja zajedničkog sanitarnog čvora WC1 površine 3,3 m<sup>2</sup> i WC2 površine 3,1 m<sup>2</sup>
- Mogućnost korištenja zajedničke namještene čajne kuhinje površine 5,2 m<sup>2</sup>
- Mogućnost korištenja zajedničke lođe površine 9,9 m<sup>2</sup> i predprostora površine 4,9 m<sup>2</sup>
- Mogućnost povremenog korištenja dvorane za predavanja površine cca. 114 m<sup>2</sup> u skladu sa prethodnim dogovorom sa zakupodavcem\*
- Besplatan parking – do 6 parkirnih mjesta

\*za korištenje dvorane za predavanja zakupnik dostavlja zakupodavcu zahtjev za korištenje u slobodnoj formi e-porukom na e-mail [opcina@kumrovec.hr](mailto:opcina@kumrovec.hr) najkasnije 24 sata prije predviđenog vremena korištenja; u zahtjevu se minimalno navodi datum i vrijeme te namjena predviđenog korištenja dvorane za predavanja

### Članak 2.

Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor iz članka 1. u viđenom stanju te se obavezuje urediti ga o vlastitom trošku, bez mogućnosti povrata ili kompenzacije troškova od strane Zakupodavca, radi privođenja namjeni, u svrhu obavljanja registrirane djelatnosti zakupca;

---

Ugovorne strane su suglasne da zakupnik u prostoru iz članka 1. ovog ugovora, ne smije obavljati druge djelatnosti bez izričitog pismenog pristanka zakupodavca.

### Članak 3.

Ugovorne strane su suglasne da zakupnik ne može dati u podzakup poslovni prostor iz članka 1. ovog ugovora.

### Članak 4.

Ovaj ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme od 5 (pet) godina

Zakupodavac može zakupniku poslovnog prostora iz članka 1. ovog ugovora koji u potpunosti ispunjava sve obaveze iz ugovora o zakupu, koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže 5 (pet) godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima zakupodavca s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

### Članak 5.

Prije davanja u zakup, zakupodavac i zakupnik će zajedno sačiniti zapisnik u kojemu će biti utvrđeno stanje prostorija koje su predmet zakupa, a zapisnik je sastavni dio ovoga ugovora.

### Članak 6.

Zakupnik ne može bez prethodne najave i suglasnosti zakupodavca izvršiti adaptaciju i unutarnje uređenje u poslovnom prostoru koji je predmet ovog ugovora.

Zahtjev za odobrenjem zbog renoviranja i adaptacije se dostavlja zakupodavcu na odlučivanje. Tražitelj (zakupnik) ima pravo sudjelovati na sjednici upravnog tijela zakupodavca oko te teme. Zakupnik može samostalno po svome nahođenju uvesti telefonsku liniju u zakupljeni prostor.

### Članak 7.

Zakupnik samostalno organizira čišćenje poslovnih prostora kako slijedi: Uredski prostor br. 1 površine 15,7 m<sup>2</sup> i Uredski prostor br. 4 površine 12,1 m<sup>2</sup> i direktno snosi troškove istoga.

Čišćenje ostalih zajedničkih prostora kako slijedi:

- sanitarnog čvora WC1 površine 3,3 m<sup>2</sup> i WC2 površine 3,1 m<sup>2</sup>
- čajne kuhinje površine 5,2 m<sup>2</sup>
- lođe površine 9,9 m<sup>2</sup> i predprostora površine 4,9 m<sup>2</sup>
- dvorane za predavanja površine cca. 114 m<sup>2</sup>

zakupodavac i zakupnik organizirati će sporazumno te zajednički snositi troškove istoga razmjerno obimu korištenja predmetnih prostora.

### Članak 8.

Mjesečni iznos zakupa poslovnog prostora iz ovog ugovora iznosi \_\_\_\_\_ eura mjesečno, uvećan za trošak utrošene električne energije poslovnog prostora koji je predmet zakupa. evidentirane na kontrolnom brojilu za prethodni mjesec.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed na temelju ispostavljenog računa Zakupodavca, u roku od 8 (osam) dana od primitka računa.

Iznos zakupa prostornog prostora revidira se jednom godišnje najkasnije do 31. siječnja za tekuću godinu, a isti se uvećava se za prosječnu stopu inflacije unazad 12 mjeseci od mjeseca izračuna. Kao mjerodavni podatak koristi se službena mjesečna stopa inflacije Državnog zavoda za statistiku.

Ukoliko zakupnik ne pristane na izmjenu zakupnine sukladno stavku 3. ovog članka zakupodavac je ovlašten otkazati ugovor o zakupu.

#### Članak 9.

Zakupodavac je dužan održavati jedinicu zakupa u stanju u kakvom je bila u trenutku davanja u zakup, uzimajući pri tome u obzir i trošnost zgrade koja nastaje tijekom vremena korištenja. Ako u jedinici zakupa nastane potreba za popravcima, tj. tekućim održavanjem prostorija i zgrade što uključuje krovšte, dimnjake, fasade, instalacije (vodovodne, električne, plinske i kanalizacijske), potrebe promjene stolarije, popravaka zidova ili podova, popravak ili zamjena keramičkih i parketarskih materijala, zakupnik je dužan u roku od 7 dana od nastanka štete pismeno izvijestiti zakupodavca koji je dužan osigurati popravak istoga u roku od najviše 3 mjeseca tj. najkasnije 15 dana za neodgodive radove. Troškove radova snosi zakupodavac.

#### Članak 10.

Zakupodavac je ovlašten otkazati ugovor o zakupu u slučajevima:

- ukoliko zakupnik ne dostavi jamstvo osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i režijskih troškova
- ukoliko zakupnik i nakon primitka pisane preporučene opomene od strane zakupodavca koristi predmetni poslovni objekt protivno odredbi članka 2.
- ukoliko zakupnik ne izvrši popravke ili nadoknadi štetu na poslovnom prostoru ili zajedničkim dijelovima zgrade koja nastane njegovom krivnjom ili krivnjom treće osobe koja se nalazi u poslovnom prostoru na njegov poziv
- ukoliko zakupnik ne pristane na izmjenu zakupnine sukladno članku 8. stavku 3. ovog Ugovora
- ukoliko Zakupnik ne plati dva mjesečna iznosa zakupnine i druge troškove predviđene ovim Ugovorom

U slučaju nastupa okolnosti otkaza ugovora o zakupu, zakupodavac dostavlja zakupniku pismenu obavijest o namjeri otkaza ugovora o zakupu preporučenom pošiljkom najkasnije 30 dana prije namjere otkaza istog.

Pismena obavijest najmanje sadrži razlog otkaza ugovora o zakupu te vremenski rok za mirnu predaju poslovnog prostora u posjed zakupodavca slobodnog od pokretnina i osoba.

#### Članak 11.

Zakupnik može pokrenuti raskid ugovora o zakupu dostavom pismene obavijest o namjeri otkaza ugovora o zakupu preporučenom pošiljkom zakupodavcu najkasnije 30 dana prije namjere otkaza istog.

#### Članak 12.

Po prestanku zakupa, zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor iz ovog ugovora, tj. iseliti iz navedenog poslovnog prostora sa svom svojom pokretninom i osobama, te navedeni poslovni prostor predati zakupodavcu u isključivi posjed najkasnije 30 dana od dana isteka ugovorenog otkaznog roka.

Ukoliko je zakupnik investirao svoja sredstva u prostor, zakupodavac mu je dužan, temeljem procjene sudskog vještaka, nadoknaditi uložena sredstva

#### Članak 13.

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan i da pristaje da sva dospjela, a nepodmirena potraživanja s osnova ovog Ugovora, Zakupodavac namiri neposredno putem prisilne ovrhe na Zakupnikovoj cjelokupnoj imovini u svoju korist, a temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave

Zakupnik izričito izjavljuje da se u svrhu naplate bilo kojeg potraživanja Zakupodavca iz ovog Ugovora po njegovoj dospelosti može neposredno provesti prisilna ovrha na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili drugog subjekta koji obavlja poslove platnog prometa.

#### Članak 14.

Zakupnik se obavezuje dostaviti zakupodavcu jamstvo osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i režijskih troškova za predmetni poslovni prostor u obliku zadužnice ili bjanko zadužnice koja mora biti potvrđena kod javnog bilježnika i popunjena sukladno Pravilniku o obliku i sadržaju zadužnice, odnosno Pravilniku o obliku i sadržaju bjanko zadužnice (NN 115/12, i 82/17) s naznakom najvišeg iznosa kojim će biti pokriven iznos od 6 mjesečnih zakupnina. Navedeno jamstvo zakupnik je dužan dostaviti zakupodavcu u roku od 15 (petnaest) dana od dana potpisa ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Nedostavljanje jamstva osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i režijskih troškova za predmetni poslovni prostor u roku 15 (petnaest) dana od dana potpisa ugovora obiju ugovornih strana predstavlja razlog za trenutni raskid ugovora.

Ako jamstvo osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i režijskih troškova za predmetni poslovni prostor ne bude naplaćeno, zakupodavac će ga vratiti zakupniku nakon isteka ugovora o zakupu

Jamstvo osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i režijskih troškova za predmetni poslovni prostor naplatit će se u slučaju povrede ugovorenih odredbi.

#### Članak 15.

Zakupnik odnosno Korisnik je dužan predmetni poslovni objekt čuvati i koristiti pažnjom dobrog gospodara u skladu s ovim Ugovorom i odgovara za svaku štetu koja nastane njegovom krivnjom ili krivnjom trećih osoba koja se nalazi u poslovnom prostoru na njegov poziv.

#### Članak 16.

Zakupnik je dužan omogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog objekta, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju ovlaštenoj osobi zakupodavca.

Članak 17.

Ugovorne strane su suglasne da će moguće sporove rješavati sporazumom, a ako sporazum nije moguć, ugovara se nadležnost Općinskog suda u Zlataru.

Članak 18.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 3 (tri) istovjetna primjerka. Zakupnik zadržava prvi ovjereni primjerak, drugi primjerak zadržava Zakupodavac, a treći ostaje za potrebe javnog bilježnika.

Svaka ugovorna strana može od javnog bilježnika zatražiti o svom trošku potreban broj ovjerenih kopija ovog Ugovora.

Članak 19.

Strane iz ovog Ugovora u znak prihvata svih prava i obveza iz ovog Ugovora isti potpisuju po ovlaštenim predstavnicima pred javnim bilježnikom.

**Zakupodavac:**

Općina Kumrovec

Zastupana po načelniku

Robertu Šplajt

**Zakupnik:**

\_\_\_\_\_

Zastupan po vlasniku

\_\_\_\_\_

KLASA: 372-01/25-01/001

URBROJ: 2140-19-4

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_