INDUSTRIJSKA ZONA BAKAR d.o.o, Kukuljanovo, Kukuljanovo 182/2, (OIB 88897073492), zastupano po (u daljnjem tekstu: zakupodavac) _____
i _____
(u daljnjem tekstu: zakupnik) sklopili su _____
_____
_____

_____ UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOGA PROSTORA _____

_____
_____

_____Članak 1. _____

Poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora nalazi se u _____ ukupne površine _____ m² i sastoji se od _____ .
_____

_____Članak 2. _____

Zakupnik potpisom ovog Ugovora prihvaća poslovni prostor naveden u članku 1. ovog Ugovora uzeti u zakup u viđenom stanju i urediti ga za obavljanje utvrđene djelatnosti o vlastitom trošku. __
_____

_____Članak 3. _____

Poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora daje se u zakup za obavljanje _____ djelatnosti._____
_____

_____ Članak 4. _____

Zakupnik je dužan započeti s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru iz članka 1. ovog Ugovora u roku od 15 (petnaest) dana po dobivanju minimalnih tehničkih uvjeta, a najkasnije 60 (šezdeset) dana od dana sklapanja ovog Ugovora o zakupu._____
_____

_____Članak 5. _____

Poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora daje se u zakup na neodređeno vrijeme. _____
O primopredaji poslovnoga prostora iz članka 1. ovog Ugovora u posjed zakupniku, koja će se održati najkasnije 8 (osam) dana od dana sklapanja ovog Ugovora i ovjeri istog od strane javnog bilježnika, sastaviti će se Zapisnik o primopredaji poslovnoga prostora. _____
_____

_____ Članak 6. _____

Jedinična cijena zakupnine za poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora iznosi _____EUR/m² bez PDV-a (_____eura).
Zakupnina za poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora iznosi ukupno _____ EUR mjesečno bez PDV-a (slovima: _____ eura)._____
Zakupnik je dužan iznos mjesečne zakupnine u ukupnom iznosu od _____EUR (slovima: _____) bez PDV-a plaćati zakupodavcu najkasnije do petnaestog dana u mjesecu za koji se plaća._____
Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu iz stavka 1. ovog članka od dana sklapanja ovog Ugovora o zakupu. _____
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik prije sklapanja ovog Ugovora o zakupu dostavio zakupodavcu ovjerenu bjanko zadužnicu na iznos do _____ EUR (slovima: _____ eura) kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja zakupodavca koja proizlaze iz ovog Ugovora o zakupu, a koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku trajanja ugovornog odnosa ili po prestanku Ugovora o zakupu ne podmiri dospjelu zakupninu i ostale troškove._____
_____

_____Članak 7. _____

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik kao sudionik Javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora položio na račun zakupodavca garantni polog u visini tromjesečnog iznosa početne zakupnine u iznosu od _____ EUR (slovima: _____ eura)._____

Garantni polog iz stavka 1. ovog članka zakupniku će se vratiti nakon isteka tri mjeseca od dana zaključenja ovog ugovora ukoliko zakupnik do tog roka ne raskine ugovor .

Članak 8.

U cijenu zakupnine nisu uključeni troškovi električne energije, plina, vode te odvoza kućnog smeća koji se posebno obračunavaju, fakturiraju i naplaćuju.
Čišćenje poslovnih prostora je obveza Zakupnika.

Članak 9.

Troškove navedene u članku 8. ovog Ugovora o zakupu zakupnik se obvezuje plaćati od dana sklapanja ovog Ugovora.
Zakupnik je dužan plaćati zakonske zatezne kamate od dana dospijeća svakog pojedinog iznosa iz ovog Ugovora.

Članak 10.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravke i oštećenja koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste zakupnikom poslovnim prostorom.

Članak 11.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili na korištenje drugima bez izričitog pismenog odobrenja zakupodavca.
Zakupnik ne može bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca vršiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Članak 12.

Zakupnik potpisom ovog Ugovora izričito pristaje na povećanje zakupnine ukoliko ono nastane tijekom trajanja zakupa prema Odluci zakupodavca.
Zakupnik je suglasan da se za povećanje zakupnine neće sačinjavati dodatak Ugovora o zakupu.

Članak 13.

Zakupnik je dužan po prestanku ovog Ugovora predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kakvom ga je primio, u roku od mjesec dana od dana prestanka Ugovora o zakupu.
Zakupnik nema pravo po prestanku zakupa odnijeti stvari ako bi se time oštetio poslovni prostor, a posebno odnijeti vrata, prozore, instalacije (električne, plinske, vodovodne, odvodno-dovodne, telefonske instalacije i sl.) i uređaje koje je zatekao u prostoru ili ih je ugradio.
Uređajima u smislu stavka 2. ovog članka ne smatraju se pokretne stvari koje zakupnik koristi za obavljanje djelatnosti.
Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora sastavit će se Zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

Članak 14.

Ovaj Ugovor prestaje sporazumom stranaka ili otkazom.

Članak 15.

Zakupodavac ima pravo otkazati zakupniku Ugovor o zakupu poslovnoga prostora iz slijedećih razloga:
1. ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem rješenja nadležnog organa,
2. ako zakupnik prestane s korištenjem poslovnog prostora duže od 30 (trideset) dana,
3. ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ovom Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

4. ako zakupnik ne pristane na povećanje zakupnine iz članka 12. ovog Ugovora,
5. ako zakupnik koristi poslovni prostor protivno ovom Ugovoru ili tako da se poslovnom prostoru, zajedničkim prostorijama i uređajima njegovom krivicom nanosi znatnija šteta,
6. ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu i troškove iz članka 8. ovog Ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka opomene za 2 (dva) uzastopna mjeseca ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,
7. ako je poslije sklapanja ovog Ugovora o zakupu odlukom zakupodavca određeno da se poslovni prostor koristi za obavljanje druge poslovne djelatnosti od one za koju je izdan u zakup,
8. ako zakupnik bez odobrenja obave preinake poslovnog prostora,
9. ako zakupnik dio ili cijeli poslovni prostor izda u podzakup protivno ovom Ugovoru,
10. ako zakupnik u roku od 60 (šezdeset) dana nakon sklapanja Ugovora o zakupu bez opravdanog razloga ne počne koristiti poslovni prostor za ugovorenu namjenu,
11. ako se zgrada odnosno poslovni prostor mora rušiti ili uređivati (adaptirati) radi provedbe urbanističkog plana ili dotrajalosti zgrade ili neke druge namjene sukladno potrebi i odluci zakupodavca.
Otkaz se uručuje pisanom preporučenom pošiljkom.
Po primitku otkaza zakupnik je dužan u roku od mjesec dana predati prostor slobodan od osoba i stvari u posjed zakupodavcu.

Članak 16.

U slučaju otkaza Ugovora o zakupu, a prema odredbama članka 15. st. 1.toč. 1.-10. ovog Ugovora, zakupodavac nije obvezan vratiti uplaćenu zakupninu.

Članak 17.

Zakupnik ovim putem neopozivo izjavljuje da pristaje da se na osnovu ovog Ugovora, a sukladno članku 54. stavku 1. Zakona o javnom bilježništvu radi naplate bilo kojeg iznosa iz ovog Ugovora, nakon njegova dospijeća, može neposredno provesti ovrha, svim sredstvima ovrhe u skladu sa zakonom, na cjelokupnoj imovini u vlasništvu zakupnika, kao i da na temelju ovog Ugovora, zakupodavac može neposredno provesti ovrhu radi predaje prostora iz članka 1. ovog Ugovora u posjed zakupodavcu.
Stranke su suglasne da javni bilježnik na ovaj Ugovor stavi potvrdu ovršnosti temeljem pisanog zahtjeva zakupodavca za izdavanje potvrde ovršnosti, ovjerenog kod javnog bilježnika koja će sadržavati:
- visinu i datum dospijeća,
- izričitu izjavu zakupodavca da je zakupnik propustio platiti ugovorenu zakupninu ili bilo koji drugi iznos predviđen ovim Ugovorom u cijelosti ili djelomično, odnosno da je nastupila neka od okolnosti predviđenih člankom 15. ovog Ugovora.

Članak 18.

Ovaj Ugovor o zakupu sklopljen je temeljem provedenog Javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora objavljenog u „Novom listu“ i na web stranici Industrijske zone Bakar d.o.o.
Ovaj će se Ugovor o zakupu solemnizirati (potvrditi) po javnom bilježniku, a o trošku zakupnika.

Članak 19.

Ovaj Ugovor o zakupu sastavljen je u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih javni bilježnik zadržava 1 (jedan) primjerak, a zakupodavac i zakupnik svaki po 2 (dva) primjerka.

Članak 20.

U znak prihvaćanja prava i obveza iz ovog Ugovora o zakupu, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

ZAKUPNIK: _____ *ZAKUPODAVAC:* _____