

Sveučilište u Rijeci STUDENTSKI CENTAR RIJEKA, Rijeka, Radmile Matejčić 5, (OIB: 87500773013) zastupan po ravnatelju Goranu Manestru, mag.oec., kao zakupodavac ( u daljnjem tekstu: zakupodavac ) s jedne strane-----  
-----  
-----

i-----  
-----  
-----

NAZIV ZAKUPNIKA, ADRESA ZAKUPNIKA, OIB: \_\_\_\_\_, zastupano po TITULA IME I PREZIME (u daljnjem tekstu: zakupnik), s druge strane-----  
-----  
-----

sklopili su slijedeći-----  
-----  
-----

**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**-----  
-----  
-----

**I. UVODNE ODREDBE**-----  
-----  
-----

**Članak 1. (prvi)**-----  
-----  
-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora zakup poslovnog prostora koji se nalazi na adresi Ulica Radmile Matejčić 5, Rijeka, na k.č. 1440 k.o. SUŠAK-NOVA, upisana u Zemljišnoknjižnom odjelu Rijeka Općinskog suda u Rijeci u z.k.ul. 3991 i 3992 k.o. SUŠAK-NOVA, a koji u naravi predstavlja zatvoreni poslovni prostor, ukupne površine 40 m<sup>2</sup> (dalje u tekstu: predmet zakupa).-----  
-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se predmet zakupa iz stavka 1. (prvog) ovog članka daje odnosno prima u zakup na vrijeme od 5 (pet) godina, sukladno odredbama provedenog postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te sukladno Odluci ravnatelja o odabiru najpovoljnije ponude, Broj: \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ 2024.(dvijetisućdvadesetčetvrtte) godine.-----  
-----

Predmet zakupa iz stavka 1. (prvog) ovog članka daje se u zakup radi obavljanja trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima.-----  
-----  
-----

**Članak 2. (drugi)**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik sudjelovao u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te da je dana \_\_\_\_\_2024. (dvijetisućedvadesetčetvrt) godine ravnatelj donio Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, Broj: \_\_\_\_\_

**II. ZAKUPNINA**

**Članak 3. (treći)**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se gore navedeni predmet zakupa dodjeljuje zakupniku uz ukupni mjesečni iznos zakupnine u vrijednosti od \_\_\_\_\_ EUR (\_\_\_\_\_), uvećan za iznos poreza na dodanu vrijednost prema važećim propisima.

Zakupnina se plaća svakog mjeseca unaprijed najkasnije do 10. (slovima: desetog) u mjesecu za koji se plaća na transakcijski račun zakupodavca – IBAN: HR2123600001101249722 poziv na broj - *prema broju navedenom na računu - OIB uplatitelja.*

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik uplatio u korist zakupodavca jamčevinu u iznosu od 6 (šest) mjesečnih početnih zakupnina uvećanih za iznos poreza na dodanu vrijednost prema važećim propisima, odnosno iznos od 150,00 EUR (stopedeseteura), a iznos koji se uračunava u iznos zakupnine.

**Članak 4. (četvrti)**

Zakupodavac će naplaćivati od zakupnika na dospelje, a neplaćene iznose zakupnine zateznu kamatu obračunatu po pozitivnim propisima.

**III. OBVEZE ZAKUPNIKA**

**Članaka 5. (peti)**

Zakupnik ne može zakupljeni predmet zakupa, ni dio istog dati drugome u podzakup, niti na korištenje.-----  
-----

**Članak 6. (šesti)**-----  
-----

Zakupnik je pored zakupnine dužan plaćati naknadu za utrošenu vodu, električnu energiju, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i dijelova zgrade koje koristi s druima i sve ostale troškove koji terete poslovni prostor u roku dospjeća naznačenom na svakom pojedinom računu nadležnog tijela odnosno davatelja usluga.

Zakupnik je dužan koristiti zajedničke uređaje i dijelove zgrade pažnjom dobrog gospodarstvenika.  
-----  
-----

**Članak 7. (sedmi)**-----  
-----

Zakupnik je dužan o svom trošku i za svoj račun u predmetu zakupa izvršiti sve popravke i otkloniti sve nedostatke koje sam prouzroči ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.-----  
-----

Za svaku rekonstrukciju predmeta zakupa zakupnik je dužan ishodovati suglasnost zakupodavca. -----  
-----

Potpisom ovog Ugovora zakupnik se prema zakupodavcu odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ ili posloводства bez naloga, bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost zakupodavca. -----  
-----

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski – ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, servisiranje plinskih i električnih uređaja za grijanje i hlađenje te sitniji popravci na instalacijama (primjerice: na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i kutni nadžbukni ventil, električnim prekidačima, utičnicama i rasvjetnim tijelima, na uređajima za grijanje i uređajima za hlađenje) i slično.-----  
-----

Zakupodavac je obvezan brinuti se da zakupljeni poslovni prostor bude u stanju upotrebljivosti za obavljanje zakupnikove poslovne djelatnosti iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora.-----  
-----

O eventualnoj potrebi radova, u slučaju iz stavka 5. (petog) ovog članka, zakupnik je bez odgode dužan obavijestiti zakupodavca te mu omogućiti da radovi na zakupljenom poslovnom prostoru budu obavljani, a zakupodavac ili po njemu ovlaštene osobe pri obavljanju eventualnih radova obvezuju se što je manje moguće ometati zakupnika u obavljanju poslovne djelatnosti utvrđene člankom 1. (jedan) ovog Ugovora.-----

**Članak 8. (osmi)**-----

Zakupnik je dužan na zahtjev zakupodavca u svako doba dopustiti pregled predmeta zakupa u svrhu utvrđivanja stanja kao i da li se isti koristi u skladu s odredbama ovog Ugovora.-----

**Članak 9. (deveti)**-----

Zakupnik nema pravo po prestanku ugovora o zakupu demontirati električne, vodovodne i druge instalacijske uređaje koje je ugradio radi funkcije prostora.-----

**Članak 10. (deseti)**-----

Zakupnik je dužan po prestanku Ugovora o zakupu predati zakupodavcu predmet zakupa u ispravnom stanju u roku od 8 (osam) dana od prestanka ugovora o zakupu, slobodan od osoba i stvari kao i vratiti ključ od poslovnog prostora prema primopredajnom zapisniku. -----

Ukoliko zakupnik ne postupi sukladno prethodnom stavku ovog članka zakupodavac će iz sredstava osiguranja plaćanja iz članka 11. (jedanaestog) stavka 1.(prvog) ovog Ugovora naplatiti ugovornu kaznu u iznosu od dvije mjesečne zakupnine.-----

**Članak 11. (jedanaesti)**-----

Zakupnik je dužan istodobno sa sklapanjem ovog Ugovora kao instrument osiguranja plaćanja izdati zakupodavcu jednu bjanko zadužnicu, solemniziranu od strane javnog bilježnika, a čiji iznos ne prelazi iznos od \_\_\_\_\_ EUR.-----

U slučaju da zakupodavac makar djelomično iskoristi sredstvo osiguranja iz stavka 1. (prvog) ovog članka, zakupnik je obavezan dostaviti zakupodavcu novo istovjetno sredstvo osiguranja u roku od 8 (osam) dana od dana kada je zakupodavac podnio zahtjev za naplatu.-----

U slučaju da zakupnik ne dostavi novo sredstvo osiguranja sukladno odredbi prethodnog stavka ovog članka, zakupodavac je ovlašten jednostrano otkazati ovaj Ugovor o zakupu, bez primjene otkaznog roka.

Zakupodavac se oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenoj u poslovni prostor koja je predmet zakupa.

## Članak 12. (dvanaesti)

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može se otkazati iz slijedećih razloga:

1. istekom vremena na koje je Ugovor zaključen,
2. po sporazumu stranka u svako vrijeme,
3. ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti u predmetu zakupa temeljem rješenja nadležnog tijela,
4. ako zakupnik prestane s korištenjem predmeta zakupa duže od 30 (slovima: trideset) dana,
5. ako zakupnik koristi predmet zakupa protivno ovom ugovoru ili tako da se u istom njegovom krivicom nanosi znatnija šteta,
6. ako zakupnik u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove iz članka 6. (šestog) ovog Ugovora,
7. ako zakupnik bez pisanog odobrenja zakupodavca obavi preinake predmeta zakupa,
8. ako Centar donese novi opći akt odnosno Odluku kojom će se drugačije regulirati zakup poslovnih prostora na kojem Centar ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta,
9. ako zakupnik dio ili cijeli predmet zakupa izda drugome na korištenje ili u podzakup,
10. ako zakupodavac zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik,
11. ako zakupnik tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,
12. ako se građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor mora ukloniti radi raspolaganja istom od strane Centra,
13. ako je građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor opasna po život, zdravlje i imovinu,
14. u drugim slučajevima kada za to postoji opravdani razlog ili javni interes.

Ugovorne strane su suglasne da zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor o zakupu iz razloga navedenih u stavku 1. (prvom), točki 3 (tri), 4 (četiri), 5 (pet), 6 (šest), 7 (sedam) 8 (osam), 9 (devet), 10 (deset), 11 (jedanaest), 12 (dvanaest), 13 (trinaest) i 14 (četnaest) ovog članka uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, a koji se može dati samo prvoga ili petnaestog dana u mjesecu.

## IV. OVRŠNA KLAUZULA

-----  
-----  
**Članak 13. (trinaesti)**-----  
-----

Zakupnik potpisom Ugovora ovlašćuje zakupodavca da na temelju ovog Ugovora može radi namirenja dospjele, nepodmirene zakupnine, kamata i ostalih troškova, te radi ostvarenja činidbe predaje dijela predmeta zakupa u posjed zakupodavca, a nakon ostvarenja uvjeta iz članka 10. (desetog) ovog Ugovora neposredno provesti ovrhu (prisilno izvršenje).-----  
-----

Dospjelost tražbine zakupodavac dokazuje javno ovjerenom izjavom kojoj se prilaže kartica neplaćenih računa, odnosno otkaz ugovora.-----  
-----

Ugovorne strane suglasne su da javni bilježnik temeljem ovog Ugovora i odgovarajuće isprave iz prethodnog stavka, stavi na ovaj Ugovor potvrdu ovršnosti te da se nakon solemnizacije ovaj Ugovor smatra javnobilježničkim aktom i ovršnom ispravom u smislu članka 54. (pedeset četvrtog) Zakona o javnom bilježništvu.-----  
-----

-----  
-----  
**V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**-----  
-----

-----  
-----  
**Članak 14. (četnaesti)**-----  
-----

Zakupnik je obvezan provoditi sve mjere zaštite od požara propisane Zakonom o zaštiti od požara te sukladno provedbenim propisima donesenim na temelju toga Zakona.-----  
-----

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve opće mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.-----  
-----

Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite na radu sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita na radu te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.-----  
-----

-----  
-----  
**Članak 15. (petnaesti)**-----  
-----

Ovaj Ugovor zaključen je na određeno vrijeme od 5 (pet) godina i to od \_\_\_\_\_ 2024.

(dvijetisućedvadesetčetvrte) godine do \_\_\_\_\_ 2029. (dvijetisućedvadesetdevete) godine.

**Članak 16. (šesnaesti)**

Na sva pitanja zakupa koja nisu uređena ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zakona o obveznim odnosima i drugih pozitivnih propisa Republike Hrvatske.

U slučaju spora proisteklom po ovom Ugovoru stranke su suglasne da će ga pokušati riješiti mirnim putem u suprotnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci.

**Članak 17. (sedamnaesti)**

Ugovorne strane suglasne su da zakupnik preuzima predmet zakupa u viđenom stanju te da je isti dužan ukoliko to bude potrebno ishoditi od nadležnih tijela sve suglasnosti i odobrenja za obavljanje djelatnosti iz članka 1. (prvog) stavka 4. (četvrtog) ovog Ugovora, a o dobivanju kojih će bez odgode obavijestiti zakupodavca.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je za potrebe ishođenja suglasnosti i odobrenja iz prethodnog stavka ovog članka zakupnik dužan predmet zakupa opremiti i prilagoditi o svom trošku, a uz prethodnu suglasnost Centra sukladno članku 7. (sedmom) stavku 2. (drugom) ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupodavac ne odgovara zakupniku ukoliko ne uspije ishoditi potrebne suglasnosti i odobrenja iz stavka 1. (prvog) ovog članka, bez obzira na razlog nemogućnosti ishođenja istih.

Ugovorne strane suglasne su da je zakupodavac dužan zakupniku predati predmet zakupa na korištenje u trenutku sklapanja ovog Ugovora, a o čemu će se sastaviti primopredajni zapisnik.

**Članak 18. (osamnaesti)**

Ugovorne strane su suglasne da javnobilježnički trošak solemnizacije ovog Ugovora u cijelosti

tereti zakupnika.-----  
-----  
-----

Potpisom ovog ugovora zakupnik se izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa ukoliko, sukladno odredbama Odluka Centra kojima se uređuju pitanja zakupa poslovnog prostora dođe do:-----

1. promjene ugovorene djelatnosti na zahtjev zakupnika ili-----
  2. ukoliko se Odlukom o utvrđivanju cijena zakupa ista izmijeni za poslovne prostore na kojem Centar ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta ili-----
  3. ukoliko do izmjene zakupnine dođe uslijed investicijskih radova uređenja prostora, odnosno radova s posljedicom sniženja troškova energije i održavanja.-----
- -----

**Članak 19. (devetnaesti)**-----  
-----  
-----

Ovaj Ugovor, financijske i druge ugovorene obveze, uključujući sve izmjene ovog Ugovora, dostupni su javnosti u skladu sa Zakonom o pravu na pristup informacijama.-----  
-----  
-----

Zakupnik je potpisom Ugovora upoznat s obvezom zakupodavca da omogući pristup Ugovoru o zakupu sukladno odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama.-----  
-----  
-----

Ugovorne strane čine nespornim da usmena utanačenja koja nisu u skladu s odredbama ovog Ugovora ili su u suprotnosti sa istima nisu mjerodavna za međusobne odnose, osim ako nisu sačinjena u pisanoj formi i potpisana u obliku dodatka ovog Ugovora.-----  
-----  
-----

**Članak 20. (dvadeseti)**-----  
-----  
-----

Ovaj ugovor sklopljen je u pet istovjetnih primjeraka, javni bilježnik za svoje potrebe zadržava jedan primjerak Ugovora, zakupodavac izvornik Ugovora i jednu ovjerenu presliku dok zakupnik zadržava dvije ovjerene preslike. -----  
-----  
-----

Rijeka, \_\_\_\_\_ 2024. (dvijetisućdvadesetčetvrte) godine-----

**Zakupnik**

**Zakupodavac**  
**Sveučilište u Rijeci**  
**STUDENTSKI CENTAR RIJEKA**



---

Zastupan po TITULA  
IME I PREZIME

---

Zastupan po ravnateljju  
Goran Manestar, mag.oec.