

Općina Kanfanar, Trg Marka Zelka 6, 52352 Kanfanar, OIB: 67683397343, zastupana po (u daljnjem tekstu: **Zakupodavac**)

HP - Hrvatska pošta d.d., Poštanska ulica 9, 10410 Velika Gorica, OIB: 87311810356, zastupana po opunomoćenom izvršnom direktoru Ureda za upravljanje nekretninama i općim poslovima Ivanu Stipiću (u daljnjem tekstu: **Zakupnik**)

(u daljnjem tekstu zajedno: **Ugovorne strane**)

u vremenu i mjestu na dan javnobilježničke potvrde (solemnizacije) ugovora od strane Zakupnika sklapaju sljedeći:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA Br: HP-22/5-018416/24-5

Predmet Ugovora

Članak 1. (prvi)

- 1) Ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj: HP-22/5-018416/24-5 (u daljnjem tekstu: **Ugovor**) sklapa se radi zakupa poslovnog prostora iz stavka 2. ovoga članka.
- 2) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup dio 3. Suvlasničkog dijela: 1/4 (E-3) dijela k.č.br. 95/Z kuća i dvorište površine 352m² povezanog s vlasništvom posebnog dijela i to: posebni dio zgrade koji se sastoji od dvije prostorije u prizemlju označene sl."B" TIP-a 3, sa pravom korištenja zajedničkih dijelova zgrade, sve upisano u zk.ul. 1044, k.o. Kanfanar, kod Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnog odjela Rovinj – Rovigno, što u naravi predstavlja poslovni prostor površine 46,00 m², na adresi Trg Marka Zelka 6, u mjestu Kanfanar (u daljnjem tekstu: **Predmet zakupa**).
- 3) Zakupodavac potpisom ovog Ugovora jamči da je isključivi vlasnik Predmeta zakupa te da je u potpunosti ovlašten isti dati u zakup na način i po uvjetima iz ovog Ugovora kao i da u svezi sa Predmetom zakupa nema pokrenutih i/ili najavljenih bilo kakvih sudskih i/ili izvansudskih postupaka koji bi na bilo koji način mogli osporiti pravo Zakupnika po ovom Ugovoru. Zakupodavac jamči Zakupniku da nisu potrebna nikakva daljnja odobrenja za sklapanje i izvršenje ovog Ugovora.
- 4) Zakupnik ima pravo koristiti ostale dijelove i uređaje objekta u kojem se nalazi Predmet zakupa, a koji su nužni za nesmetano korištenje Predmeta zakupa.

Primopredaja

Članak 2. (drugi)

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se Zakupnik već nalazi u posjedu Predmeta zakupa te da neće sklapati primopredajni zapisnik.

Zakupnina

Članak 3. (treći)

- 1) Mjesečna zakupnina za Predmet zakupa iznosi 6,64 eura (slovima: šest eura i šezdeset četiri centa) za cjelokupnu površinu Predmeta zakupa (u daljnjem tekstu: **Zakupnina**).
- 2) U iznos Zakupnine nije uračunat PDV na koji se primjenjuju važeći propisi.

- 3) Zakupnik je obvezan Zakupninu plaćati mjesečno temeljem izdanog računa Zakupodavca na račun Zakupodavca IBAN: HR2624020061817500006 kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d. i to najkasnije do 10. (desetog) dana u mjesecu za tekući mjesec. Zakupodavac je obvezan Zakupniku izdati i dostaviti račun do 1. (prvog) dana u mjesecu. Ako posljednji dan roka pada u subotu, nedjelju ili na blagdan odnosno neradni dan, tada obveza plaćanja Zakupnine dopijeva prvi sljedeći radni dan. -----

- 4) Iznimno od odredbi prethodnih stavaka, Zakupnik se obvezuje platiti Zakupninu za mjesec u kojem je zakup počeo teći razmjerno broju dana korištenja Predmeta zakupa u tom mjesecu, a temeljem ispostavljenog računa Zakupnika na račun Zakupodavca naveden u stavku 3. ovoga članka, uz rok plaćanja naznačen na računu koji ne može biti kraći od 15 dana od dana njegovog zaprimanja. -----

- 5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupninu iz ovog Ugovora Zakupnik počinje plaćati od dana 02.veljače 2025. godine.-----

- 6) U slučaju prijevremenog prestanka Ugovora i/ili prestanka Ugovora prije zadnjeg dana u mjesecu, Zakupnik se obvezuje platiti Zakupninu razmjerno broju dana korištenja Predmeta zakupa u mjesecu u kojem je zakup prestao. -----

Troškovi i održavanje-----

Članak 4. (četvrti)-----

- 1) Zakupnik se obvezuje da će, pored Zakupnine snositi obvezu plaćanja režijskih troškova vezanih za korištenje Predmeta zakupa izravno dobavljačima prema njihovim ispostavljenim računima za izvršene usluge i to za: komunalnu i vodnu naknadu, električnu energiju te komunalni otpad.-----

- 2) Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik u cijelosti snositi troškove tekućeg održavanja Predmeta zakupa kao što su čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama.-----

- 3) Troškove pričuve i investicijskog održavanja snosi Zakupodavac.-----

- 4) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti manje popravke Predmeta zakupa.-----

- 5) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja Predmeta zakupa koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Predmetom zakupa.-----

- 6) Zakupnik je dužan pri korištenju Predmeta zakupa postupati pažljivo i čuvati ga od kvarova i oštećenja, te se obvezuje sa Predmetom zakupa postupati kao dobar domaćin. -----

- 7) Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na Predmetu zakupa, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je Zakupodavac dužan održavati, izvrše popravci koji ne padaju na teret Zakupnika, Zakupnik je dužan bez odgode o tome pisano obavijestiti Zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok. Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto, prilike i druge objektivne okolnosti pod kojima se radovi moraju izvesti.-----

- 8) Ako Zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, Zakupnik ima pravo na teret Zakupodavca sam izvršiti popravke ili može raskinuti ovaj Ugovor.-----

- 9) Zakupnik ima pravo istaknuti svoj natpis na za to predviđenim i odobrenim mjestima od strane Zakupodavca, a sve u skladu s uvjetima nadležnih institucija i o svom trošku. -----

Svrha Zakupa i podzakup-----

Članak 5. (peti)-----

- 1) Zakupnik ne može Predmet zakupa kao ni njegov dio dati u podzakup bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca.-----

- 2) Zakupnik se obvezuje da će u Predmetu zakupa obavljati svoju registriranu djelatnost. -----

- 3) Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da se Predmet zakupa nalazi u stanju prikladnom za obavljanje registrirane djelatnosti Zakupnika te da nema pravnih ni drugih zapreka da se u Predmetu podzakupa obavlja registrirana djelatnost Zakupnika. -----

Preinake i ulaganja u Predmet zakupa-----

-----**Članak 6. (šesti)**-----

- 1) Zakupnik može o svom trošku izvršiti unutarnje uređenje Predmeta zakupa i dovesti ga u funkcionalno stanje za potrebe svrhe zakupa iz ovog Ugovora pod uvjetima opisanim ovim Ugovorom. -----

-
- 2) Sva eventualna ulaganja Zakupnika u Predmet zakupa radi uređenja ili adaptacije o svom trošku snosi Zakupnik, s tim da isti ne smije zadirati u statiku zgrade. Po prestanku ovog Ugovora Zakupnik nema pravo na povrat uloženi sredstava u Predmet zakupa, ali može odnijeti opremu i uređaje koje je ugradio u Predmet zakupa, ako se isti mogu odvojiti da se Predmet zakupa time ne oštećuje-----

-
- 3) Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja prostora, uređaja i opreme do kojeg je došlo uslijed redovitog korištenja, kao ni za oštećenja koja potječu od dotrajalosti Predmeta zakupa.-----

-
- 4) Zakupodavac se obvezuje da neće svojim postupanjima ometati Zakupnika u korištenju Predmeta zakupa.-----

Trajanje Ugovora -----

-----**Članak 7. (sedmi)**-----

Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme od 02.02.2025. godine do 01.02.2035. godine-----

Otkaz i raskid Ugovora -----

-----**Članak 8. (osmi)**-----

- 1) Svaka Ugovorna strana ima pravo otkazati u svako doba ovaj Ugovor i prije isteka roka iz članka 7. ovog Ugovora, ne navodeći za to razlog, uz otkazni rok od 60 (slovima: šezdeset) dana od dana primitka izjave o otkazu.-----

- 2) Za vrijeme trajanja otkaznog roka svaka Ugovorna strana dužna je u potpunosti izvršavati svoje obveze po ovom Ugovoru.-----

- 3) Zakupodavac može jednostrano otkazati ovaj Ugovor bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa i bez davanja otkaznog roka u slučaju da: -----

 - a) Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi Predmet zakupa protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju materijalnu štetu koristeći ga bez dužne pažnje;-----

 -
 - b) Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca ne plati dospjelu zakupninu ili režijske troškove u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca.-----

-
- 4) Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa i bez davanja otkaznog roka, ako Zakupodavac u primjerenom roku koji mu je Zakupnik za to ostavio ne dovede Predmet zakupa u stanje u kojemu ga je dužan predati i održavati odnosno ako Zakupodavac ili od njega treća ovlaštena osoba u ostavljenom primjerenom roku ne prestanu ometati Zakupnika u redovitom

korištenju Predmeta zakupa.

5) Zakupodavac može raskinuti Ugovor ako:

a) Zakupnik izvodi preinake Predmeta zakupa suprotno odredbama ovog Ugovora;

b) Zakupnik protivno odredbama ovog Ugovora Predmet zakupa daje u podzakup.

6) Zakupnik može raskinuti ovaj Ugovor iz razloga propisanih primjenjivim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

7) Ugovorna strana koja raskida ili otkazuje Ugovor osim iz razloga navedenih u stavku 1. i 5. ovog članka, najprije će Ugovornoj strani koja je prekršila ovaj Ugovor dostaviti upozorenje na povrede Ugovora te joj ostaviti primjereni rok za otklanjanje povrede, a koji će rok ako nije drugačije ugovoreno, iznositi minimalno 8 (osam) dana. Ukoliko Ugovorna strana koja je prekršila ovaj Ugovor ne otkloni počinjene povrede unutar primjerenog roka, ovaj Ugovor smatra se raskinutim/otkazanim istekom roka ostavljenog u opomeni.

Predaja Predmeta zakupa nakon prestanka zakupa

Članak 9. (deveti)

1) Zakupnik se obvezuje da će najkasnije u roku od 30 (slovima: trideset) dana od prestanka zakupa Zakupodavcu predati Predmet zakupa u neposredan posjed, slobodan od osoba i stvari koje je Zakupnik unio u Predmet zakupa za vrijeme trajanja zakupa, uzimajući u obzir pogoršanje stanja Predmeta zakupa, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovnog korištenja i/ili nastalo kao posljedica dotrajalosti. O primopredaji Predmeta zakupa Zakupodavcu po prestanku zakupa, sastaviti će se Zapisnik o primopredaji.

2) U slučaju da je Zakupnik izvršio određene preinake Predmeta zakupa u skladu s ovim Ugovorom, po prestanku zakupa Zakupnik nije dužan iste ukloniti i vratiti Predmet zakupa u prvobitno stanje.

Ovršna klauzula

Članak 10. (deseti)

1) Potpisom ovog Ugovora Zakupnik izričito ovlašćuje Zakupodavca i suglasan je da Zakupodavac na temelju ovog Ugovora protiv njega može provesti neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj njegovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, a radi naplate dospjele, a neplaćene Zakupnine, kao i ostalih režijskih troškova, kamata i naknada i slično koje je temeljem ovog Ugovora dužan plaćati Zakupodavcu.

2) Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave, a nakon prestanka ovog Ugovora, protiv Zakupnika tražiti neposrednu prisilnu ovrhu radi predaje u posjed Predmeta zakupa.

3) Dospjelost tražbine Zakupodavac dokazuje izvodom otvorenih stavaka i Ugovorne strane su suglasne da javni bilježnik na temelju navedene isprave na ovaj Ugovor stavi klauzulu ovršnosti. U odnosu na klauzulu ovršnosti vezano za predaju u posjed Predmeta zakupa, Ugovorne strane su suglasne da će Zakupodavac javnom bilježniku dostaviti izjavu da Zakupnik nije dobrovoljno iselio iz Predmeta zakupa i na temelju takve izjave će javni bilježnik izdati klauzulu ovršnosti na ovom Ugovoru.

4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da javnobilježničke troškove solemnizacije ovog Ugovora snosi Zakupnik, te je stoga isti ovlašten u potpunosti samostalno odabrati javnog bilježnika, u protivnom neće biti u obvezi snositi javnobilježničke troškove.

Antikorupcijske odredbe

Članak 11. (jedanaesti)

-
- 1) Zakupodavac potpisom ovog Ugovora jamči i potvrđuje da će se pridržavati svih primjenjivih nacionalnih propisa te europskih i međunarodnih akata koji su na snazi u Republici Hrvatskoj uključujući, ali ne ograničavajući se na one koji se bave usklađenosti poslovanja, antikorupcijom, sukobom interesa, održivim poslovanjem, ljudskim pravima, zaštitom okoliša, integritetom, pravom na pristup informacijama, zaštitom tržišnog natjecanja te sprječavanjem pranja novca i financiranja terorizma.-----
 - 2) Zakupodavac će poduzeti sve mjere kako bi spriječio bilo kakvu radnju korupcije, prijetnje ili prijevare te primanje ili traženje bilo kakve neprimjerene koristi kojim bi Zakupodavac i/ili povezane osobe Zakupodavca povrijedile mjerodavni antikorupcijski propis. Zakupodavac se obvezuje da će bez odgađanja obavijestiti Zakupnika ako sazna ili ima određenu sumnju o bilo kakvom nepoštivanju antikorupcijskih pravila kao i o korektivnim mjerama koje su poduzete kako bi se osiguralo poštivanje antikorupcijskih pravila.-----
 - 3) Zakupnik se u svojem poslovanju opredijelio za temeljna načela i vrijednosti što pokazuje njegovu spremnost da sa svojim partnerima podijeli svoju poslovnu etiku te društvena i ekološka opredjeljenja. Takva načela i vrijednosti navedena su u Kodeksu poslovnog ponašanja i Antikorupcijskoj politici Zakupnika. Zakupodavac potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je upoznat s važećim Kodeksom poslovnog ponašanja i Antikorupcijskom politikom Zakupnika te da će se pridržavati odredaba navedenih dokumenata kao i da će na zahtjev, Zakupniku pružiti potpune i točne informacije potrebne radi utvrđivanja usklađenosti poslovanja Zakupodavca s temeljnim normama i načelima propisanih Kodeksom poslovnog ponašanja i Antikorupcijskom politikom. Zakupodavac također potvrđuje da je upoznat da se važeći Kodeks poslovnog ponašanja i Antikorupcijska politika kao i izmjene i dopune dokumenata objavljuju na internetskoj stranici Zakupnika www.posta.hr te se obvezuje o istima informirati uvidom u navedenu internetsku stranicu.-----
 - 4) Potpisom ovog Ugovora Zakupodavac daje suglasnost te potvrđuje da će postupiti po zahtjevu Zakupnika te sukladno istome i u zatraženim rokovima, dostaviti sve dokumente i podatke koji su Zakupniku potrebni u svrhu njegova postupanja sukladno važećim propisima o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma.--
-

Dostava pismena -----

-----Članak 12. (dvanaesti) -----

-
- 1) Otkaz, pisano upozorenje i raskid iz ovog Ugovora kao i svaka obavijest i/ili suglasnost i/ili bilo koje drugo priopćenje (dalje u tekstu: **Pismena**) koje bilo koja Ugovorna strana šalje drugoj Ugovornoj strani u skladu s ovim Ugovorom mora se dati u pisanom obliku i dostaviti preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom na adresu navedenu u zaglavlju Ugovora odnosno na novu adresu o kojoj je Ugovorna strana uredno obavijestila drugu Ugovornu stranu na način predviđen ovim člankom odnosno na adresu sjedišta upisanu u odgovarajućem službenom registru. Pismena proizvode pravne učinke danom dostave drugoj Ugovornoj strani.-----
 - 2) Pismena će se smatrati uručenima na dan koji je na povratnici označen kao dan urednog uručenja, a ako prva dostava nije uspjela, a Pismo je poslano sukladno stavku (1) ovog članka, dostava će se smatrati uredno izvršnom istekom roka od 8 (slovima: osam) dana koji počinje teći od dana ponovnog slanja Pismena preporučenom poštanskom pošiljkom.-----
-

Završne odredbe -----

-----Članak 13. (trinaesti) -----

-
- 1) Ovaj Ugovor i njegovi prilozi mogu se mijenjati samo u pisanom obliku.-----
 - 2) Ako bi neka od odredbi ovog Ugovora bila ili postala pravno nevaljana u cijelosti ili djelomično ili neprovediva, to neće utjecati na valjanost ili provedivost ostalih odredbi. Takva nevažeća ili neprovediva odredba će biti zamijenjena valjanom ili provedivom odredbom koja je po svojoj svrsi najbliža nevažećoj ili neprovedivoj odredbi. Isto se odnosi i na eventualne praznine u ovom Ugovoru.-----
 - 3) Niti jedna Ugovorna strana neće prenijeti ovaj Ugovor i/ili bilo koje pravo ili obvezu koja proizlazi ili je u vezi s ovim Ugovorom, djelomično ili u cijelosti, bez prethodne pisane suglasnosti druge Ugovorne strane.-----

-
4) Ugovorne strane se obvezuju međusobne osobne podatke koje prikupljaju i obrađuju temeljem ovog Ugovora, obrađivati isključivo u svrhe realizacije ovog Ugovora. Obje Ugovorne strane se obvezuju da će osobne podatke kontakt osoba zaduženih za realizaciju ovog Ugovora držati povjerljivim, te ih neće otkrivati, prenositi, davati na korištenje ili na bilo koji drugi način činiti dostupnima trećim neovlaštenim osobama.-----

5) Ovaj Ugovor predstavlja potpunu usuglašenu volju Ugovornih strana te isključuje sve prethodne sporazume, dogovore i/ili druge izjave volje između Ugovornih strana koje se odnose na ili su u vezi s predmetom ovog Ugovora, a odredbe ovog Ugovora u cijelosti zamjenjuju svaku i sve izjave volje Ugovornih strana koje se odnose na ili su u vezi s predmetom ovog Ugovora ili njegovim dijelovima, bez obzira na oblik u kojem su takve izjave učinjene.-----

6) Sva ostala prava, obveze i odgovornost iz ovog Ugovora prosuđivati će se na temelju Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, te podredno Zakona o obveznim odnosima i ostalih važećih materijalno pravnih propisa Republike Hrvatske koji se odnose na predmet ovog Ugovora. Sve sporove iz ovog Ugovora Ugovorne strane nastojat će riješiti sporazumno, a ako to ne bi bilo moguće, sporove će rješavati stvarno nadležni sud na čijem području se nekretnina nalazi.-----

-
7) Ovaj Ugovor sastavljen je u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih po 2 (dva) primjerka pripadaju svakoj Ugovornoj strani, a jedan primjerak zadržava javni bilježnik. -----

-
8) -----

Zakupodavac
Općina Kanfanar

U Kanfanaru, _____ godine

Zakupnik
HP - Hrvatska pošta d.d.
izvršni direktor Ureda za upravljanje
nekretninama i općim poslovima Ivan
Stipić

U Velikoj Gorici, _____ godine