



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje,
graditeljstvo i zaštitu okoliša

KLASA: 402-01/17-01/14
URBROJ: 2170/1-03/3-18-67


Rijeka, 28. lipnja 2018.

Materijal izrađen od strane Javne ustanove „Priroda“

**PRIJEDLOG ODLUKE O DAVANJU SUGLASNOSTI JAVNOJ
USTANOVU „PRIRODA“ ZA POTPISIVANJE UGOVORA O ZAKUPU
POSLOVNOG PROSTORA S GRADOM RIJEKOM**


Pročelnica Upravnog odjela
doc.dr.sc. Koraljka Vahtar – Jurković, dipl.ing.građ.


Ravnateljica Javne ustanove "Priroda"
mr. sc. Sanja Šišić, dipl. oec.


Materijal pripremila
Marija Sarić, mag. iur.

Rijeka, lipanj 2018.

I. PRAVNI OSNOV

Primorsko-goranska županija je na temelju Ugovora o zakupu br. 7224/02-03 sklopljenog s Gradom Rijekom dala Javnoj ustanovi „Priroda“ na korištenje kao podzakupniku na razdoblje od 10 godina poslovni prostor u Rijeci na adresi Grivica 4, na prvom katu, površine 144 m².

Javna ustanova „Priroda“ i Primorsko-goranska županija sklopili su ugovor kojim su regulirali status Javne ustanove „Priroda“ kao podzakupnika, i to Ugovorom o podzakupu broj 86/06/2008.

Budući da su 7. svibnja 2018. godine istekli Ugovor o zakupu br. 7224/02-03 i Ugovor o podzakupu broj 86/06/2008, Javna ustanova „Priroda“ je u dogovoru i suradnji s Primorsko-goranskom županijom direktno podnijela Gradu Rijeci iskaz interesa za daljnje korištenje poslovnih prostora na adresi Grivica 4.

Gradonačelnik Grada Rijeke je 12. lipnja 2018. godine donio Zaključak (KLASA: 023-01/18-04/84-24, URBROJ: 2170/01-15-00-18-18, dostavlja se kao Prilog 2) kojim se zadužuje Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sa Javnom ustanovom „Priroda“ sklopi ugovor o zakupu poslovnog prostora na rok od 10 godina.

Budući da je člankom 10. Odluke o osnivanju Javne ustanove "Priroda" („Službene novine“ broj 42/13) te člankom 18. Statuta Javne ustanove „Priroda“ (KLASA: 023-01/14-01/01; URBROJ: 2170-52-01/1-14-119 od 19. prosinca 2014.), za pravne poslove čija vrijednost prelazi 200.000,00 kuna potrebno ishođenje suglasnosti Župana, **ovim se materijalom traži suglasnost Župana za sklapanje pravnog posla - potpisivanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora s Gradom Rijekom.**

Upravno vijeće Javne ustanove "Priroda" na 16. sjednici, koja je održana dana 28. lipnja 2018. godine, donijelo je Odluku o davanju pozitivnog mišljenja za potpisivanje predmetnog Ugovora. Odluku Upravnog vijeća dostavljamo kao Prilog 1. ovog materijala.

II. OBRAZLOŽENJE

Dosadašnja cijena koju je Javna ustanova „Priroda“ preko zakupnika Primorsko-goranske županije plaćala Gradu Rijeci za najam prostora na Grivici 4 iznosila je 5,11€/m² uvećano za pripadajući PDV, odnosno 5.334,00 kuna, odnosno na godišnjoj razini približno 80.000,00 kuna. No, u 2018. godini Grad Rijeka donio je novu Odluku o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 8/18) kojom se korigiraju cijene najma. Korigirana cijena mjesečne zakupnine za poslovni prostor od 144 m² na adresi Grivica 4, prvi kat, sukladno novoj Odluci i Zaključku Gradonačelnika Grada Rijeke sada iznosi 7,39€/m² uvećano za pripadajući PDV, što preračunato u kune iznosi okvirno 9.850,00 kuna mjesečno, a na godišnjoj razini približno 120.000,00 kuna. Napominje se da bi iznos mjesečne zakupnine bio isti i da je ove godine Primorsko-goranska županija iskazala interes za zakup prostora na Grivici u ime podzakupnika Javne ustanove „Priroda“.

Kao Prilog 3 ovom materijalu dostavlja se Prijedlog ugovora o zakupu između Grada Rijeke i Javne ustanove „Priroda“ (KLASA: 023-01/18-04/84-24, URBROJ: 2170/01-15-00-18-18).

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA

Za provođenje akata koji proizlaze konkretno iz ovog materijala nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu Primorsko-goranske županije, napominjemo

da je u Proračunu Primorsko-goranske županije za 2018. godinu, u sklopu programa redovna djelatnost Javne ustanove „Priroda“, na poziciji 33010211 već osiguran iznos za financiranje zakupa poslovnog prostora, u sklopu proračunskih sredstava.

IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

Slijedom navedenoga, ovim se materijalom predlaže Županu Primorsko-goranske županije da donese Zaključak kako slijedi:

Na temelju članka 10. Odluke o osnivanju Javne ustanove "Priroda" („Službene novine“ broj 42/13) te članka 18. Statuta Javne ustanove „Priroda“ (KLASA: 023-01/14-01/01; URBROJ: 2170-52-01/1-14-119 od 19. prosinca 2014.), članka 52. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 - pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18 – pročišćeni tekst) te člancima 6. i 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst), Župan je na _____ sjednici od _____ 2018. godine donio sljedeći

Z a k l j u č a k

Donosi se Odluka o davanju suglasnosti Javnoj ustanovi „Priroda“ za potpisivanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora s Gradom Rijekom.

Odluka je sastavni dio ovog Zaključka.

Na temelju članka 10. Odluke o osnivanju Javne ustanove "Priroda" (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 42/13) te članka 18. Statuta Javne ustanove „Priroda“ (KLASA: 023-01/14-01/01; URBROJ: 2170-52-01/1-14-119 od 19. prosinca 2014.), članka 52. Statuta Primorsko-goranske županije (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 23/09, 9/13 i 25/13 - pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18 – pročišćeni tekst) te člancima 6. i 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije je na _____ sjednici od _____ 2018. godine donio

O D L U K U

o davanju suglasnosti Javnoj ustanovi „Priroda“ za potpisivanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora s Gradom Rijekom

I.

Daje se suglasnost Javnoj ustanovi „Priroda“ za sklapanje pravnog posla odnosno potpisivanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora s Gradom Rijekom.

II.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Prilozi materijalu:

1. Odluka Upravnog vijeća o davanju pozitivnog mišljenja na potpisivanje ugovora o zakupu s Gradom Rijekom (KLASA: 023-01/18-01/01; URBROJ: 2170-52-01/1-18-63, od 28. lipnja 2018.)
2. Zaključak Gradonačelnika Grada Rijeke (KLASA: 023-01/18-04/84-24, URBROJ: 2170/01-15-00-18-18 od 12. lipnja 2018.)
3. Prijedlog Ugovora s Gradom Rijekom

Primorsko-goranska županija



KLASA: 023-01/18-01/01
URBROJ: 2170-52-01/1-18-63

Rijeka, 28. lipnja 2018.

Temeljem članka 10. Odluke o osnivanju Javne ustanove „Priroda“ (Službene novine br. 42/13) i članka 18. Statuta Javne ustanove „Priroda“ (KLASA:023-01/14-01/01, URBROJ: 2170-52-01/1-14-119 od 19. prosinca 2014 godine), Upravno vijeće Javne ustanove „Priroda“ na 16. sjednici donosi sljedeću odluku

Članak 1.

Daje se pozitivno mišljenje za potpisivanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora s Gradom Rijekom.

Ovlašćuje se ravnateljica da Prijedlog ugovora o zakupu poslovnog prostora s Gradom Rijekom, putem nadležnog Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, dostavi Županu Primorsko-goranske županije na suglasnost.

Članak 2.

Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Predsjednik Upravnog vijeća
Danijel Celcner , v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/18-04/84-24
URBROJ: 2170/01-15-00-18-18
Rijeka, 12. 6. 2018.

Gradonačelnik je 12. lipnja 2018. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

Temeljem članka 58. Statuta Grada Rijeke (Službene novine Primorsko goranske županije broj 24/09, 11/10, 5/13, Službene novine Grada Rijeke broj 7/14 i 7/16 – pročišćeni tekst i 12/17) i članka 5. stavka 1. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 8/18) i Zapisnika povjerenstva od 21. svibnja 2018. godine:

1. Utvrđuje se djelatnost za poslovni prostor u Rijeci, na adresi Grivica 4, na I katu, površine 144 m², ID:201496, I zona, koja glasi:

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
R	91.04 – Djelatnosti botaničkih vrtova i zooloških vrtova i prirodnih rezervata - aktivnost: prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sa ustanovom JAVNA USTANOVA PRIRODA iz Rijeke, Grivica 4, sklopi Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Rijeci na adresi Grivica 4, na prvom katu, površine 144 m², koji se nalazi u I zoni, bez provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora sukladno članku 5. stavku 1. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 8/18) budući se radi o ustanovi čiji je jedini osnivač Primorsko-goranska županija, za obavljanje djelatnosti koja je po Odluci o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti („Narodne novine“ broj: 58/07 i 72/07) svrstana pod područjem R pod šifrom 91.04 – Djelatnosti botaničkih vrtova i zooloških vrtova i prirodnih rezervata - aktivnost: prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova, na rok od 10 godina, uz plaćanje mjesečne zakupnine od 7,39 €/m² uvećano za pripadajući PDV i plaćanje svih ostalih troškova sa osnove korištenja prostora.

GRADONAČELNIK

mr. s. **Vojko OBERSNEL**



Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Denis Šulina, Marine Superina, Dolores Mornar
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X

GRAD RIJEKA, Korzo 16, RIJEKA, OIB: 54382731928, MB: 2664763, žiro račun (IBAN): HR332402006183700005, zastupan po pročelnici Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom Denis Šulini, temeljem punomoći gradonačelnika mr.sc. Vojka Obersnela KLASA: 023-01/18-01/3 URBROJ 2170/1-15-00-18-25 od 23. (dvadesettrećeg) ožujka 2018. (dvijetisućeosamnaeste) godine, (u daljnjem tekstu: zakupodavac)

JAVNA USTANOVA PRIRODA iz Rijeke, Grivica 4, OIB: 82785517509, MB: 1574825, žiro račun (IBAN): HR2624020061100633631, zastupana po ravnateljici Sonji Šišić (u daljnjem tekstu: zakupnik)

sklopili su sjedeći:

UGOVOR O ZAKUPU BR. 9328

ID POSLOVNOG PROSTORA	ZONA	KORISNA POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA u m ²	IZNOS ZAKUPNINE u € po m ²	UKUPAN IZNOS MJESEČNE ZAKUPNINE u €	ENERGETSKI CERTIFIKAT
201496	I	144 (stočetrdesetčetirimetarokvadratnih)	7,39 (sedameatridesetdevetcenti)	1.064,16 (tisućušezdesetčetiriurašesnaestcenti)	-

PREDMET UGOVORA

Članak 1. (prvi)

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor na adresi u Rijeci, Grivica 4, na I katu zgrade, korisne površine od 144 m² (stočetrdesetčetirimetarokvadratnih), koji se sastoji od osam prostorija, hodnika i wc-a

Predmetni poslovni prostor se nalazi na k.č. 440, z.k.ul 571, k.o. Rijeka

Korisna površina poslovnog prostora obračunava se sukladno Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 26/13 i 14/14 i Službene novine Grada Rijeke broj 02/15 i 5/18).

Članak 2. (drugi)

Zakupnik će poslovni prostor koristiti za obavljanje djelatnosti koja je Odlukom o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti ("Narodne novine" broj 58/07 i 72/07) označena pod šifrom NKD 91.04 i to: djelatnosti botaničkih vrtova i zooloških vrtova i prirodnih rezervata – aktivnost: prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova.

Zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika i ne može bez suglasnosti zakupodavca promijeniti ugovorenu djelatnost iz stavka 1. (prvog) ovoga članka.

Članak 3. (treći)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupodavac nije u obvezi predati zakupniku poslovni prostor budući da zakupnik nastavlja s korištenjem istog, a kojeg je koristio temeljem članka 8. (osmog) Ugovora o zakupu broj 7224/02-03 od 21. (dvadesetprvog) srpnja 2008. (dvijetisućeosme) godine,

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će zakupodavac po zaprimanju energetskog certifikata isti predati zakupniku.

Članak 4. (četvrti)

Potpisom ovoga Ugovora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i da je suglasan da će poslovni prostor urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te se 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 ili ne.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zakupnik odriče prava na potraživanje naknade eventualno uloženi sredstava za uređenje predmetnog poslovnog prostora za vrijeme trajanja ranijeg ugovora o zakupu, po bilo kojoj osnovi.

Članak 5. (peti)

Ovaj je Ugovor sklopljen na određeno vrijeme od 10 (deset) godina.

Članak 6. (šesti)

Ovaj se Ugovor sklapa se temeljem članka 5. (petog) Odluke o zakupu poslovnog prostora "Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18) i Zaključka Gradonačelnika KLASA: 023-01/18-04/84-24, URBROJ 2170/01-15-00-18-18 od 12. (dvanaestog) lipnja 2018. (dvijetisućeosamnaestogodine) godine, koji je sastavni dio ovog ugovora, u obliku ovršnog javnobilježničkog akta, a primjenjuje se počevši od 8. (osmog) svibnja 2018. (dvijetisućeosamnaeste) godine.

ZAKUPNINA I DRUGI TROŠKOVI KORIŠTENJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 7. (sedmi)

Zakupnina iznosi mjesečno 1.064,16 € (tisućušezdesetčetiriurašesnaestcenti) što prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan potpisivanja ovoga Ugovora (1 € = 7,380514 kn), iznosi 7.854,05 kn (sedamtisućaosamstopešestčetirikunepetlipa).

U iznos mjesečne zakupnine iz prethodnog stavka ovoga članka, nije uračunat porez na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV), kojeg će zakupodavac posebno obračunati zakupniku u visini utvrđenoj pozitivnim propisima, budući je zakupodavac porezni obveznik u svezi s obavljanjem djelatnosti davanja u zakup poslovnog prostora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se mjesečni iznos zakupnine u KUNAMA utvrđivati za svaki mjesec na način da se iznos mjesečne zakupnine izražene u € označen u stavku 1. (prvom) ovoga članka, pomnoži sa srednjim tečajem Hrvatske narodne banke važećim na dan ispostave računa te isti uveća za PDV, u smislu stavka 2. (drugog) ovoga članka. -----stranica druga-----
Zakupnik se obvezuje zakupninu plaćati u KUNAMA svakog mjeseca unaprijed najkasnije do 10. (desetog) u mjesecu za koji se plaća.

Zakupnik se obvezuje plaćati viši iznos zakupnine od ugovorenog iznosa, ako to odredi nadležno tijelo zakupodavca svojom odlukom.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik u slučaju otkaza ugovora o zakupu, nakon proteka roka na koji je ovaj Ugovor sklopljen, odnosno po prestanku ovoga Ugovora po bilo kojoj osnovi, dužan zakupodavcu plaćati mjesečnu naknadu na ime korištenja poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: naknada zakupnine), sve dok poslovni prostor ne vrati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari.

Naknada zakupnine iz prethodnog stavka ovoga članka obračunava se u visini mjesečne zakupnine utvrđene sukladno odredbama stavka 1. (prvog) i 6. (šestog) ovoga članka te dopijeva jednako kao i mjesečna zakupnina za vrijeme trajanja ovoga Ugovora, a zakupodavac će zakupniku za svaku mjesečnu naknadu zakupnine izdati račun.

Zakupodavac će na uplaćenu zakupninu ili naknadu zakupnine nakon datuma dospijea, obračunati zateznu kamatu sukladno pozitivnim propisima.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupodavac ovlašten dospjelu mjesečnu naknadu zakupnine iz stavka 6. (šestog) i 7. (sedmog) ovoga članka te zateznu kamatu iz stavka 8. (osmog) ovoga stavka, naplatiti sukladno odredbi članka 20. (dvadesetog) ovoga Ugovora.

Članak 8. (osmi)

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

Članak 9. (deveti)

Zakupnik se obvezuje plaćati ugovorenu zakupninu te naknade i troškove označene u članku 8. (osmom) ovoga Ugovora, počevši od dana označenog u članku 6. (šestom) ovoga Ugovora.

Članak 10. (deseti)

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, servisiranje plinskih i električnih uređaja za grijanje i hlađenje i sl.).
Zakupnik je dužan o svom trošku u poslovnom prostoru/zgradi izvršiti sve popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 11. (jedanaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sklopiti poseban Ugovor o prijenosu ugovora o korištenju električne mreže u poslovnom prostoru, najkasnije u roku od 8 (osam) dana od potpisivanja ovoga Ugovora, a na koji će svoju pisanu suglasnost dati HEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o. Zagreb, Distribucijsko područje Rijeka.

Ugovor iz prethodnog stavka ovoga članka sklapa se na određeno vrijeme, sukladno odredbi članka 5. (petog) ovoga Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će zakupodavac Ugovor iz stavka 1. (prvog) ovoga članka, raskinuti jednostranom izjavom s danom otkaza ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora ili s danom prestanka ovoga Ugovora po bilo kojoj osnovi. U tom slučaju zakupnik gubi pravo na korištenje priključka električne energije u poslovnom prostoru.

PREINAKA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 12. (dvanaesti)

Zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

PODZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 13. (trinaesti)

Zakupnik ne može poslovni prostor, ni dio istog dati u podzakup ili ga drugačije predati na korištenje trećoj osobi, bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

OSTALE OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 14. (četnaesti)

Zakupnik je dužan zakupodavcu dopustiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja kao i korištenja istog.
Zakupnik je dužan zakupodavcu omogućiti nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ako se isti nalaze u poslovnom prostoru, a na teret zakupodavca ili upravitelja zgrade.

Članak 15. (petnaesti)

Zakupnik je obavezan provoditi sve mjere zaštite od požara propisane Zakonom o zaštiti od požara („Narodne novine“ broj 92/10), te sukladno provedbenim propisima donesenim temeljem toga Zakona.
Zakupnik je obavezan provoditi sve mjere zaštite na radu propisane Zakonom o zaštiti na radu („Narodne novine“ broj 71/14, 118/14 i 154/14), te sukladno provedbenim propisima donesenim temeljem toga Zakona.
Zakupnik je obavezan provoditi sve mjere dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije propisane Zakonom o zaštiti pučanstva od zaraznih bolesti („Narodne novine“ broj 79/07, 113/08, 43/09 i 22/14), te sukladno provedbenim propisima donesenim temeljem toga Zakona.

Članak 16. (šesnaesti)

Zakupnik nema pravo po prestanku ovoga Ugovora po bilo kojoj osnovi odnosno po prestanku korištenja poslovnog prostora demontirati vrata, prozore, izloge, vodovodne, električne, ventilacione i druge instalacije i uređaje koje je ugradio radi funkcije prostora, ali može odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ne postoji odgovornost zakupodavca po bilo kojoj osnovi, za eventualnu štetu na stvarima, roblju i/ili opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor.

Članak 17. (sedamnaesti)

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

1. (prvo), ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem rješenja nadležnog tijela,
2. (drugo), ako zakupnik prestane s obavljanjem ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru duže od 30 (trideset) dana,
3. (treće), ako zakupnik ne pristane na povećanje zakupnine iz članka 7. (sedmog) ovoga Ugovora,
4. (četvrto), ako zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno ovom Ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
5. (peto), ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu s PDV-om, zateznu kamatu i/ili troškove iz članka 8. (osmog) ovoga Ugovora u roku od (15) petnaest dana od dana primitka pisane opomene, najmanje u visini (3) mjesečne zakupnine s PDV-om, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedene novčane tražbine, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
6. (šesto), ako tijekom trajanja ugovornog odnosa nadležno tijelo zakupodavca odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup,
7. (sedmo), ako zakupnik bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca izvrši preinake poslovnog prostora,
8. (osmo), ako zakupnik dio ili cijeli poslovni prostor izda trećoj osobi u podzakup, bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
9. (deveto), ako zakupnik tijekom trajanja ugovornog odnosa ne omogući zakupodavcu i/ili upravitelju zgrade nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,
10. (deseto) ako se građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor mora ukloniti radi raspolaganja istom od strane Grada,
11. (jedanaesto) ako je građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor ili je poslovni prostor opasan po život, zdravlje i imovinu,
12. (dvanaesto) ako se poslovni prostor nalazi u građevini ili zemljištu koje se privodi namjeni,
13. (trinaesto) u drugim slučajevima kada za to postoji opravdani razlog ili javni interes.

Po primitku otkaza ugovora o zakupu ili po prestanku ovoga Ugovora po bilo kojoj osnovi, zakupnik i/ili podzakupnik (u slučaju kada je zakupniku odobreno davanje cijelog ili dijela poslovnog prostora u podzakup) obvezuju se najkasnije u roku od 8 (osam) dana predati zakupodavcu u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari. Zakupnik potpisom ovoga Ugovora izričito ovlašćuje zakupodavca da ukoliko mu zakupnik i/ili podzakupnik (u slučaju kada je zakupniku odobreno davanje cijelog ili dijela poslovnog prostora u podzakup) u roku od 8 (osam) dana po primitku otkaza ugovora o zakupu ili u roku od 8 (osam) od dana prestanka ovoga Ugovora po bilo kojoj osnovi, ne preda u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, zakupodavac može ući u posjed poslovnog prostora te zakupnik izričito izjavljuje da isto ne predstavlja protupravno i samovoljno smetanje posjeda. Zakupnik se potpisom ovoga Ugovora odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda kao i primjene samopomoći.

Članak 18. (osamnaesti)

Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, po sporazumu ugovornih strana u svako vrijeme, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučajevima propisanim Odlukom o zakupu poslovnog prostora.

Članak 19. (dvadesetidevetnaesti)

Po prestanku ovoga Ugovora po bilo kojoj osnovi, zakupnik je dužan najkasnije u roku 8 (osam) dana isprazniti poslovni prostor od osoba i stvari te ga predati zakupodavcu u ispravnom stanju.

OVRHA RADI PRISILNE NAPLATE I PREDAJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 20. (dvadeseti)

Zakupnik potpisom ovoga Ugovora ovlašćuje zakupodavca da temeljem istog može neposredno provesti ovrhu radi prisilne naplate dospjele, a nepodmirene zakupnine s PDV-om, kamate i/ili troškova koji proizlaze iz ovog Ugovora, na svoj njegovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, kao i za ostvarenja činidbe – predaje poslovnog prostora u posjed zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari, nakon isteka ugovorenog roka zakupa odnosno prestanka ovoga Ugovora po bilo kojoj osnovi ili nakon ostvarenja uvjeta iz članka 17. (sedamnaestog) ovoga Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupodavac dospelost novčane tražbine dokazuje knjigovodstvenom karticom neplaćenih računa, a uvjete za ostvarenje činidbe predaje poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari u posjed zakupodavcu iz članka 17. (sedamnaestog) ovoga Ugovora, dokazuje otkazom ugovora o zakupu i opomenom zakupodavca.

Ugovorne strane su suglasne da javni bilježnik na temelju ovoga Ugovora i isprava iz stavka 2. (drugog) ovoga članka, na ovaj Ugovor stavi potvrdu ovršnosti.

RJEŠAVANJE SPOROVA I MJERODAVNO PRAVO

Članak 21. (dvadesetprvi)

Sva međusobna sporna i/ili dvojbena pitanja koja bi mogla nastati glede tumačenja ovoga Ugovora ili njegove primjene, ugovorne strane će pokušati riješiti na sporazuman i dogovoran način. U slučaju da ugovorne strane ne uspiju na način opisan prethodnim stavom ovoga članka razriješiti međusobna sporna ili dvojbena pitanja, rješavanje će povjeriti stvarno nadležnom sudu u Rijeci.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 22. (dvadesetdrugi)

Zakupnik je dužan obavijestiti zakupodavca o svakoj promjeni svog statusa pisanim putem i bez odgode. U protivnom odgovara za svu štetu nastalu propuštanjem navedene radnje.

Članak 23. (dvadesettreći)

Potpisom ovoga Ugovora zakupnik pristaje na primjenu Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18) i Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru te potvrđuje da je u trenutku sklapanja ovoga Ugovora upoznat s citiranom Odlukom i Pravilnikom kao općim uvjetima zakupodavca.

Članak 24. (dvadesetčetvrti)

Sve izmjene i dopune ovoga Ugovora bit će pravovaljane ukoliko budu sačinjene u pisanom obliku.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve izmjene ili dopune ovoga Ugovora po zahtjevu zakupnika, biti sačinjene u skladu sa Odlukom o zakupu poslovnog prostora, koja će biti na snazi u vrijeme podnošenja pisanog zahtjeva zakupnika za izmjenu i dopunu ovoga Ugovora.

-----**Članak 25. (dvadesetpeti)**-----

Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa sadržajem i značenjem odredbi ovoga Ugovora te se odriču prava pobijanja istog iz razloga nerazumijevanja istog.

Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa pravima i obvezama koje za njih proizlaze iz ovoga Ugovora te da između prava i obveza svake od ugovornih strana ne postoji nesrazmjer u trenutku sklapanja ovoga Ugovora.

-----**Članak 26. (dvadesetšesti)**-----

Za sve što nije regulirano ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/15), Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 75/15 i 29/18), općih akata zakupodavca iz članka 23. (dvadesettrećeg) ovoga Ugovora i drugi pozitivni propisi Republike Hrvatske koji reguliraju materiju zakupnog odnosa.

U slučaju ništetnosti neke od odredaba ovoga Ugovora, isto neće imati učinak na valjanost ostalih odredaba ovoga Ugovora. Ništetna odredba će se zamijeniti valjanom kojom će se postići svrha u mjeri u kojoj je to dopušteno i moguće i koja se željela postići zamijenjenom ništetnom odredbom.

-----**Članak 27. (dvadesetsedmi)**-----

Ugovorne strane primaju prava i obveze određene ovim Ugovorom u cijelosti, te ga u znak prihvata potpisuju.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku o trošku zakupnika. Ugovor je sastavljen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih zakupodavac zadržava 3 (tri), zakupnik 1 (jedan), a javni bilježnik 1 (jedan) primjerak.

Raniji zakupnik: Primorsko-goranska županija

Broj dosadašnjeg ugovora: 7224/02-03

KLASA:372-03/17-01/101

URBROJ:2170/01-17-40-18/7

U Rijeci, dana 18. (osamnaestog) lipnja 2018. (dvijetisućeosamnaeste) godine.

Za ZAKUPNIKA:

Ravnateljica:

SONJA ŠIŠIĆ

Za ZAKUPODAVCA:

Pročelnica:

DENIS ŠULINA

po punomoći

Sjemen