Temeljem čl. 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) i Odluke Pula usluge i upravljanje d.o.o. o raspisivanju natječaja za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta broj: AKT-2024-181 od 17.05.2024. godine, trgovačko društvo Pula usluge i upravljanje d.o.o., Trg kralja Tomislava 7, raspisuje

**NATJEČAJ**

**za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta**

**I**

Raspisuje se natječaj za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta kako slijedi:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***k.o.*** | ***Namjena –***  ***djelatnost*** | ***Katastarska***  ***čestica*** | ***Ukupna površina***  ***m2*** | ***Mjesečna jedinična zakupnina (bez PDV)*** | ***Početna zakupnina EUR/mj.***  **(bez PDV)** | ***Početna***  ***zakupnina***  ***EUR/god.***  **(bez PDV)** | ***Jamčevina***  ***u EUR (s PDV-om)*** |
| Pula | Najam do četiri padel igrališta | dio 4863/1  dio 4863/8 | 2010 | 0,2 €/m² | 402,00 | 4.824,00 | 6.030,00 |

Obuhvat predmeta zakupa prikazan je u grafičkom prilogu koji se nalazi u prilogu natječaja i čini njegov sastavni dio, uz mogućnost drugačijeg prostornog razmještaja najviše do četiri padel igrališta, u gabaritima površine zemljišta koje se daje u zakup.

Predmetno zemljište daje se u zakup najpovoljnijem ponuditelju od dana sklapanja ugovora **na vrijeme od 10 godina.** Nakon isteka ugovorenog vremena zakupa, zakupnik ima prvenstveno pravo zakupa zemljišta za iduće ugovorno razdoblje.

Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji je ponudio **isključivo** **najviši iznos godišnje zakupnine**. Na ugovorenu zakupninu obračunava se porez na dodanu vrijednost.

Zakupnina će se revalorizirati na godišnjoj osnovi korištenjem Indeksa potrošačkih cijena (CPI) kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku RH u cijelom razdoblju trajanja zakupnog odnosa, ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od +2%; smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje zakupnine.

Na ime osiguranja plaćanja zakupnine i drugih obveza prema zakupodavcu, najpovoljniji ponuditelj obvezan mu je prilikom sklapanja ugovora o zakupu uručiti solemniziranu bianco zadužnicu na iznos od 10.000,00 € s naznačenom odgovornom osobom kao jamcem-platcem.

**NAMJENA ZEMLJIŠTA**

Na predmetnom zemljištu moguće je obavljati djelatnost u skladu s namjenom utvrđenom u točki I Natječaja. Shodno navedenom, privođenje namjeni vršit će se u skladu s dokumentima prostornoplanskog uređenja i ostalim uvjetima predviđenima važećim propisima.

Za prilaz zemljištu najpovoljniji ponuditelj i korisnici prostora ovlašteni su koristiti isključivo prometnice koje se nalaze na sjevernoj strani zakupljenog zemljišta.

Zakupnik ima pravo postavljanja montažnog objekta (kontejnera) u svrhu osiguravanja minimalnih sanitarnih i prostornih uvjeta korisnika padel igrališta (sanitarni čvor, svlačionice i sl.) u skladu sa važećim prostorno planskim uvjetima. Eventualna izmještanja i postavljanja instalacija i priključaka na predmetnom zemljištu zakupnik će izvršiti o vlastitom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

Ukoliko na predmetnom zemljištu zakupnik obavlja radnje suprotne onima dozvoljenima ugovorom o zakupu, čiji je nacrt u prilogu natječaja i čini njegov sastavni dio, ugovor se raskida, a zemljište će se ponovno izložiti natječaju.

Po prestanku ugovora o zakupu, zakupnik je u obvezi zemljište predati u posjed zakupodavcu u urednom i ispravnom stanju. Zakupnik u slučaju prestanka ugovora o zakupu ima pravo iznijeti sav inventar, odvojiti i odnijeti svu opremu i materijal koji je ugradio u padel igrališta, pod uvjetom da je isto moguće bez oštećenja zakupljenog zemljišta. Svi objekti i gotove konstrukcije, koje pri predaji u posjed zakupodavcu nije moguće fizički odvojiti od zemljišta, ostaju u vlasništvu zakupodavca bez prava zakupnika na naknadu.

Igrališta za padel o vlastitom trošku nabavlja i postavlja zakupnik. Privođenje namjeni ne utječe na obavezu plaćanja godišnje zakupnine, koju je zakupnik dužan platiti godišnje unaprijed, u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora (prva zakupnina), a sve kasnije godišnje zakupnine dužan je platiti do 30. studenog kalendarske godine za narednu godinu.

Zakupnik je u obvezi ishoditi potrebne dozvole i odobrenja za privođenje namjeni izgradnje do četiri padel igrališta, u skladu sa uvjetima prostornoplanske dokumentacije Grada Pula-Pola te redovito plaćati javna davanja vezana uz postavljanje i održavanje sportskih igrališta na predmetu zakupa (komunalni doprinos, komunalna naknada i dr.).

Zemljište se daje u zakup u viđenom stanju, što isključuje vezane prigovore zakupnika.

**II**

Natječaj za davanje u zakup provest će se usmenim javnim nadmetanjem i odabirom najpovoljnije ponude.

Oglas o raspisivanju natječaja objavit će se na mrežnim stranicama Pula usluge i upravljanje d.o.o. [www.pula-usluge.hr](http://www.pula-usluge.hr) i Grada Pula-Pola [www.pula.hr](http://www.pula.hr) .

**III**

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju iznosi jednu početnu godišnju zakupninu uvećanu za PDV. Jamčevina se uplaćuje na bankovni račun Pula usluge i upravljanje d.o.o. otvoren u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d, broj računa IBAN HR8523900011100350627, poziv na broj: OIB ponuditelja.

**IV**

Ugovor o zakupu sklapa se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

Najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude nakon donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora ili ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u ostavljenom roku, gubi pravo na sklapanje ugovora o zakupu i povrat uplaćene jamčevine, a ugovor o zakupu sklopit će se sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem. U slučaju da isti ne postoji ili sljedeći najpovoljniji ponuditelj odbije ponudu za sklapanje ugovora, zemljište će se ponovno izložiti zakupu na natječaju.

Ponuditelji kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od pet dana od donošenja Odluke iz stavka I, a najpovoljnijem ponuditelju uračunat će se u prvu godišnju zakupninu.

Zakupnik snosi javnobilježničke troškove solemnizacije ugovora o zakupu, troškove zemljišnoknjižne provedbe ugovora, troškove geodetskog omeđivanja zakupljenog zemljišta, izrade projektne dokumentacije i ishođenja potrebitih dozvola i/ili odobrenja u skladu s uvjetima prostornoplanske dokumentacije.

**V**

Zemljište se daje u zakup prema uvjetima iz nacrta Ugovora o zakupu, koji se nalazi u prilogu natječaja (PRILOG 4.) i čini njegov sastavni dio; davanjem ponude, ponuditelj prihvaća ugovorne uvjete u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija.

**VI**

**PRAVILA NADMETANJA**

Usmeno javno nadmetanje provest će se u prostorijama Pula usluge i upravljanje d.o.o. Pula, Trg kralja Tomislava 7, sala za sastanke broj 2, dana **3. lipnja 2024.godine u 12.00 sati**, prema sljedećim pravilima:

1.Povjerenstvo za provedbu natječaja uvodno otvara nadmetanje i konstatira zaprimanje prijava i dokaza (u izvorniku ili ovjerenom presliku):

- prijavu na natječaj (PRILOG 1.),

- izjavu natjecatelja (ponuditelja) da zemljište koje se daje u zakup uzima u viđenom stanju (PRILOG 2.),

- izjavu o prihvaćanju početnog iznosa zakupnine (PRILOG 3.)

- o uplati jamčevine (uplata za pravnu osobu koja prijavljuje udjelovanje u natječaju mora biti zaprimljena sa transakcijskog računa te pravne osobe),

- o registraciji pravne osobe, odnosno ime prezime i OIB fizičke osobe,

- o podmirenju svih dospjelih obveza prema Gradu Puli (Potvrda Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pula-Pola, Polanijev prolaz 2)

**-** potvrdu porezne uprave o stanju duga, koja ne smije biti starija od 15 dana do dana prijave na javni natječaj, iz koje mora biti vidljivo da ponuditelj nema dugovanja po osnovi javnih davanja odnosno da je ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje (Porezna uprava, Područni ured Pazin-Ispostava Pula, Carrarina 5)

- punomoć za zastupanje (ako na nadmetanju sudjeluje osoba u svojstvu punomoćnika, odnosno ovlaštenog predstavnika pravne osobe),

(Napomena: Prijave na natječaj sa dokazima podnositelji dostavljaju osobno ili putem pošte na adresu Pula usluge i upravljanje d.o.o., Trg kralja Tomislava 7, sa naznakom „Natječaj za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta – ne otvaraj“, **najkasnije do 3. lipnja 2024.godine do 12.00 sati.**)

2. Povjerenstvo za provedbu natječaja razmatra prijave i dokaze, razmatra uručene prijave i dokaze, utvrđuje njihovu pravnu valjanost te donosi odluku koju odmah objavljuje. Podnositelji prijave sa nepotpunom dokumentacijom i podnositelji prijava pristiglih izvan vremena (sata) utvrđenog člankom VI., biti će prethodno isključeni iz daljnjeg postupka javnog nadmetanja.

3. Ako se na natječaj za zakup zemljišta prijavio i natjecao samo jedan natjecatelj, uzet će se u obzir njegova ponuda u početnoj visini zakupnine kao najpovoljnija. Ukoliko su se na natječaj prijavili dva ili više natjecatelja, njihove inicijalne ponude Povjerenstvo za provedbu natječaja zaprima po redosljedu njihovih prijava

4. Najmanji iznos povećanja ponude godišnje zakupnine iznosi 500,00 EUR bez PDV-a.

5. Usmeno javno nadmetanje okončat će se po isteku 1. minute od davanja najpovoljnije ponude.

6. Po okončanju usmenog nadmetanja Povjerenstvo za provedbu natječaja utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnijom i takvo utvrđenje unosi u zapisnik te isti dostavlja Upravi društva na razmatranje i odlučivanje.

7. Odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora uprava društva donosi u roku od 5 dana od primitka zapisnika i prijedloga.

8. Ugovor o zakupu sklapa se u roku od 8 dana od donošenja Odluke uprave društva o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

Podnošenjem prijave na natječaj koja sadrži njegove osobne podatke, uz tražene priloge, ponuditelj daje privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama Društva, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Ponuditelj koji ima nepodmirenih dospjelih obveza prema Društvu bit će isključen iz postupka.

**VII**

Zainteresirani ponuditelji mogu dobiti sve informacije u vezi natječaja i izvršiti uvid u položaj nekretnina iz točke I. ovog Natječaja u prostorijama Pula usluge i upravljanje d.o.o. Pula, Trg kralja Tomislava 7, od ponedjeljka do petka, od 8.00-12.00 sati, na broj mobitela 098/983 6676 ili upitom na e-mail [slobodan.kapor@pula-usluge.hr](mailto:slobodan.kapor@pula-usluge.hr) .

**VIII**

Pula usluge i upravljanje d.o.o. pridržava pravo poništiti objavljeni natječaj u cijelosti ili djelomično, bez posebnog obrazloženja, do donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Broj: AKT-2024-182

Pula,17.05.2024.godine

**PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o.**

**PRILOG 1.**

**PRIJAVA NA NATJEČAJ ZA DAVANJE U ZAKUP NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (dio k.č. 4863/1 i dio k.č. 4863/8 k.o. Pula)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Naziv natjecatelja  (ime i prezime ako je fizička osoba) |  |
| 2. | Sjedište natjecatelja (prebivalište ako je fizička osoba) |  |
| 3. | OIB |  |
| 4. | Ime i prezime, prebivalište i OIB zakonskog zastupnika |  |
| 5. | Naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine |  |
| 6. | Adresa za dostavu pošte |  |
| 7. | Adresa e-pošte |  |
| 8. | Kontakt osoba natjecatelja |  |
| 9. | Broj telefona |  |
| 10. | Ovjera natjecatelja (potpis) |  |

**PRILOG 2.**

***Izjava ponuditelja kojom isti potvrđuje da uzima neizgrađeno građevinsko zemljište u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i/ili poslovodstva bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Društva)***

***I Z J A V A***

Izjavljujemo da potvrđujemo da uzimamo neizgrađeno građevinsko zemljište (dio k.č. 4863/1 i dio 4863/8 k.o Pula) u viđenom stanju, da ga smo ga dužni urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, odnosno da se odričemo prava primjene instituta stjecanja bez osnova i/ili poslovodstva bez naloga (bez obzira da li smo za takve radove imali suglasnost Društva).

U \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024. godine

MP Ponuditelj:

………………………………….

*(potpis odgovorne osobe)*

**PRILOG 3.**

***Izjava o prihvaćanju početne visine zakupnine kojom natjecatelj potvrđuje da prihvaća utvrđeni iznos početne visine zakupnine***

***I Z J A V A***

Ovom izjavom potvrđujemo da prihvaćamo početni iznos godišnje zakupnine po natječaju za zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta (dio k.č. 4863/1 i dio 4863/8 k.o Pula), u slučaju da na natječaju nije bilo drugih natjecatelja (ponuditelja).

U \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024. godine

MP Ponuditelj:

………………………………….

*(potpis odgovorne osobe)*

**PRILOG 4.**

**PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o.** sa sjedištem u Puli, Trg Kralja Tomislava 7, OIB:24406172697, zastupano po Upravi društva (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), i--------------------------------------------------------------------------------------------------------

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**XXXXX** sa sjedištem u XXX, zastupano po XXXX (u daljnjem tekstu: Zakupnik)----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

sklopili su u Puli, dana xx.xx.xx.godine (slovima: xxxxx) godine, sljedeći--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**UGOVOR** **O ZAKUPU**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 1.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ovim Ugovorom o zakupu (u daljnjem tekstu: Ugovor) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup zemljište – dijelove k.č. 4863/1 i k.č. 4863/8, obje k.o. Pula, omeđene crvenom bojom u grafičkom prilogu ovog Ugovora.-------------------------------------------

Zemljište se zakupniku daje u zakup za strogo određenu namjenu – izgradnju četiri igrališta za padel i daljnjeg davanja u najam tih igrališta za obavljanje navedene sportske djelatnosti.-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 2.**

----------------------------------------------------------------------------------------------------------Zakupnik igrališta iz prethodnog članka postavlja i održava o vlastitom trošku te preuzima obvezu privesti zemljište toj namjeni.--------------------------------------------------------------

Zakupnik ima pravo postavljanja montažnog objekta (kontejnera) u svrhu osiguravanja minimalnih sanitarnih i prostornih uvjeta korisnika padel igrališta (sanitarni čvort, svlačionice i dr.) u skladu s važećim prostorno-planskim uvjetima.---------------------------

----------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 3.**

----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zakupljeno zemljište Zakupnik može koristiti isključivo osobno.----------------------------

Ovim Ugovorom Zakupnik se, pod raskidnim uvjetom, obvezuje istog koristiti samo za potrebe obavljanja ugovorene djelatnosti i za koju je ishodio ili će ishoditi potrebna odobrenja od strane nadležnih javnopravnih tijela, u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom Grada Pule-Pola.----------------------------------------------------------------

Sve radnje za ishođenje suglasnosti i potrebne dokumentacije za obavljanje djelatnosti, Zakupnik je dužan vršiti sam i o vlastitom trošku.----------------------------------------------

Zakupnik sam snosi troškove geodetskog omeđivanja zakupljenog zemljišta izrade projektne dokumentacije i ishođenja potrebitih dozvola i/ili odobrenja u skladu s važećim rostorno-planskim uvjetima.-----------------------------------------------------------------------

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 4.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zakupodavac i Zakupnik (u daljnjem tekstu: Ugovorne strane) suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor sklapa na vrijeme od 10 (deset) godina, počevši od dana sklapanja ovog Ugovora.----------------------------------------------------------------------------------------------

Nakon isteka ugovorenog vremena zakupa iz stavka 1. ovog članka, zakupnik ima prvenstveno pravo zakupa zemljišta za iduće ugovorno razdoblje.---------------------------Neposredno prije sklapanja ovog Ugovora, Ugovorne strane sastavile su zapisnik o stanju i primopredaji zemljišta koji čini sastavni dio ovog Ugovora; zapisnik o stanju zemljišta Ugovorne strane obvezuju se sastaviti i po prestanku ovog Ugovora.------------

Zakupnik pristupanjem sklapanju ovog Ugovora i zapisnika o primopredaji potvrđuje da je zemljište primio u posjed u viđenom stanju.-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 5.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zakupnik je dužan ugovorenu djelatnost obavljati uredno, a pod istim se, u smislu volje Ugovornih strana, podrazumijeva obveza da:---------------------------------------------

plaća zakupninu u ugovorenim rokovima, a režijske račune u rokovima na koje oni glase,--------------------------------------------------------------------------------------------------

obavlja djelatnost osobno,---------------------------------------------------------------------------

uredno podmiruje javna davanja u vezi izgrađenih igrališta (komunalni doprinos, komunalna naknada),-------------------------------------------------------------------------------

obavlja samo ugovorenu djelatnost (proširenje ili promjena namjene isključivo uz prethodno pribavljenu pisanu suglasnost Zakupodavca) i to pažnjom dobrog gospodarstvenika čuvajući ugled Zakupodavca,------------------------------------------------

za prilaz zakupljenom zemljištu koristi isključivo prometnice izgrađene na sjevernoj strani zakupljenog zemljišta, te da isto osigura i za osobe kojima omogućava korištenje predmeta zakupa u okviru obavljanja vlastite djelatnosti,-------------------------------------

izmjene i adaptacije zakupljenog zemljišta vrši samo uz pisanu suglasnost Zakupodavca, te ujedno omogućuje i samom Zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju zemljišta ukoliko se za istim ukaže potreba,-----------------------------------------------------

uredno izvješćuje Zakupodavca o promjeni sjedišta,-------------------------------------------

provodi mjere požarne zaštite o svom trošku, te mjere zaštite na radu o svom trošku i o tome vodi zakonom predviđene evidencije,----------------------------------------------------

održava zemljište i igrališta u ispravnom stanju (tekuće i investicijsko održavanje) u skladu s odredbama ovog Ugovora,---------------------------------------------------------------

o vlastitom trošku izmješta i postavlja instalacije i priključke na predmetu zakupa u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba,-----------------------------------------

odmah po saznanju, bez odgode, pisanim putem obavijesti Zakupodavca o svakom nedostatku zakupljenog zemljišta koji bi se pokazao u tijeku zakupa,-----------------------

bez odlaganja obavijesti Zakupodavca o svakoj nepredviđenoj opasnosti koja bi u tijeku zakupa prijetila zakupljenoj stvari, kako bi mogao poduzeti potrebne mjere,---------------

ukoliko Zakupnik ne obavijesti Zakupodavca o nedostatku ili o nastaloj opasnosti, za koje ovaj nije znao, gubi pravo na naknadu štete koju bi pretrpio zbog postojanja nedostatka ili nastale opasnosti za zakupljenu stvar, a dužan je naknaditi štetu koju bi Zakupodavac pretrpio zbog toga,-----------------------------------------------------------------

ugovori policu osiguranja za opću odgovornost iz djelatnosti.-------------------------------

Nepoštivanje odredbi ovog članka i nakon pisane opomene Zakupodavca razlog je za raskid ovog Ugovora.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 6.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ugovorne strane suglasno ugovaraju godišnju zakupninu za predmet zakupa iz čl. 1. ovog Ugovora u iznosu od XXXX EUR (slovima: xxxx), uvećano za iznos PDV-a. ----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se zakupnina usklađivati na godišnjoj osnovi korištenjem  CPI (Consumer price indeks - Indeks potrošačkih cijena), kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo razdoblje trajanja ovog Ugovora, ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od + 2%. Smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine. Radi usklađenja zakupnine prema odredbama ovog stavka neće se sklapati dodatak ovome Ugovoru, nego se Zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti Zakupodavca.----------------------------

Zakupnik se obvezuje plaćati ugovorenu zakupninu za cijelo vrijeme trajanja Ugovora godišnje unaprijed i to do 30. studenog za narednu godinu, sve prema računima koje će mu ispostavljati Zakupodavac, osim za razdoblje od sklapanja ovog Ugovora do 31. prosinca 2024. godine, za koje se razmjerni dio godišnje zakupnine obvezuje platiti Zakupodavcu u roku od 15 dana od dana sklapanja ovog Ugovora.--------------------------

Jamčevina plaćena radi sudjelovanja na javnom natječaju za davanje u zakup predmetnog zemljišta uračunava se u zakupninu, obračunatu za razdoblje od dana sklapanja ovog Ugovora do 31.prosinca 2024.godine------------------------------------------

Zakupnik ovime izričito i neopozivo izjavljuje da u slučaju dospjelosti bilo koje obveze po ovom Ugovoru, Zakupodavac može temeljem ovog Ugovora, provesti neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika, odmah nakon dospjelosti.-------------------------------------------------------------------------------------------

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

**Članak 7.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zakupnik je obvezan pored zakupnine plaćati režijske troškove koji se odnose na predmet zakupa prema kriterijima koje odredi Zakupodavac.---------------------------------

Navedene troškove Zakupnik je dužan platiti u roku od trideset dana od primitka njegovih obračuna, koje se Zakupodavac obvezuje dostaviti Zakupniku uz račun za zakupninu.--------------------------------------------------------------------------------------------

U smislu ovog Ugovora pod režijskim troškovima se smatraju troškovi potrošnje električne energije, vode i vodne naknade, komunalne naknade i odvoza smeća, kao i eventualni drugi troškovi koji terete zakupljeno zemljište; troškovi potrošnje energenata utvrdit će se u paušalnom iznosu ukoliko ne postoji mogućnost ugradnje brojila.-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 8.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

U slučaju neplaćanja računa u ugovorenom roku, odnosno kašnjenja u plaćanju iz čl. 6. (šest) i 7. (sedam) Ugovora Zakupodavac će Zakupniku obračunati zakonsku zateznu kamatu, koju je Zakupnik dužan plaćati na način i u roku određenom u obračunu kamata, pod prijetnjom ovrhe.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 9.**

--------------------------------------------------------------------------------------------------------

U svrhu osiguranja plaćanja svih obveza po ovom Ugovoru Zakupnik se obvezuje pri sklapanju istoga uručiti Zakupodavcu bjanko zadužnicu na iznos do 10.000,00 EUR (slovima: desettisućaeura) s odgovornom osobom Zakupnika kao jamcem-platcem; ukoliko ne ispuni ovu obvezu, smatra se da je odustao od sklapanja ovog Ugovora.------

U slučaju da Zakupodavac zadužnicu pošalje na naplatu, Zakupnik je dužan, na pisani poziv Zakupodavaca, najkasnije u roku od tri dana uručiti mu novu zadužnicu. Nepridržavanje navedene obveze predstavlja razlog za raskid ugovora o zakupu.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 10.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zakupnik je dužan sam snositi troškove tekućeg održavanja. --------------------------------

Pod tekućim održavanjem smatra se osobito čišćenje zemljišta, troškovi prema trećima koji proizlaze iz obavljanja djelatnosti (troškovi ishođenja raznih dozvola i suglasnosti, troškovi na ime osiguranja, troškovi odobrenja za javno korištenje autorskog djela – ZAMP i sl.), sitniji popravci na instalacijama, općeniti popravci koji su nastali redovitom uporabom zemljišta i objekata.--------------------------------------------------------------------

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja koja je sam prouzročio ili su oštećenje prouzročili djelatnici Zakupnika ili osobe koje su po njegovom ovlaštenju i nalogu koristile zakupljeno zemljište ili naknaditi štetu u novcu.----------------------------

Za sve štete prema trećima nastale na zakupljenom zemljištu odgovara Zakupnik.---------

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 11.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor u svako doba u svim slučajevima nepridržavanja bilo koje ugovorne odredbe od strane Zakupnika.----------------------------

Prije raskida, Zakupodavac je dužan opomenuti Zakupnika i ostaviti mu rok od 8 (osam) dana za uklanjanje nepravilnosti, osim u slučaju kašnjenja u plaćanju zakupnine i režijskih troškova.-----------------------------------------------------------------------------------

Kad se Ugovor raskida uz obavezu ostavljanja roka za otklanjanje nepravilnosti, u slučaju da se ista ne otkloni, Ugovor se raskida protekom ostavljenog roka - sa danom slanja pisane obavijesti o raskidu.-----------------------------------------------------------------

U slučaju povrede obveze iz čl. 6. (šest) i 7. (sedam) Ugovora, Zakupodavac nije u obvezi ostaviti rok za otklanjanje nepravilnosti, već se Ugovor raskida danom davanja izjave o raskidu, a koja se može dati ako je proteklo osam dana od dospijeća navedenog u računu ili određenog ovim Ugovorom, a obveza plaćanja nije izvršena.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 12.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------Zakupnik može raskinuti Ugovor u svako doba, uz obavezu poštivanja otkaznog roka od šezdeset dana, računajući od dana kada je izjava o otkazu upućena Zakupodavcu preporučeno s povratnicom i to na adresu njegova sjedišta.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 13.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Otkazom Ugovora ili njegovim raskidom, Zakupnik je dužan vratiti zemljište u posjed Zakupodavca u ispravnom i urednom stanju u roku od 8 (osam) dana bez posebnog poziva, pri čemu je u obvezi o vlastitom trošku sa zemljišta ukloniti sve postavljene naprave. -------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 14.**

**---------------------------------------------------------------------------------------------------------**

U slučaju raskida Ugovora zbog povrede odredbe o plaćanju Zakupnik je dužan vratiti zemljište u posjed Zakupodavca osmi dan po danoj izjavi o raskidu, pod čime se podrazumijeva oslobađanje zemljišta slobodnog od osoba i stvari i davanje naloga svim zaposlenicima da odmah napuste zakupljeno zemljište.----------------------------------------

Ugovorne strane obvezuju se, prilikom povrata posjeda, sastaviti primopredajni zapisnik.----------------------------------------------------------------------------------------------

U slučaju da postoji nesuglasnost s primopredajnim zapisnikom prilikom ulaska u posjed, Zakupnik je dužan podmiriti trošak otklanjanja svih utvrđenih nedostataka.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 15.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zakupnik ima pravo odnijeti sa zemljišta sav inventar, odvojiti i odnijeti svu opremu, inventar i materijal koje je na zakupljeno zemljište i o svom trošku, a uz suglasnost Zakupodavca, ugradio, pod uvjetom da je isto moguće bez oštečenja zakupljenog zemljišta.---------------------------------------------------------------------------------------------

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sva ostala eventualna ulaganja, odnosno svi objekti i gotove konstrukcije koje pri predaji u posjed Zakupodavcu nije moguće fizički odvojiti od zemljišta, ostaju Zakupodavcu, te se potpisom na ugovoru Zakupnik odriče prava na potraživanje do tada uloženog.-------------------------------------

Zakupodavac ima pravo koristiti pravo zadržanja na svim stvarima Zakupnika koje pronađe na zakupljenom zemljištu, u slučaju postojanja dugovanja, i to do potpunog podmirenja duga.------------------------------------------------------------------------------------

U slučaju da Zakupnik ne preda posjed predmeta zakupa na način i u roku kako je Ugovorom predviđeno, Zakupnik potvrđuje da je suglasan da Zakupodavac može ući u posjed zakupljenog zemljišta samostalno, odmah po isteku radnog dana kada nastupa istek odnosno raskid ugovora, s tim da izričito izjavljuje da isto neće smatrati činom smetanja posjeda, kao i to da se odriče prava na bilo kakvu posjedovnu zaštitu (faktičnu ili pravnu, kroz samopomoć ili angažiranjem trećeg).-------------------------------------------------------

Pored prava Zakupodavca na samopomoć u slučaju povrata posjeda, Zakupnik je suglasan da Zakupodavac i bez njegove suglasnosti može, temeljem ovog Ugovora na kojem je javni bilježnik stavio klauzulu ovršnosti, bez posebne tužbe provesti ovrhu radi predaje posjeda.-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 16.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Za sve što nije regulirano ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno drugi važeći propisi Republike Hrvatske.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 17.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ovaj Ugovor se može izmijeniti ili dopuniti samo pisanim putem, u protivnom takve izmjene i dopune nemaju pravni učinak.----------------------------------------------------------

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 18.**

**---------------------------------------------------------------------------------------------------------**

Ugovorne strane dužne su obavijestiti jedna drugu o svakoj promjeni adrese sjedišta, kao i njihovim brojevima telefona i adresama elektroničke pošte; razmjenu obavijesti iz ovog Ugovora ugovorne strane prihvaćaju vršiti putem elektroničke pošte, pri čemu se kod izostanka potvrde primitka obavijesti druge strane, smatra da je obavijest isporučena protekom narednog radnog dana od njezinog slanja-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 19.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ovaj Ugovor sastavljen je kao ovršna isprava u smislu Zakonu o javnom bilježništvu, solemniziran od strane javnog bilježnika, te ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.---------------------------------------------------------------------------------------------------

Troškove solemnizacije Ugovora o zakupu nosi Zakupnik.----------------------------------

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 20.**

**---------------------------------------------------------------------------------------------------------**

Za sporove iz ovog Ugovora nadležan je Trgovački sud u Pazinu.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 21.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih je svaki primjerak potpisan i pečaćen, ovjeren od strane javnog bilježnika, te ima snagu izvornika, a od kojih Zakupodavac zadržava 2 (dva), Zakupnik 1 (jedan), te javni bilježnik 1 (jedan) primjerak.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Članak 22.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ugovorne strane pročitale su i razumjele značenje i posljedice sklapanja ovog Ugovora, te ga u znak pristanka i prihvata prava i obveza vlastoručno potpisuju.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---------------------------------------------------------------------------------------------------------

UR.BROJ: UG-2024-

**ZAKUPODAVAC ZAKUPNIK**

**PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o. XXXX**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_