

**HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o.**, Zagreb, Mihanovićeve 12, OIB 39901919995, zastupano po predsjedniku Uprave Ivanu Kršiću, dipl. ing. građ., (u daljnjem tekstu: Zakupodavac) -----  
-----  
-----

i -----  
-----  
-----  
-----  
----- iz \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_, zastupano po \_\_\_\_\_, (u daljnjem tekstu: Zakupnik)-----  
-----  
-----

sklapaju sljedeći: -----  
-----  
-----

----- **UGOVOR broj Z-\_\_\_\_** -----  
----- **O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** -----  
-----  
-----

**UVODNE ODREDBE** -----  
-----  
-----

**Članak 1.** -----  
-----  
-----

**Ovisno o upisu u ZKI:**

**a) Republika Hrvatska vlasnik nekretnine:**

**1.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Republika Hrvatska vlasnik nekretnine i to kč.br. \_\_\_\_\_ površine \_\_\_\_\_, upisane u zk.ul.br. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ u zemljišne knjige Općinskog suda u \_\_\_\_\_, Zemljišnoknjižni odjel \_\_\_\_\_, a koja odgovara kč.br. \_\_\_\_\_ površine \_\_\_\_\_, upisane u posjedovni list, broj \_\_\_\_\_, k.o. \_\_\_\_\_.  
-----  
-----

**1.2.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da dio nekretnine iz stavka 1. ovog članka u stvarnosti predstavlja \_\_\_\_\_, sukladno skici / kopiji katastarskog plana koja se nalazi u prilogu ovog ugovora i čini njegov sastavni dio (u daljnjem tekstu: Prilog 1).  
-----  
-----

**1.3.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac upravitelj željezničke infrastrukture, koja obuhvaća i nekretninu opisanu u stavku 1. i 2. ovog članka, i to temeljem odredbe članka 5. točka 16. Ugovora o upravljanju željezničkom infrastrukturom, Klasa: 003-01/07-01/8, Ur. broj: 530-08-08-16, sklopljenog 15.06.2008. (petnaestog lipnja dvije tisuće osme) godine između Republike Hrvatske i Zakupodavca, te Aneksom br. 1, Klasa: 341-01/09-01/65, Ur. broj: 530-08-10-9 od 07.12.2010. (sedmog prosinca dvije tisuće desete) godine. -----  
-----  
-----

**1.4.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac \_\_\_\_\_. (slovima) godine, sukladno odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, objavio javni natječaj radi davanja u zakup poslovnog prostora koji se nalazi u/na nekretnini iz ovog članka, površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (slovima), a na kojem je ponuda Zakupnika od \_\_\_\_\_. (slovima) godine, s mjesečnim iznosom zakupnine od \_\_\_\_\_ HRK/m<sup>2</sup> (slovima) preračunata u EUR po prodajnom tečaju HNB na dan objave natječaja, odabrana kao najpovoljnija, Odlukom Zakupodavca broj: \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_. (slovima) godine. -----  
-----  
-----

**b) Zakupodavac vlasnik nekretnine:**

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac vlasnik nekretnine i to kč.br. \_\_\_\_\_ površine \_\_\_\_\_, upisane u zk.ul.br. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ u zemljišne knjige Općinskog suda u \_\_\_\_\_, Zemljišnoknjižni odjel \_\_\_\_\_, a koja odgovara kč.br. \_\_\_\_\_ površine \_\_\_\_\_, upisane u posjedovni list, broj \_\_\_\_\_, k.o. \_\_\_\_\_.

1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da dio nekretnine iz stavka 1. ovog članka u stvarnosti predstavlja \_\_\_\_\_, sukladno skici / kopiji katastarskog plana koja se nalazi u prilogu ovog ugovora i čini njegov sastavni dio (u daljnjem tekstu: Prilog 1).

1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac \_\_\_\_\_. (slovima) godine, sukladno odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, objavio javni natječaj radi davanja u zakup poslovnog prostora koji se nalazi u/na nekretnini iz ovog članka, površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (slovima), a na kojem je ponuda Zakupnika od \_\_\_\_\_. (slovima) godine, s mjesečnim iznosom zakupnine od \_\_\_\_\_ HRK/m<sup>2</sup> (slovima) preračunata u EUR po prodajnom tečaju HNB na dan objave natječaja, odabrana kao najpovoljnija, Odlukom Zakupodavca broj: \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_. (slovima) godine.

**c) Zakupodavac/Republika Hrvatska izvanaknjižni vlasnik nekretnine:**

1.1. Utvrđuje se da je Zakupodavac/Republika Hrvatska izvanaknjižni vlasnik nekretnine upisane u kč.br. \_\_\_\_\_ površine \_\_\_\_\_, upisane u posjedovni list, broj \_\_\_\_\_, k.o. \_\_\_\_\_, a koja odgovara zkč.br. \_\_\_\_\_ površine \_\_\_\_\_, upisane u zk.ul.br. \_\_\_\_\_ k.o. \_\_\_\_\_ u zemljišne knjige Općinskog suda u \_\_\_\_\_, Zemljišnoknjižni odjel \_\_\_\_\_.

1.2. Zakupnik potvrđuje da je upoznat sa stavkom 1.1. ovog Ugovora i da se u slučaju spora koji bi mogao proizaći iz ovog Ugovora neće pozivati na činjenicu da Zakupodavac nije upisani vlasnik nekretnine iz stavka 1.1. ovog Ugovora, odnosno da takvo pozivanje neće proizvesti nikakve pravne učinke na štetu Zakupodavca.

1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da dio nekretnine iz stavka 1. ovog članka u stvarnosti predstavlja \_\_\_\_\_, sukladno skici / kopiji katastarskog plana koja se nalazi u prilogu ovog ugovora i čini njegov sastavni dio (u daljnjem tekstu: Prilog 1).

1.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac \_\_\_\_\_. (slovima) godine, sukladno odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, objavio javni natječaj radi davanja u zakup poslovnog prostora koji se nalazi u/na nekretnini iz ovog članka, površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (slovima), a na kojem je ponuda Zakupnika od \_\_\_\_\_. (slovima) godine, s mjesečnim iznosom zakupnine od \_\_\_\_\_ HRK/m<sup>2</sup> (slovima) preračunata u EUR po prodajnom tečaju HNB na dan objave natječaja, odabrana kao najpovoljnija, Odlukom Zakupodavca broj: \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_. (slovima) godine.

**PREDMET UGOVORA**

**Članak 2.**

-----  
**2.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog ugovora zakup poslovnog prostora koji se nalazi u/na djelu nekretnini iz članka 1. ovog ugovora, površine \_\_, \_\_ m<sup>2</sup> (slovima) sukladno Prilogu 1, (u daljnjem tekstu: Predmet Zakupa). -----

-----  
**2.1. AKO IMA VIŠE DJELATNOSTI I RAZLIČITE CIJENE DIJELOVA PREDMETA ZAKUPA:** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog ugovora zakup poslovnog prostora na/u dijelu nekretnine iz članka 1.1. ovog ugovora kako slijedi (u daljnjem tekstu: Predmet zakupa):-----

-----  
a) NAVESTI VRSTU DJELATNOSTI I POVRŠINU (u daljnjem tekstu: djelatnost A)-----

-----  
b) NAVESTI VRSTU DJELATNOSTI I POVRŠINU (u daljnjem tekstu: djelatnost B)-----

-----  
c) NAVESTI VRSTU DJELATNOSTI I POVRŠINU (u daljnjem tekstu: djelatnost C)-----

-----  
**2.2.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je namjena Predmeta zakupa \_\_\_\_\_.

-----  
**2.3.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac za Predmet zakupa ishodio energetski certifikat prema kojem Predmet zakupa pripada u \_\_ energetski razred. -----

-----  
**2.3. UKOLIKO JE PREDMET ZAKUPA U DERUTNOM STANJU I NE MOŽE SE ISHODITI ENERGETSKI CERTIFIKAT:** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Predmet zakupa u derutnom stanju te da za isti nije bilo moguće ishoditi energetski certifikat. Zakupnik se obvezuje o svom trošku ishoditi energetski certifikat za Predmet zakupa po stjecanju uvjeta za njegovo ishođenje, te se obvezuje jedan primjerak izvornika dostaviti Zakupodavcu.-----

-----  
**Članak 3.** -----

**3.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac obavezan predati Predmet zakupa u posjed Zakupniku u roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja ovog ugovora, o čemu će Ugovorne strane sastaviti primopredajni zapisnik. -----

**3.2.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik prima Predmet zakupa u zakup u viđenom stanju te da Zakupodavac ne odgovara za materijalne nedostatke Predmeta zakupa. -----

**3.3.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik ovlašten koristiti Predmet zakupa za obavljanje \_\_\_\_\_ koja je ujedno i navedena u ponudi iz članka 1. ovog ugovora, sve u skladu s namjenom Predmeta zakupa te je dužan o svom trošku ishoditi sve propisane dozvole i suglasnosti za obavljanje predmetne djelatnosti. -----

**3.4.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik nije ovlašten koristiti Predmet zakupa za obavljanje druge djelatnosti bez prethodne pisane suglasnosti

Zakupodavca, pri čemu Zakupodavac istu neće uskratiti bez opravdanog razloga. Ako u tom slučaju Zakupodavac opravdano uskrati predmetnu suglasnost, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da isto ne predstavlja opravdan razlog za otkaz ovog ugovora od strane Zakupnika. -----

## ZAKUPNINA-----

### Članak 4.-----

**4.1.** Mjesečna zakupnina za Predmet zakupa ugovara se u kunskoj protuvrijednosti iznosa od \_\_, \_\_ EUR/m<sup>2</sup> (slovima), odnosno u ukupnom iznosu od EUR \_\_, \_\_ (slovima), sve prema prodajnom tečaju HNB-a na dan izdavanja računa. Zakupnina za 1 m<sup>2</sup> (jedan metar kvadratni) za Predmet zakupa mjesečno iznosi HRK \_\_, \_\_ (slovima) što odgovara protuvrijednosti EUR \_\_, \_\_ (slovima) po prodajnom tečaju HNB na dan \_\_. \_\_. \_\_. (slovima) godine koji iznosi EUR 1 = HRK \_\_, \_\_ (slovima). Ukupna mjesečna/godišnja zakupnina za Predmet zakupa ukupne površine \_\_ m<sup>2</sup> (slovima) iznosi HRK \_\_, \_\_ (slovima) što odgovara protuvrijednosti EUR \_\_, \_\_ (slovima) po prodajnom tečaju HNB na dan \_\_. \_\_. \_\_. (slovima) godine koji iznosi EUR 1 = HRK \_\_, \_\_ (slovima). -----

**4.1. AKO IMA VIŠE CIJENA PO PREDMETU ZAKUPA:** Mjesečna zakupnina za **djelatnost A** Predmeta zakupa ugovara se u kunskoj protuvrijednosti iznosa od \_\_, \_\_ EUR/m<sup>2</sup> (slovima), odnosno ukupno EUR \_\_, \_\_ (slovima), sve prema prodajnom tečaju HNB-a na dan izdavanja računa. Zakupnina za 1 m<sup>2</sup> (jedan metar kvadratni) za **lokaciju A** Predmeta zakupa mjesečno iznosi HRK \_\_, \_\_ (slovima) što odgovara protuvrijednosti EUR \_\_, \_\_ (slovima) po prodajnom tečaju HNB na dan \_\_. \_\_. \_\_. (slovima) godine, koji iznosi EUR 1 = HRK \_\_, \_\_ (slovima). Mjesečna zakupnina za **djelatnost B** Predmeta zakupa ugovara se u kunskoj protuvrijednosti iznosa od \_\_, \_\_ EUR/m<sup>2</sup>, (slovima) odnosno ukupno EUR \_\_, \_\_ (slovima), sve prema prodajnom tečaju HNB-a na dan izdavanja računa. Zakupnina za 1 m<sup>2</sup> (jedan metar kvadratni) za **lokaciju B** Predmeta zakupa mjesečno iznosi HRK \_\_, \_\_ (slovima) što odgovara protuvrijednosti EUR \_\_, \_\_ (slovima) po prodajnom tečaju HNB na dan \_\_. \_\_. \_\_. (slovima) godine, koji iznosi EUR 1 = HRK \_\_, \_\_ (slovima). Mjesečna zakupnina za **djelatnost C** Predmeta zakupa ugovara se u kunskoj protuvrijednosti iznosa od \_\_, \_\_ EUR/m<sup>2</sup>, (slovima) odnosno ukupno EUR \_\_, \_\_ (slovima), sve prema prodajnom tečaju HNB-a na dan izdavanja računa. Zakupnina za 1 m<sup>2</sup> (jedan metar kvadratni) za **lokaciju C** Predmeta zakupa mjesečno iznosi HRK \_\_, \_\_ (slovima) što odgovara protuvrijednosti EUR \_\_, \_\_ (slovima) po prodajnom tečaju HNB na dan \_\_. \_\_. \_\_. (slovima) godine, koji iznosi EUR 1 = HRK \_\_, \_\_ (slovima). Ukupna godišnja/mjesečna zakupnina za Predmet zakupa ukupne površine \_\_ m<sup>2</sup> (slovima) iznosi HRK \_\_, \_\_ (slovima) što odgovara protuvrijednosti EUR \_\_, \_\_ (slovima) po prodajnom tečaju HNB na dan \_\_. \_\_. \_\_. (slovima) godine, koji iznosi EUR 1 = HRK \_\_, \_\_ (slovima). -----

**4.2.** Zakupodavac će mjesečnu zakupninu uvećati za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV). -----

**4.3.** Zakupnina iz stavka 1. ovog članka se obračunava i plaća mjesečno/godišnje unaprijed i to u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka računa na račun Zakupodavca: IBAN \_\_\_\_\_, otvoren kod \_\_\_\_\_.

**4.4.** U slučaju da račun za zakupninu ne bi bio izdan od strane Zakupodavca iz bilo kojeg razloga ili zaprimljen kod Zakupnika iz bilo kojeg razloga, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da obveza plaćanja zakupnine dostiže u roku od 15 (petnaest) dana od dana sklapanja ugovora ukoliko je ugovoreno plaćanje godišnje zakupnine unaprijed, odnosno ukoliko je ugovoreno plaćanje mjesečne zakupnine, obveza plaćanja zakupnine dostiže 15 (petnaest) dana računajući od dana isteka prethodnog mjesečnog razdoblja za koje se plaća zakupnina. -----

**4.5.** Zakupnik se obvezuje započeti plaćati zakupninu sukladno odredbama ovog ugovora od dana sklapanja ovog ugovora.-----

**4.6.** Zakupodavac će naplaćivati od Zakupnika na dospjele, a neplaćene iznose zakupnine kao i na sva druga dospjela, a neplaćena potraživanja po ovom ugovoru, zakonsku zateznu kamatu obračunatu po pozitivnim propisima, pri čemu u slučaju da Zakupnik pored glavnice duguje i zakonske zatezne kamate i troškove uračunavanje se obavlja na način da se najprije podmiruju troškovi zatim zakonska zatezna kamata zatim glavnica. -----

**4.7.** IBAN Zakupnika je \_\_\_\_\_ otvoren kod \_\_\_\_\_.-

**4.8.** Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da međusobnu komunikaciju u vezi ispunjenja obveza iz ovog članka ovog ugovora mogu obavljati putem elektroničke pošte na sljedeće adrese: za Zakupnika: \_\_\_\_\_ za Zakupodavca isključivo s domene: @hzinfra.hr.-----

**4.9.** Ugovorne strane se obvezuju da će u slučaju promjene adresa utvrđenih u prethodnom stavku ovoga članka odmah bez odgađanja pisanim putem obavijestiti drugu ugovornu stranu o nastaloj promjeni. Takva pisana obavijest smatrat će se izmjenom članka 4.8. ovog ugovora i neće se posebno ugovarati, te će činiti sastavni dio ovog ugovora. -----

## **Članak 5.** -----

**5.1.** Ugovorena zakupnina je vrijednosno osigurana i usklađivat će se na godišnjoj razini u skladu s indeksom potrošačkih cijena koji objavljuje Državni zavod za statistiku. Osnovica za indeksiranje je broj objavljen za mjesec u kojem je sklopljen ovaj ugovor, a predmetno usklađenje će se izvršiti prvi put u 2022. (dvije tisuće dvadeset drugoj) godini i primjenjivati za tekuću kalendarsku godinu. -----

**5.2.** Ako je indeks manji od 100 (sto) neće se uzimati u obzir. -----

**5.3.** U slučaju prestanka objavljivanja indeksa potrošačkih cijena, kao osnovica za izračun uzet će se indeks koji će se objavljivati od strane nadležnog tijela umjesto indeksa potrošačkih cijena ili indeks koji je na bilo koji način obvezujuće određen. ----

**5.4.** Radi usklađenja zakupnine prema odredbama ovog članka Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se neće sklapati dodatak ovom ugovoru, nego je Zakupnik u obvezi plaćati usklađenu zakupninu na temelju izdanog računa i pisane obavijesti Zakupodavca.-----

## **TROŠKOVI INDIVIDUALNE I ZAJEDNIČKE POTROŠNJE** -----

---

---

## Članak 6.

---

---

**6.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik obvezan plaćati sve direktne troškove vezane uz korištenje Predmeta zakupa (npr. troškovi opskrbe električnom energijom, plinom/toplinskom energijom, vodom, grijanjem i sl.), i to razmjerno površini Predmeta zakupa. -----

**6.2.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik obvezan plaćati sve troškove zajedničke potrošnje odnosno troškove korištenja zajedničkih usluga održavanja i komunalija u Predmetu zakupa koji proizlaze iz uporabe ili korištenja zajedničkih usluga, održavanja zajedničke infrastrukture, opreme ili uređaja, te drugih komunalija zajedničke namjene, kao što su npr. troškovi komunalne i vodne naknade ili drugih troškova koje bi nadležna tijela uvela naknadno, a teretile Predmet zakupa, a poglavito poseban porez na nekretnine koji bi zamijenio komunalnu i vodnu naknadu, troškovi odvoza komunalnog otpada, troškovi održavanja, čišćenja i rasvjete unutarnjih i vanjskih zajedničkih prostora i površina, troškovi čuvarske službe te svi drugi zajednički troškovi koje bi nadležna tijela uvela naknadno, i to razmjerno površini Predmeta zakupa. -----

**6.3.** Zakupnik će navedene troškove plaćati sukladno računima izdanim od strane stručne službe Zakupodavca u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka računa. - -----

**6.4.** Zakupnik je obvezan u roku od 8 (osam) dana od dana primitka Predmeta zakupa u posjed o svom trošku ugraditi kontrolna brojila za potrošnju električne energije i vode te o tome obavijestiti Zakupodavca. Potrošnju električne energije i vode Zakupnik će plaćati temeljem očitavanja stanja kontrolnih brojila koje očitava Zakupnik, pri čemu je Zakupnik dužan do 5. (petog) dana u tekućem mjesecu za prethodni mjesec dostaviti Zakupodavcu očitavanje kontrolnih brojila. Zakupodavac je ovlašten u svakom trenutku, bez prethodne najave, provjeriti očitava li Zakupnik kontrolna brojila na ispravan način. -----

**6.5.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik odvoz smeća i pružanje telefonskim usluga ugovoriti izravno s ovlaštenim pružateljem usluga te će troškove navedenih usluga plaćati izravno ovlaštenom pružatelju usluga temeljem ispostavljenog računa. -----

---

---

## KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I ŠTETE U PREDMETU ZAKUPA

---

---

### Članak 7.

---

---

**7.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik odgovara za Predmet zakupa, opremu, uređaje i sve instalacije ugrađene u njegovoj unutrašnjosti, te se Zakupnik obvezuje s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika i domaćina koristiti i pravilno održavati Predmet zakupa u besprijekornom, funkcionalnom i sigurnosnom stanju, kako bi se taj prostor nesmetano mogao upotrebljavati za djelatnost predviđenu ovim ugovorom, pridržavajući se pri tom odgovarajućih tehničkih, sigurnosnih i drugih propisa i normi. S tim u vezi, Zakupodavac ima pravo u bilo kojem trenutku izvršiti uvid u stanje Predmeta zakupa radi kontrole njegova ugovorenog korištenja. -----

-----  
**7.2.** Zakupnik se obvezuje snositi sve troškove tekućeg održavanja Predmeta zakupa (npr. redovno održavanje, manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje, popravci svih oštećenja, kao i drugi troškovi manjih preinaka u Predmetu zakupa kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored površina, namjena ili vanjski izgled Predmeta zakupa i dr.). -----

-----  
**7.3.** Zakupnik ne odgovara za redovno trošenje Predmeta zakupa i ugrađenu infrastrukturnu opremu i uređaje. -----

-----  
**7.4.** Zakupnik je suglasan da ne smije bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake Predmeta zakupa kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled tog prostora. -----

-----  
**7.5.** Zakupnik se u vezi sa Predmetom zakupa obvezuje nadoknaditi Zakupodavcu svaku štetu nastalu svojim namjernim ili nenamjernim ponašanjem bilo svojim bilo svojih zaposlenika bilo klijenata, kao i sve troškove eventualnog oštećenja na objektu u kojem se nalazi Predmet zakupa, bez obzira da li je štetu učinio on sam ili treća osoba koja za njegov račun obavlja usluge ili bilo koja druga treća osoba. Osobito se obvezuje podmiriti svu štetu nastalu kao posljedica eventualnih građevinskih ili drugih radova koje bi Zakupnik vršio u ili na Predmetu zakupa. U svim ovim i sličnim slučajevima, Zakupnik snosi odgovornost za štetu, uključivo i odgovornost za štetu koja iz bilo kojih razloga ne bude podmirena od strane osiguravajućeg društva. -----

-----  
**7.6.** Zakupnik se obvezuje da će se za vrijeme trajanja ovog ugovora pridržavati zakonskih i podzakonskih propisa u vezi sa zaštitom na radu, zaštitom od požara, zaštitom okoliša, zaštitom od buke i drugih štetnih emisija, zaštitu i očuvanju kulturnih dobara te je u cijelosti odgovoran za svu štetu koja bi bila prouzročena od bilo koje osobe zbog nepridržavanja navedenih propisa i dužan je podmiriti sve novčane i druge kazne koje bi mogle biti izrečene Zakupodavcu od strane nadležnih tijela/inspekcija zbog nepridržavanja navedenih propisa. -----

## ----- **Članak 8.** -----

-----  
**8.1.** Zakupnik se obvezuje o svom trošku dovesti Predmet zakupa u stanje prikladno za obavljanje njegove djelatnosti iz članka 3. ovog ugovora i u tom stanju ga održavati, te se odriče zahtjeva koje bi mogao imati prema Zakupodavcu s osnove naknade za uložena sredstva u Predmet zakupa s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjena zakupnine i drugih takvih troškova). -----

-----  
**8.2.** U slučaju da je za ispunjenje obveze Zakupnika iz stavka 1. ovog članka potrebno izvršiti građevinske, arhitektonske, elektrotehničke ili strojarske zahvate u smislu odredbi važećeg Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, Zakupnik je obavezan za iste prethodno ishoditi tehničku dokumentaciju te istu dostaviti Sektoru nekretnina Zakupodavca na odobrenje koje Zakupodavac neće uskratiti bez opravdanog razloga. -----

-----  
**8.3.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik ovlašten započeti s radovima iz ovog članka nakon što direktor nadležnog sektora Zakupodavca izda pisanu suglasnost s dostavljenom tehničkom dokumentacijom, a u tom slučaju se predmetni radovi mogu izvoditi samo uz nadzor Zakupodavca. Troškove nadzora snosi u

cijelosti Zakupnik i nema pravo na naknadu istih troškova od strana Zakupodavca.----

## **OSIGURANJE PREDMETA ZAKUPA** -----

### **Članak 9.** -----

**9.1.** Zakupnik je obvezan za cijelo vrijeme trajanja ovog ugovora osigurati Predmet zakupa kod ovlaštenog osiguravatelja od požara i drugih uobičajenih rizika te policu osiguranja vinkulirati u korist Zakupodavca. Predmetna polica osiguranja mora pokrivati i izvanugovornu odgovornost za štetu koju bi Zakupnik u okviru obavljanja djelatnosti u Predmetu zakupa prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima Zakupnika. Predmetnom policom osiguranja mora biti pokrivena sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari. -----

**9.2.** Zakupnik je obvezan u roku od 60 (šezdeset) dana od dana sklapanja ovog ugovora dostaviti Zakupodavcu dokaz o sklopljenom ugovoru s ovlaštenim osiguravateljem. -----

## **PODZAKUP** -----

### **Članak 10.** -----

**10.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik nije ovlašten Predmet zakupa davati u podzakup trećim osobama. -----

## **TRAJANJE I PRESTANAK UGOVORA** -----

### **Članak 11.** -----

**11.1.** Ovaj ugovor se sklapa na određeno vrijeme od \_\_ (slovima) godina počevši od dana sklapanja istoga, a mogućnost prešutnog obnavljanja ugovora je isključena. -----

### **Članak 12.** -----

**12.1.** Ugovorne strane su suglasne da Zakupodavac bez daljnjih pitanja i dozvola može otkazati ovaj ugovor u svako doba bez obzira na ugovornu odredbu o trajanju zakupa i bez navođenja razloga ako: -----

1) Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi Predmet zakupa protivno ovom ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje ili na drugi način postupajući protivno odredbama članka 7. i 8. ovog ugovora; -----

2) Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili druge dospjele obveze po ovom ugovoru u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca; -----

3) Zakupnik protivno odredbi članka 10. ovog ugovora Predmet zakupa da u podzakup; -----

4) Zakupnik postupi protivno odredbi čl. 7.4. ovog ugovora; -----



5) Zakupnik postupi protivno odredbama čl. 9. ovog ugovora; -----

6) sredstvo osiguranja plaćanja iz članka 14. ovog ugovora postane iz bilo kojeg razloga nevažeće ili umanjeno u svojoj vrijednosti, a Zakupnik ga u roku od 10 (deset) dana od postanka nevažećim ili od dana njihova umanjnja propusti ili odbije zamijeniti valjanim sredstvom osiguranja; -----

**7) UGOVARA SE AKO JE BILO KOJI NADLEŽNI SEKTOR U SVOJIM PRETHODNIM SUGLASNOSTIMA NAVEO DA POSTOJI MOGUĆNOST DA ĆE PREDMET ZAKUPA BITI DIO RAZVOJNIH PLANOVA, A ISTO JE U NATJEČAJU NAVEDENO ZA ODREĐENI POSLOVNI PROSTOR:** ako se kod Zakupodavca zbog pomanjkanja poslovnog prostora na drugim mjestima pojavi potreba za korištenjem Predmeta zakupa za obavljanje registrirane djelatnosti ili ako se kod Zakupodavca pojavi potreba zahvata u Predmetu zakupa zbog njegovih razvojnih planova, izvođenja građevinskih radova i sl. -----

**12.2.** Otkazni rok u slučaju iz stavka 1. ovog članka, točki 1) do 6) ugovara se na 30 (trideset) dana, a u slučaju iz stavka 1. ovog članka, točke 7) na 60 (šezdeset) dana, računajući od dana priopćenja pisanog otkaza, a ugovor se otkazuje putem javnog bilježnika. -----

**12.3.** Zakupnik je obvezan platiti ugovornu kaznu Zakupodavcu ako postupi suprotno odredbi o zabrani podzakupa i to u iznosu koji odgovara visini 6 (šest) mjesečnih zakupnina.-----

**12.4.** U slučaju otkaza ovog ugovora od strane Zakupodavca bez opravdanog razloga, odnosno krivnjom Zakupodavca, Zakupnik ima pravo na naknadu pretrpljene štete.-----

### **Članak 13.**-----

**13.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik najkasnije do isteka rokova iz članka 12.2. ovog ugovora, odnosno najkasnije u roku od 30 (trideset) dana ako je ovaj ugovor prestao istekom vremena ili sporazumnim raskidom, dužan predati Predmet zakupa Zakupodavcu u urednom stanju, slobodan od osoba i stvari koje je unio u taj prostor i sa svim pripadajućim dokumentima, dokazima o održavanju i ključevima. Nakon isteka tih rokova, Zakupnik nema više nikakva prava u Predmetu zakupa i ovlašćuje Zakupodavca da o trošku Zakupnika, bez daljnjih pitanja ili odobrenja, po potrebi i prisilnom ovrhom, uđe u posjed Predmeta zakupa. Ako bi Zakupnik imao dug po osnovi korištenja Predmeta zakupa ili po drugoj osnovi određenoj ovim ugovorom, Zakupodavac može robu, namještaj ili drugu pokretnu imovinu Zakupnika, koja se nalazi u Predmetu zakupa, zadržati sve dok mu ne bude plaćen dužan iznos na temelju ovog ugovora. Zakupodavac ne odgovara za štetu na robi, namještaju i drugoj pokretnoj imovini Zakupnika koja bi eventualno nastala njihovim izmještanjem ili uskladištenjem. -----

**13.2.** Ako Zakupnik ne preda Zakupodavcu posjed Predmeta zakupa u rokovima iz stavka 1. ovog članka, Zakupodavac ima pravo na naknadu štete s osnove nemogućnosti korištenja Predmeta zakupa i ostvarenja svojih razvojnih planova. -----

**13.3.** Ako Zakupnik ne isplati Zakupodavcu dužan iznos iz stavka 1. ovoga članka ni nakon 30 (trideset) dana od dana isteka rokova iz stavka 1. ovog članka, Zakupodavac ima pravo naplatiti se iz vrijednosti robe, namještaja ili druge pokretne imovine Zakupnika, popisom, pljenidbom i prodajom putem javnog bilježnika sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, a sukladno odredbama o prisilnoj ovrsi Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu. -----

**13.4.** Zakupnik je dužan prije predaje Predmet zakupa urediti i dovesti ga u stanje u kakvom ga je primio, i to najmanje u onom građevinskom stanju u kojem je bio u trenutku zaključenja ovog ugovora, osim promjena do kojih je došlo redovitom uporabom Predmeta zakupa. -----

**13.5.** Ako je Zakupnik izvršio određene promjene (dodaci, poboljšanja i sl.) na/u Predmetu zakupa, iste postaju vlasništvo Zakupodavca, a Zakupnik nema pravo zahtijevati povrat troškova u vezi s njihovom ugradnjom. -----

**13.6.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će završna primopredaja Predmeta zakupa biti potvrđena zapisnikom kojega će potpisati obje Ugovorne strane, s tim da Zakupnik nema pravo tražiti od Zakupodavca naknadu s osnova eventualnog povećanja vrijednosti Predmeta zakupa. -----

## **OSIGURANJE I OVRŠNOST UGOVORA** -----

### **Članak 14.**-----

**14.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik dužan istovremeno s potpisom i solemnizacijom ovog ugovora predati Zakupodavcu \_\_ (slovima) bjanko zadužnice na iznos do HRK \_\_, \_\_ (slovima) sukladno odredbama Ovršnog zakona, koji iznos predstavlja najmanje 25% ukupne vrijednosti ugovora, kao osiguranje obveze plaćanja dospjele, a nepodmirene zakupnine, kamata i ostalih troškova predviđenih ovim ugovorom, kao i svih ostalih novčanih tražbina koje proizlaze iz ovog ugovora, uključujući i naknadu štete po osnovama predviđenim ovim ugovorom te zbog otkaza ovog ugovora od strane Zakupnika bez krivnje Zakupodavca. -----

**14.2.** Zakupnik daje Zakupodavcu pravo i ovlaštenje izvršiti naplatu putem bjanko zadužnice u slučaju da Zakupnik ne plati dospjeli dug u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca.-----

**14.3.** Ako primljena bjanko zadužnica iz bilo kojeg razloga postane nevažeća ili umanjena u svojoj vrijednosti, Zakupnik istu je obavezan zamijeniti novom bjanko zadužnicom izdanom na isti iznos, sukladno odredbi stavka 1. ovog članka i to u roku od 10 (deset) dana od postanka bjanko zadužnice nevažećom ili od dana njezina umanjenja. -----

### **Članak 15.**-----

**15.1.** Zakupnik se obvezuje do dana potpisivanja i potvrde (solemnizacije) ovog ugovora na račun Zakupodavca uplatiti polog u visini trostrukog iznosa zakupnine postignute na javnom natječaju bez PDV-a, odnosno iznos od HRK \_\_, \_\_ (slovima), koji Zakupodavac beskamatno zadržava kao osiguranje obveze plaćanja dospjele, a nepodmirene zakupnine, kamata i ostalih troškova predviđenih ovim ugovorom, kao i svih ostalih novčanih tražbina koje proizlaze iz ovog ugovora, uključujući i naknadu

štete po osnovama predviđenim ovim ugovorom te zbog otkaza ovog ugovora od strane Zakupnika bez krivnje Zakupodavca. -----

**15.2.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik prilikom prijave na javni natječaj već uplatio jamčevinu u iznosu od HRK \_\_,\_\_ (slovima) te su suglasne da se iznos pologa iz stavka 1. ovog članka umanjuje za navedeni iznos jamčevine. -----

**15.3.** Zakupodavac se obvezuje po prestanku ovog ugovora neiskorišteni iznos pologa vratiti Zakupniku. -----

**Članak 16.**-----

**16.1.** Zakupnik je suglasan da se ovaj ugovor ima smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu sa Zakonom o javnom bilježništvu te stoga Zakupnik dozvoljava Zakupodavcu da, za slučaj neisplate dospjele zakupnine ili bilo koje druge novčane obveze po ovom ugovoru ili obveze naknade štete po ovom ugovoru, može na temelju ovog ugovora neposredno provesti prisilnu ovrhu na svim njegovim računima kod banaka ili drugih pravnih subjekata, kao i na cjelokupnoj njegovoj imovini. -----

**16.2.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac visinu i dospjelost tražbine po ovom ugovoru, dokazuje izvodom iz svojih poslovnih knjiga, sa pečatom i potpisom ovlaštene osobe, te su suglasne da javni bilježnik na temelju te isprave i izjave Zakupodavca o dospijeću tražbine na kojoj će potpis Zakupodavca biti ovjeren po javnom bilježniku, uz prethodno predočenje ovog ugovora, stavi na ovaj ugovor potvrdu ovršnosti. -----

**Članak 17.**-----

**17.1.** Zakupnik je suglasan da se ovaj ugovor ima smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu sa Zakonom o javnom bilježništvu te je stoga suglasan da se ovrha provodi na temelju ovog ugovora radi osiguranja predaje Predmeta zakupa u posjed Zakupodavca. -----

**17.2.** Zakupnik izričito izjavljuje da pristaje da se na temelju ovog ugovora kao ovršne javnobilježničke isprave, sukladno odredbi članka 54. Zakona o javnom bilježništvu, bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja, po prestanku ovog ugovora (bilo istekom vremena bilo otkazom bilo raskidom) neposredno provede prisilna ovrha radi predaje u posjed Predmeta zakupa Zakupodavcu. -----

**17.3.** Ugovorne strane su suglasne da javni bilježnik na ovaj ugovor stavi potvrdu ovršnosti na temelju izjave Zakupodavca o tome da je ovaj ugovor otkazan, odnosno da je prestao važiti, a na kojoj će potpis Zakupodavca biti ovjeren po javnom bilježniku, te prilog koje će biti otkaz učinjen putem javnog bilježnika, sve uz prethodno predočenje ovog ugovora javnom bilježniku. -----

**ZAVRŠNE ODREDBE**-----

**Članak 18.**-----

**18.1.** Ugovorne strane potpisom ovog ugovora potvrđuju da su isti pročitale i razumjele, te obzirom da ovaj ugovor predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju prihvaćaju sva prava i obveze koja iz njega proizlaze kao i njegove pravne posljedice.

**18.2.** Ako pojedine odredbe ovog ugovora budu ili postanu ništetne, one ne povlače za sobom ništetnost cijelog ugovora. Ugovorne strane će u tom slučaju nevaljalu odredbu zamijeniti valjanom, odnosno onom koja odgovara cilju i svrsi koju su ugovaratelji imali na umu.

**18.3.** Sve eventualne izmjene i dopune ovog ugovora valjane su isključivo u pisanom obliku potpisane od obje Ugovorne strane.

**18.4.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se sva dostava pismena temeljem ovog ugovora, kao i u slučaju sporova koji bi iz njega mogli proizići, vršiti na adrese ugovornih strana navedene u ovom ugovoru, sukladno odredbama članka 133.b Zakona o parničnom postupku, a o svakoj promjeni adrese Ugovorne strane se obvezuju obavijestiti jedna drugu pisanim putem bez odgode, a u slučaju povrede ove obveze štetne posljedice snosi Ugovorna strana koja je istu povrijedila.

**18.5.** U slučaju eventualnog spora Ugovorne strane nastojat će isti riješiti mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda na području kojeg se nalazi Predmet zakupa.

**18.6.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove potvrde (solemnizacije), ovrhe, dostave a koji proizlaze iz ovog ugovora kod javnog bilježnika snositi Zakupnik.

#### **Članak 19.**

**19.1** Ovaj ugovor se smatra sklopljenim danom potpisa Ugovornih strana i potvrdom (solemnizacijom) istoga po javnom bilježniku.

#### **Članak 20.**

**20.1.** Ovaj Ugovor sačinjen je u 9 (devet) istovjetnih primjeraka od kojih 6 (šest) primjeraka za Zakupodavca, 2 (dva) primjerka za Zakupnika i 1 (jedan) primjerak za javnog bilježnika.

U \_\_\_\_\_

U Zagrebu, \_\_\_\_\_

**ZAKUPNIK:**

**ZAKUPODAVAC:**

**HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o.**

**Predsjednik Uprave  
Ivan Kršić, dipl. ing. građ.**