**PRIJEDLOG UGOVORA O ZAKUPU**

Javna ustanova „Park prirode Velebit“, Kaniža Gospićka 4b, 53000 Gospić, OIB: 65211368646, koju zastupa ravnatelj, Mario Šaban u daljnjem tekstu Zakupodavac --------------------------------

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, u daljnjem tekstu Zakupnik-----------------------

na osnovu javnog natječaja objavljenog na službenim stranicama Zakupodavca i Odluke o najpovoljnijem ponuditelju (KLASA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ URBROJ:\_\_\_\_\_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)---------------------

zaključili su dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_----------------------------------------------------------------

**UGOVOR O ZAKUPU**

I. TEMELJNE ODREDBE----------------------------------------------------------------------------------------------

Članak 1.

Ugovorne stranke suglasne su da se ovim Ugovorom uređuju njihovi međusobni odnosi u obavljanju dopuštene djelatnosti na području Parka prirode Velebit . --------------------------------

Ugovorne stranke suglasne su da je temelj za sklapanje ovog Ugovora Javni natječaj KLASA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, URBROJ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, od \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023. godine. -------------------------------

II. OBAVLJANJE DJELATNOSTI I PREDMET ZAKUPA ----------------------------------------------------

Članak 2.

Ovim Ugovorom Zakupodavac daje u zakup Zakupniku poslovni prostor za obavljanje trgovačke djelatnosti u zatvorenom objektu Eko blok kućice u „Centru izvrsnosti Cerovačke špilje“ k.č.br. upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižni odjel u Gračacu, 3295/2 k.o. Grab na adresi 70B Grab, 23440 Gračac- Cerovačke špilje, ----------------------------------------------------------------

Eko blok kućica broj \_\_\_\_ ----------------------------------------------------------------

skica lokacije Eko blok kućice koja se daje u zakup čini sastavni dio ugovora o zakupu, kao prilog 1.------------------------------------------------------------------------

Članak 3.

Zakupnik se obvezuje poslovni prostor iz članka 2. koristiti isključivo radi obavljanja trgovačke djelatnosti. -------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Članak 4.

Zakupnik se obvezuje predmet zakupa iz čl. 2. Ugovora imati otvoren svakodnevno, te se obvezuje prilagoditi radno vrijeme objekta posjetiteljima Centra izvrsnosti „Cerovačke špilje“ te skupovima i manifestacijama u organizaciji Javne ustanove „Park prirode Velebit“.

Članak 5.

Zakupnik se obvezuje kod nadležnih tijela državne uprave o svom trošku ishoditi sve potrebne akte radi obavljanja djelatnosti iz ovog ugovora. ------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Članak 6.

Potpisom ovog ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju.-----------------------------------------------------------------------------------------------------

Članak 7.

Zakupnik je dužan privesti svrsi poslovni prostor za predviđenu namjenu za pružanje određene djelatnosti u roku od 30 dana od primopredaje poslovnog prostora.-----------------------------------------------

Zakupnik poslovnog prostora po potrebi može o svom trošku urediti i opremiti isti dodatnom opremom, kao i drugom opremom nužnom za kategorizaciju objekta, uz prethodnu suglasnost Javne ustanove. Uložena sredstva ne umanjuju visinu zakupnine. ---------------------------------

Zakupnik se odriče prava potraživati naknadu zakupodavca za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove. -----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Radi obavljanja radova potrebnih za stavljanje poslovnog prostora u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti, zakupnik se prvi mjesec od potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o zakupu oslobađa plaćanja ugovorene zakupnine. ---------------------------------------------------------------------------------------------

Članak 8.

Zakupodavac i Zakupnik će sastaviti Zapisnik o primopredaji poslovnog prostor. --------------

Istekom Ugovora Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kakvom ga je preuzeo, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo korištenjem istih pažnjom dobrog gospodara.--

Članak 9.

Zakupnik je dužan u roku od 60 ( šezdeset ) dana od sklapanja Ugovora o zakupu dostaviti Zakupodavcu dokaz o sklopljenim policama osiguranja s osiguravateljem. -------------------------------------

Ugovorena polica osiguranja mora osiguravati predmet zakupa od požara i drugih uobičajenih rizika, imovinske i neimovinske šteta koja nastaje smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari. ------------------------------------------------------------------------------

Zakupnik također mora ugovoriti policu osiguranja s osiguravateljem kojom je pokrivena izvan ugovorna odgovornost za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u predmetu zakupa zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenike. ----------------------------------------------------------------

Police osiguranja moraju biti vinkulirane u korist zakupodavca. ----------------------------------------------------

Temeljem članka 28. stavka 1. Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora, zakupnik se obvezuje ugovoriti policu osiguranja kojom će osigurati predmet zakupa od požara i drugih uobičajenih rizika, koja polica mora biti vinkulirana u korist zakupodavca, te policu osiguranja kojom će biti pokrivena izvanugovorna odgovornost za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u predmetu zakupa zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima. ------------------------------------------------------------------------------------------------

Osiguranjem mora biti pokrivena sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njegovih svari. -----------------------------------

Policu osiguranja je u obvezi dostaviti zakupodavcu najkasnije u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu. --------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Članak 10.

Zakupniku nije dopušteno poslovni prostor dati u podzakup, u protivnom se ugovor raskida po sili zakona, a zakupnik je dužan platiti ugovornu kaznu u visini jednogodišnje zakupnine, koja dospjeva raskidom ugovora o zakupu. --------------------------------------------------------------

III. ZAKUPNINA-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Članak 11.

Zakupnik se obvezuje plaćati Zakupodavcu na ime zakupnine iznos od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( slovima: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) mjesečno uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost na temelju ispostavljene fakture. -----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zakupnine se plaćaju na temelju ispostavljenih računa, na žiro račun Zakupodavca broj: IBAN:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, kod \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ banke d.d. ----------------------------------------------------------------

Zakupnik se obvezuje plaćati Zakupodavcu zakupninu unaprijed i to najkasnije do 10 ( desetog ) dana u mjesecu, za tekući mjesec. ----------------------------------------------------------------

Za nepravovremeno plaćanje dospjelih obveza, zakupnik plaća zateznu kamatu prema važećim zakonskim propisima.---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Članak 12.

Zakupnik je dužan podmirivati o svom trošku i pripadajuće troškove korištenja poslovnog prostora:------

* električne energije po očitanju internih mjerila koji se nalaze u elektro objektu Centra izvrsnosti Cerovačke špilje. --------------------------------------------------------

Zakupnik se obvezuje podmirivati pripadajuće troškove iz stavka 1. ovog članka temeljem ispostavljenih računa od strane Zakupodavca, najkasnije do posljednjeg dana u mjesecu u kojem je račun izdan. ----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Za nepravovremeno plaćanje dospjelih obveza, zakupnik plaća zateznu kamatu prema važećim zakonskim propisima.------------------------------------------------------------------------------------------------------- --

Članak 13 .

Zakupodavac je dužan sredstva dobivena zakupninom utvrđenom Ugovorom koristiti isključivo za zaštitu, održavanje i promicanje Parka prirode Velebit . --------------------------------------------------------

IV. UVJETI OBAVLJANJA DJELATNOSTI------------------------------------------------------------------

Članak 14.

Za obavljanje djelatnosti opisane u ovom Ugovoru Zakupnik svojim radom ne smije ni na koji način negativno utjecati na zaštićeno područje Parka prirode, a posebno ne može: ---------------------------

* mijenjati izgled poslovnog prostora koji je predmet zakupa bez prethodno ishođenih dozvola nadležnih tijela i uz izričito dopuštenje Ustanove; --------------------------------------------------------
* isticati reklamne oglase, posebno svjetleće, na poslovnom prostoru koji je predmet zakupa ili u okolici istog; --------------------------------------------------------
* organizirati za svoje potrebe parkirališni prostor ili bilo kakav oblik organizacije prijevoza bez izričitog dopuštenja Ustanove; --------------------------------------------------------
* remetiti bukom ili jakim svjetlom postojeći noćni mir područja; -------------------------------------------
* skladištiti ili odlagati zalihe hrane i pića ili ambalaže na otvorenim ili vidljivim prostorima oko ili uz objekt; --------------------------------------------------------------------------------------------------------------
* koristiti vanjske pultove za prodaju jela i pića, na području parka prirode, za čije postavljanje nije ishođena suglasnost Javne ustanove; ----------------------------------------------------
* ispuštati tekućine i upotrebljavati kemijska i druga sredstava kojima se može ugroziti postojanost biljnog i životinjskog svijeta; --------------------------------------------------------
* na bilo koji način uništavati okoliš. --------------------------------------------------------

Zakupnik naročito mora: --------------------------------------------------------

* objektom i predmetom zakupa upravljati pažnjom dobrog gospodara te iste održavati , popravljati i vratiti u ispravnom stanju po prestanku zakupa; --------------------------------
* voditi računa o tekućem održavanju prostora koji su predmet zakupa kao i eventualnih popravaka u istom; --------------------------------------------------------
* ishoditi pisanu suglasnost Ustanove za bilo kakve preinake ili uređenje prostora koji su predmet zakupa , kao i za postavljanje panoa, tabli ili povećanje vrijednosti prostora koji su predmet zakupa ; --------------------------------------------------------
* redovito održavati i čistiti predmet zakupa kao i okolni prostor koji koristi------------------
* prilagoditi radno vrijeme objekta posjetiteljima Parka te skupovima i manifestacijama u organizaciji Javne ustanove „Park prirode Velebit“; -------------------------------------------
* voditi računa da obavljanje djelatnosti neće uzrokovati buku; ---------------------------------
* obavljanje djelatnosti provoditi na način da se ne ometaju aktivnosti drugih korisnika i posjetitelja Parka prirode Velebit--------------------------------------------------------
* dostavu roba obavljati na način da se ne ometa dnevni režim rada parka prirode;
* koristiti opremu primjerenu prostoru Parka prirode Velebit; ------------------------------------
* u svojim promidžbenim materijalima (uključujući i web stranicu Zakupnika), te promidžbenim materijalima vezanim za obavljanje djelatnosti za koju se izdaje u zakup naglasiti da se navedena aktivnost održava na području Parka te istaknuti značaj tog prostora kao zaštićenih prirodnih i kulturnih vrijednosti; --------------------------
* pridržavati se svih odredbi Zakona o zaštiti prirode i ostalih pod zakonskih akata te uputa ovlaštene službene osobe Javne ustanove Park prirode Velebit-----------------------------------------
* u ponudi hrane i pića imati isključivo domaće prehrambene i poljoprivredne proizvode: domaći kolači, domaći sir i mliječni proizvodi, domaći med, domaća rakija, domaći pekmez, domaće pekarske proizvode, domaći poljoprivredni proizvodi (voće i povrće) i sl., te rukotvorine--------------------------------------------------------

Zakupniku se izričito zabranjuje-----------------------------------------

* prodaja suvenira
* prodaje hladnih i toplih napitake široke potrošnje (gazirana pića, kava, voda)

V. PRIJEVREMENI RASKID UGOVORA----------------------------------------------------------------------------------

Članak 15.

Ugovor se može sporazumno raskinuti i prije isteka roka do kojeg je sklopljen. --------------------------------

Zakupodavac bez daljnjih pitanja i dozvola može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako: --------------------------------------------------------

* Zakupnik u roku od 30 (trideset) dana od solemnizacije Ugovora ne stavi poslovni prostor u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti. --------------------------------------------------------
* Zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem rješenja nadležnog tijela. ------------------------------------------------------------------------------------------------------
* Zakupnik koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje. ------------------------------------------------------------------------------------------
* Zakupnik ne plaća uredno zakupninu, kao ni ostale pripadajuće troškove korištenja poslovnog prostora, te ne plati iste ni u roku od 30 dana od primitka pisane opomene Zakupodavca. ------------------------------------------------------------------------------------------------
* Zakupnik u svom poslovanju krši odredbe Zakona o zaštiti prirode, kao i zakonske i podzakonske propise iz ugovorene djelatnosti. -------------------------------------------------------
* Zakupnik krši odredbe o osiguranju iz članka 9. ovog Ugovora. ------------------------------------
* Zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova.---------------------------------------------------------------
* Zakupnik postupa protivno bilo kojoj odredbi ovog Ugovora. ----------------------------------------

Otkazni rok Ugovara se na vrijeme od 30 (trideset) dana, a počinje teći od dana dostave pismenog otkaza preporučeno s povratnicom, ili na koji drugi način koji se sukladno propisima za osobno dostavljanje smatra valjanim. Za vrijeme trajanja otkaznog roka ugovorne strane imaju sva prava i obveze kako je to utvrđeno ovim Ugovorom. --------------------------------------------------------

U slučaju nemogućnosti uredne osobne dostave pismene opomene i dostave otkaza zbog promjene adrese, o kojoj Zakupnik nije obavijestio Zakupodavca, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja od strane Zakupnika, dostava se smatra uredno izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira je li pošta bila u mogućnosti uručiti Zakupniku pismenu opomenu odnosno otkaz. -----------------------------------------------------------------------

Članak 16.

Ovaj Ugovor sastavljen je u formi javnobilježničke ovršne isprave, temeljem koje zakupodavac ima pravo pokrenuti ovrhu radi ispražnjenja i predaje u posjed predmeta zakupa, te radi naplate zakupnine, kamata i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom. ---------------------------

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac nakon prestanka zakupa, u slučaju da Zakupnik ne vrati poslovni prostor Zakupodavcu, može od javnog bilježnika uz predočenje izjave sa sadržajem da je zakup prestao i da Zakupnik nije dobrovoljno predao u posjed poslovni prostor iz čl. 1. Ugovora, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora. --------------------------------------------------------

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac radi naplate zakupnine, kamata i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom, te ugovorne kazne može od javnog bilježnika uz predočenje izjave Zakupodavca sa sadržajem da Zakupnik nije platio dospjela dugovanja, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora. --------------------------------------------------------------------------------------------

Na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti, Zakupodavac ima pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu protiv Zakupnika radi predaje u posjed predmeta zakupa u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona. Zakupnik svojim potpisom na ovom Ugovoru izričito izjavljuje da je suglasan s navedenim postupkom. -----------------------------------------------------------------------------------------

Zakupnik također izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može na temelju ovog Ugovora s potvrdom njegove ovršnosti, pokrenuti neposrednu prisilnu ovrhu prema Zakupniku na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini radi naplate nepodmirenih dospjelih potraživanja temeljem ovog Ugovora u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona zakupnik svojim potpisom na ovom Ugovoru izričito izjavljuje da je suglasan sa navedenim postupkom. --------------------------------------

VI. TRAJANJE UGOVORA ---------------------------------------------------------------------------------------------

Članak 17.

Zakupodavac daje poslovni prostor u zakup na određeno razdoblje od jedne (1) godine, počevši od dana potpisivanja ovog Ugovora, te započinje \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023. g. (slovima : \_\_\_\_\_\_\_dvijetisućedvadesetidruge godine) i traje do \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024. g. (slovima : \_\_\_\_\_\_\_dvijetisućedvadesetisedme godine) --------------------------------------------------------

Nakon isteka zakupa iz stavka 1. ovog članka Ugovor se ne može prešutno produljiti. ----------------------

Nakon proteka vremena na koji je Ugovor zaključen, Zakupnik je dužan isprazniti zakupljeni poslovni prostor od osoba i stvari u vlasništvu Zakupnika te ga predati u neposredan posjed Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari koje je Zakupnik unio u poslovni prostor za vrijeme trajanja zakupa, i to u roku od 8 (osam) dana od dana isteka roka na koji je Ugovor bio zaključen.-------- ------------------------------------------------------------------

VII. NADZOR----------------------------------------------------------------------------

Članak 18.

Ugovorne strane utvrđuju da Javna ustanova Park prirode Velebit kao Zakupodavac vrši kontrolu i nadzor nad provođenjem odredaba ovog Ugovora i da će zabraniti sve djelatnosti koje nisu u skladu s ovim Ugovorom i pozitivnim propisima. ----------------------------------------------------------------------------

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE--------------------------------------

Članak 19.

Sastavni dijelovi ovog Ugovora su: --------------------------------------

* skica lokacije ----------------------------------------------------------------------------------------
* Ponuda ponuditelja----------------------------------------------------------------------------
* Bankovna garancija ili potvrda o uplaćenoj jamčevini za osiguranje plaćanja ugovornih obveza ----------------------------------------------------------------------------
* Natječajna dokumentacija----------------------------------------------------------------------------

Ugovorne strane su ovaj Ugovor pročitale, te ga u znaku prihvaćanja prava i obveza koje iz njega proizlaze, potpisuju po ovlaštenim osobama. --------------------------------------

Članak 20.

Temeljem članka 4. stavka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18 - u daljnjem tekstu Zakon ), te čl. 25. st. 2. Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora KLASA: 372-01/19-01/186 i URBROJ: 536-02/01-19-02 od 29. studenog 2019.g Ugovor o zakupu sklapa se kao ovršna isprava sukladno propisu koji uređuje područje javnog bilježništva, a sve troškove potvrđivanja (solemnizacija ) snosi Zakupnik. ----------------------------------

Članak 21.

Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim Ugovorom primjenjivati će se odredbe Zakona i Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora KLASA: 372-01/19-01/186 i URBROJ: 536-02/01-19-02 od 29. studenog 2019.g. ----------------------------------------------------------------------------

Ugovorne strane suglasne utvrđuju da će sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora vrijediti ukoliko su sastavljene u istom obliku kao i ovaj Ugovor, u smislu članka 16. stavka 1. ovog Ugovora. --

Članak 22.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka. ----------------------------------------------------------------------------

Članak 23.

Ugovorne stranke suglasne su da će sve nesporazume pokušati riješiti sporazumno, a u slučaju spora po ovom Ugovoru nadležan je stvarno nadležan sud u Rijeci. -------------------------------------

KLASA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_----------------------------------------------------------------------------

URBROJ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_----------------------------------------------------------------------------

ZAKUPODAVAC: ---------------------------------------------------- ZAKUPNIK :----------------------------

Javna ustanova ---------------------------------------------------- IME PREZIME/NAZIV

„Park prirode Velebit“ --------------------------------------------

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

Mario Šaban ----------------------------------------------------