**RUKOMETNI KLUB „SPLIT“**, Washingtonova 13, Split, OIB: 89525669547, zastupan po predsjedniku mr.sc. Goranu Bučeviću, kao Zakupodavac (dalje u tekstu: Zakupodavac) s jedne strane

**i**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** (OIB: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, kojeg zastupa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ kao Zakupnik (dalje u tekstu: Zakupnik) s druge strane sklapaju dana \_\_\_\_\_\_\_\_.2024. godine

**UGOVOR O ZAKUPU**

**Članak 1.**

Stranke su suglasne da je predmet ovog Ugovora zakup poslovnog prostora u Washingtonovoj ulici broj 13 u Splitu i to:

* Restorana sale površine 118,93 m2;
* Restorana, prostora za tehnološku pripremu s kuhinjom površine 52 m2;
* Terase restorana površine 206,20 m2;
* Posebnog dijela restoran 63,87 m2
* Parkinga restorana površine 140 m2;
* Podruma restorana površine 50 m2.
* Pomoćnog objekta za potrebe restorana 13,51 m2

sve ukupne površine restorana 504,51 m2 sa pripadajućim vrtom površine 21 m2 te površine parkinga 140 m2.

Predmetni poslovni prostor je položen na dijelu čestice 6532/1, a parking i pomoćni objekt na čestici 6532/12 ZU 11800, K.O. Split.

**Članak 2.**

Cijena zakupa je \_\_\_\_\_\_\_\_ Eura, a plaćat će se svakog mjeseca unaprijed, najkasnije do 5.-og u mjesecu, počevši od dana sklapanja ovog Ugovora, pa do njegova isteka.

Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se PDV, temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

Na ime zakupnine, uz postojeću novčanu obvezu iz prethodnog stavka, zakupnik odobrava zakupodavcu popust od **15%** na ukupan mjesečni trošak potrošenog pića i hrane igraćima i članovima Upravnog odbora zakupodavca.

Samo ako su igrači na svakodnevnoj ishrani (ručak + večera), zakupodavac može plaćanje zakupniku vršiti i kompenzacijom.

Zakupnina će se usklađivati jednom godišnje korištenjem CPI (Consumer Price Index – Indeks potrošačkih cijena), koji objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo razdoblje trajanja Ugovora.

Zakupnik je prije sklapanja ugovora o zakupu dostavo bjanko zadužnicu ovjerenu od strane javnog bilježnika u visini godišnje zakupnine uvećanu za iznos poreza na dodanu vrijednost.

Zakupnik je kao sredstvo osiguranja plaćanja kod potpisa ovog Ugovora izdao zakupodavcu jamčevinu kao beskamatni polog za plaćanje zakupnine i drugih troškova, u iznosu mjesečnog zakupa koja ostaje zakupodavcu do isteka ugovora o zakupu i kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza.

Zakupnik za cijelo vrijeme trajanja zakupa je obvezan ugovoriti s osiguravateljem policu osiguranja kojom će osigurati predmet zakupa od potresa, požara i drugih uobičajenih rizika, koja polica mora biti vinkulirana u korist zakupodavca te ugovoriti i policu osiguranja u korist zakupodavca kojom će biti pokrivena izvanugovorna odgovornost za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u predmetu zakupa zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima.

Zakupnik se obvezuje najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana od sklapanja ugovora o zakupu dostaviti zakupodavcu dokaz o sklopljenom ugovoru s osiguravateljem.

Zbog vremena potrebnog za stavljanje nekretnine u funkciju, prvi mjesec od dana solemnizacije ugovora o zakupu, zakupnik je oslobođen plaćanja zakupnine.

**Članak 3.**

Ugovorne strane su suglasne da zakupac može koristiti poslovne prostore navedene u članku 1. samo u svrhu obavljanja registrirane djelatnosti (ugostiteljska djelatnost).

**Članak 4.**

Potpisom ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je nekretninu preuzeo u posjed u viđenom stanju i suglasan je da će istu urediti (ako je to potrebno) o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u poslovnom prostoru sva pokretna oprema koju postavi zakupnik predstavlja isključivo vlasništvo zakupnika koji ju je unio u cilju obavljanja registrirane djelatnosti, te da isti s njom slobodno raspolaže.

**Članak 5.**

Zakupnik je slobodan obaviti potrebno uređenje prostora radi dovođenja istog u stanje propisano za obavljanje registrirane djelatnosti. Trošak uređenja prostora pada na teret zakupnika.

Prije početka radova uređenja, zakupnik je dužan zatražiti i dobiti suglasnost zakupodavca.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake na predmetu zakupa kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled nekretnine.

Neovisno od pristanka zakupodavca, zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od zakupodavca za uložena sredstva u nekretnine s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i drugo).

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor o zakupu.

Zakupnik ima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova.

Sva ugrađena građevinska poboljšanja na poslovnom prostoru ostaju njegov sastavni dio.

Zakupodavac nije odgovoran za ishođenje uvjerenja o minimalnim tehničkim uvjetima za predložene djelatnosti, ni za druga uvjerenja ili dozvole, ni za dokumentaciju koja je potrebna za ishođenje istih.

**Članak 6.**

Zakupcu nije dopušteno nekretninu dati u podzakup.

Ako nekretnina bude dana u podzakup ili ako zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom kojim se utječe na korištenje nekretnine, ugovor o zakupu se raskida.

Ako zakupnik postupi suprotno odredbama o zabrani podzakupa, obvezuje se platiti ugovornu kaznu u iznosu koji odgovara visini 6 (šest) mjesečnih zakupnina.

Predmet zakupa nisu zajednički ulaz u prostorije zakupodavca i zakupnika, ali ih slobodno može koristiti zakupnik.

**Članak 7.**

Za trajanja ovog Ugovora troškovi održavanja poslovnog prostora padaju na teret zakupnika. Isti uključuju i održavanje krovišta predmeta zakup, osim dijela ravnog krovišta iznad ureda zakupodavca.

Osim zakupnine, zakupnik je dužan plaćati troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (redovno održavanje, manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje nekretnine, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koja su prouzročena krivnjom zakupnika, kao i druge troškove manjih preinaka kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora).

Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja nekretnine (struja, voda, telefon, grijanje, spomenička renta, komunalna naknada, vodna naknada, osiguranje imovine, hortikulturno uređenje okoliša i drugo).

**Članak 8.**

Ovaj Ugovor se sklapa na razdoblje od deset (10) godina, s danom solemnizacije istog kod javnog bilježnika s mogućnošu njegova produženja, sukladno interesima obiju strana.

Za otkaz Ugovora za njegova trajanja ugovorne strane ugovaraju otkazni rok od 30 (trideset) dana koji počinje teći uručenjem pisanog otkaza drugoj ugovornoj strani preporučenom poštanskom pošiljkom na adresu, a u slučaju ne uspješnog uručenja valjana je i dostava putem e-maila.

Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor za slučaj smanjenog obujma poslovanja, s tim da je obvezan u pisanom obliku najaviti zakupodavcu svoj odlazak tri (3) mjeseca prije.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu s otkaznim rokom od 30 (slovima: trideset) dana, između ostaloga, ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca ne plati u cijelosti dospjelo dugovanje, u iznosu koji odgovara ili je veći od iznosa 2 (dvije) zakupnine, bez obzira radi li se o dospjelim zakupninama ili dospjelim naknadama za troškove koji proizlaze iz korištenja nekretnine,

- zakupnik u roku od 3 (tri) mjeseca od solemnizacije ugovora o zakupu ne stavi nekretninu u funkciju za ugovorenu djelatnost,

- zakupnik krši odredbe ugovora o zakupu glede osiguranja predmeta zakupa,

- zakupnik da predmet zakupa u podzakup,

- zakupnik krši odredbe iz članka 5 ovog Ugovora.

U slučaju da zakupodavac zakupniku zbog ne plaćanja uruči otkaz, isti se ima smatrati kao opomena na platež dužnog najma, te će se u slučaju udovoljenja po istom u daljnjem roku od osam (8) dana od dana uručenja, otkaz automatski smatrati nevažećim.

U slučaju da zakupodavac zakupniku zbog kršenja ostalih odredbi Ugovora uruči otkaz, isti stupa na snagu danom uručenja uz otkazni rok od 30 dana.

Zakupnik se obvezuje u slučaju građevinskih radova zakupodavca u smislu proširenja i nadogradnje objekta, a koji mogu najranije početi 2027. godine u slučaju ishođenja konačne građevne dozvole, trpjeti iste te u slučaju potrebe staviti u mirovanje ugovor o zakupu za vrijeme trajanja radova bez plaćanja zakupnine i nastaviti zakup po okončanju radova i imati produžen zakup za izgubljeno razdoblje – mirovanja.

O eventualnim građevinskim radovima zakupodavac je obvezan izvijestiti zakupnika tri (3) mjeseca prije početka radova. U naprijed navedenom slučaju zakupnik nema pravo na nikakvo obeštećenje osim ukoliko se uslijed izvođenja radova nanese šteta predmetu zakupa koja se mora sanirati u roku od 30 dana.

Nakon izgradnje novog objekta, Ugovor će se nastaviti izvršavati u svim svojim dijelovima, a do isteka ugovorenog razdoblja od deset (10) godine, s time da se u isto neće računati razdoblje u kojem je Ugovor mirovao, odnosno nije se izvršavao uslijed odluke zakupodavca.

**Članak 9.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, na 10 (deset) godina, kao ovršna isprava, te se smatra sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.

Za eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora obvezna je pisana forma (anex Ugovora).

Sastavni dio ovog ugovora je skica prostora pod zakupom.

**Članak 10.**

Zakupnik je dužan poslovne prostore iz članka 1. koristiti sukladno zakonu i ovom Ugovoru, te se odnositi prema njima pažnjom dobrog gospodara.

Ugovorne strane suglasne su da će eventualne sporove iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ako u tome ne bi uspjeli, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

**Članak 11.**

Ovaj Ugovor je sačinjen u četiri (4) istovjetna primjerka, od čega po dva (2) sa svaku ugovornu stranu.

Split, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ siječanj 2025. godine

**ZAKUPODAVAC ZAKUPAC**

**Rukometni klub „Split“**

Predsjednik kluba

mr.sc. Goran Bučević