

**RADANOV ŽIVKA ROĐ.MALETIĆ VUKOVAR, TRG DRVENA PIJACA 4,**  
OIB:13232035185 kao zakupodavac, s jedne strane, (dalje samo: Zakupodavac)

i

**EGRAD - Savez udruga za cjeloživotno obrazovanje i implementaciju IT modela humanih tehnologija**, sa sjedištem na adresi: Trg Republike Hrvatske 2/33, 32000 Vukovar, OIB: 16443145816, savez udruga kojeg zastupa zastupa predstojnik Domagoj Marenić, OIB: 62968381794.

**SAVEZ SEKTORA ZA ZAPOŠLJAVANJE, NEOVISAN ŽIVOT I CJELOVITU INTEGRACIJU OSOBA S INVALIDITETOM REPUBLIKE HRVATSKE (SOIRH)**, sa sjedištem na adresi Dragovoljaca HOS-a, 32000 Vukovar, OIB: 11199396243, savez udruga kojeg zastupa predsjednik Zvonimir Šaletić, OIB: 13677968991.

kao zakupnici s druge strane, (dalje samo: Zakupnici), dana 01.07.2013. g. u Vukovaru zaključili su slijedeći

## **UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINE S PRAVOM OTKUPA BR 1/2013**

### **PREDMET UGOVORA**

#### **Članak 1.**

Predmet ovog Ugovora je zakup KUĆE, u vlasništvu Zakupodavca, koji se nalazi, na adresi TRG DRVENA PIJACA BR:4 u Vukovaru, koja je upisana u zemljišne knjige Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Vukovaru, k.č. 2213 K.O.VUKOVAR, kuća br 4, pomoćna zgrada I dvorište Trg Drvena pijaca 446m<sup>2</sup>, od toga dvorište Trg drvena pijaca 236m<sup>2</sup>, kuća br.4 Trg drvena pijaca 305 m<sup>2</sup>.

Nekretnina iz stavka 1. ovog Ugovora daje se u zakup, odnosno daje se na korištenje Zakupnicima za obavljanje njihove registrirane poslovne djelatnosti ili za stanovanje.tj.realizacije zajedničkog programa udruga grada Vukovara pod nazivom: CIVILNI CENTAR GRADA VUKOVARA. Strane ovog Ugovora su suglasne da su Zakupnici ovlašteni, tijekom trajanja ovog Ugovora o zakupu i/ili prije proteka trajanja ovog Ugovora, nekretninu koja je predmet ovog Ugovora o zakupu svojstvu kupca kupiti od Zakupodavca u svojstvu prodavatelja. Kupoprodajna cijena fomirati će se na način da se od iznosa **85.000,00 EUR (eura)**, protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, oduzme iznos ukupno plaćene zakupnine do dana zaključenja Ugovora o kupoprodaji.

### **TRAJANJE ZAKUPA**

#### **Članak 2.**

Ovaj Ugovor o zakupu se zaključuje na vremensko razdoblje od 12 (dvanaest) mjeseci od dana **01.07.2013**, što obje ugovorne strane potvrđuju potpisom ovog Ugovora, uz mogućnost da trajanje istog Ugovora bude produljeno za slijedeće vremensko razdoblje od 6 (ŠEST) mjeseci, ako niti jedna od strana ovog Ugovora ne obavijesti drugu stranu o tome da raskida ovaj Ugovor, najmanje 30 (trideset) dana prije isteka ugovorenog roka trajanja ovog Ugovora o zakupu ili ako Zakupnik ne postupi sukladno stavku 3. članka 1. ovog Ugovora.

## ZAPISNIK O PRIMOPREDAJI

### Članak 3.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane suglasno utvrđuju da je nekretnina, koja je predmet zakupa temeljem ovog Ugovora, Zakupodavac predao na korištenje Zakupnicima u stanju, koje po svojoj kvaliteti i opremljenosti, odgovara ugovorenoj uporabi.

Ugovorne strane su suglasne da će prije početka provedbe ovog Ugovora o zakupu sastaviti Početni zapisnik o primopredaji predmetne nekretnine, u kojem će detaljno biti ustanovljeno stanje predmetne nekretnine, te koji Zapisnik će sadržavati detaljan popis opreme, uređaja i stanja nekretnine, uključujući popis sve opreme i uređaja.

Strane ovog Ugovora su također suglasne da će po proteku ovog Ugovora također biti sačinjen Završni zapisnik o primopredaji, kojim će na isti način biti utvrđeno stanje nekretnine koja je predmet ovog Ugovora.

Nakon što ga potpišu obje strane ovog Ugovora, Početni zapisnik će biti priložen ovom Ugovoru, tako da čini njegov sastavni dio.

## ZAKUPNINA I NAČIN PLAĆANJA

### Članak 4.

Ugovorne strane su suglasne da mjesečna zakupnina za nekretninu iznosi za prva 3 mjeseca **300 EUR (eura)**, te **600 (eura)** nastavno na daljnju primjenu ugovora; tj. od 10 mjeseca 2013. G. Porez na najam nekretnina je uključen cijenu. Ukoliko se najamni odnos nastavi i po isteku 12 mjeseci zakupnina se uplaćuje u iznosu najviše ugovorne najamnine, tj. 600 (eura).

Zakupnina će se plaćati u kunama, po srednjem tečaju HNB važećem na dan obračuna.

Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnici plaćati zakupninu do **15.-og** u mjesecu za tekući mjesec.

U slučaju plaćanja nakon roka dospjeća na iznos zakupnine iz prethodnog stavka ovog članka Zakupodavac će zaračunati zakonske zatezne kamate.

## OBVEZE ZAKUPNIKA

### Članak 5.

Ovim Ugovorom Zakupnik se obvezuje predmetnu nekretninu preuzeti na korištenje za svrhu obavljanja svoje registrirane poslovne djelatnosti ili stanovanje.

Zakupnici su dužani koristiti se nekretninom koja je predmet ovog Ugovora, u skladu s odgovarajućim odredbama Zakonom o obveznim odnosima i ovim Ugovorom, na način da ga štiti od oštećenja, odnosno Zakupnici su dužani održavati predmetnu nekretninu pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika.

Zakupnici se obvezuju plaćati troškove komunalne naknade, odvoza smeća, električne energije i vode te naknadu za odvodnju, putem izvornih uplatnica pojedinog davatelja rečenih usluga, te se obvezuje iste podmiriti u roku naznačenom na svakoj od uplatnica, te do **15.-og**, u mjesecu za protekli mjesec, predati Zakupodavcu sve uplatnice ovjerene od strane pravne osobe ovlaštene za poslove platnog prometa, kao dokaz o plaćanju troškova.

Zakupnici se obvezuju preuzeti brigu za tekuće održavanje nekretnine i opreme, a za popravke koji prelaze granice tekućeg održavanja, dužan je ishoditi suglasnost Zakupodavca.

Zakupnik nije ovlašten vršiti preinake na predmetu zakupa i zajedničkim prostorijama, kao i uređajima zgrade bez prethodne pismene suglasnosti Zakupodavca.

Zakupnici odgovaraju za štetu koju oni ili korisnici predmeta zakupa prouzroče na predmetu zakupa i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Zakupnici su dužani osigurati predmet zakupa od svih događaja koji bi bili prouzročeni radnjama ili propustima Zakupnika (požar, izljev vode i sl.), te istu policu osiguranja vinkulirati u korist Zakupodavca.

Zakupnici su dužani Zakupodavcu ili osobi koju Zakupodavac ovlasti dopustiti ulaz u predmet zakupa, te dopustiti kontrolu korištenja predmeta zakupa u skladu s uvjetima iz ovog Ugovora.

Zakupnici su dužani, nakon prestanka zakupa, predati Zakupodavcu predmet zakupa, zajedno sa svim ključevima potrebnim za njegovo korištenje, u stanju u kakvom su predmet zakupa preuzeli, sukladno Početnom zapisniku o primopredaji, uzimajući u obzir redovno korištenje predmeta zakupa.

## **PRAVA I ODNOSI ZAKUPNIKA**

### **Članak 6.**

**Nekretninu Zakupnici iznajmljuju za potrebe rješavanja stalnih i zajedničkih prostorija udruga članica sukladno zajedničkom Programu i Pravilima rada pod nazivom CIVILNI CENTAR GRADA VUKOVARA.**

Zakupnici za svoje obveze prema Zakupodavcu odgovaraju solidarno.

Zakupnici imaju pravo korištenja zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade nužnih za korištenje predmeta zakupa, te prava korištenja zemljišta koje služi zgradi.

Zakupnici imaju pravo otkupa nekretnine u roku od 18 mjeseci od dana sklapanja ugovora, na način da u tom period ima pravo prvokupa nekretnine i na način da mu se kompletno uplaćena najamnina priznaje kao uplata otkupa nekretnine.

Ukoliko u navedenom roku zakupodavac ne otkupi nekretninu može izgubiti pravo prvokupa jednostranom odlukom Zakupodavca.

## **OBVEZE ZAKUPODAVCA**

### **Članak 7.**

Zakupodavac se obvezuje predati Zakupnicima predmet zakupa u stanju pogodnom za uporabu, odnosno u ispravnom stanju, te ga održavati u ispravnom stanju za trajanja zakupa i radi toga obavljati potrebne popravke na predmetu zakupa.

Zakupodavac se obvezuje održavati predmet zakupa u dijelu koji spada u obveze Zakupodavca, na način da prethodnom najavom Zakupnicima obavi sve investicijske radove, kao i poslove održavanja, te time spriječi pogoršanje uvjeta korištenja predmeta zakupa, kao i nepotrebno pogoršanje na predmetu zakupa.

## **JAMSTVA**

### **Članak 8.**

Zakupnici se potpisom ovog Ugovora obvezuje predati Zakupodavcu iznos od **300 EUR (eura)**, prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, na ime jamstva za dobro i uredno izvršenje svojih obveza iz ovoga Ugovora, te ovlašćuje Zakupodavca da se iz primljenog iznosa namiri sljedećim redoslijedom:

- pretrpljena šteta na predmetu zakupa,
- zakonska zatezna kamata za nepravodobno plaćenu zakupninu i troškove,

- dospjela, neplaćena zakupnina i troškovi, te
- drugi nespecificirani troškovi i obveze, koji mogu nastati tijekom trajanja ovog Ugovora.

Zakupnici se obvezuju uplatiti polog u iznosu od **300 EUR (eura)** u vremenskom periodu od 7 (sedam) dana od dana potpisivanja Ugovora o zakupu ili se automatizmom raskida.

Uplata pologa u iznosu i u roku utvrđenom u prethodnom stavku ovog članka ugovara se kao bitan sastojak ovog Ugovora.

U slučaju da Zakupodavac nema osnove, temeljem ovog Ugovora, naplatiti se iz iznosa jamstva, Zakupodavac je isti iznos dužan vratiti Zakupnicima u roku od 3 (tri) dana od dana prestanka trajanja ovog Ugovora.

## **PRESTANAK UGOVORA**

### **Članak 9.**

Ovaj Ugovor zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju od 12 (dvanaest) mjeseci, pod uvjetima i uz mogućnosti predviđene naprijed u ovom Ugovoru..

Zakupodavac može otkazati Ugovor o najmu u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave prethodne pisane opomene, ako Zakupnici koriste predmet zakupa suprotno zakonu i/ili odredbama ovog Ugovora, a osobito :

- ako Zakupnici ne plate u ugovorenom roku ugovoreni iznos zakupnine i druge ugovorene troškove u svezi s korištenjem predmeta zakupa, niti u roku od 15 (petnaest) dana pošto ga je Zakupodavac pozvao na plaćanje,
- ako Zakupnici svojim radnjama ili propustima ometa druge suvlasnike ili korisnike zgrade u mirnom korištenju njihovih posebnih dijelova zgrade,
- ako se predmetom zakupa koristi osoba koja nije navedena u ovom Ugovoru, osim u slučaju da se radi o osobama koje su u stalnom i/ili povremenom radnom ili poslovnom odnosu sa Zakupnicima,
- ako Zakupnici ili drugi korisnici predmeta zakupa i nakon opomene Zakupodavca, ne koriste predmet zakupa za poslovne svrhe svoje registrirane djelatnosti, već u cijelosti za druge namjene, ili ako Zakupnici zanemaruje održavanje predmeta zakupa.

## **NAKNADA ŠTETE**

### **Članak 10.**

Zakupnici se obvezuju naknaditi svu štetu prouzročenu nepažnjom, odnosno nepravilnim rukovanjem opremom predmeta zakupa.

Za dužnu zakupninu i naknadu štete postoji zakonsko založno pravo Zakupodavca na unesenom pokuštvu i drugim pokretninama Zakupnika, koje mogu biti predmet ovrhe.

## NADLEŽNOST

### Članak 11.

Ugovorne strane se obvezuju da će sve eventualne sporove iz ovog ugovora prvenstveno riješiti međusobnim dogovaranjem.

U slučaju da ugovorne strane ne uspiju riješiti spor međusobnim dogovaranjem, nadležan je Općinski sud u Vukovaru.

Za sve što nije regulirano ovim ugovorom, primjenjivat će se Zakon o obveznim odnosima.

### Članak 12.

Izmjene i dopune ovog ugovora bit će valjane ako su izrađene u pismenoj formi, kao aneks ovom ugovoru, koji će potpisati obje ugovorne strane, te koji će biti priložen ovom ugovoru, tako da čini njegov sastavni dio.

Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) istovjetna, jednako valjana primjerka, od čega 1 (jedan) primjerak zadržava Zakupodavac, 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik, a Zakupnici 2 (dva) primjerka.

ZA ZAKUPNIKA:

Domagoj Marenčić, predstojnik EGRAD



ZA ZAKUPODAVCA:

Radanov Živka, vlasnica



Zvonimir Šaletić, predsjednik SOIRH



Ja, Javni bilježnik **JELICA KOVAČIĆ** iz Vukovara, Trg kralja Tomislava 1, potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINE S PRAVOM OTKUPA BR 1/2013 - ovjeren potpis u ovom uredu 11.07.2013, pod poslovnim brojem OV-3155/13**

Ovjereni preslik se sastoji od 6 (šest) stranica, a izdan je u 2 (dva) primjerka. Podnositelj isprave je Zvonimir Šaletić, Vukovar, Kardinala A. Štepinca 51/43, osobna iskaznica br. 101776212, izdana od PP Vukovar.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 17,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 5,00 kn.

**BROJ: OV-3156/13**  
U Vukovaru, 11.07.2013



JAVNI BILJEŽNIK  
JELICA KOVAČIĆ