**PRIJEDLOG UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

(Prilog 5. javnog natječaja)

---

**CENTAR ZA KULTURU I OBRAZOVANJE PAZIN**, Šetalište Pazinske gimnazije 1, 52000 Pazin, OIB: 58525559545, kojeg zastupa ravnateljica Marina Bijonda Brezac **(u daljnjem tekstu: Zakupodavac)** ----------

i----------

**[naziv odnosno ime i prezime zakupnika]**, [sjedište odnosno prebivalište], OIB: [OIB], koga zastupa [ime i prezime] **(u daljnjem tekstu: Zakupnik)** ----------

sklopili su dana [datum] ([slovima]) godine u Pazinu sljedeći ----------

---

----------**UGOVOR**----------

---------- **O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** ----------

---

Ovaj Ugovor sklopljen je na temelju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora caffe bara/kavane u sklopu Spomen doma, objavljenog 23.11.2026. (dvadesettrećeg studenog dvijetisućedvadestšeste) godine, i odluke ravnateljice Centra o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, KLASA: [KLASA], URBROJ: [URBROJ] od [datum] ([slovima]) godine. ----------

---

**PREDMET UGOVORA**----------

----------**Članak 1.**----------

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor: ----------

Lokacija: Spomen dom – Centar za kulturu i obrazovanje Pazin, Šetalište Pazinske gimnazije 1, Pazin----------

Zemljišnoknjižni podaci: k.č.br. 1810/3 k.o. Pazin 207/12 ZK----------

Etaža, pozicija na etaži i tlocrtni opis: Poslovni prostor nalazi se u prizemlju zgrade Spomen doma, s pripadajućom galerijom koja je s prizemnim dijelom povezana putem dvaju unutarnjih stubišta. Poslovni prostor ima izlaz na pripadajuću vanjsku terasu, kojoj je omogućen i neposredan pristup s vanjskog prostora ispred zgrade Spomen doma.----------

Korisna površina: 232,37 m² (142,37 m² prizemlje + 90 m² galerija) ----------

Terasa: 49,4 m²----------

Energetski razred: C----------

Korisnom površinom smatra se površina utvrđena izmjerom između zidova prostorija, uključujući izlazni prostor, sanitarni čvor te površinu izloga i galerije, sukladno članku 24. Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup („Službene novine Grada Pazina", broj 5/25.; u daljnjem tekstu: Odluka). Terasa se u korisnu površinu ne uračunava.

---

Zakupodavac je Zakupniku prije sklapanja ovoga Ugovora predao energetski certifikat. ----------

---

**NAMJENA** ----------

----------**Članak 2.**----------

Poslovni prostor daje se u zakup za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u ugostiteljskom objektu vrste caffe bar / kavana i Zakupnik ga ne smije koristiti za drugu svrhu.----------

Promjena ili dopuna ugovorene djelatnosti odnosno vrste objekta moguća je samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, pod uvjetima iz članka 19. Odluke.----------

Zakupodavac ne jamči niti odgovara Zakupniku da će nadležno tijelo odobriti obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru. ----------

---

**TRAJANJE ZAKUPA**

**Članak 3.**

Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od pet (5) godina, računajući od dana sklapanja, sukladno članku 7. Odluke.

Po isteku roka Zakupniku se može, na njegov pisani zahtjev podnesen najkasnije šezdeset (60) dana prije isteka, ponuditi novi ugovor na pet (5) godina pod uvjetima iz članka 6. Odluke. Zakupodavac je dužan najkasnije četrdeset i pet (45) dana prije isteka dati pisanu ponudu ili obavijestiti Zakupnika da je neće dati.

**PRIMOPREDAJA**

**Članak 4.**

Zakupodavac predaje Zakupniku poslovni prostor u posjed bez odgode nakon što Zakupnik dostavi sredstva osiguranja plaćanja i nakon solemnizacije ovoga Ugovora, sukladno članku 29. Odluke.

O primopredaji se sastavlja zapisnik sa stanjem prostora, opreme, uređaja i brojila te popisom preuzete i nepreuzete opreme, uz obvezno fotografiranje (članak 34. Odluke). Zapisnik čini Prilog 3. ovoga Ugovora.

Zakupnik preuzima poslovni prostor u viđenom stanju. Radove i ulaganja koja poduzme radi prilagodbe prostora ili ishođenja rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima snosi o vlastitom trošku.

**ZAKUPNINA**

**Članak 5.**

Ugovorena zakupnina iznosi [___] EUR/m² ([slovima]) mjesečno bez PDV-a, odnosno [___] EUR ([slovima]) mjesečno bez PDV-a i [___] EUR ([slovima]) s PDV-om za poslovni prostor u cijelosti.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, do desetog (10.) dana u mjesecu za tekući mjesec, na račun Zakupodavca IBAN HR7823400091832100002 poziv na broj HR64 7803—10799-102-[___]. Obveza plaćanja teče od dana predaje prostora u posjed, neovisno o danu početka obavljanja djelatnosti. Na zakašnjele iznose obračunava se zakonska zatezna kamata.

Ako zbog promjene vrijednosti boda zakupnina izračunata prema članku 23. Odluke prijeđe ugovoreni iznos, Zakupodavac će Zakupniku ponuditi dodatak Ugovoru kojim se zakupnina usklađuje. Ako Zakupnik dodatak ne prihvati u roku od osam (8) dana, Ugovor se otkazuje. Smanjenje vrijednosti boda ne utječe na ugovorenu zakupninu.

**REŽIJSKI TROŠKOVI I ODRŽAVANJE**

**Članak 6.**

U zakupninu nisu uračunati režijski troškovi niti druga davanja i porezi (članak 25. stavak 5. Odluke). Zakupnik plaća komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, odvoz smeća i sve režijske troškove poslovnog prostora.

Električna energija i voda obračunavaju se prema internim mjerilima koja Zakupodavac ugrađuje o svom trošku prije primopredaje i mjesečno ih prefakturira Zakupniku, koji je dužan platiti u roku od osam (8) dana.

Zakupnik snosi razmjerni dio premije osiguranja imovine zgrade koju ugovara Zakupodavac, u visini razmjerno površini predmetnog poslovnog prostora, i razmjerni dio troškova korištenja zajedničkih uređaja i prostorija, koje koristi na temelju posebnog sporazuma sukladno članku 30. Odluke.

Troškove tekućeg održavanja prostora i uređaja snosi Zakupnik, a troškove pričuve i investicijskog održavanja Zakupodavac (članci 31. i 33. Odluke).

**SREDSTVA OSIGURANJA PLAĆANJA**

**Članak 7.**

Zakupnik je prije sklapanja ovoga Ugovora dostavio Zakupodavcu javnobilježnički ovjerenu zadužnicu u visini šestomjesečne ugovorene zakupnine s PDV-om, kao osiguranje plaćanja zakupnine i povrata prostora.

Garantni polog uplaćen u natječaju uračunava se u zakupninu. Zadužnica se vraća u roku od trideset (30) dana od prestanka Ugovora i uredne predaje prostora, ako su sve obveze podmirene.

**OPREMA I INVENTAR** ----------

**Članak 8.**

Prostor se daje u zakup opremljen, prema Popisu opreme i inventara koji čini Prilog 1. ovoga Ugovora. Zakupnik nije dužan preuzeti svu opremu; preuzeta oprema navodi se u zapisniku o primopredaji, a nepreuzetu Zakupodavac uklanja u roku utvrđenom zapisnikom o primopredaji. Opseg preuzete opreme ne utječe na zakupninu. ----------

Pravo Zakupnika da ne preuzme pojedinu opremu odnosi se na pokretnu opremu i inventar koji se mogu ukloniti bez oštećenja poslovnog prostora. Ugrađena oprema i elementi trajno povezani s poslovnim prostorom ostaju u prostoru, osim ako ugovorne strane pisanim putem ne dogovore drukčije.----------

Preuzetu opremu Zakupnik održava u ispravnom stanju, o svom trošku otklanja oštećenja nastala korištenjem i po prestanku zakupa vraća je ispravnu, uvažavajući redovno trošenje. Opremu koju sam nabavi može ukloniti ako se time ne oštećuje prostor. ----------

---

**TERASA**----------

**Članak 9.**

Zakupniku se daje na korištenje otvorena terasa od 49,4 m² tijekom cijele godine. Terasa je na nekretnini Zakupodavca i nije javna površina, pa se za nju ne plaća naknada za korištenje javne površine. ----------

Zakupnik je dužan terasu održavati čistom i urednom te je opremiti namještajem, suncobranima i drugom opremom koji svojim izgledom, bojom i dizajnom ne narušavaju arhitektonski izgled i estetsku cjelovitost zgrade Spomen doma. Na suncobranima, namještaju i ostaloj opremi terase nije dopušteno isticanje reklamnih natpisa, logotipa i drugih promidžbenih oznaka.----------

Postavljanje nadstrešnica, pregrada i drugih trajnih elemenata dopušteno je isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.----------

---

**RADNO VRIJEME** ----------

**Članak 10.**

Ugostiteljski objekt radi svaki dan, neprekidno najmanje od 07:00 do 23:00 sati, u okviru radnog vremena propisanog Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i propisom Grada Pazina kojim se uređuje radno vrijeme ugostiteljskih objekata. ----------

U dane kada se u Centru održava program o kojem je Zakupnik obaviješten na način iz članka 11. ovoga Ugovora, objekt mora biti otvoren najmanje jedan (1) sat prije početka i jedan (1) sat nakon završetka toga programa. Ako to izlazi izvan propisanog radnog vremena, Zakupnik je dužan zatražiti odobrenje za produženo radno vrijeme i snositi njegov trošak; ako odobrenje ne bude izdano, obveza traje do isteka propisanog radnog vremena. ----------

Zbog kolektivnoga godišnjeg odmora objekt može biti zatvoren u razdoblju smanjenih aktivnosti Centra, uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca koja se traži najmanje 30 dana unaprijed. ----------

Za vrijeme trajanja programa Zakupnik ne smije bukom ometati njegovo održavanje, ni u objektu ni na terasi. ------

---

**POSLUŽIVANJE I KVALITETA USLUGE**----------

**Članak 11.**

Zakupodavac dostavlja Zakupniku raspored programa za naredni mjesec do 15. dana u mjesecu, a za naknadno ugovorena događanja obavještava ga najmanje tri (3) dana prije održavanja.----------

Zakupnik je dužan osigurati pravodobno i uredno posluživanje gostiju u svako doba radnog vremena, a osobito u dane programa, neovisno o popunjenosti dvorane i broju posjetitelja. Organizacija rada i broj radnika stvar su Zakupnika, koji ih je dužan prilagoditi tako da ova obveza bude ispunjena. ----------

Na zahtjev Zakupodavca upućen najmanje sedam (7) dana ranije Zakupnik je dužan osigurati posluživanje pića i napitaka na događanjima Centra u zgradi Centra, po cijenama koje ne mogu biti više od cijena iz redovnog cjenika objekta. ----------

Ako Centar poslovni prostor treba za vlastite protokolarne ili programske potrebe, uvjeti takvog korištenja utvrđuju se dogovorom. ----------

---

**PROGRAM RADA I SURADNJE S CENTROM** ----------

---------- **Članak 12.** ----------

Zakupnik je dužan u svakoj godini trajanja zakupa održati najmanje četiri (4) vlastita javna događanja kulturnog, glazbenog, književnog, društvenog ili srodnog sadržaja u poslovnom prostoru ili na terasi, od kojih najmanje jedno u svakom tromjesečju, a njihov termin unaprijed usklađuje sa Zakupodavcem. ----------

Program rada i suradnje s Centrom, koji je Zakupnik dostavio u natječaju, čini Prilog 2. ovoga Ugovora. Ako je njime preuzeo obveze veće od minimuma iz stavka 1., obvezuju ga u preuzetom opsegu.----------

Zakupnik do 31. siječnja svake godine dostavlja Zakupodavcu izvješće o izvršenju obveza iz ovoga članka za prethodnu godinu. ----------

---

**OSTALE OBVEZE** ----------

---------- **Članak 13.** ----------

Zakupnik se obvezuje:----------

1. ishoditi rješenje o ispunjavanju minimalnih tehničkih i drugih uvjeta i sva potrebna odobrenja te započeti s obavljanjem djelatnosti bez odgode po njihovu ishođenju; ----------
2. prostor ne davati u podzakup (članak 18. Odluke) niti mijenjati djelatnost bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca; ----------
3. ne vršiti preinake kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled prostora, niti postavljati natpise i reklame, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca (članak 32. Odluke);----------
4. u prostoru ne priređivati igre na sreću niti postavljati automate za igre na sreću; ----------
5. držati u ponudi kavu te topla i hladna bezalkoholna pića i imati istaknut cjenik; asortiman inače oblikuje samostalno, uključujući alkoholna pića;----------
6. provoditi mjere zaštite od požara i držati prohodnima evakuacijske putove;----------
7. održavati prostor i terasu čistima i osigurati odvoz otpada;----------
8. imati na snazi policu osiguranja od odgovornosti prema trećim osobama i presliku dostaviti prije primopredaje;
9. obavijestiti Zakupodavca o statusnim promjenama u roku od osam (8) dana; ----------
10. podnijeti Ugovor na solemnizaciju javnom bilježniku o svom trošku.----------

Zakupnik se odriče prava na naknadu za uložena sredstva bez sklopljenog ugovora o investicijskom ulaganju te prava primjene instituta stjecanja bez osnove i poslovodstva bez naloga. Zakupodavac se oslobađa odgovornosti po bilo kojoj osnovi za štetu na stvarima, robi i opremi Zakupnika u poslovnom prostoru (članak 13. točka 13. Odluke). ----

Zakupodavac se obvezuje predati prostor u posjed, ugraditi interna mjerila, ukloniti nepreuzetu opremu, snositi troškove investicijskog održavanja i dostavljati raspored programa, kako je uređeno ovim Ugovorom. Zakupodavac ima pravo, uz prethodnu najavu, pregledati prostor radi provjere izvršavanja obveza, na način koji ne otežava rad Zakupnika.----------

---

**UTVRĐIVANJE PROPUSTA I OPOMENA**----------

---------- **Članak 14.** ----------

Propust u izvršavanju obveza iz članaka 8. do 13. ovoga Ugovora Zakupodavac utvrđuje zapisnikom s datumom i opisom propusta. Zapisnik se Zakupniku dostavlja u roku od osam (8) dana, a Zakupnik na njega može odgovoriti u roku od osam (8) dana od primitka.----------

Ako se propust može otkloniti, Zakupodavac uz zapisnik dostavlja pisanu opomenu s rokom za otklanjanje koji ne može biti kraći od osam (8) dana. Ako Zakupnik propust otkloni u roku, opomena se ne uzima u obzir pri primjeni članka 15. ovoga Ugovora.----------

Ako se propust ne može otkloniti, Zakupodavac uz zapisnik dostavlja pisanu opomenu.----------

Zakupodavac zadržava pravo na naknadu štete koju je propustom pretrpio. ----------

---

**PRESTANAK UGOVORA I OTKAZ**----------

----------**Članak 15.**----------

Ugovor prestaje istekom roka, sporazumom stranaka, propašću stvari te u drugim slučajevima određenima zakonom. ----------

Svaka ugovorna strana može otkazati Ugovor i bez navođenja razloga (članak 38. Odluke), i to Zakupodavac uz otkazni rok od dvanaest (12) mjeseci, a Zakupnik uz otkazni rok od šest (6) mjeseci.----------

Zakupodavac može otkazati Ugovor bez otkaznog roka u slučajevima iz članka 39. Odluke, a osobito ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest (15) dana od dostave opomene, ako mu je u dvanaest (12) mjeseci tri (3) puta upućena opomena zbog neplaćanja, ako prostor da u podzakup, promijeni djelatnost ili izvrši preinake bez suglasnosti Zakupodavca.----------

Zakupodavac može otkazati Ugovor bez otkaznog roka i ako Zakupnik: ----------

1. u dvanaest (12) mjeseci primi tri (3) opomene u smislu članka 14. ovoga Ugovora; ----------
2. u prvoj godini zakupa ne izvrši obveze preuzete Programom rada i suradnje s Centrom; ----------
3. ne započne obavljati djelatnost u roku od 90 dana od predaje prostora u posjed, odnosno prestane je obavljati dulje od trideset (30) dana bez opravdane spriječenosti o kojoj je pisano obavijestio Zakupodavca; ----------
4. ne prihvati dodatak Ugovoru o usklađenju zakupnine iz članka 5. ovoga Ugovora. ----------

Otkaz se daje pisano i proizvodi učinak danom dostave. U slučaju otkaza bez otkaznog roka Zakupnik je dužan predati prostor u roku od petnaest (15) dana i snosi troškove korištenja do predaje. ----------

---

**VRAĆANJE PROSTORA, OVRŠNOST I ZAVRŠNE ODREDBE** ----------

----------**Članak 16.**----------

Po prestanku Ugovora Zakupnik predaje prostor slobodan od osoba i od stvari koje je u njega unio, u stanju u kojem ga je primio uz redovno trošenje, zajedno s preuzetom opremom i inventarom Zakupodavca, o čemu se sastavlja zapisnik uz fotografiranje. Prostor se predaje u roku od osam (8) dana od prestanka Ugovora (članak 37. Odluke), a u slučaju otkaza bez otkaznog roka u roku iz članka 15. ovoga Ugovora. Ako Zakupnik prostor ne preda u tom roku, Zakupodavac ima pravo na naknadu u visini dvostruke mjesečne zakupnine za svaki mjesec zakašnjenja i na naknadu štete.----------

Ugovor se sklapa kao ovršna isprava. Zakupnik je suglasan da Zakupodavac na temelju Ugovora i dostavljenih sredstava osiguranja plaćanja naplati dospjela, a nepodmirena potraživanja.----------

Sastavni dio Ugovora čine Prilog 1. – Popis opreme i inventara, Prilog 2. – Program rada i suradnje s Centrom koji je Zakupnik dostavio u javnom natječaju i koji se prilaže pri sklapanju Ugovora, te Prilog 3. – Zapisnik o primopredaji, koji se sastavlja i prilaže pri predaji poslovnog prostora u posjed.----------

Na sve što nije uređeno ovim Ugovorom primjenjuju se Odluka, Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakon o obveznim odnosima. Izmjene se vrše pisanim dodatkom. Za sporove je nadležan stvarno nadležni sud u Pazinu. Ugovor je sastavljen u četiri (4) istovjetna primjerka, po dva za svaku stranu. ----------

KLASA: [___] URBROJ: [___]
U Pazinu, **[datum]**

| | |
|---|---|
| ZAKUPODAVAC: | ZAKUPNIK: |
| _____ | _____ |
| Centar za kulturu i obrazovanje Pazin | [naziv odnosno ime i prezime] |
| Marina Bijonda Brezac, ravnateljica | [funkcija] |

**PRILOG 1. UGOVORU O ZAKUPU**

**POPIS OPREME I INVENTARA**

Popis sastavlja Zakupodavac. Prilaže se zapisniku o primopredaji, uz obvezno fotografiranje (članak 34. Odluke). U zapisniku se navodi koju opremu Zakupnik preuzima, a koju ne preuzima.

**A. POKRETNA OPREMA I INVENTAR**

| R. br. | Naziv opreme / inventara | Količina | Godina nabave | Preuzima / Ne preuzima |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Veliki samostojeći zvučnici | 3 kom. | 2019. | |
| 2. | Manji zidni zvučnici | 12 kom. | 2019. | |
| 3. | Pojačalo s 4 kanala, 2404 DSP+Dante (u komunikacijskom ormaru) | 1 kom. | 2019. | |
| 4. | Pojačalo s 4 kanala, 1204 DSP+Dante (u komunikacijskom ormaru) | 2 kom. | 2019. | |
| 5. | Vodootporna zvučna kutija za terasu | 2 kom. | 2019. | |
| 6. | Niski stolovi | 28 kom. | 2019. | |
| 7. | Kožne fotelje | 6 kom. | 2019. | |
| 8. | Stolice od mikrofibre | 63 kom. | 2019. | |
| 9. | Stolice od umjetne kože | 5 kom. | 2019. | |
| 10. | Uređaj za cijeđenje agruma | 1 kom. | --- | |
| 11. | Metalna stalaža s četiri police | 1 kom. | --- | |
| 12. | Uredski stol | 1 kom. | --- | |
| 13. | Uredska stolica | 1 kom. | --- | |
| 14. | Ledomat SMG55 | 1 kom. | --- | |
| 15. | LED televizor sa zidnim nosačem | 1 komplet | 2019. | |

**B. UGRAĐENA OPREMA I OPREMA VEZANA UZ PROSTOR**

| R. br. | Naziv opreme / inventara | Količina | Godina nabave | Preuzima / Ne preuzima |
|---|---|---|---|---|
| 16. | Profesionalni inox šank – prizemlje, dužine 7,90 m, s dva sudopera, dvije miješalice za vodu i perilicom čaša; pomoćni inox stol/šank dužine 1,60 m | 1 komplet | 2019. | |
| 17. | Profesionalni inox šank – galerija, s dva sudopera i jednom miješalicom za vodu | 1 komplet | 2019. | |
| 18. | Sustav videonadzora s osam kamera | 1 komplet (8 kamera) | 2019. | |
| 19. | Sanitarni čvorovi: ukupno četiri WC školjke, tri pisoara, četiri umivaonika sa slavinama, tri zidna zrcala i dva električna sušila za ruke | 3 sanitarna čvora | 2019. | |
| 20. | Viseća rasvjetna tijela (visilice) | 8 kom. | 2019. | |
| 21. | Klimatizacijski uređaji | 2 kom. | 2019. | |
| 22. | Dekorativni umjetni bršljan za zidove | Prema zatečenom stanju | 2019. | |
| 23. | Ugradbene tapecirane klupe | 20,10 m ukupne dužine | 2019. | |

Popis sastavio/la: Marina Bijonda Brezac Datum:

**PRILOG 3. UGOVORU O ZAKUPU**

**ZAPISNIK O PRIMOPREDAJI POSLOVNOG PROSTORA**

Sastavljen dana _____ u Pazinu, prilikom predaje u posjed poslovnog prostora iz članka 1. Ugovora o zakupu KLASA: _____, URBROJ: _____ od _____.

Nazočni: za Zakupodavca _____, za Zakupnika _____.

**1. Stanje poslovnog prostora**

_____

_____

**2. Stanje brojila i internih mjerila**

Električna energija – broj mjerila _____, stanje _____

Voda – broj mjerila _____, stanje _____

Ostalo _____, stanje _____

**3. Oprema i inventar**

Zakupnik preuzima opremu označenu u Popisu opreme i inventara (Prilog 1. Ugovora), koji se prilaže ovom zapisniku s naznakom preuzetih i nepreuzetih stavki. Nepreuzetu opremu Zakupodavac uklanja do _____.

Predano ključeva: _____ kompleta.

**4. Fotografije**

Prilikom primopredaje izvršeno je fotografiranje poslovnog prostora i opreme, sukladno članku 34. Odluke. Broj snimaka: _____, pohranjene uz ovaj zapisnik.

**5. Primjedbe stranaka**

_____

_____

Zakupnik je poslovni prostor preuzeo u posjed u stanju utvrđenom ovim zapisnikom.

Za Zakupodavca: _____

Za Zakupnika: _____