

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE, OIB: 95555881478, Ivana Dežmana 10, zastupano po ministru dr. sc. Goranu Mariću, (u daljnjem tekstu ZAKUPODAVAC)-----

----- i -----

HRVATSKO DRUŠTVO LIKOVNIH UMJETNIKA, Trg žrtava fašizma 16, Zagreb, OIB: 89246742324, zastupano po ravnateljici Ivani Andabaki (u daljnjem tekstu ZAKUPNIK),-----

na temelju članka 37. st. 4. i članka 41. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18), te članka 8. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 64/15), i Odluke ministra državne imovine KLASA: 372-01/17-03/29, URBROJ: 536-03-01-02/03-18-20, od 18.06.2018. godine -----

sklapaju-----

-----UGOVOR-----

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

-----U ZAGREBU, TRG ŽRTAVA FAŠIZMA 16-----

-----broj:374-03/2018-----

-----Članak 1. (Predmet ugovora)-----

(1) ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor u Zagrebu, na adresi Trg žrtava fašizma 16 (MEŠTROVIČEV PAVILJON), površine 2.448,12 m², interne oznake PP7122, izgrađen na k.č.br. 2344/2, upisanoj u z.k.ul.br. 2378, k.o. Grad Zagreb -----

(2) ZAKUPNIK je ovlašten pored zakupljenog poslovnog prostora koristiti i zajedničke prostorije i uređaje u zgradi u skladu s namjenom opisanom u članku 3. ovog Ugovora.-----

-----Članak 2. (Trajanje i početak zakupa)-----

(1) Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme na rok od 1 (jedne) godine a koji rok počinje teći od dana stupanja na snagu Ugovora.-----

(2) Ugovorne snage suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu i proizvodi pravne učinke danom njegove potvrde od strane javnog bilježnika.-----

(3) Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju.-----

(4) U slučaju potrebe uređenja poslovnog prostora, a kako bi se isti priveo svrsi, ZAKUPNIK prilaže ZAKUPODAVCU zahtjev za uređenjem u vidu troškovnika s potrebnim radovima, na koji ZAKUPODAVAC prije uređenja mora dati pisanu suglasnost.-----

(5) Zakupnik ne ostvaruje pravo na povrat uloženi sredstava u uređenje zakupljenog prostora.-----

-----Članak 3. (Namjena i korištenje poslovnog prostora)-----

(1) ZAKUPNIK se obvezuje koristiti poslovni prostor opisan u članku 1. za potrebe obavljanja poslovne djelatnosti udruge te će predmetni poslovni prostor koristiti kao „Dom hrvatskih likovnih umjetnika“-----

(2) Ugovorne strane su suglasne da će ZAKUPNIK koristiti zakupljeni poslovni prostor isključivo za obavljanje djelatnosti iz članka 3. ovoga Ugovora te da bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA neće poslovni prostor koristiti za obavljanje druge djelatnosti koja bi bila različita od ugovorene.-----

(3) Eventualnu promjenu namjene predmetne nekretnine ZAKUPNIK može ostvariti samo uz prethodnu pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA.-----

(4) U slučaju promjene naziva ZAKUPNIKA, ovaj će o istom obavijestiti ZAKUPODAVCA, te se ugovorne strane obvezuju zaključiti Aneks ovog Ugovora.-----

-----Članak 4. (Nedopuštenost prešutnog obnavljanja ugovora)-----

(1) Ugovorne strane su suglasne da eventualno neovlašteno korištenje predmetnog poslovnog prostora od strane ZAKUPNIKA nakon ugovorenog roka trajanja zakupa, ni u kojem slučaju ne podrazumijeva automatsko produljenje ovog Ugovora. Neće se smatrati da je došlo do produljenja trajanja ugovora, niti ukoliko ZAKUPNIK nastavi plaćati zakupninu nakon isteka roka na koji je ugovor zaključen.-----

-----Članak 5. (Podzakup)-----

(1) ZAKUPNIK nema pravo zakupljeni poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA.-----

(2) ZAKUPNIK nema pravo na temelju Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji ili drugih ugovora, uvesti treću pravnu ili fizičku osobu u posjed zakupljenog poslovnog prostora.-----

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se odredba st. 2. Ovog članka ne odnosi na eventualne statusne promjene ZAKUPNIKA, koje ZAKUPNIK može ostvariti samo uz prethodnu pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA, za vrijeme trajanja ovoga ugovora. O takvoj



statusnoj promjeni ZAKUPNIK je dužan u pisanom obliku izvijestiti ZAKUPODAVCA, najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana provedbe takve promjene.-----

-----Članak 6. (Predaja poslovnog prostora)-----

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPNIK i ZAKUPODAVAC sastaviti primopredajni zapisnik prostora iz čl. 1. Ugovora. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK već u posjedu predmetnog poslovnog prostora temeljem ranijeg Ugovora o zakupu poslovnog prostora KLASA: 372-01/98-06/499, URBROJ: 251-17-04-1/00-3 zaključenim sa Gradom Zagrebom dana 23.01.2001. godine.-----

-----Članak 7. (Zakupnina i indeksacija)-----

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će ZAKUPNIK na ime zakupa za zakupljeni poslovni prostor plaćati ZAKUPODAVCU mjesečnu zakupninu unaprijed, u iznosu od 2.938,12 kuna (slovima: dvijetisućedevetstotridesetosamkuna i dvanaestlipa) mjesečno. Na navedeni iznos mjesečne zakupnine obračunava se PDV.-----

(2) Plaćanje iznosa zakupnine iz stavka 1. ovog članka ZAKUPNIK je dužan izvršiti prema dostavljenim mjesečnim računima od strane ZAKUPODAVCA za svaki tekući mjesec unaprijed na žiro račun broj kod Hrvatske narodne banke.-----

(3) Plaćanje zakupnine smatrati će se izvršenim tek u trenutku priliva sredstava na žiro račun ZAKUPODAVCA. Ako do zakašnjenja u prilivu sredstava na žiro -- račun ZAKUPODAVCA dođe greškom ili krivnjom poslovne banke ZAKUPODAVCA, smatrat će se da je ZAKUPNIK na vrijeme izvršio svoju obvezu.-----

(4) Stranke suglasno utvrđuju da će se zakupnina indeksirati na godišnjoj osnovi korištenjem CPI (Consumer price index) indeksa (Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo razdoblje trajanja ovog Ugovora. Indeksiranu zakupninu ZAKUPNIK je dužan plaćati počevši od kalendarskog mjeseca nakon službene objave CPI indeksa. Smanjenje CPI indeksa neće imati kao posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine.--

(5) Ukoliko CPI indeks više ne bude objavljivan barem na godišnjoj razini, tada će ZAKUPODAVAC i ZAKUPNIK izabrati indeks koji odražava (što je više moguće) CPI indeks, i u tom slučaju tako izabrani zamjenski indeks biti će indeks koji će se nadalje primjenjivati, u kojem slučaju se ugovorne strane obvezuju zaključiti aneks ovom Ugovoru.--

-----Članak 8. (Troškovi korištenja poslovnog prostora)-----

(1) ZAKUPNIK je osim zakupnine dužan plaćati pričuvu i sve režijske troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (troškove električne energije, plina, vode, grijanja, telefonske račune, spomeničku rentu, komunalnu naknadu, odnosno sve komunalne usluge na



osnovi računa i evidencije mjernih instrumenata) za vrijeme trajanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora.-----

(2) Troškove korištenja poslovnog prostora ZAKUPNIK je dužan plaćati sukladno odlukama i obračunima nadležnih tijela i davatelja usluga, a dokaze o uplati dužan je dostaviti ZAKUPODAVCU u roku od 8 (osam) dana nakon plaćanja, bez posebnog poziva.-----

(3) ZAKUPNIK se obvezuje snositi troškove tekućeg održavanja zakupljenog poslovnog prostora. Pod troškovima tekućeg održavanja koje ZAKUPNIK snosi sam smatraju se osobito: redovno održavanje i manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje zakupljenog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koje je prouzročio svojom krivnjom, kao i drugi troškovi manjih preinaka u poslovnom prostoru kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.-----

(4) ZAKUPNIK se obvezuje u svrhu osiguranja redovitog plaćanja zakupnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje, za naknadu eventualne štete za koju odgovara ZAKUPNIK, dostaviti ZAKUPODAVCU izvornik neopozive bankarske garancije u iznosu od 3 (tri) mjesečne zakupnine uvećane za iznos PDV-a, koja mora biti plativa na prvi poziv ZAKUPODAVCA banci, bez prava na prigovor ZAKUPNIKA, te mora važiti za cijeli period trajanja ugovora, uz dodatni respiro rok od 3 (tri) mjeseca ili dokaz o uplati beskamatnog pologa (jamčevine) na račun ZAKUPODAVCA u iznosu koji odgovara visini 3 (tri) mjesečne zakupnine uvećane za iznos PDV-a.-----

-----Članak 9. (Održavanje poslovnog prostora)-----

(1) ZAKUPNIK se obvezuje koristiti poslovni prostor s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika i domaćina, održavati zakupljeni poslovni prostor u ispravnom funkcionalnom i sigurnosnom stanju pridržavajući se pri tom stručnih tehničkih i sigurnosnih pravila te mjerodavnih propisa i normi. S tim u vezi, ZAKUPODAVAC ima pravo najmanje jednom mjesečno izvršiti uvid u stanje zakupljenog prostora radi kontrole njegova ugovorenog korištenja.-----

(2) ZAKUPNIK ne odgovara za redovno trošenje zakupljenog poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja.-----

(3) ZAKUPNIK nije ovlašten, bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA vršiti preinake zakupljenog poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled prostora.-----

(4) ZAKUPNIK je dužan za sve preinake zakupljenog poslovnog prostora koje ZAKUPODAVAC prethodno pisanim putem odobri, ishoditi potrebne dozvole nadležnih tijela, te iste dostaviti ZAKUPODAVCU, a nakon obavljanja radova dužan je pozvati ZAKUPODAVCA da izvrši uvid i utvrdi istovjetnost obavljenih preinaka poslovnog prostora



s dozvolama nadležnih tijela.

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će ZAKUPNIK, bez obzira na pisanu suglasnost, sve eventualne izmjene i poboljšanja, ugradnju stvari, dodatke ili druge slične zahvate u zakupljenom poslovnom prostoru izvesti na vlastitu odgovornost, rizik i trošak, bez prava ZAKUPNIKA na povrat troškova ili bilo kakav oblik nadoknade od ZAKUPODAVCA.

Članak 10. (Prestanak zakupa)

(1) Ugovorne strane su suglasne da zakup prestaje istekom vremena na koji je sklopljen ili u slučaju eventualnog raskida Ugovora u roku koji odredi strana koja raskida Ugovor.

Članak 11. (Otkaz)

(1) ZAKUPODAVAC bez daljnjih pitanja i dozvola može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:

a) ZAKUPNIK i poslije pisane opomene ZAKUPODAVCA koristi zakupljeni poslovni prostor suprotno obvezama utvrđenim ovim Ugovorom ili zakonskim i podzakonskim aktima ili mu nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje ili protivno drugim bitnim odredbama iz ovog Ugovora.

b) ZAKUPNIK i poslije pisane opomene ZAKUPODAVCA u roku od 15 (petnaest) dana ne plati u cijelosti dospjele zakupnine za 3 (tri) uzastopna mjeseca ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovora.

c) ZAKUPNIK i poslije pisane opomene ZAKUPODAVCA ne plati u cijelosti 3 (tri) dospjele naknade za sve troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (potrošenu energiju, sve komunalne usluge na osnovi računa i evidencije mjernih instrumenata, telefonske račune i dr.).

d) ZAKUPNIK protivno odredbi ovog Ugovora zakupljeni poslovni prostor daje u podzakup ili na temelju Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji ili drugih ugovora uvede treću pravnu ili fizičku osobu u posjed zakupljenog poslovnog prostora.

e) ZAKUPNIK neosnovano ne koristi poslovni prostor duže od 30 (trideset) dana.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će u svim slučajevima iz stavka 1. ovog članka ZAKUPODAVAC prije otkaza dostaviti poštom ZAKUPNIKU pismenu opomenu preporučeno s povratnicom, ili na koji drugi način koji se sukladno propisima za osobno dostavljanje smatra valjanim, a u kojoj će ZAKUPNIKA opomenuti da u roku od najviše 8 (osam) dana od dana primitka te opomene izvrši svoju ugovornu obvezu.



(3) U slučaju da ZAKUPNIK u roku navedenom u opomeni iz stavka 3. ovog članka izvrši u cijelosti svoju obvezu dužan je o tome odmah pismeno obavijestiti ZAKUPODAVCA.-----

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

(5) U slučaju nemogućnosti uredne dostave pismene opomene i dostave otkaza zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja od strane ZAKUPNIKA, dostava se smatra uredno izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira da li je pošta bila u mogućnosti uručiti ZAKUPNIKU pismenu opomenu odnosno otkaz.-----

(6) ZAKUPNIK ima pravo raskinuti odnosno otkazati Ugovor ukoliko je prethodno podmirio sve svoje dospelje ugovorne obveze te pisanim putem upozorio ZAKUPODAVCA i dao mu primjereni rok za otklanjanje propusta odnosno nedostataka i to:-----

a) ako poslovni prostor ima ozbiljne nedostatke koji bi u bitnom ZAKUPNIKU onemogućavali korištenje na način predviđen ovim Ugovorom, a koje ZAKUPODAVAC nije otklonio u primjerenom roku.-----

b) ukoliko ZAKUPODAVAC na koji drugi način u bitnome sprječava ili otežava rad ZAKUPNIKA u zakupljenom poslovnom prostoru.-----

(7) U slučajevima otkaza iz stavka 8. ovoga članka ugovara se otkazni rok od 30 (trideset) dana računajući od dana primitka obavijesti o otkazu Ugovora, koju će ZAKUPNIK dostaviti ZAKUPODAVCU preporučenim pismom s povratnicom, ili na koji drugi način u skladu s propisima.-----

-----Članak 12.(Predaja zakupljenog poslovnog prostora nakon prestanka zakupa)-----

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK posljednjeg dana isteka zakupa dužan predati zakupljen poslovni prostor u urednom stanju, slobodan od osoba i stvari koje je unio u taj prostor i sa svim pripadajućim dokumentima, dokazima o održavanju i ključevima. Isto je dužan učiniti i u slučaju eventualnog raskida u roku koji odredi ZAKUPODAVAC a u slučaju otkaza ovog Ugovora danom isteka otkaznog roka.-----

(2) ZAKUPNIK je dužan prije predaje predmetni poslovni prostor urediti i dovesti ga u stanje u kakvom ga je primio, osim promjena do kojih je došlo redovitom uporabom prostora. ZAKUPODAVAC je ovlašten o trošku ZAKUPNIKA, prema potrebi dati nalog ovlaštenom sudskom vještaku radi procjene urednog, neoštećenog i prikladnog za funkcioniranje predmeta zakupa prema ovom Ugovoru.-----





(3) Stvari koje je ZAKUPAC ugradio u poslovni prostor ZAKUPNIK ima pravo odnijeti, ako se one mogu odvojiti bez oštećenja stvari kojoj su dodane.-----

(4) Sve troškove povrata odnosno predaje zakupljenog poslovnog prostora ZAKUPODAVCU po isteku, otkazu ili raskidu ovog ugovora snosi isključivo ZAKUPNIK.--

-----Članak 13.(Ovršnost Ugovora)-----

(1) Ovaj Ugovor sastavljen je u formi javnobilježničke ovršne isprave, temeljem koje ZAKUPODAVAC ima pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu radi predaje u posjed predmeta zakupa, te radi naplate zakupnine i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom.-----

(2) ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da ZAKUPODAVAC nakon prestanka zakupa, u slučaju da ZAKUPNIK ne vrati uredno poslovni prostor ZAKUPODAVCU, može od javnog bilježnika uz predočenje izjave sa sadržajem da je zakup prestao i da ZAKUPNIK nije napustio poslovni prostor, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.-----

(3) ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da ZAKUPODAVAC radi naplate zakupnine i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom može od javnog bilježnika uz predočenje izjave sa sadržajem da ZAKUPNIK nije platio dosjela dugovanja, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.-----

(4) 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.-----

(5) 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 s navedenim postupkom.-----

-----Članak 14.-----

(1) Troškove solemnizacije ovog Ugovora kod javnog bilježnika snosi ZAKUPNIK.-----

-----Članak 15.-----

(1) Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i Zakona o obveznim odnosima.-----



(2) Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne promjene i dopune ovog Ugovora rješavati aneksima istome, a koji će vrijediti ukoliko je sastavljen u istom obliku kao i ovaj Ugovor.-----

Članak 16.-----

(1) Stranke će sve nesporazume nastojati rješavati mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti rješenja spora na takav način spor će riješiti nadležni sud.-----

Članak 17.-----

(1) Ovaj Ugovor sastavljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih 2 (dva) primjerka zadržava ZAKUPNIK, 2 (dva) ZAKUPODAVAC, 1 (jedan) primjerak javni bilježnik, a 1 (jedan) primjerak se dostavlja Poreznoj upravi.-----

Članak 18.-----

(1) Ugovorne strane su pročitale i razumjele ovaj Ugovor, te ga u znak suglasnosti potpisuju.-----

KLASA:372-01/17-03/29-----

URBROJ:536-03-01-02/03-18-21-----

U Zagrebu, 18. lipnja 2018. godine-----

ZAKUPNIK

ZAKUPODAVAC

HRVATSKO DRUŠTVO LIKOVNIH
UMJETNIKA

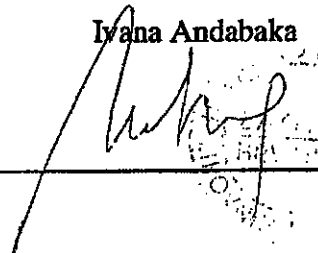
REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE

Ravnateljica

Ministar

Ivana Andabaka

Goran Marić









REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
mr.sc. JOZO ROTIM
Zagreb, Trg J.F.Kennedyja 6b

Poslovni broj: OV-8551/2018

Ja, javni bilježnik mr.sc. JOZO ROTIM, Zagreb, Trg J.F.Kennedyja 6b, potvrđujem da je stranka:

HRVATSKO DRUŠTVO LIKOVNIH UMJETNIKA, OIB 89246742324, Zagreb, TRG ŽRTAVA FAŠIZMA 16, zastupano po ravnateljici IVANA ANDABAKA, rođena 08.05.1984. (osmog svibnja tisućdevetstoosamdesetčetvrte) godine, OIB 36780593642, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA BALTAZARA BOGIŠIĆA 9, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 112086624 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Ispis iz Registra udruga na dan 26.10.2018. (dvadesetšestog listopada dvijetisućeosamnaeste) godine, registarski broj 00000311, kao Zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Zagrebu, Trg Žrtava fašizma 16, broj: 374-03/2018 od 18.06.2018. (osamnaestog lipnja dvijetisućeosamnaeste) godine, sldopljen u 6 (šest) primjeraka na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 20,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 375,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 93,75 kn.

Zagreb, 26.10.2018. (dvadesetšestog listopada dvijetisućeosamnaeste) godine.



Javni bilježnik
mr.sc. JOZO ROTIM