



KLASA: 740-06/19-01/51  
URBROJ: 251-58-10205-19-1  
Zagreb, 04. 07. 2019.

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, PRIRODOSLOVNO-MATEMATIČKI FAKULTET, Zagreb, Horvatovac 102a, na temelju članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/1, 64/15. i 112/18.), a u vezi članka 3. i 8. Odluke Ministarstva državne imovine o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora, KLASA: 372-01/18-01/71 URBROJ: 536-03-01-02/01-18-04 od 19. rujna 2018. godine, raspisuje

**JAVNI NATJEČAJ**  
za davanje u zakup poslovnog prostora  
prikupljanjem pisanih ponuda

- 1. Predmet natječaja:** Davanje u zakup poslovnog prostora, ukupne površine 445m<sup>2</sup>, u niskom prizemlju u zgradi Prirodoslovno-matematičkog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, Horvatovac 102a, koja je sagrađena na kat. čest. 8174/2, k. o. Grad Zagreb i upisana u z.k. ulošku br. 3027 (dalje: poslovni prostor), radi obavljanja uslužne djelatnosti, i to za pripremanje i usluživanje toplih i hladnih jela, te toplih i hladnih napitaka (dalje: uslužna djelatnost) za potrebe studenata i zaposlenika Prirodoslovno-matematičkog fakulteta (dalje: PMF).

Poslovni prostor koji je predmet zakupa sastoji se od:

- 208 m<sup>2</sup> konzumnog prostora,
- 60 m<sup>2</sup> prostora za pripremu hrane,
- 50 m<sup>2</sup> prostora namijenjenog za spremište i sanitarni čvor,
- 100 m<sup>2</sup> prostora namijenjenog za caffè bar,
- 15 m<sup>2</sup> prostora namijenjenog za rashladnu komoru,
- 12 m<sup>2</sup> prostora za garderobu za potrebe osoblja.

Ponuditelji mogu razgledati poslovni prostor koji je predmet zakupa u periodu od 08. do 16. 07. 2019. godine uz obveznu prethodnu najavu na mobitel 091/460-5958, gsp. Domagoj Špoljarić, dipl. ing.

- 2. Oprema prostora:** Poslovni prostor je djelomično uređen i u njemu se nalazi fiksna oprema za obavljanje uslužne djelatnosti u vlasništvu PMF-a, prema popisu koji se nalazi u prilogu i sastavni je dio ovog Natječaja. U poslovnom prostoru osigurani su potrebni priključci za vodu, struju i kanalizaciju. Poslovni prostor sa stolovima i stolcima, te ostalim uređajima i aparatima potrebnim za obavljanje uslužne djelatnosti obvezuje se opremiti izabrani zakupnik uz suglasnost PMF-a. Izabrani zakupnik obvezuje se klimatizirati konzumni prostor, prostor za pripremu hrane, te prostor namijenjen za caffè bar iz točke 1. ovog Natječaja najkasnije do početka obavljanja uslužne djelatnosti u poslovnom prostoru.
- 3. Namjena poslovnog prostora:** Poslovni prostor je namijenjen isključivo za obavljanje uslužne djelatnosti i to za pripremanje i usluživanje toplih i hladnih jela, te toplih i hladnih napitaka za potrebe studenata i zaposlenika PMF-a. Točenje alkoholnih pića, izuzev piva, u potpunosti je zabranjeno. Izabrani zakupnik se obvezuje omogućiti studentima naplatu usluge po cijenama koje propisuje ministarstvo nadležno za visoko obrazovanje (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) uz korištenje potpore za pokriće troškova prehrane studenata putem studentske iskaznice, a sve na način i u skladu s posebnim pravilnikom o ostvarivanju prava na pokriće troškova prehrane studenata.

Zaposlenici PMF-a i studenti koji nisu korisnici potpore ostvaruju pravo na prehranu kod zakupnika uz plaćanje pune obračunske cijene menija obroka i pojedinačnih jela i drugih prehrambenih proizvoda koji nisu sastavnice menija obroka u skladu s posebnim pravilnikom o ostvarivanju prava na pokrivanje troškova prehrane studenata.

Izabrani zakupnik je obavezan dnevno, tijekom trajanja ručka, ponuditi barem tri menija obroka po obroku od kojih je jedan vegetarijanski i/ili veganski. Broj ponuđenih različitih menija obroka u tjednu ne smije biti manji od 15. Različitost menija obroka podrazumijeva različito glavno jelo u sastavu menija obroka. Izabrani zakupnik može ponuditi i druge menije obroke pod uvjetom da se sastoje od pojedinačnih jela koja su sastavnice menija obroka. Izabrani zakupnik se obavezuje osigurati što bolji i kvalitetniji asortiman i što veću kvalitetu toplih i hladnih jela, te toplih i hladnih napitaka. Izabrani zakupnik se obavezuje sva jela pripremati isključivo u prostoru koji je predmet zakupa, te se obavezuje na korištenje isključivo svježih namirnica. Zakupnik se obavezuje za potrebe studenata i zaposlenika PMF-a osigurati dnevno između 800 do 1000 obroka,

4. **Vrijeme pružanja usluga:** Vrijeme pružanja uslužne djelatnosti usklađeno je s potrebama studenata i zaposlenika PMF-a i traje od ponedjeljka do petka od 8:00 do 16:00 sati u konzumnom prostoru, te od 8:00 do 19:00 sati u prostoru namijenjenom za caffè bar. Za vrijeme ljetnih praznika, i to u vremenu od 01. do 31. kolovoza, PMF ne radi, te u tom vremenu nema potrebe za korištenjem uslužne djelatnosti, za koje vrijeme se izabrani zakupnik obavezuje na plaćanje samo režijskih troškova, ali ne i troškova zakupnine.
5. **Trajanje zakupa:** Poslovni prostor daje se u zakup na vrijeme od deset (10) godina počevši od 07. listopada 2019. godine, temeljem ugovora o zakupu poslovnog prostora.
6. **Početni iznos mjesečne zakupnine:** 10.000,00 kuna (slovima: deset tisućakuna), uvećan za iznos PDV-a.
7. **Pravo na podnošenje ponude na natječaj** imaju sve fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, te pravne osobe registrirane za djelatnost koja je predmet natječaja, te koje ispunjavanju uvjete za ugostiteljski objekt iz skupine »restoran« propisane Pravilnikom o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine »restorani«, »barovi«, »catering objekti« i »objekti jednostavnih usluga« («Narodne novine«, broj 82/07, 82/09, 75/12, 69/13 i 150/14).
8. **Ponuda mora biti uvezana i mora sadržavati:**
  - oznaku poslovnog prostora (redni broj objave, oznaka prostora, adresa),
  - ime i prezime ponuditelja, prebivalište/sjedište, OIB (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost), odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe) te e – mail adresu i broj telefona radi kontakta,
  - presliku osobne iskaznice (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),
  - presliku izvotka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 mjeseca iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja je oglašena (sudski/obrotni registar ili drugi odgovarajući upisnik),
  - ponudeni iznos mjesečne zakupnine, ne manji od oglašenog u javnom natječaju,
  - broj žiro računa s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za povrat jamčevine,
  - izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja izdanu od strane nadležne porezne uprave Ministarstva financija ne stariju od 30 dana,
  - dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
  - izvornik ili ovjerenu presliku potvrde Ministarstva obrane Republike Hrvatske ne starije od 3 mjeseca od datuma izdavanja, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske kojom se dokazuje pravo prvenstva iz natječaja te status branitelja, kao i izjavu da ne traje zakup drugog poslovnog prostora, ovjerenu kod javnog bilježnika (za osobu koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora sukladno posebnim propisima).

PMF zadržava pravo pozvati najpovoljnijeg ponuditelja, a koji je ponudi priložio presliku rješenja ili izvotka iz obrtnog registra odnosno presliku rješenja ili izvotka iz sudskog registra, da u ostavljenom roku, a prije donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, dostavi izvornik ili ovjerenu presliku rješenja ili izvotka iz obrtnog registra iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za djelatnost koja je oglašena, odnosno izvornik ili ovjerenu presliku rješenja ili izvotka iz sudskog registra iz kojeg mora biti vidljivo da je društvo registrirano za djelatnost koja je oglašena.

PMF zadržava pravo pozvati najpovoljnijeg ponuditelja, prije donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, da dostavi dokaze o bonitetu i solventnosti. Ukoliko u ostavljenom roku pozvani ponuditelj ne dostavi traženi izvornik ili ovjerenu presliku, smatrat će se da je odustao od ponude.

Ponuda i priložena dokumentacija trajno se zadržava i ne vraća se ponuditelju.

9. Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine, uvećane za iznos PDV-a. Iznos jamčevine uplaćuje se u korist PMF-a na račun IBAN HR582360001101522208 otvoren kod Zagrebačke banke, poziv na broj: HR 00 828212, opis plaćanja: uplata jamčevine za zakup poslovnog prostora.

Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća. Jamčevina će se uračunati u beskamatni polog za plaćanje zakupnine i drugih troškova sukladno ugovoru o zakupu poslovnog prostora.

Odabrani ponuditelj je obavezan, nakon obavijesti o prihvatu ponude, a prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, uplatiti razliku iznosa do visine tri ponuđene zakupnine uvećane za iznos PDV-a, i to na ime beskamatnog pologa koji ostaje PMF-u kao zakupodavcu do isteka ugovora ili dostaviti bankarsku garanciju u visini tri mjesečne zakupnine uvećane za PDV i to bezuvjetnu garanciju, izdanu u korist PMF-a, plativu na "prvi poziv" i "bez prigovora", izdanu od poslovne banke, s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu poslovnog prostora, uz dodatni respiro rok od 3 mjeseca, kao jamstvo za uredno ispunjenje ugovornih obveza. Ukoliko ponuditelj dostavi bankarsku garanciju, PMF će mu vratiti jamčevinu. Ostalim ponuditeljima, čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se vraća.

#### 10. Neće se razmatrati ponude:

- fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost i pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija – Porezna uprava, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržavaju rokova plaćanja
- fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost i pravnih osoba nad kojima je pokrenut postupak predstečaja, stečaja ili likvidacije u trenutku donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja
- fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici s osnove korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, kojima upravlja Ministarstvo državne imovine i DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.
- pravne osobe čiji je osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) zakupnika, odnosno korisnika koji ima evidentirano dospjelo dugovanje s osnove korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, kojima upravlja Ministarstvo državne imovine ili trgovačko društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.
- ponude predane nakon isteka roka za predaju ponuda, ponude suprotne ovom natječaju, nepotpune ponude (koje ne sadrže dokumente i podatke sukladno ovom natječaju) i uvjetne ponude.

Ukoliko iz dostavljene dokumentacije te drugih podataka proizlazi da ponuditelj koji je podnio najpovoljniju ponudu nije solventan, PMF zadržava pravo ne izabrati istog kao najpovoljnijeg ponuditelja.

PMF, do sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, zadržava pravo izmjene, odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i neprihvatanja niti jedne pristigle ponude za zakup. Ukoliko od ponude za zakup odustanu prva dva najpovoljnija ponuditelja za poslovni prostor, čija je ponuda valjana, natječaj za predmetni poslovni prostor će se poništiti, odnosno neće se prihvatiti niti jedna pristigla ponuda za zakup poslovnog prostora.

11. **Krajnji rok za predaju ponuda je 18. 07. 2019. godine zaključno do 12:00 sati.** Pisana ponuda za zakup poslovnog prostora s propisanom dokumentacijom podnosi se neposredno putem pisarnice ili preporučenom pošiljkom na adresu: Sveučilište u Zagrebu, Prirodoslovno-matematički fakultet, Zagreb, Horvatovac 102a, u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno: "PONUDA NA JAVNI NATJEČAJ – ZAKUP PROSTORA – NE OTVARATI" i to do krajnjeg roka utvrđenog ovim Natječajem. Sve ponude koje nisu predane na ovaj način i/ili u utvrđenom krajnjem roku neće biti upisane u upisnik o zaprimanju ponuda, već će se evidentirati kao zakašnjela ponuda i neotvorena vratiti pošiljatelju.

12. Ponude će se javno otvarati u prostorijama Prirodoslovno-matematičkog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, Horvatovac 102a, na dan 18. 07. 2019. godine u 12:00 sati.. Na otvaranju ponuda mogu biti nazočni

ponuditelji ili od njih ovlaštene osobe uz valjanu punomoć. Ponude će otvarati Povjerenstvo za provedbu natječajnog postupka.

O otvaranju ponuda vodi se zapisnik koji mora sadržavati podatke o ponuditeljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini. Zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva.

13. **Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja, uz ispunjenje uvjeta iz ovog natječaja, sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.** Na ponuđeni neto iznos mjesečne zakupnine obračunava se stopa PDV-a. Ugovorom o zakupu poslovnog prostora će se regulirati način godišnjeg usklađivanja cijena zakupa s rastom troškova života.

Ukoliko pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da u roku od 7 dana po primitku obavijesti/poziva dostave nove ponude na način da u zatvorenoj omotnici dostave novu ponudu. U ovom slučaju ponuditelji će biti pozvani na dostavu novih ponuda poštom ili elektroničkom poštom i objavom na internetskoj stranici PMF-a.

Ukoliko je ponudu dostavila osoba koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, sukladno Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, a koja ispunjava uvjete iz natječaja, uputit će joj se poziv da se u roku od 5 dana izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine za poslovni prostor za koji je podnijela ponudu. Poziv će joj se uputiti poštom ili elektroničkom poštom i objavom na internetskoj stranici PMF-a. Ukoliko se osoba u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj izrijekom odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, te ukoliko nakon zaprimanja obavijesti o prihvaćanju ponude ne postupi sukladno točki 9. stavku 3. ovog Natječaja, jamčevina mu se ne vraća. Ukoliko se iz ponašanja najpovoljnijeg ponuditelja može zaključiti da nema namjeru sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora (ne odaziva se na pozive na kontakt koji je naveo u ponudi, ne zaprima pošiljke poslone na adresu iz ponude, ne odgovara na e – mailove poslone na e – mail adresu iz ponude) i ako ugovor zbog njegove pasivnosti ne bude sklopljen u roku od 30 dana od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, smatrat će se da je odustao od ponude, odnosno od sklapanja ugovora te mu se jamčevina ne vraća. U takvim slučajevima sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora ponuditelj će se prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio najvišu ponudu, pod uvjetima iz njegove ponude, uz rok od 5 dana za očitovanje.

14. **Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja po ovom natječaju donosi dekanica PMF-a na prijedlog Povjerenstva za provedbu natječajnog postupka.**
15. **O rezultatima javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni putem internetskih stranica PMF-a, s time da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti i putem pošte ili e – maila na adresu navedenu u ponudi.**
16. **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se s ponuditeljem koji, uz ispunjenje uvjeta iz Natječaja, ponudi najviši iznos zakupnine.** Ugovorom o zakupu poslovnog prostora će se detaljnije regulirati uvjeti održavanja i korištenja poslovnog prostora, prava, obveze i odgovornosti ugovornih strana, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, visina zakupa, način godišnjeg usklađivanja cijene zakupa s rastom troškova života, pravo na otkaz i/ili raskih ugovora, te druga pitanja sukladno propisima o zakupu poslovnog prostora i o obveznim odnosima.
17. **Poslovni prostor se daje u zakup u viđenom stanju.** Potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora i primopredajnog zapisnika, izabrani zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i da je suglasan da će poslovni prostor urediti o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost, a sve na način i u skladu s ovim Natječajem i ugovorom o zakupu poslovnog prostora. Izabrani zakupnik se, odriče prava potraživati naknadu od PMF-a za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i dr.).  
PMF se obvezuje
18. **Izabrani zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin, u skladu i na način utvrđen ugovorom o zakupu i namjenom poslovnog prostora, te u skladu sa**

zakonom. Izabrani zakupnik se obvezuje na održavanje poslovnog prostora, te na zamjenu oštećenih, dotrajalih i neispravnih stolova i stolaca, posuđa i pribora za jelo, kontinuirano i prema potrebi.

Izabrani zakupnik odgovara PMF-u kao zakupodavcu za štetu koja nastane u korištenju poslovnog prostora protivno ugovoru o zakupu ili namjeni poslovnog prostora te zakonu, bez obzira da li je šteta nastala pri korištenju prostora od strane zakupnika ili osoba koje rade po njegovu nalogu.

19. **Osim zakupnine, Izabrani zakupnik je dužan plaćati troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.** Izabrani zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja prostora (struja, voda, telefon, grijanje, komunalna naknada, vodna naknada i drugo) na dan njihove dospelosti. Izabrani zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup. Ako poslovni prostor bude dan u podzakup ili ako Izabrani zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom kojim se utječe na korištenje poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora se raskida po sili zakona, a Izabrani zakupnik se obvezuje PMF-u platiti ugovornu kaznu u iznosu koji odgovara visini 6 (šest) ugovorenih mjesečnih zakupnina, uvećanih za iznos PDV-a.
20. **Obveza ishodaženja dozvola:** Zakupnik je, po zaključenju ugovora o zakupu poslovnog prostora, dužan ishoditi sve propisane dozvole za rad u smislu Minimalnih tehničkih uvjeta za obavljanje uslužne djelatnosti iz ovog Natječaja.
21. **Rok za početak pružanja usluga:** Izabrani zakupnik je dužan započeti s pružanjem usluga 07. listopada 2019. godine, uz zadovoljenje svih uvjeta iz ovog Natječaja i ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan najkasnije do 07. listopada 2019. godine zaključiti ugovor o pružanju usluga studentske prehrane s Ministarstvom znanosti i obrazovanja, te ga dostaviti PMF-u kao zakupodavcu na znanje.

22. Sastavni dio ovog Natječaja je prijedlog Ugovora o zakupu poslovnog prostora.



Prilozi:

1. Popis fiksne opreme u poslovnom prostoru - namjene restoran studentske prehrane
2. Prijedlog Ugovora o zakupu poslovnog prostora
3. Obrazac ponude za zakup poslovnog prostora

Red. br.	Inv.br.	POPIS FIKSNE OPREME U POSLOVNOM PROSTORU- NAMJENE RESTORAN STUDENTSKE PREHRANE
1	0459	SUDOPER NA NOŽNI POGON
2	0460	NAPA AL.1400*1200
3	0461	NAPA AL.2500*1200
4	0462	NAPA AL.1700*900
5	0464	VENTILACIJSKI KANAL
6	0466	SAMOPOSLUŽNA LINIJA
7	0473	SUDOPER 600*600*850
8	0474	SUDOPER 600*600*850
9	0476	SUDOPER DVODJELNI
10	0477	SUDOPER DVODJELNI
11	0491	STROJ ZA PRANJE SUĐA
12	0492	STROJ ZA MLJEV.ORG.OTPAD
13	0504	LINIJSKI STOL 1080*700
14	0523	NAPA AL.1000X900
15	0748	ŠANK NEUTRALNI RF L=4,1 M
16	0749	RETROPULT HLAĐENI RF L=2,8 M 4 PARA L
17	0757	RASHLADNA KOMORA
18	0758	VIŠEĆA STALAŽA U RASHLADNOJ KOMORI
19	0759	VIŠEĆA STALAŽA U RASHLADNOJ KOMORI
20	0760	VIŠEĆA STALAŽA U RASHLADNOJ KOMORI

U Zagrebu, 04. 07. 2019.



DEKANIČA FAKULTETA

Prof. dr. sc. Aleksandra Čizmešija

Na temelju članka 4. stavka 1. i članka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15 i 112/18), te točke 16. Javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora prikupljanjem pisanih ponuda, KLASA: 740-06/19-01/51, URBROJ: 251-58-10205-19-1 od 04. 07. 2019. godine,

**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, PRIRODOSLOVNO-MATEMATIČKI FAKULTET, Zagreb, Horvatovac 102a, OIB: 28163265527, zastupan po prof. dr. sc. Aleksandri Čizmešija, dekanici Fakulteta (u daljnjem tekstu: zakupodavac)**

i

\_\_\_\_\_, OIB: \_\_\_\_\_ zastupan po \_\_\_\_\_ (u daljnjem tekstu: zakupnik) sklapaju

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### Članak 1.

Predmet ovog ugovora je reguliranje međusobnih odnosa ugovornih strana vezano uz zakup poslovnog prostora ukupne površine 445m<sup>2</sup>, u niskom prizemlju u zgradi Prirodoslovno-matematičkog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, Horvatovac 102a, koja je sagrađena na kat. čest. 8174/2, k. o. Grad Zagreb i upisana u z.k. ulošku br. 3027 (dalje: poslovni prostor).

Poslovni prostor iz prethodnog stavka ovog članka sastoji se od:

- 208 m<sup>2</sup> konzumnog prostora,
- 60 m<sup>2</sup> prostora za pripremu hrane,
- 50 m<sup>2</sup> prostora namijenjenog za spremište i sanitarni čvor,
- 100 m<sup>2</sup> prostora namijenjenog za caffe bar,
- 15 m<sup>2</sup> prostora namijenjenog za rashladnu komoru,
- 12 m<sup>2</sup> prostora za garderobu za potrebe osoblja.

### Članak 2.

Ugovorne strane su suglasne da na temelju ovog Ugovora zakupodavac daje zakupniku u zakup poslovni prostor iz prethodnog članka Ugovora radi obavljanja uslužne djelatnosti, i to za pripremanje i usluživanje toplih i hladnih jela, te toplih i hladnih napitaka (dalje: uslužna djelatnost) za potrebe studenata i zaposlenika Prirodoslovno-matematičkog fakulteta.

Poslovni prostor se daje u zakup u viđenom stanju. Zakupodavac se obvezuje predati poslovni prostor zakupniku na temelju primopredajnog zapisnika najkasnije do 20. 08. 2019. godine. Potpisom ovog Ugovora i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i da je suglasan da će poslovni prostor urediti o vlastitom trošku u skladu s ovim Ugovorom kako bi u njemu mogao obavljati uslužnu djelatnost.

Ugovorne strane su suglasne da je poslovni prostor djelomično ureden i da se u njemu nalazi fiksna oprema za obavljanje uslužne djelatnosti u vlasništvu zakupodavca, prema popisu koji se nalazi u prilogu i sastavni je dio ovog Ugovora. Ugovorne strane su suglasne da su u poslovnom prostoru osigurani potrebni priključci za vodu, struju i kanalizaciju.

Zakupnik se obvezuje poslovni prostor opremiti sa stolovima i stolicama, te ostalim uređajima i aparatima potrebnim za obavljanje uslužne djelatnosti. Zakupnik se obvezuje klimatizirati konzumni prostor, prostor za pripremu hrane, te prostor namijenjen za caffe bar iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora najkasnije do početka obavljanja uslužne djelatnosti. Zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od PMF-a za sredstva uložena u poslovni prostor s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i dr.). Zakupnik preuzima obvezu naknade za svu eventualnu štetu uzrokovanu zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja poslova uređenja poslovnog prostora.

### Članak 3.

Za poslovni prostor koji je predmet zakupa zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu u ukupnom iznosu od \_\_\_\_\_ kuna (slovima: \_\_\_\_\_) mjesečno, uvećanu za iznos PDV-a, na temelju računa ispostavljenog od strane zakupodavca, i to u roku od 15 dana od dana primitka računa. Na zakašnjele uplate zakupnik se obvezuje zakupodavcu platiti zakonske zatezne kamate i to na temelju posebnog obračuna zakupodavca.

Zakupodavac se obvezuje zakupniku ispostaviti račun za zakupninu iz 1. stavka ovog članka najkasnije do 05. u mjesecu za prethodni mjesec, osim za mjesec kolovoz kada zakupodavac ne radi zbog kolektivnog godišnjeg odmora, pa se zakupnik za to razdoblje oslobađa od plaćanja zakupnine.

Ugovorne strane su suglasne da će pokrenuti postupak pregovora o promjeni iznosa ugovorene zakupnine iz stavka 1. ovog članka u slučaju promjene indeksa troškova života za više od 5%.

Zakupnik je, osim zakupnine iz stavka 1. ovog članka, dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, te troškove grijanja, struje, vode, korištenja telefona i ostale troškove prema ispostavljenim računima, na dan njihove dospelosti, uključujući i mjesec kolovoz iz prethodnog stavka ovog članka.

#### Članak 4.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora kao što su troškovi čišćenja i održavanja, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom po njegovom nalogu.

Ugovorne strane su suglasne da se zakupnik odriče bilo kakvog potraživanja prema zakupodavcu za troškove nastale protivno ovom članku bez izričite pismene privole zakupodavca.

#### Članak 5.

Zakupnik se obvezuje omogućiti studentima PMF-a naplatu usluge po cijenama koje propisuje ministarstvo nadležno za visoko obrazovanje (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) uz korištenje potpore za pokriće troškova prehrane studenata putem studentske iskaznice, a sve na način i u skladu s posebnim pravilnikom o ostvarivanju prava na pokriće troškova prehrane studenata.

Ugovorne strane su suglasne da zaposlenici PMF-a i studenti koji nisu korisnici potpore iz prethodnog stavka ovog članka ostvaruju pravo na prehranu kod zakupnika uz plaćanje pune obračunske cijene meni obroka i pojedinačnih jela i drugih prehrambenih proizvoda koji nisu sastavnice meni obroka u skladu s posebnim pravilnikom o ostvarivanju prava na pokriće troškova prehrane studenata.

Zakupnik je obavezan dnevno, tijekom trajanja ručka, ponuditi barem tri meni obroka po obroku od kojih je jedan vegetarijanski i/ili veganski. Broj ponuđenih različitih meni obroka u tjednu ne smije biti manji od 15. Različitost meni obroka podrazumijeva različito glavno jelo u sastavu meni obroka. Izabrani zakupnik može ponuditi i druge meni obroke pod uvjetom da se sastoje od pojedinačnih jela koja su sastavnice meni obroka.

Zakupnik se obvezuje osigurati što bolji i kvalitetniji asortiman i što veću kvalitetu toplih i hladnih jela, te toplih i hladnih napitaka. Izabrani zakupnik se obvezuje sva jela pripremati isključivo u prostoru koji je predmet zakupa, te se obvezuje na korištenje isključivo svježih namirnica. Zakupnik se obvezuje za potrebe studenata i zaposlenika PMF-a osigurati dnevno između 800 do 1000 obroka.

Točenje alkoholnih pića, izuzev piva, u poslovnom prostoru koji je predmet zakupa, u potpunosti je zabranjeno.

#### Članak 7.

Ugovorne strane su suglasne da je vrijeme pružanja uslužne djelatnosti usklađeno s potrebama studenata i zaposlenika PMF-a. Zakupnik se obvezuje na pružanje uslužne djelatnosti od ponedjeljka do petka od 8:00 do 16:00 sati u konzumnom prostoru, te od 8:00 do 19:00 sati u prostoru namijenjenom za caffè bar.

#### Članak 8.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin u skladu i na način utvrđen ovim Ugovorom i namjenom poslovnog prostora, te u skladu sa zakonom.

Zakupnik se obvezuje na održavanje poslovnog prostora, te na zamjenu oštećenih, dotrajalih i neispravnih stolova i stolaca, posuda i pribora za jelo, kontinuirano, prema potrebi.

Zakupnik odgovara zakupodavcu za štetu koja nastane u korištenju poslovnog prostora protivno ovom ugovoru, zakonu ili namjeni poslovnog prostora bez obzira da li je šteta nastala pri korištenju prostora od strane zakupnika ili osoba koje rade po njegovu nalogu.

#### Članak 9.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor jednostavnim izjavom, te pravo na naknadu štetu u visini trostrukog iznosa zakupnine iz članka 3. stavka 1. Ugovora, a zakupnik nema pravo na naknadu troškova za izvršene radove.

#### Članak 10.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu. U slučaju djelomične



ograničenosti u obavljanju uslužne djelatnosti zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine iz članka 3. stavka 1. ovog Ugovora.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

#### Članak 11.

Ugovorne strane su suglasne da zakupnik ne može poslovni prostor koji je predmet zakupa dati u podzakup drugoj osobi ili ga na drugi način predati na korištenje trećoj osobi. U protivnom, zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor u svako doba jednostavnim izjavom, te ostvaruje pravo na naknadu štete u visini tromjesečne zakupnine iz članka 3. stavka 1. ovog Ugovora.

#### Članak 12.

Ugovorne strane su suglasne da po isteku zakupa ili u slučaju otkaza ovoga Ugovora zakupnik ima pravo iz poslovnog prostora koji je predmet zakupa odnijeti sve stolove i stolce, te uređaje i aparate, osim fiksne opreme koja ostaje zakupodavcu. Zakupodavac se obvezuje zakupniku isplatiti naknadu za fiksnu opremu prema procijenjenoj vrijednosti.

#### Članak 13.

Ugovorne strane su suglasne da zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor u svako doba ukoliko zakupnik, unatoč upozorenju zakupodavca, poslovni prostor koristi protivno odredbama Ugovora, namjeni prostora i zakonu, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje.

Ugovorne strane su suglasne da zakupodavac može zakupniku otkazati ugovor kad isti ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana primitka pisane opomene zakupodavca.

Ogovorne strane su suglasne da svaka ugovorna strana može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene Ugovorom ili zakonom.

Ugovorne strane su suglasne da se ovaj Ugovor otkazuje uz obavezni otkazni rok od 90 dana.

#### Članak 14.

Za kontrolu izvršenja ovog Ugovora, osobito u dijelu koji se odnosi na izvršenje bilo kakvih radova ili preinaka u poslovnom prostoru od strane zakupnika, u ime zakupodavca imenuje se gsp. Domagoj Špoljarić, dipl.ing., mobitel: 091/460-5958, mail: dspoljaric@dekanat.pmf.hr

Zakupnik se obvezuje pismenim putem obavijestiti zakupodavca o namjeri i potrebi obavljanja bilo kakvih radova ili preinaka u poslovnom prostoru, pa i u slučaju tekućeg održavanja iz članka 4. ovog Ugovora.

#### Članak 15.

Na ostale odnose ugovornih strana koji nisu regulirani ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te općih propisa o obveznim odnosima.

#### Članak 16.

Sve moguće sporove koji proizlaze iz ovog ugovora, ugovorne strane će rješavati dogovorno. U protivnom, utvrđuje se nadležnost redovnog suda u Zagrebu.

#### Članak 17.

Ugovorne strane su ovaj Ugovor pročitale, te ga u znak razumijevanja i prihvaćanja vlastoručno potpisuju.

Ugovor stupa na snagu kada ga potpišu predstavnici obiju ugovornih strana, a primjenjuje se od 07. listopada 2019. godine.

#### Članak 18.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) jednakovrijedna primjerka od kojih svaka od ugovornih strana zadržava po 2 (dva) primjerka za svoje potrebe.

KLASA:  
URBROJ:

KLASA: 740-06/19-01/51  
URBROJ: 251-58-10205-19-  
Zagreb, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ZA ZAKUPNIKA

\_\_\_\_\_  
ZA ZAKUPODAVCA  
DEKANICA

\_\_\_\_\_  
Prof. dr. sc. Aleksandra Čižmešija