**PRIJEDLOG UGOVORA**

**ŠKOLSKA KNJIGA izdavaštvo, trgovina i usluge d.d.,** iz Zagreba, Masarykova 28, OIB 38967655335, zastupana po glavnom izvršnom direktoru Mihovilu Žužulu i izvršnoj direktorici Matildi Bulić koju po punomoći zastupa Mihovil Žužul, kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)

i

**HRVATSKI ZAVOD ZA ZAPOŠLJAVANJE** iz Zagreba, Savska cesta 64, OIB 91547293790, zastupan po ravnatelju Anti Lončaru, kao zakupnik, (u daljnjem tekstu: Zakupnik)

zaključili su dana godine.

**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

**PREDMET UGOVORA**

**Članak 1.**

(1) Odredbama ovog ugovora, ugovorne strane su sporazumno utvrdile da Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup:

- Poslovni prostor na adresi - Zagreb, Savska cesta 64, položen na kat. čest.br. 4778/5, zk.ul.br. 9352 k.o. Trešnjevka, ukupne površine 3.444,80 m2, koji se u naravi sastoji od podruma ukupne površine 490,20 m2, prizemlja ukupne površine 467,80 m2, prvog kata ukupne površine 497,36 m2, drugog kata ukupne površine 497,36 m2, trećeg kata ukupne površine 497,36 m2, četvrtog kata ukupne površine 497,36 m2, petog kata ukupne površine 497,36 m2, kao i pripadajuća 2 garažna mjesta u podrumu.

(2) Tlocrt predmetnog poslovnog prostora po etažama sastavni je dio ovog Ugovora, kao Prilog Ugovoru.

(3) Stranke utvrđuju da predmet zakupa nije vanjski dio koji se sastoji od 14 parkirnih mjesta, a koje dijelove nekretnine je Zakupodavac ovlašten sam urediti i pripremiti za svoje potrebe ili potrebe daljnjeg zakupa.

(4) Stranke suglasno utvrđuju da se Zakupodavac nalazi u posjedu poslovnog prostora koji je predmet ovog ugovora i to temeljem zaključenog ugovora o zakupu od 21.11.2018. godine.

(5) Zakupnik nije ovlašten poduzimati nikakve preinake u prostoru bez pisane suglasnosti Zakupodavca.

(6) Sastavni dio ovog Ugovora je energetski certifikat, ­­certfikat za lift, certifikat za grijanje i uporabna dozvola.

(7) Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi i poslovnom prostoru, te nesmetano i slobodno korištenje i uporabu poslovnog prostora te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

**KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 2.**

(1) Poslovni prostor naveden u članku 1. ovog Ugovora, Zakupnik će koristiti za obavljanje djelatnosti za koje je registriran.

(2) Zakupniku nije dopušteno koristiti zakupljene poslovne prostore u druge namjene, osim navedenih u prethodnom stavku.

(3) Zakupniku je dopušteno predmetni poslovni prostor dati u podzakup isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.

**VISINA I PLAĆANJE ZAKUPNINE**

**Članak 3.**

(1) Za poslovni prostor ukupne površine 3.444,80 m2 ugovorne strane utvrđuju visinu mjesečne zakupnine u iznosu od 11,60 €/m2 (slovima: jedanaesteuraišezdesetcentipometru kvadratom) uvećano za PDV, a plaćanje na račun Zakupodavca broj: HR3823400091100152884 (Privredna banka d.d. Zagreb).

(2) Navedene iznose Zakupnik se obvezuje plaćati do 10. (desetog) radnog dana u mjesecu za tekući mjesec.

(3) Zakupodavac se obvezuje da će fakturu za tekući mjesec izdati i dostaviti Zakupniku najkasnije do kraja prvog radnog dana u odnosnom mjesecu.

(4) Ugovorena zakupnina iz stavka 1. ovog članka je nepromjenjiva tijekom trajanja ovog Ugovora.

(5) Ukupna zakupnina za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2025. godine (24 mjeseca) iznosi 959.032,32 EUR (slovima: devetstopedesetdevettisućaitridesetdvaeuraitridesetdvacenta) bez PDV-a, odnosno 1.198.790,40 EUR (slovima: milijunstodevedesetosamtisućasedamsto devedeseteuraičetrdesetcenti) s PDV-om.

**OSTALI TROŠKOVI I NJIHOVO PLAĆANJE**

**Članak 4.**

(1) Osim zakupnine utvrđene u članku 3. Ugovora, Zakupnik je dužan plaćati i sve druge troškove koji su u svezi s poslovnim prostorom, a posebno:

* troškovi opskrbe električnom energijom – prema stvarnoj potrošnji
* troškovi opskrbe vodom – prema stvarnoj potrošnji
* troškovi opskrbe toplinskom energijom – prema stvarnoj potrošnji
* troškovi komunalne i vodne naknade

(2) Gore navedene troškove Zakupnik će plaćati Zakupodavcu na temelju računa kojeg će mu isti ispostaviti do desetog dana u mjesecu za prethodni mjesec, a plativo u roku navedenom na računu.

(3) Naprijed navedeni troškovi biti će obračunati na osnovi potrošnje evidentirane, odnosno očitane na glavnom i kontrolnim brojilima. Ako pak predmetni poslovni prostor nema vlastito kontrolno brojilo, navedeni troškovi biti će obračunati na osnovi evidentirane, odnosno očitane potrošnje na glavnom brojilu te raspoređene proporcionalno učešću kvadrature poslovnog prostora kojeg koristi Zakupnik u ukupnoj kvadraturi zgrade.

(4) Kada god to bude moguće, Zakupnik će sklopiti direktno ugovor s poduzećem isporučiteljem pojedinog energenta ili usluga (kao u slučaju telefona i interneta), a do tada će troškove potrošnje refundirati Zakupodavcu u skladu s odredbama ovog ugovora.

(5) Nadalje, ugovorne strane suglasne su da je Zakupnik dužan plaćati i:

* 2,50 €/m2 (slovima: dvaeuraipedesetcentipometrukvadratnom) mjesečno sve uvećano za PDV na ime tekućeg održavanja prostora. Pod troškovima tekućeg održavanja pune funkcionalnosti prostora, smatraju se osobito: održavanje lifta, održavanje instalacija, deratizacija, uređenje okoliša, održavanje krova te održavanje postojećeg grijanja i hlađenja, zamjena sanitarija, zamjena i popravak radijatora i drugi slični radovi.

(6) Ukupan iznos troškova tekućeg održavanja za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2025. godine (24 mjeseca) iznosi 206.688,00 EUR (slovima: dvjestošesttisućašestoosamdesetosam eura) bez PDV-a, odnosno 258.360,00 EUR (slovima: dvjestopeesetosamtristošezdeseteura) s PDV-om.

(7) Zakupnik će navedene troškove uplaćivati na broj računa Zakupodavca: HR3823400091100152884 (Privredna banka d.d, Zagreb) do 10 (desetog) radnog dana u mjesecu za tekući mjesec.

**OBVEZE ZAKUPNIKA**

**Članak 5.**

(1) Zakupnik je dužan predmetnu nekretninu čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika.

(2) Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je Zakupodavac dužan održavati nastane potreba za popravcima koji padaju na teret Zakupodavca, Zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti Zakupodavca i sporazumno ustanoviti primjeren rok za izvršenje popravaka.

(3) Ako Zakupodavac u sporazumnom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, Zakupnik ima pravo na teret Zakupodavca sam izvršiti popravke, te ga teretiti za stvarne izdatke.

(4) Zakupnik je dužan odmah po otkrivanju oštećenja obavijestiti Zakupodavca o potrebi popravka zgrade ili infrastrukture zgrade.

**OSIGURANJE POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 6.**

(1) Zakupnik se obvezuje na vlastiti trošak osigurati opremu i stvari u zakupljenom poslovnom prostoru za cijelo vrijeme trajanja zakupa.

(2) Zakupnik je dužan provoditi mjere zaštite od požara u zakupljenom poslovnom prostoru, sukladno Zakonu o zaštiti od požara.

(3) Zakupodavac ne snosi nikakav rizik za opremu i stvari Zakupnika koje se nalaze i koriste u Predmetu zakupa.

**VRAĆANJE POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 7.**

(1) Zakupnik se obvezuje da će prilikom prestanka ovog Ugovora, poslovni prostor koji je predmet ovog ugovora vratiti Zakupodavcu u stanju u kakvom ga je preuzeo, pri čemu će se uzeti u obzir vrijeme uporabe prostora vezano uz redovitu i uobičajenu uporabu.

(2) Zakupnik je ovlašten prilikom primopredaje prostora, iznijeti i svu vlastitu ugrađenu opremu koju može odvojiti bez oštećenja prostora.

**Članak 8.**

(1) Na dan isteka ovog Ugovora, ugovorne strane će izvršiti zajedničku primopredaju poslovnih prostora koji su bili predmetom Ugovora, kojom prilikom će utvrditi stanje objekata kao i međusobne obveze, te eventualna potraživanja.

**OBVEZE ZAKUPODAVCA**

**Članak 9.**

(1) Zakupodavac se obvezuje da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu:

- o svom trošku održavati poslovnu zgradu i njenu infrastrukturu u takvom stanju koje će Zakupniku omogućiti nesmetanu upotrebu zakupljenih poslovnih prostorija, sukladno odredbama o održavanju i obvezama iz članka 4. ovog ugovora.

- snositi troškove pričuve i investicijskog održavanja nekretnine.

**ROK TRAJANJA UGOVORA I RASKID UGOVORA**

**Članak 10.**

(1) Ovaj Ugovor zaključuje se na određeno vrijeme, počevši od 01.01.2024. do zaključno 31.12.2025. godine, s mogućnošću da Zakupnik obnovi Ugovor o zakupu za sljedeće razdoblje u skladu s odredbama ovog Ugovora, uz uvjet urednog izvršavanja ugovorom preuzetih obveza.

(2) Ugovorne strane pristupit će pregovorima o mogućem produljenju trajanja ugovora najmanje 90 (devedeset) dana prije isteka roka na koji je Ugovor zaključen.

(3) Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor tijekom trajanja zakupa bez otkaznog roka ako Zakupodavac jednostrano poveća iznos mjesečne zakupnine iz članka 3. ovog Ugovora.

(4) Zakupnik je ovlašten, u svako doba, tijekom trajanja ovog ugovora isti raskinuti u slučaju da se Zakupodavac ne pridržava ugovornih odredbi ovog Ugovora, a nakon što je Zakupodavac pisanim putem upozoren na kršenje istih, te je propustio u sporazumno utvrđenom primjerenom roku od 15 (petnaest) dana pristupiti radnjama otklanjanja nastalih povreda. U slučaju iz ovog stavka otkazni rok iznosi mjesec dana.

(5) Ovaj Ugovor može prestati i sporazumnim raskidom obje ugovorne strane, uz otkazni rok od mjesec dana temeljem pisanog zahtjeva jedne od ugovornih strana.

**OPĆE ODREDBE**

**Članak 11.**

(1) U slučaju ništavosti pojedinih odredbi Ugovora, one neće utjecati na valjanost ostalih odredaba ovog Ugovora, ukoliko Ugovor može bez takvih opstati.

(2) Ugovorne strane će sporazumno zamijeniti ništavu odredbu valjanom, kojom se može postići namjeravana svrha Ugovora.

(3) Ugovorne strane su suglasne da se ovaj Ugovor može mijenjati. Sve izmjene i dopune Ugovora moraju biti i dopuštene su isključivo u pisanom obliku.

**RJEŠAVANJE SPOROVA**

**Članak 12.**

(1) U slučaju spora nastalog iz ovog ugovora, ugovorne strane nastojat će ga riješiti sporazumno, no ukoliko im to ne bude uspjelo, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

**Članak 13.**

(1) Ugovorne strane su suglasne da se na prava i obveze ugovornih stranaka, koja nisu posebno uređena ovim ugovorom, primjenjuju izravno odredbe Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18) i drugih pozitivnih pravnih propisa iz ovog područja.

**Članak 14.**

(1) Ugovorne strane međusobno se obvezuju da će kao poslovnu tajnu čuvati i koristiti sve informacije dobivene izravno ili neizravno od druge ugovorne strane tijekom trajanja Ugovora. Sve tako zaprimljene informacije ugovorne strane neće iznositi ili činiti dostupnima bilo kojoj trećoj strani niti ih koristiti u bilo koje druge svrhe osim onih koje su neophodne za ispunjenje ugovornih obveza iz ovog Ugovora.

(2) Svaka od ugovornih strana čuvat će povjerljive informacije dobivene od druge ugovorne strane jednakom pažnjom kojom čuvaju vlastite povjerljive informacije. Bilo kakvo isticanje u javnosti ovog Ugovora ili nekog od njegovih dijelova (uključujući i bilo kakav zahtjev za rješavanjem sporova pred nadležnim tijelima) nije dopušteno niti jednoj od ugovornih strana bez prethodnog pisanog odobrenja druge ugovorne strane.

(3) Odredbe iz ovog članka Ugovora ne primjenjuju se na:

- javno dostupne informacije prije zaključivanja ovog Ugovora, kao i na one informacije koje postaju javno dostupne na bilo koji drugi način izuzev uslijed raskida ovog Ugovora, te

- sve informacije o drugoj ugovornoj strani koje su na zakonit način i bez povrede odredaba o zaštiti tajnosti poslovnih podataka dobivene od neke treće strane.

(4) Odredbe o zaštiti tajnosti poslovnih informacije iz ovog članka Ugovora primjenjuju se između ugovornih strana za čitavo vrijeme trajanja ovog Ugovora kao i u roku od sljedeće 3 (tri) godine nakon njegovog prestanka bez obzira na način i razlog njegovog prestanka.

(5) Ugovorne strane se obvezuju na zaštitu podataka temeljem EU Opće uredbe o zaštiti podataka (GDPR).

**Članak 15.**

(1) Ugovorne strane suglasne su da se sve pisane obavijesti dostavljaju međusobno na adresu društava označene u registru Trgovačkog suda u Zagrebu, odnosno drugog važećeg registra.

(2) Sve pisane obavijesti dostavljat će se ugovornim stranama preporučeno poštom, a dan primitka preporučene pošiljke smatrat će se danom kada je druga strana primila obavijest.

**Članak 16.**

(1) Ugovorne strane, pročitale su tekst ovog Ugovora, razumjele sadržaj te u znak prihvata svih prava i obveza iz ovog ugovora, vlastoručno ga potpisuju**.**

**Članak 17.**

(1) Ovaj Ugovor ima 6 (šest) stranica bez priloga, a sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, za svaku ugovornu stranu po 2 (dva) primjerka.

**ZAKUPODAVAC: ZAKUPNIK:**

**ŠKOLSKA KNJIGA,**

**izdavaštvo, trgovina i usluge d.d. Hrvatski zavod za zapošljavanje**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Glavni izvršni direktor Ravnatelj

Mihovil Žužul kao z.z. Ante Lončar

i po punomoći izvršne direktorice

Matilde Bulić