BROJ: ----------

Na temelju Programa razvoja usluga poslovne podrške poduzetništvu Krapinsko- zagorske županije 2026. – 2032. („Službeni glasnik Krapinsko- zagorske županije“, broj 22A/26) i Javnog poziva za dodjelu inkubacijskih poslovnih prostora i infrastrukturne potpore u okviru inkubacije na lokaciji Krapina (dalje u tekstu: Javni poziv) BROJ: od 2026. godine ----------
---

PODUZETNIČKI CENTAR KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE d.o.o. za savjetovanje i usluge, Krapina, Bobovje 52G, OIB: 63625874835, zastupan po direktorici Heleni Matuši, Pustodol 24, 49420 Donja Stubica, OIB 36098303573 (dalje u tekstu: Zakupodavac)----------
i----------

KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA sa sjedištem u Krapini, Magistratska ulica 1, OIB: 20042466298, zastupana po Željku Kolaru, Antuna Augustinčića 3a, 49290 Klanjec, OIB 65752464796, županu Krapinsko-zagorske županije (dalje u tekstu: Davatelj potpore)----------i-
---

Ime kompanije sa sjedištem u **adresa**, OIB:, zastupan po direktoru **ime**, **adresa**, OIB: (dalje u tekstu: Zakupnik)----------
---

sklapaju u Krapini dana 2026. godine sljedeći----------

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA I DODJELI INFRASTRUKTURNE POTPORE

---

1. UVODNA ODREDBA

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor sklapa po provedenom postupku Javnog poziva za dodjelu inkubacijskih poslovnih prostora i Infrastrukturne potpore na lokaciji Krapina, objavljenog ----- 2026. godine, na kojem je Zakupnik odabran službenom Odlukom Operativnog upravitelja(Zakupodavca)----------
----

1.2. Ovim ugovorom ugovorne strane Zakupodavac i Zakupnik zasnivaju obvezno pravni odnos zakupa Poslovnog prostora iz članka 2.1. ovog ugovora, utvrđujući međusobna prava i obveze.----------
---

1.3. Ovim ugovorom Davatelj potpore obvezuje se Zakupniku isplatiti potporu po osnovi zakupa Poslovnog prostora iz članka 2.1. ovog ugovora, na način i pod uvjetima utvrđenim ovim ugovorom----
---

2. PREDMET ZAKUPA

2.1. Predmet zakupa je inkubacijski Poslovni prostor oznake -- površine --m² koji se nalazi na I. katu objekta Poslovno tehnološki inkubator Krapinsko-zagorske županije izgrađenom na kat. čest. broj 4950/1, upisanom u zk.ul.br. 3489 k.o. Krapina Grad (dalje u tekstu: Inkubator) na lokaciji Bobovje 52G, Krapina (dalje u tekstu: Poslovni prostor).----------
---

2.2. Zakupnik preuzima prostor u viđenom stanju, opremljen osnovnim uredskim namještajem i infrastrukturom, što se formalno utvrđuje Zapisnikom o primopredaji koji čini sastavni dio ovog Ugovora.----------
---

3. JAMSTVA ZAKUPODAVACA

3.1. Zakupodavac jamči da je ovlašten na sklapanje ovog ugovora, kao i da na Poslovnom prostoru, ne postoje bilo kakvi upisani i/ili neupisani tereti i/ili prava u korist drugih osoba, da u svezi s Poslovnim prostorom nema pokrenutih i/ili najavljenih bilo kakvih sudskih i/ili izvansudskih postupaka koji bi na bilo koji način mogli osporiti prava Zakupnika po ovom ugovoru.----------
---

4. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

4.1. Zakupnik se obvezuje u Poslovnom prostoru obavljati isključivo djelatnost za koju je registriran prema dostavljenom Izvatku iz -------- godine.----------
---

4.2. Zakupnik se obvezuje u roku od 30 (trideset) dana od dana predaje u posjed Poslovnog prostora započeti obavljati djelatnost iz članka 4.1. ovog ugovora, te se obvezuje aktivno koristiti zakupljeni Poslovni prostor kroz svo vrijeme trajanja zakupa.----------
---

4.3. Zakupnik ima pravo koristiti osnovnu uredsku opremu Poslovnog prostora, zajedničke prostore, parkirni prostor za zaposlenike, poslovne partnere i posjetitelje ----------

---

4.4. Smatrat će se bitnom povredom ugovora ako Zakupnik poslovni prostor u cijelosti ili djelomično da u podzakup ili omogući njegovo korištenje trećim osobama , ili unese teške strojeve koji ugrožavaju statiku i mrežnu infrastrukturu objekta, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca----------
---
---

5. TRAJANJE ZAKUPA

5.1. Ovaj ugovor zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju od 3 (tri) godine, počevši od ----- 2026.--
---

5.2. Stranke isključuju mogućnost prešutnog obnavljanja ovog ugovora.----------
---

6. ZAKUPNINA, POTPORA I TROŠKOVI REŽIJA

6.1. Naknada za inkubacijskog uslužnog prostora iznosi 8,04 EUR/m² mjesečno bez PDV-a.

6.2. Mjesečna zakupnina (dalje u tekstu: Zakupnina) za Poslovni prostor pod oznakom -- iznosi **-- € + PDV.** Zakupnina u ukupnom iznosu **-- €** plaća se unaprijed, najkasnije do svakog 10-tog (desetog) u mjesecu za tekući mjesec na račun Zakupodavca.----------
---

6.2. U slučaju kašnjenja sa uplatom zakupnine obračunava se zakonska zatezna kamata.----------
---

6.3. Zakupnina se plaća u korist računa Zakupodavca otvorenog kod Privredne banke Zagreb d.d., IBAN: HR6123400091100211834, model HR00, s pozivom na broj - OIB Zakupnika, opis plaćanja - plaćanje zakupnine mjesec godina *(npr. plaćanje zakupnine 4-2024)*----------
---

6.4. Zakupnik je dužan u roku od 5 (pet) dana od dana izvršene uplate zakupnine, dostaviti dokaz o izvršenom plaćanju zakupnine Zakupodavcu (izvod iz poslovnog računa zakupnika), a Zakupodavac se

obvezuje provjeriti da li su ispunjeni uvjeti za isplatu infrastrukturne potpore te Davatelju potpore dostaviti dokaz o izvršenoj uplati odnosno podatke za isplatu infrastrukturne potpore. Davatelj potpore obvezuje se u daljnjem roku od 5 (pet) dana doznačiti iznos potpore Zakupniku, sukladno uvjetima koje je Zakupnik ostvario temeljem Pravilnika o provedbi Programa razvoja sustava poslovne podrške poduzetništvu Krapinsko- zagorske županije i Javnog poziva , u sljedećim iznosima:----------
---

-iznos od -- €, odnosno 75% iznosa mjesečne zakupnine bez PDV-a utvrđene člankom 6.1. ovog ugovora, tijekom prve godine inkubacije----------
-iznos od -- €, odnosno 50% iznosa mjesečne zakupnine bez PDV-a utvrđene člankom 6.1. ovog ugovora, tijekom druge godine inkubacije----------
-iznos od -- €, odnosno 25% iznosa mjesečne zakupnine bez PDV-a utvrđene člankom 6.1. ovog ugovora, tijekom treće godine inkubacije----------

Potpora se isplaćuje zakupniku na IBAN ----------

6.5. Zakupnik je uz zakupninu dužan plaćati režijske troškove (troškovi električne i toplinske energije, komunalna naknada, naknada za uređenje voda (NUV), odvoz smeća, čišćenje i potrošnja vode) zakupljenog prostora i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade razmjerno udjelu zakupljenog prostora prema površini zajedničkih prostora Inkubatora, prema obračunu izvršenom od strane Zakupodavca.-

6.6. Režijski troškovi plaćaju se u razmjernom dijelu sukladno važećoj Odluci o načinu podjele i obračuna režijskih troškova Inkubatora mjesečno, najkasnije u roku od 10 (deset) dana od dana dostave računa, za prethodni mjesec, u korist računa Zakupodavca otvorenog kod Privredne banke Zagreb d.d., IBAN: HR6123400091100211834, model HR00, s pozivom na broj - OIB Zakupnika, opis plaćanja - plaćanje režijskih troškova mjesec godina *(npr. plaćanje režijskih troškova 4-2024)*----------

6.7. U slučaju da Zakupnik kasni sa plaćanjem zakupnine, režijskih troškova ili drugih troškova povezanih s korištenjem prostora dužan je podmiriti dospjele obveze u roku određenom pisanom opomenom Zakupodavca. ----------

6.8. Ukoliko Zakupnik ne podmiri dospjele obveze iz članka 6.7. ovog ugovora za 3 (tri) uzastopna mjeseca, počinio je bitnu povredu odredaba ovog ugovora i Zakupodavac može pokrenuti postupak raskida ugovora. Zakupodavac dostavlja obavijest Zakupniku preporučenim pismom s povratnicom na adresu Zakupnika, Zakupnik je dužan u roku 8 (osam) dana, računajući od dana predaje preporučenog pisma pošti, Poslovni prostor, slobodan od svih osoba i svojih stvari, predati u samostalan i neposredan posjed Zakupodavca. U slučaju bezuspješnog proteka navedenog roka, Zakupodavac je ovlašten samostalno preuzeti posjed Poslovnog prostora, a takvo preuzimanje posjeda neće se smatrati smetanjem posjeda Zakupnika.----------

6.9 U slučaju da Zakupnik koristi poslovni prostor iz članka 2. ovog ugovora manje od 6 mjeseci od predaje poslovnog prostora u posjed dužan je Davatelju potpore vratiti ukupan iznos dotad dodijeljene mu potpore u roku od 15 dana od prestanka ovog ugovora o zakupu.----------

7. ODRŽAVANJE

7.1. Za čitavo vrijeme trajanja zakupa, Zakupnik je odgovoran za održavanje Poslovnog prostora. Izvan radnog vremena Zakupnika, Zakupodavac ima pravo vršiti povremene preglede Poslovnog prostora uz prisustvo Zakupnika, te u slučaju uočavanja nedostataka u svezi održavanja istoga pisano zatražiti od Zakupnika da iste otkloni u primjerenom roku koji će mu biti ostavljen. Troškovi tekućeg održavanja

Poslovnog prostora isključivi su trošak Zakupnika, bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom (snižavanjem iste) ili traženja njihove nadoknade od Zakupodavaca.----------

7.2. Pod tekućim održavanjem smatraju se soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.----------

7.3. Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja Poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste Poslovnim prostorom Zakupnika.----------

7.4. Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.----------

7.5. Zakupnik je odgovoran za svu štetu koja nastane korištenjem Poslovnog prostora protivno ovom ugovoru ili njegovoj namjeni, bez obzira na to je li Poslovni prostor koristio on, ili neka osoba po njegovom nalogu ili koja druga osoba kojoj je omogućio da se istom koristi.----------

7.6. Zakupnik se obvezuje koristiti Poslovnim prostorom pažnjom dobrog domaćina.----------

8. ULAGANJA

8.1. Stranke isključuju mogućnost da Zakupnik vrši bilo kakve građevinske ili bilo kakve druge radove u Poslovnom prostoru koji prelaze okvire tekućeg održavanja (npr. rušenje pregradnih zidova, mijenjanje rasporeda prostorija i sl.), bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.----------

8.2. U svakom slučaju, Zakupnik nema pravo na povrat uloženih sredstava u Poslovni prostor bez obzira na razloge otkaza/raskida/prestanka ovog ugovora.----------

9. MATERIJALNI NEDOSTACI

9.1. Zakupnik je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora, a o eventualnim nedostacima koji su posljedica izvođenja radova na izgradnji Poslovnog prostora dužan je bez odgode obavijestiti Zakupodavca i poduzeti mjere zaštite radi sprečavanja ili smanjenja štete.----------

9.2. Stranke isključuju pravo Zakupnika da otkaže ili raskine ovaj ugovor ili zahtjeva sniženje Zakupnine zbog materijalnih nedostataka Poslovnog prostora bilo koje vrste.----------

10. PODZAKUP

10.1. Zakupnik ne smije poslovni prostor , u cijelosti ili djelomično , dati u podzakup niti omogućiti njegovo korištenje trećoj osobi bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca. .----------

11. OBVEZE ZAKUPNIKA

11.1. Zakupnik je dužan sudjelovati u medijskom praćenju aktivnosti Inkubatora (pristup poslovnim objektima, intervju, snimanje), u svakoj medijskoj prigodi ili javnom nastupu naglasiti da je korisnik Inkubatora, na svojoj web stranici i drugim promotivnim materijalima istaknuti da je korisnik Inkubatora, imenovati osobu za redoviti kontakt s voditeljem Inkubatora te poštovati pravila kućnog reda.----------

11.2. Zakupnik je dužan aktivno koristiti prostor koji mu je dodijeljen temeljem čl. 2.1. ovog ugovornog odnosa te ukoliko bez opravdanog razloga (a o kojem razlogu mora, bez odlaganja obavijestiti Zakupodavca pisanim putem preporučenom poštom te ishoditi odobrenje za privremeno nekorištenje

prostora koje Zakupodavac izdaje u roku od 8 (osam) dana od dana zaprimanja takvog zahtjeva, a za koje vrijeme prije donošenja odluke ne teče rok koji se smatra nekorištenjem), prestane koristiti dodijeljeni prostor duže od 30 (trideset) dana temeljem kojeg je ostvario pravo na subvenciju Zakupodavac ima pravo jednostrano raskinuti ugovorni odnos s otkaznim rokom od mjesec dana.------

11.3. U slučaju nekorištenja prostora na način opisan u čl. 11.2. Zakupnik je dužan bez odlaganja, osloboditi prostor od stvari i osoba.----------

11.4. Zakupnik je dužan bez odgode obavijestiti Zakupodavca o svim promjenama koje mogu utjecati na pravo korištenja prostora ili, tijekom razdoblja Inkubacije, na pravo korištenja Infrastrukturne potpore, osobito o promjeni djelatnosti, sjedišta, pravnog statusa, prestanku obavljanja djelatnosti ili drugim okolnostima koje utječu na ispunjavanje uvjeta utvrđenih Pravilnikom o provedbi Programa razvoja sustava poslovne podrške poduzetništvu Krapinsko- zagorske županije.

12. PRESTANAK ZAKUPA

12.1. Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koji je sklopljen. ----------

12.2. Ugovor o zakupu prestaje otkazom. Zakupodavac je ovlašten jednostrano otkazati ovaj ugovor u slučaju da (alternativno):----------

(a) Zakupnik kasni s plaćanjem zakupnine, režijskih troškova ili drugih troškova povezanih sa korištenjem prostora za 3 (tri) uzastopna mjeseca (članak 6.8. ugovora);----

(b) Zakupnik koristi Poslovni prostor suprotno članku 4.1. ovog ugovora;----------

(c) Poslovni prostor ili bilo koji njegov dio Zakupnik da u podzakup ili na korištenje trećim osobama suprotno članku 10. ovog ugovora;----------

(d) Zakupnik pristupi izvođenju zahvata u Poslovnom prostoru suprotno članku 8.1. ovog ugovora;----------

(e) Zakupnik korištenjem Poslovnog prostora ometa ostale stanare Inkubatora, a koje ometanje ovi moraju dokazati pravomoćnom odlukom suda;----------

(f) Zakupnik bez opravdanih razloga Poslovni prostor ne koristi neprekidno duže od 30 (trideset) dana, odnosno u jednoj kalendarskoj godini ukupno duže od 90 (devedeset) dana, osim ako za to ima pisanu suglasnost Zakupodavca.----------

(g) Zakupnik odlukom nadležnog tijela izgubi pravo na obavljanje djelatnosti;----------

(h) i u drugim slučajevima ako na bilo koji način Zakupnik ne izvršava obveze iz ovog ugovora te bitno povrijedi odredbe Pravilnika----------

12.3. Vraćanje Poslovnog prostora vrši se potpisivanjem primopredajnog zapisnika uz prisutnost predstavnika Zakupodavca i Zakupnika. Ugovorne strane dužne su utvrditi postoje li oštećenja koja nadilaze redovito korištenje Poslovnog prostora, što služi kao osnova za eventualnu naknadu štete.---

12.4. U slučaju prestanka ugovora, Zakupnik je dužan u roku 8 (osam) dana, računajući od dana prestanka ugovora o zakupu, Poslovni prostor, slobodan od svih osoba i njegovih stvari, u stanju u kakvom je on ili bio na dan prestanka ili na dan sklapanja ovog Ugovora, predati u samostalan i neposredan posjed Zakupodavca.----------
---

12.5. Ukoliko korisnik ne ostavi prostor slobodnim od stvari i osoba, Zakupodavac ima daljnje pravo popisivanja i deložacije pokretnina takvog korisnika koje će skladištiti 3 (tri) mjeseca od dana isteka otkaznog roka, a koje skladištenje Zakupodavac može naplatiti po cijeni od 70,00 eura mjesečno. Zakupodavac ne odgovara za svakovrsnu štetu na takvim pokretninama.----------
---

13. OSIGURANJE POSLOVNOG PROSTORA

13.1. Zakupnik se obvezuje da će za cijelo vrijeme trajanja zakupa sklopiti policu osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti prema trećim osobama (opća odgovornost), odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni događaj dogodi u Poslovnom prostoru. Policu osiguranja Zakupnik će Zakupodavcu dostaviti najkasnije u roku od 30 (trideset) dana, računajući od dana sklapanja ovog ugovora, a ubuduće za svaku godinu zakupa, dužan je obnovljenu policu dostaviti Zakupodavcu najkasnije 7 (sedam) dana prije isteka roka osiguranja za prethodnu godinu osiguranja.----------
---

14. OSIGURANJE RADI PREDAJE POSJEDA I NAPLATE TRAŽBINE

14.1. Zakupnik izjavljuje da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog ugovora provesti postupak ovrhe radi prisilnog ostvarenja nenovčane tražbine Zakupodavca iz članka 6.8. ovog ugovora i članka 12.4. ovog ugovora, radi predaje Poslovnog prostora, slobodnog od svih osoba i stvari, u stanju u kakvom je Poslovni prostor bio na dan prestanka ugovora o zakupu odnosno na dan sklapanja ovog ugovora (ovisno o činjenici jesu li u Poslovni prostor sukladno članku 8. ovog ugovora uz suglasnost Zakupodavca izvršena ulaganja), u samostalan i neposredan posjed Zakupodavcu. Javni bilježnik će na ovaj ugovor staviti potvrdu ovršnosti nakon dospijeća tražbine. Dospijeće nenovčane tražbine Zakupodavac dokazuje na način da javnom bilježniku dostavi svoju izjavu o tome, a koja mora biti potpisana i potpis ovjeren od strane javnog bilježnika.----------
---

14.2. Radi osiguranja potencijalne buduće novčane tražbine Zakupodavca prema Zakupniku iz članka 6. ovog ugovora, Zakupnik je dužan u roku od 15 (petnaest) dana od sklapanja ovog ugovora Zakupodavcu predati 1 (jednu) bjanko zadužnicu na prvi veći iznos od iznosa godišnje zakupnine.------
---

14.3. Radi osiguranja potencijalne buduće novčane tražbine Davatelja potpore prema Zakupniku iz članka 6. ovog ugovora, Zakupnik Poslovnog prostora dužan je Davatelju potpore dostaviti potpisan ugovor kao i zadužnicu koja glasi na prvi veći iznos od iznosa dodijeljene potpore.----------
---

14.4. U svakom slučaju Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može temeljem ovog ugovora, kao javnobilježničke isprave, a radi naplate potencijalne buduće novčane tražbine iz članka 6. ovog ugovora, te svih ostalih potencijalnih budućih novčanih tražbina Zakupodavca koje bi ovaj imao prema Zakupniku temeljem ovog ugovora ili zbog prestanka ovog ugovora, a nakon njihovog dospijeća, neposredno provesti ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika.----------
---

14.5. Stranke suglasno utvrđuju da će javni bilježnik odmah nakon dospijeća novčanih tražbina iz članka 6. ovog ugovora, te svih ostalih potencijalnih budućih novčanih tražbina Zakupodavca koje bi ovaj imao prema Zakupniku temeljem ovog ugovora ili zbog prestanka ovog ugovora, izdati potvrdu ovršnosti ovog akta. Dospijeće novčanih tražbina Zakupodavac dokazuje na način da javnom bilježniku dostavi svoju izjavu o tome, a koja mora biti potpisana i potpis ovjeren od strane javnog bilježnika.----------
---

---

15. PREDAJA POSJEDA ZAKUPNIKU

15.1. Predaja posjeda Poslovnog prostora Zakupniku izvršit će se u roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja ovog ugovora. ----------

---

15.2. O primopredaji Poslovnog prostora sačiniti će se poseban zapisnik o stanju u kojem se nalazi Poslovni prostor te oprema koja se u njemu nalazi u vrijeme predaje. ----------

---

16. IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

16.1. Sve izmjene ili dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u formi ovog ugovora, u suprotnom su bez učinka.----------

---

17. RJEŠAVANJE SPOROVA

17.1. U slučaju spora iz nadležnosti općinskih sudova isti će rješavati Općinski sud u Zlataru, Stalna služba u Krapini, a u slučaju spora iz nadležnosti trgovačkih sudova isti će rješavati Trgovački sud u Zagrebu.----------

---

18. TROŠKOVI UGOVORA

18.1. Troškove solemnizacije ovog ugovora u cijelosti snosi Zakupodavac.----------

---

19. PRAVO

19.1. Na odnose stranaka koji nisu uređeni ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odgovarajuće odredbe Zakona o obveznim odnosima.----------

---

20. BROJ PRIMJERAKA UGOVORA

20.1. Ovaj ugovor sklopljen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih javni bilježnik zadržava 1 (jedan) primjerak, a stranke svaka po 2 (dva) primjerka.----------

---

ZAKUPODAVAC
Helena Matuša

ZAKUPNIK

_____ _____

KLASA:
URBROJ:

DAVATELJ POTPORE
Željko Kolar