

DOM ZDRAVLJA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 72/V zastupan po dr. sci. Većeslavu Bergmanu dr. med. dent. med. (u daljnjem tekstu: zakupodavac)

i

_____ (u daljnjem tekstu: zakupnik)
sklopili su dana _____ 2012. godine

U G O V O R **o zakupu poslovnog prostora**

Članak 1.

Izrazi koji se koriste u ovom Ugovoru, a koji imaju rodno značenje, bez obzira jesu li korišteni u muškom rodu, obuhvaćaju na jednak način muški i ženski rod.

Obje ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik temeljem Ugovora o zakupu jedinice zakupa sklopljenog sa zakupodavcem _____ godine koristio te da dalje nastavlja koristiti poslovni prostor koji se nalazi na adresi _____ (u daljnjem tekstu: poslovni prostor), a sastoji se od:

1. prostora za obavljanje zdravstvene djelatnosti i to:

-
-

koji je predmet ovog Ugovora i

2. zajedničkog prostora u objektu u kojem se nalazi prostor iz toč. 1. (čekaonice, sanitarni čvorovi, hodnici, stepenište, kotlovnica, lift).

Članak 2.

Zakupnik će poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora početi koristiti kao prostor za obavljanje primarne zdravstvene zaštite – djelatnosti _____ u koncesiji, te se za druge svrhe ne može koristiti.

Zakup poslovnog prostora počinje s danom potpisa ovog ugovora.

Članak 3.

Zakupnik će radi obavljanja djelatnosti iz članka 2. ovog Ugovora koristiti medicinsko-tehničku i drugu opremu (dugotrajna imovina) u vlasništvu zakupodavca sukladno Pravilniku o minimalnim uvjetima u pogledu prostora, radnika i medicinsko-tehničke opreme za obavljanje zdravstvene djelatnosti, a prema inventurnom stanju u trenutku potpisivanja ovog ugovora.

Inventurna lista sastavni je dio ovog ugovora.

Zakupodavac snosi troškove zadržavanja, redovnog održavanja te popravaka opreme iz stavka 1. ovog članka u visini utvrđenoj Odlukom Upravnog vijeća zakupodavca Klasa: 003-06/11-01/2991 od 29. studenog 2011. godine.

Zakupodavac se obvezuje uskladiti opremu sukladno Pravilniku o minimalnim uvjetima u pogledu prostora, radnika i medicinsko-tehničke opreme za obavljanje zdravstvene djelatnosti.

Plan nabave opreme iz stavka 1. ovog članka donosi Upravno vijeće zakupodavca na prijedlog ravnatelja zakupodavca prema raspoloživim sredstvima.

Zakupnik odgovara za nastalu štetu na medicinsko-tehničkoj i drugoj opremi iz stavka 1. ovog članka ako bi je koristio ili bi njome rukovao suprotno njenoj namjeni, ili ako bi je fizički oštetio krajnjom nepažnjom.

Zakupnik je dužan pisanim putem odmah izvijestiti zakupodavca o svim kvarovima ili oštećenjima na opremi.

Zakupnik može u poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora radi obavljanja djelatnosti unijeti medicinsko-tehničku i drugu opremu (dugotrajna imovna i sitni inventar)u njegovu vlasništvu, te o tome pisanim putem obavijestiti zakupodavca.

Članak 4.

Zakupnina je određena odlukom Upravnog vijeća zakupodavca Klasa: 003-06/10-01/1600 Ur.broj:238-106-10-1600 od 07. srpnja 2010. godine i iznosi 1 (slovima: jednu) kunu.

Iznos zakupnine iz prethodnog stavka ovog članka može izmijeniti samo Upravno vijeće zakupodavca uz prethodnu suglasnost svojeg osnivača.

Način plaćanja zakupnine utvrđen je Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama vezanim uz koncesiju za obavljanje javne zdravstvene službe koji je zakupodavac sklopio sa svojim osnivačem.

Članak 5.

Zakupnik ne može poslovni prostor iz članka 1.ovog Ugovora dati u podzakup.

Članak 6.

Zakupodavac nastavlja korištenje poslovnog prostora u zatečenom stanju.

Prije davanja u zakup, zakupodavac i zakupnik će zajedno sačiniti zapisnik u kojem će biti utvrđeno stanje prostora koji je predmet zakupa, a zapisnik je sastavni dio ugovora.

Po isteku ovog Ugovora zakupnik može odnijeti sve dodatke koje je postavio u prostoru, a koji se mogu odvojiti bez oštećenja poslovnog prostora.

Članak 7.

Za štetu u prostoru koje bi nastala nesavjesnim i neprofesionalnim obavljanjem djelatnosti odgovara zakupnik.

Članak 8.

Zakupodavac je dužan zakupcu omogućiti nesmetano korištenje poslovnog prostora. Zakupodavac ima pravo zakupljeni prostor pregledati jednom mjesečno, a taj pregled mu je zakupnik dužan omogućiti prema prethodnoj najavi od strane zakupodavca.

Članak 9.

Zakupnik nema pravo obavljati nikakve preinake u poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora kojim se mijenja konstrukcija, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

Ako zakupnik unatoč pisanom protivljenju zakupodavca izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo od zakupnika nadoknaditi nastalu štetu.

Zakupnik može uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca izvršiti unutarnje radove u skladu s odredbama iz „Pravilnika o minimalnim uvjetima u pogledu prostora, djelatnika i medicinsko- tehničke opreme za obavljanje privatne prakse“ ako isti radovi ne mijenjaju namjenu prostora.

Ukoliko je zakupnik uložio svoja sredstva za prilagođavanje prostora iz prethodnog članka, zakupodavac mu je dužan, temeljem pravovaljanog računa, nadoknaditi uložena sredstva.

Članak 10.

Zakupnik je dužan sudjelovati u naknadi zajedničkih troškova prostora objekta u kojem se nalazi poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora.

Zajednički troškovi obračunavat će se prema jedinstvenim kriterijima za sve zakupce i korisnike prostora kod zakupodavca.

Pod korisnikom prostora smatraju se: koncesionari- zakupci, ostali zakupci, zakupodavac za one prostore koje koristi za obavljanje svoje djelatnosti.

Pod zajedničkim troškovima podrazumijevaju se:

- potrošnja električne energije, grijanja, plina, vode, odvoz smeća, usluge domara, čišćenje ordinacije i zajedničkih prostorija, troškovi dezinfekcije, deratizacije i dezinfekcije, komunalna naknada, vodoprivredna naknada, troškovi koji proizlaze iz obveze provođenja propisa zaštite na radu i zaštite od požara (npr. održavanje protupožarnih uređaja, ispitivanje električnih, plinskih, gromobranskih instalacija, ispitivanje panik rasvjete, ispitivanje radnog okoliša, održavanje dizala, dimnjačarske usluge), sakupljanje i odvoz infektivnog otpada, održavanje uređaja za grijanje i hlađenje, uređenje okoliša, osiguranje objekta i fizičko tehnička zaštita objekta ukoliko se koristi

Zakupnik može s obzirom na prirodu troška, određeni trošak od troškova iz prethodnog stavka snositi sam, o čemu mora prethodno obavijestiti zakupodavca.

Kriteriji za obračun zajedničkih troškova iz stavka 4. ovog članka jesu:

1. omjer površine poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora u odnosu na ukupnu površinu objekta koji se nalazi na toj lokaciji,
2. omjer ukupne površine poslovnog prostora koji koristi i površine prostora određene za spremačice (400 m²)
3. omjer broja zaposlenika korisnika u poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora u odnosu na ukupan broj zaposlenika korisnika tog prostora.

Prema kriteriju pod. toč. 1. iz prethodnog stavka izračunavat će se slijedeći zajednički troškovi:

- troškovi potrošnje električne energije, grijanja, plina, vode, komunalne i vodoprivredne naknade i troškovi osiguranja objekta. Tako utvrđeni postoci primjenjivat će se za svakog korisnika na ukupnu svotu zajedničkih prostora za svaki mjesec

Prema kriteriju pod. toč.2. izračunavat će se troškovi usluga domara (bruto plaća domara uvećana za naknade) i održavanja čistoće (bruto plaća spremačice

uvećanu za naknade i sredstva za čišćenje zajedničkog prostora). Zakupnik snosi trošak nabave sredstava za čišćenje samo zakupljenog poslovnog prostora.

Ukoliko zakupnik nije zadovoljan uslugom ili cijenom čišćenja nije obavezan koristiti se uslugom zakupodavca i može samostalno ugovoriti uslugu čišćenja na drugi način. Zakupnik samostalno odlučuje o pružatelju usluga pranja i čišćenja radne odjeće te snosi troškove istog.

Prema kriteriju pod toč. 3. izračunavat će se ostali zajednički troškovi (održavanje telefonske centrale, telefonista, telefonske pretplate i interneta, prometa telefonskog priključka i interneta te odvoženja smeća.

U slučaju da zakupnik koristi telefonsku i internetksu liniju koja glasi na zakupodavca, a zakupnik je jedini korisnik iste, zakupadavac će mu ispostaviti stvarni račun telefonskih i internetskih troškova.

Zakupnik može sam uvesti telefonsku i internetsku liniju u zakupljeni poslovni prostor, o čemu se prethodno obvezuje obavijestiti zakupodavca pisanim putem.

Za obračun zajedničkih troškova električne energije i vode utvrđuju se slijedeći koeficijenti: 1,00; 1,20; 1,50; 2,00 i 2,20 s obzirom na vrstu djelatnosti koja se obavlja u prostoru i to:

- koeficijent za obračun električne energije 1,00: obiteljska medicina, zdravstvena zaštita predškolske djece, zdravstvena zaštita žena, uprava, patronaža, sanitetski prijevoz
- koeficijent za obračun električne energije 1,20: dentalna medicina, zubotehnički laboratorij, zavod za javno zdravstvo i ostali zakupci
- koeficijent za obračun električne energije 1,50: medicinsko -biokemijski laboratorij, rtg, fizikalna medicina i rehabilitacija i ljekarna
- koeficijent za obračun električne energije 2,00: hitna medicina
- koeficijent za obračun električne energije 2,20: praona rublja
- koeficijent za obračun vode 1,00: obiteljska medicina, zdravstvena zaštita predškolske djece, zdravstvena zaštita žena, uprava, patronaža i RTG
- koeficijent za obračun vode 1,20: dentalna medicina, zubotehnički laboratorij, medicinsko -biokemijski laboratorij, fizikalna medicina i rehabilitacija, ljekarna, zavod za javno zdravstvo i ostali zakupci
- koeficijent za obračun vode 2,00: sanitetski prijevoz
- koeficijent za obračun vode 2,20: hitna medicina i praona rublja

Zajedničke troškove zakupnik je dužan platiti u roku od 25 dana od dana ispostavljanja računa od strane zakupodavca.

Zakupnik ima uvijek pravo uvida u izvornu dokumentaciju koja se odnosi na obračun zajedničkih troškova.

Članak 11.

Zakupodavac snosi troškove investicijskog održavanja poslovnog prostora i to

- konstruktivnih dijelova zgrade zakupodavca: zamjena ili sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova, zamjena međukatnih konstrukcija te dimovodnih kanala;
- zamjena krovnog pokrivača;
- zamjena instalacija (vodovodnih, kanalizacijskih, električnih, ventilacijskih i plinskih i centralnog grijanja i gromobrantskih);
- obnova pročelja zgrade zakupodavca;
- hidroizolacijski radovi na zidovima, temeljima i podovima zgrade zakupodavca

- zamjena stolarije, krovne i druge vanjske limarije na zajedničkim dijelovima zgrade zakupodavca
- zamjena ili rekonstrukcija kotlovnice centralnog grijanja u zgradi zakupodavca
 - zamjena i popravak električnih ili plinskih uređaja za zagrijavanje vode,
 - zamjena umivaonika i WC školjki
 - ličilački, soboslikarski i keramičarski radovi

kako bi se isti mogli koristiti za obavljanje djelatnosti u koncesiji.

Plan radova investicijskog održavanja utvrđuje Upravno vijeće zakupodavca na prijedlog ravnatelja zakupodavca prema raspoloživim sredstvima, izuzev radova izazvanih hitnošću ili višom silom.

Članak 12.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora.

Pod troškovima tekućeg održavanja podrazumijevaju se slijedeći troškovi:

- izmjena svjetlosnih tijela, žarulja, zamjena ili popravak slavina za vodu zamjena ili popravak brava i kvaka, zamjena WC daske i vodokotlića, zamjena prekidača i utičnica

Članak 13.

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor na određeno vrijeme za čitavo vrijeme trajanja ugovora o koncesiji.

Prestanak ugovora o koncesiji ima za posljedicu prestanak ovog Ugovora.

Članak 14.

Iznimno od odredbe iz stavka 1. prethodnog članka zakupodavac može otkazati zakupniku ovaj Ugovor i prije vremena na koje je sklopljen ako zakupnik grubo krši obveze glede radnog vremena utvrđenog Pravilnikom o radnom vremenu zdravstvenih ustanova, ponašanja koje grubo remeti poslovne odnose i interese osiguranika, neplaćanja zajedničkih troškova uzastopno 3 mjeseca, nanošenja namjerne štete u prostoru i sl.

U slučaju iz prethodnog stavka zakupodavac je dužan zakupnika bez odgađanja pisano upozoriti te ga pozvati na prestanak kršenja ugovornih obveza, uklanjanje nanesene štete te izvršavanje preuzetih ugovornih obveza.

Zakupodavac će o tome obavijestiti koncedenta (osnivača zakupodavca).

Ukoliko zakupodavac ne izvršava preuzete ugovorne obveze prema zakupniku i time mu prouzroči štetu, obvezuje se istu nadoknaditi.

Članak 15.

Zakupnik je dužan nakon prestanka ovog Ugovora predati zakupodavcu poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora u stanju u kojem ga je primio.

Zakupnik ne odgovara za istrošenost poslovnog prostora uslijed redovitog korištenja.

Zakupnik je dužan nakon prestanka ovog Ugovora vratiti zakupodavcu medicinsko tehničku i drugu opremu.

Zakupnik ima pravo nakon prestanka ovog Ugovora odnijeti svu medicinsko – tehničku i drugu opremu u njegovom vlasništvu.

Članak 16.

Zakupnik može na svoj trošak za vrijeme trajanja ovog ugovora svoje ime i prezime kao i djelatnost primjereno oglasiti na objektu u kojem se nalazi poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora, sukladno rješenju Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi o obavljanju privatne prakse u koncesiji.

Članak 17.

Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove nastale iz ovog Ugovora prvenstveno rješavati sporazumno, u protivnom, ugovaraju nadležnost Općinskog suda prema mjestu gdje se nalazi poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora.

Članak 18.

Ugovorne strane izjavljuju da odredbe ovog Ugovora prihvaćaju u cjelosti, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

Članak 19.

Potpisom ovog Ugovora prestaje važiti Ugovor o zakupu jedinice zakupa sklopljen _____ godine.

Članak 20.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

KLASA:

Ur.broj:

U Zagrebu ----- 2012. godine

ZAKUPNIK

ZAKUPODAVAC
Ravnatelj

Dr.sci. Većeslav Bergman dr. dent. med.

