

BIKARAC d.o.o., Šibenik, Narodnog preporoda 1, OIB: 68212264037 (u daljnjem tekstu: zakupodavac), koje zastupa Robert Podrug, direktor, s jedne strane

i

[Upisati], _____, OIB: _____ (u daljnjem tekstu: zakupnik), koje zastupa _____, s druge strane

zaključili su dana _____ 2025. godine

UGOVOR

O ZAKUPU ZEMLJIŠTA U SVRHU IZGRADNJE FOTONAPONSKE ELEKTRANE

na dijelu k.č. 5429/2 k.o. Donje Polje

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Ovaj ugovor sklapa se na temelju provedenog javnog poziva za davanje u zakup zemljišta u vlasništvu zakupodavca u svrhu izgradnje fotonaponske elektrane, na k.č. 5429/2 k.o. Donje Polje, upisana u ZK uložak broj 6417, površine dijela katastarske čestice koji se daje u zakup 80 000 m² (na dijelu deponije) i ponude zakupnika koja je u postupku natječaja odabrana kao najpovoljnija.

Članak 2.

Na zemljištu koje je predmet zakupa ovog natječaja, nije dozvoljena gradnja drugih građevina niti izvođenje drugih radova osim onih koji su u službi fotonaponske elektrane.

Članak 3.

Zemljište zakupnik uzima u zakup u viđenom stanju, sa knjižnim i vanknjižnim teretima.

Zakupodavac jamči da ne postoji posjed treće osobe na nekretnini. Ukoliko se naknadno utvrdi postojanje posjeda treće osobe na nekretnini, zakupnik će o svom trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba.

ZAKUPNINA

Članak 4.

Godišnja zakupnina ugovara se u iznosu od **[upisati u skladu s ponuđenim]** EUR-a.

Iznos mjesečne zakupnine iznosi 1/12 iznosa godišnje zakupnine.

ROK NAČIN I UVJETI PLAĆANJA

Članak 5.

Zakupnik je dužan plaćati mjesečni iznos zakupnine sukladno ugovoru o zakupu svaki mjesec najkasnije do 15.-og u mjesecu za tekući mjesec.

Visina ugovorene zakupnine usklađivat će se na godišnjoj osnovi korištenjem CPI (Consumer price indeks - Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo razdoblje trajanja Ugovora, ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od + 3%.

Smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine.

Radi usklađenja zakupnine prema odredbama ovog članka neće se sklapati dodatak ovome Ugovoru, nego se Zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti Zakupodavca o usklađivanju zakupnine.

Zakupnina se plaća na račun zakupodavca Bikarac d.o.o., IBAN: HR8624020061100719948, model: HRXX, poziv na broj XXXX-OIB ponuditelja, opis plaćanja: zakupnina FNE.

TRAJANJE UGOVORA

Članak 6.

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme od 20 godina, a smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.

POSEBNI I OSTALI UVJETI UGOVORA

Članak 7.

Ugovor o zakupu sklapa se kao ovršna isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22) te svi troškovi solemnizacije ugovora padaju na teret zakupnika.

Sastavni dio Ugovora o zakupu je i zapisnik o uvođenju u posjed zemljišta. Zakupnik se uvodi u posjed zemljišta na dan zaključenja ugovora ukoliko nije drukčije sporazumno dogovoreno, ali u tom slučaju ne kasnije od 15 dana od dana zaključenja ugovora.

Pravo zakupa zemljišta upisat će se u zemljišnim knjigama na temelju sklopljenog ugovora o zakupu.

Članak 8.

Zakupnik nema pravo dati zemljište u podzakup.

Ako zemljište bude dano u podzakup ili ako zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom kojim se utječe na korištenje zemljišta, zakupodavac je ovlašten ugovor o zakupu raskinuti.

Ako zakupnik postupi suprotno odredbama o zabrani podzakupa, obvezuje se platiti ugovornu kaznu u iznosu koji odgovara visini 6 (šest) mjesečnih zakupnina.

Članak 9.

Potpisom ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je zemljište primio u viđenom stanju i suglasan je da će prostor urediti o vlastitom trošku kako bi na njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

Neovisno od pristanka zakupodavca, zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od zakupodavca za uložena sredstva s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i drugo).

Svi troškovi izgradnje i puštanja u pogon fotonaponske elektrane (uključujući pripremne radove, izgradnju, opremanje, izradu dokumentacije, naknade i sve ostalo potrebno za puštanje elektrane u funkciju) isključivi su trošak zakupnika.

Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja zemljišta i elektrane (sve režije, komunalna naknada, vodna naknada i drugo, kako je primjenjivo).

Članak 10.

Tijekom trajanja zakupa zakupnik je dužan primijeniti sljedeće mjere zaštite okoliša:

- u slučaju uklanjanja zahvata sa lokacije, ukloniti i ekološki zbrinuti sve uređaje i opremu, a teren dovesti u stanje blisko prvobitnom.
- u slučaju nekontroliranog izlivanja/ispuštanja opasnih tvari odmah poduzeti mjere za sprječavanje daljnjeg razlivanja/ispuštanja, u potpunosti očistiti onečišćenu površinu, a zbrinjavanje opasnih tvari povjeriti ovlaštenoj osobi.

ROKOVİ

Članak 11.

Zakupnik je dužan zakupljeno zemljište privesti namjeni (fotonaponska elektrana za proizvodnju električne energije) u rokovima kako slijedi:

- u roku od 1 (jedan) mjesec od dana solemnizacije ugovora o zakupu dužan je predati zahtjev za izdavanje Elektroenergetske suglasnosti i ostalih posebnih uvjeta na temelju izrađenog idejnog projekta,
- u roku od 3 (tri) mjeseca od dana solemnizacije ugovora o zakupu dužan je predati zahtjev za dobivanje potvrde na glavni projekt,
- u roku od 4 (četiri) mjeseca od dana solemnizacije ugovora o zakupu dužan je predati prijavu početka građenja,
- u roku od 6 (šest) mjeseci od dana solemnizacije ugovora o zakupu dužan je započeti s radom, tj. proizvodnjom električne energije.

Zakupnik je dužan zakupodavcu dostaviti dokumentaciju kojom se dokazuje poštovanje rokova iz prethodnog stavka odmah nakon ispunjenja utvrđene obveze, bez odgode, a najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od isteka roka.

Članak 12.

Zakupodavac nije odgovoran za ishođenje uvjerenja o minimalnim tehničkim uvjetima ugovorene djelatnosti, ni za druga uvjerenja ili dozvole, ni za dokumentaciju koja je potrebna za ishođenje istih.

Zakupodavac se obvezuje dati sve potrebne suglasnosti potrebne za ishođenje građevinske dozvole.

Članak 13.

Rokovi navedeni u članku 11. mogu se suglasnošću stranaka produljiti iz sljedećih razloga:

- više sile;
- djelovanja tijela državne uprave ili drugih osoba s javnim ovlastima;
- drugih opravdanih razloga za onoliko vremena koliko je trajala smetnja.

Pod višom silom smatraju se izvanredni vanjski događaji i okolnosti nastali nakon sklapanja ugovora, a prije isteka roka, koji se u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogli predvidjeti, niti ih je ugovorna strana mogla spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna ni druga strana, a zbog kojih u vremenu trajanja tih događaja izvršenje obveze ugovaratelju nije moguće. Pod višom silom osobito se smatra: rat, neprijateljstva (bilo objavljeni ili ne), invazije, napad inozemnih neprijatelja, pobuna, terorizam, revolucija, ustanak, vojna ili uzurpirana vlast ili građanski rat, izgredi, nemiri, neredi, štrajk ili obustava rada od strane osoba koje nisu osoblje ugovaratelja i drugi zaposlenici ugovaratelja.

Pod djelovanjem tijela državne uprave ili drugih osoba javnim ovlastima se smatra kada je ugovaratelj propisano slijedio upute koja su odredila nadležna tijela vlasti, a ta tijela svojim radom uzrokuju kašnjenja ili prekidaju rad ugovaratelja te kada nakon sklapanja ugovora nastupe promjene zakonodavstva u smislu izmjena ili dodataka u zakonima i propisima koji utječu na rok.

Pod drugim opravdanim razlozima smatra se kada izvršenje kasni iz razloga bilo kojeg kašnjenja, prepreka ili uzroka za koje je odgovoran Zakupodavac, osoblje zakupodavca ili drugi ugovaratelji zakupodavca, kada kod ugovaratelja bez njegove krivnje nastupi nepredviđeni manjak osoblja koji može biti uzrokovan epidemijom ili vladinim akcijama.

JAMSTVO ZA UREDNO ISPUNJENJE UGOVORNIH OBVEZA

Članak 14.

Zakupnik će u roku 3 (tri) radna dana od potpisa ugovora kao **jamstvo za uredno ispunjenje ugovornih obveza** uplatiti na ime beskamatnog pologa iznos u visini 3 (tri) ugovorene mjesečne zakupnine, koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora o zakupu. Umjesto uplate novčanog pologa, zakupnik može dostaviti bezuvjetnu bankarsku garanciju na navedeni iznos, izdanu u korist zakupodavca Bikarac d.o.o., plativu na "prvi poziv" i "bez prigovora", izdanu od poslovne banke s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu.

Zakupodavac je ovlašten naplatiti jamstvo za uredno ispunjenje ugovornih obveza u slučaju da dođe do raskida odnosno otkaza ugovora o zakupu krivnjom zakupnika.

POLICA OSIGURANJA

Članak 15.

Tijekom trajanja zakupa zakupnik je dužan osigurati zemljište prije početka građenja, i to:

- policom osiguranja u korist zakupodavca kojom će biti pokrivena izvan ugovorna odgovornost za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u predmetu zakupa zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima. Osiguranjem će biti pokrivena sva imovinska i

neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari.

- policom osiguranja u korist zakupodavca koja pokriva troškove mjera zaštite okoliša naveden u prethodnom stavku.

Članak 16.

Zakupnik je dužan najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana od sklapanja ugovora o zakupu dostaviti zakupodavcu dokaz o sklopljenom ugovoru s osiguravateljem te dostaviti tražene police osiguranja.

PRESTANAK ZAKUPA

Članak 17.

Zakupnik je dužan najkasnije u roku 60 (šezdeset) dana od dana prestanka zakupa izgrađenu fotonaponsku elektranu predati zakupodavcu na daljnje korištenje u potpunosti u ispravnom stanju.

U slučaju da obje strane budu zainteresirane za produženje zakupa, zakupodavac i zakupnik mogu dogovoriti uvjete produžetka zakupa najkasnije u roku 60 (šezdeset) dana od dana prestanka zakupa.

RASKID UGOVORA

Članak 18.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu, između ostaloga, ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca ne plati u cijelosti dospjelo dugovanje, u iznosu koji odgovara ili je veći od iznosa 2 (dvije) zakupnine, bez obzira radi li se o dospjelim zakupninama ili nekom drugom potraživanju,
- zakupnik u roku od 6 (šest) mjeseci od solemnizacije ugovora o zakupu ne stavi fotonaponsku elektranu u funkciju,
- zakupnik krši odredbe ugovora o zakupu glede osiguranja predmeta zakupa

Članak 19.

Zakupnik je ovlašten raskinuti ugovor o zakupu ukoliko u roku od 4 (četiri) mjeseca od urednog zahtjeva ne ishodi energetska odobrenje iz članka 17. Zakona o tržištu električne energije (NN 111/21, 83/23 i 17/25) od resornog ministarstva. Zakupnik je dužan obavijestiti zakupodavca o predmetnom zahtjevu u roku 8 (osam) dana od podnošenja zahtjeva.

Pod urednim zahtjevom smatra se zahtjev koji sadrži sve dokumente navedene u članku 17. st. 10. Zakona o tržištu električne energije, i dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu.

U slučaju raskida ugovora iz prethodno navedenog razloga, zakupodavac se obvezuje vratiti zakupniku do tada plaćene zakupnine i jamstvo za uredno ispunjenje ugovora ako isto ne bude aktivirano, a zakupnik se odriče prava potraživati plaćanje drugih troškova i naknade štete (pogotovo na ime izmakle koristi).

Članak 20.

Zakup zasnovan ugovorom o zakupu se može izmijeniti na način koji će udovoljavati odredbama pozitivnih propisa za stjecanje dozvola potrebnih za razvoj projekata planiranih na nekretnini.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 21.

Ugovorne strane se obvezuju da će eventualne sporove koji mogu proizaći iz ovoga Ugovora rješavati sporazumno. U slučaju nemogućnosti sporazumnog rješavanja, za sve sporove iz ovoga Ugovora ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda za mjesto sjedišta zakupodavca.

KOMUNIKACJA

Članak 22.

Dostava pismena zakupniku smatra se valjanom i ako je dostavljena putem elektroničke pošte na adresu dostavljenu u ponudi, a ako pismena sadrže rok, isti počinje teći danom dostave elektroničke pošte.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 23.

Ovom Ugovoru priloženi su i čine njegov sastavni dio:

- ponuda zakupnika
- zapisnik o uvođenju u posjed zemljišta

Članak 24.

Promjene ili dopune Ugovoru moraju biti u pisanom obliku kako bi bile važeće.

Članak 25.

Stranke su suglasne da Ugovor počinje provoditi obvezujuće učinke i stupa na snagu danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.

Članak 26.

Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih 2 (dva) za zakupodavca i 2 (dva) za zakupnika.

Za ZAKUPODAVCA

Direktor Bikarac d.o.o.

Robert Podrug, dipl.ing.

Za ZAKUPNIKA
