

1279

St-105/2023-129-11

ADRIAS KAMENO-BETONSKI PROIZVODI d.o.o. Bjelovar Trg Eugena Kvaternika 3, Poslovna jedinica Crikvenica Kotorska 86 OIB:90597351898 zastupano po direktorici Teodori Gašparović OIB:69957231424 iz Crikvenice, Kotorska 12, u daljnjem tekstu NAJMODAVAC,

i

MARITOM YACHT SERVICE d.o.o. Milovana Muževića 94, 51265 Dramalj OIB: 65009904121 zastupano po članu uprave Tomislav Hanževački OIB: 99308170431, iz Dramlja Milovana Muževića 94, u daljnjem tekstu NAJMOPRIMAC,

Zaključili su dana 05. Listopad 2020. godine, u Crikvenici, sljedeći

## UGOVOR O NAJMU POSLOVNOG PROSTORA

### Članak 1.

Stranke suglasno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora o najmu poslovnog prostora, koji se nalazi unutar ogradom ograđenog poslovnog prostora- zgrade i otvoreni poslovni prostor naziva „Marijan Ivančić“ ukupne površine 6.000 m<sup>2</sup> u Crikvenici, Kotorska 17, u vlasništvu NAJMODAVCA, te najmodavac predočava najmoprimcu da je predmetni poslovni prostor upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci stalna služba u Crikvenici u zk.ul.4259 zk.č.br.3113/1 i zk.ul.6515 na zk.č.br.3112/2, obje k.o. Crikvenica, i vlasništvo su NAJMODAVCA.

### Članak 2.

Poslovni prostor dijelom je iznajmlje od najmodavca ranijim ugovorom NAJMOPRIMAC za parkiralište MAN-PLANET d.o.o. Strosmajerovo šetalište 8 iz Crikvenice (skica u prilogu.) ugovor ističe 2022. god.. Stranke iz ovoga Ugovora zajednički će koristiti ulazna ogradna vrata za kolni i pješački pristup cjelokupnom poslovnom prostoru na način da će svaka od stranaka posjedovati ključeve, ograđenog poslovnog prostora i obavještavati jedna drugu u slučaju neophodne potrebe za otvaranja kolnog prilaza od strane i za potrebe NAJMOPRIMACA, za sve vrijeme trajanja najma. Najmodavac će posjedovati ključev u vrijeme trajnje ugovora sa tvrtkom MAN-PLANET D.O.O. NAJMOPRIMAC je suglasan da osigura u slučaju potrebe Najmodavcu za korištenje, manji dio nekorištenog prostora od strane najmoprimca.

### Članak 3.

Stranke čine nespornim da cjelokupni poslovni prostor (poslovni kompleks Marijan Ivančić) prije zaključenja ovog Ugovora o najmu nije opremljen aktivnim priključkom vode i struje. Prije predaje u posjed ugovornog poslovnog prostora, NAJMODAVAC i NAJMOPRIMAC očividom prihvataju stanje poslovnog prostora veličine 6000.m<sup>2</sup>. danom potpisa ugovora. NAJMODAVAC dozvoljava uređenje dvorišta, hala i aneksa zgrade te otvaranje dodatnih potrebnih vratiju prema potrebi najmoprimca, uklanjanje unutrašnjih galerija u unutrašnjosti hale. Sve uz dogovor sa najmodavcem. NAJMODAVAC se obvezuje NAJMOPRIMCU pomoći u ishodovanju priključka vode i struje. Ukoliko za predmetnu nekretninu postoje prethodni dugovi za struju i vodu, a pružatelji usluge budu inzistirali na naplati, najmoprimac će iste podmiriti te će se iznos odbiti od depozita.



#### Članak 4.

Stranke utvrđuju da NAJMOPRIMAC može koristiti navedeni poslovni prostor od 6.000m<sup>2</sup> u svrhu obavljanja svoje djelatnosti, može dati dio poslovnog prostora u pod najam.

#### Članak 5.

Stranke su suglasne da zaključuju ovaj ugovor o najmu poslovnog prostora veličine 6.000m<sup>2</sup>, na rok od pet godina, počevši teći od 06.10.2020 godine, a naplata najamnine počinje teći od 01.01.2021 te se isti može produžiti isključivo pismenim dogovorom stranaka u formi ugovora o najmu, a u slučaju prodaje zadržava pravo prvokupa.

#### Članak 6.

Stranke suglasno utvrđuju da je najamnina mjesečno za predmetni poslovni prostor veličine 6.000m<sup>2</sup> iznosi 1.000,00€ u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB d.d. na dan plaćanja, uvećano za iznos PDV-a.

NAJMOPRIMAC se obvezuje odmah po potpisu ovoga ugovora isplatiti NAJMODAVCU iznos od 70.0000,00 kuna u, depozit po ugovoru, koji se umanjuje prebojem najamnine do 35000, kuna

Isplata najamnine vršiti će se po mjesečnoj fakturi u roku od osam dana, čime isplaćuje ugovoreni iznos najamnine iz članka 5. ovog ugovora, i to na poslovni račun najmodavca, u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan isplate : HR472340009-1110244214 PBZ d.d. Sve troškove bankovnih transfera i eventualnih tečajnih razlika snosi NAJMOPRIMAC.

#### Članak 7.

Stranke suglasno utvrđuju da sva ostala davanja komunalne vodne naknade odvoz smeća u svezi s korištenja prostora i ostalim pravima snosi isključivo NAJMOPRIMAC, te ni na koji način ne utječu na iznos najamnine. Svi troškovi iz članka 7, biti će po fakturama prefakturirani na najmoprimca. NAJMODAVAC također štiti NAJMOPRIMCA od evikcije ili eventualnih prava trećih za vrijeme trajanja najma poslovnog prostora u vlasništvu najmodavca.

#### Članak 8.

Sva eventualno ugrađena i postavljena oprema i materijalna sredstva od strane NAJMOPRIMCA ostaju u vlasništvu NAJMOPRIMCA te sve ugovorne obveze za opremu i sredstva i naknade terete najmoprimca, te se ista najmoprimac obvezuje ukloniti o svom trošku po isteku najma. Najmoprimac također o svom trošku i za svoj račun ugovara osiguranje za opremu i nadoknađuje eventualnu štetu isključivo sam o svom trošku, bez prava pozivanja najmodavca za sudjelovanje u naknadi za bilo kakav štetni događaj i naknadu štete za vrijeme trajanja najma.

#### Članak 9.

Sve troškove u svezi ugradnje opreme i spajanja na električnu mrežu kao i, vodovodnu mrežu, uređenje dvorišta, hale i aneksa, otvaranje dodatnih vrata i montaža, rušenje galerije i ostalog snosi NAJMOPRIMAC o svom trošku i za svoje potrebe, nakon povrata poslovnog prostora po isteku ugovora, najmoprimac nema prava potraživati od najmodavca nikakvu naknadu za svoja ulaganja u poslovni prostor iz najma. U slučaju ne mogućnosti korištenja poslovnog prostora ili raskidom ugovora najmoprimac može teretiti proporcionalno konzumaciji ugovora najmodavca, u slučaju raskida ugovora krivnjom najmoprimca nema pravo na obeštećenje.



## Članak 10.

Po isteku ovoga ugovora NAJMOPRIMAC je dužan poslovni prostor predati NAJMODAVACU slobodan od svoji stvari i opreme i spreman za redovnu upotrebu odmah po isteku zadnjeg dana najma iz ugovora.

## Članak 11.

Stranke su sporazumne da neće raskidati ovaj ugovor o najmu za vrijeme ugovorenog trajanja najma, bez obzira na zakonske ugovorne obveze o trajanju najma, već ga mogu raskinuti isključivo ako NAJMOPRIMAC i nakon pismene obavijesti poslane od NAJMODAVCA preporučenom poštom nastavi koristiti poslovni prostor suprotno ovom ugovoru, ako nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje ili ako ne izvrši uplatu najamnine u ugovorenom roku i na datum iz ugovora. Otkazni rok po ovome članku ugovara je osam (8) dana od primljene obavijesti preporučenom poštom.

## Članak 12.

Na sva prava i obveze stranaka te na njihove međusobne odnose, koje nisu regulirali ovim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora, Zakona o obveznim odnosima i pozitivni zakonski propisi Republike Hrvatske. Stranke ugovaraju da će sve eventualne sporove iz ovog ugovornog odnosa prvenstveno rješavati sporazumno i na miran način. Ukoliko nastali spor ne bi riješili sporazumno, sporove po ovom ugovoru konačno će riješiti pri Trgovačkom sudu Rijeci.

## Članak 13.

Stranke ugovaraju da za slučaj više sile (poplava, potres, propast stvari najma), za svo trajanje ovoga ugovora su oslobođenje od izvršenja ugovornih obveza ukoliko dokažu da su one djelovanjem više sile stvarno pogođene i u tolikoj mjeri da nisu u mogućnosti preuzeti ugovorne obveze. Stranke su obvezne jedna drugu obavijestiti o nastanku više sile odmah u roku od 24. sata, u protivnom se na isto ne mogu pozivati.

Stranke su ugovor počitale, razumjele te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju i ovjeravaju.

Ugovor je sačinjen u četiri primjerka, po dva za svaku stranku.

NAJMODAVAC:



**ADRIAS KAMENO-BETONSKI  
PROIZVODI d.o.o.  
BJELOVAR  
Trg Eugena Kvaternika 3**

NAJMOPRIMAC:



**MARITOM  
YACHT SERVICE d.o.o.**  
za brodogradnju i trgovinu  
M. Muževića 94 - DRAMALJ

Ja, javni bilježnik **Jelena Tus**, Novi Vinodolski, Korzo Vinodolskog zakona br. 50A, potvrđujem da je stranka;

**TEODORA GAŠPAROVIĆ**, OIB 69957231424, **CRIVENICA, CRIVENICA, KOTORSKA 12**, kao direktor **ADRIAS KAMENO - BETONSKI PROIZVODI, d. o. o.**, MBS 040233338, OIB 90597351898, **Bjelovar, Trg Eugena Kvaternika 3**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 112961327 PP Crikvenica, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-4845/2020

Novi Vinodolski, 06.10.2020.



Javni bilježnik  
Jelena Tus