

PARVE d. o. o. društvo s ograničenom odgovornošću, turistička agencija, sa sjedištem u Rijeci Andrije Medulića 5, OIB: 05709215638, zastupano po članu uprave Matiji Blažević s jedne strane kao Zakupnik (dalje u tekstu: Zakupnik) -----

i -----

NIGIRI ZAGREB d.o.o. društvo s ograničenom odgovornošću, sa sjedištem u Zagrebu, Ožujaska 9, OIB: 13749795309, zastupano po članu uprave: Zvonimir Dobrović (dalje u tekstu: Podzakupnik) -----

(Zakupnik i Podzakupnik zajedno dalje u tekstu: ugovorne strane) -----
sklopili su danom potpisa sljedeći -----

UGOVOR O POSLOVNOJ SURADNJI – PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA – BROJ 10 -UO BRZE PREHRANE

Članak 1. (prvi)-----

1.1. Potpisom ovog Ugovora, ugovorne strane uređuju međusobna prava i obveze s osnova zakupa poslovnog prostora. -----

Članak 2. (drugi)-----

2.1. Predmet zakupa je poslovni prostor u Rijeci koji je na skici Dražul Glušica Arhitekti d.o.o. / projekt rekonstrukcije paviljona na centralnoj tržnici broj: 24-11-PU od 12/2024 označen kao **poslovni prostor - BROJ 10 - UGOSTITELJSKI OBJEKT BRZE PREHRANE POVRŠINE 12,9 m2**, a nalazi se u prizemlju Paviljona br. I, na centralnoj tržnici u Rijeci, Ivana Zajca br.3. koji Zakupnik daje u zakup Podzakupniku potpisom ovog ugovora.-----

2.2. Podzakupnik će poslovni prostor upotrebljavati isključivo za obavljanje registrirane djelatnosti te neće bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca taj prostor koristiti za obavljanje druge djelatnosti.-----

2.3. U slučaju da Podzakupnik poslovni prostor upotrebljava za obavljanje poslovnih djelatnosti koje nisu određene u smislu članka 2.1. ovog Ugovora, Zakupnik ima pravo jednostranog raskida Ugovora o zakupu jednostranom izjavom zakupodavca koju je zakupodavac zakupniku obavezan izjaviti preporučenim pismenom.-----

Članak 3. (treći)-----

3.1. Ugovorne strane određuju mjesečnu zakupninu poslovnog prostora u iznosu od 16,20 Eura /m2, a isti iznos zakupnine odnosi se i na zajedničke prostorije za konzumaciju i degustaciju koji su raspoređeni prema skici Dražul Glušica Arhitekti navedenu u čl. 2.1. ovog Ugovora, a koja skica predstavlja sastavni dio ovog Ugovora.-----

stranica druga

3.2. Iznos zakupnine iz prethodnog članka obavezan je Podzakupnik plaćati Zakupniku najkasnije do 08.-og u mjesecu za tekući mjesec na račun Zakupnika, počevši od dana stupanja u posjed poslovnog prostora prema članku 10. ovog Ugovora. -----

3.3. Ugovorne strane suglasno određuju da, u slučaju zakašnjenja s plaćanjem bilo kojeg mjesečnog obroka zakupnine za više od 30 (slovima: trideset) dana, Zakupnik ima pravo jednostranog raskida Ugovora o zakupu jednostranom izjavom koju je obavezan dostaviti Podzakupniku preporučenim pismenom. Danom raskida smatra se dan slanja preporučenog pismena Zakupniku.-----

3.4. U slučaju jednostranog raskida u smislu prethodnog stavka, Podzakupnik je obavezan isprazniti poslovni prostor u smislu odredbe članka 9. ovog Ugovora u roku od 5 (slovima: pet) dana od dana koji je na preporučenom pismenu Zakupodavca iz prethodnog stavka označen kao dan predaje pošti.-----

3.5. U slučaju jednostranog raskida, Zakupnik je obavezan platiti zakupninu odnosno njezin razmjerni dio počevši od dana koji je na preporučenom pismenu Zakupodavca iz prethodnog stavka označen kao dan predaje pošti pa do datuma navedenog na zapisniku određenom u smislu članka 10.4. ovog Ugovora.-----

3.6. Radi osiguranja plaćanja obveza Podzakupnika temeljem ovog Ugovora, Podzakupnik daje Zakupniku sljedeća sredstva osiguranja:-----

- Bjanko zadužnicu na iznos do **20.000,00 (dvadesettisućaeura)**, potvrđene od strane javnog bilježnika, gdje je kao **jamac platac** naveden član uprave Podzakupnika Zvonimir Dobrović-----

3.7. U slučaju kašnjenja s plaćanjem zakupnine, Podzakupnik je dužan platiti Zakupodavcu zakonske zatezne kamate. -----

Članak 4. (četvrti)-----

4.1. Podzakupnik nema pravo poslovni prostor izdati u daljnji zakup -----

4.2. Odobrenje u smislu prethodnog stavka mora biti u pismenom obliku, potpisano od osobe ovlaštene za zastupanje Zakupnika.-----

4.3. U slučaju nepoštivanja obveze Podzakupnika određene ovim člankom, Zakupnik ima pravo jednostranog raskida ovog Ugovora jednostranom izjavom Zakupnika koju je Zakupnik Podzakupniku obavezan izjaviti preporučenim pismenom.-----

Članak 5. (peti)-----

5.1. Podzakupnik je dužan pribaviti sva potrebna dopuštenja za obavljanje svoje registrirane djelatnosti u poslovnom prostoru.-----

stranica treća

5.2. Podzakupnik se obvezuje primjenjivati važeće propise o protupožarnoj zaštiti i zaštiti na radu, držati se ugovorenog asortimana proizvoda, održavati prostor urednim i funkcionalnim i poštivati radno vrijeme paviljona-----

5.3. Podzakupnik se obvezuje s prvoklasnim osiguravajućim društvom zaključiti ugovor(e) o osiguranju poslovnog prostora, radi osiguranja poslovnog prostora od rizika požara, udara groma, poplave, loma stakla, provale, razbojstva i elementarne nepogode. --

5.4. Ukoliko Podzakupnik ne postupi u skladu s prethodnim člankom, a u poslovnom prostoru namjernim ili nenamjernim ponašanjem Zakupnika, njegovih zaposlenika ili trećih osoba koje za njegov račun ili po njegovom nalogu obavljaju usluge, nastane poplava, požar ili druga opasnost iz osiguranja pa se prouzroči šteta i na prostorima i imovini Zakupodavca, Zakupnika ili trećih osoba, Podzakupnik se obvezuje naknaditi svu nastalu štetu.-----

5.5. Podzakupnik nije ovlašten na vanjskom pročelju zgrade u kojoj se nalazi poslovni prostor niti na vanjskim vratima ili prozorima poslovnog prostora postaviti bilo kakvu reklamu, znak ili logo bez pribave prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca. -----

Članak 6. (šesti)-----

6.1. Podzakupnik ima pravo, samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupnika, obavljanja preinaka (uređenja) unutar poslovnog prostora ili pročelja poslovnog prostora, ne mijenjajući time njegovu namjenu. -----

6.2. Odobrenje u smislu prethodnog stavka mora biti u pisanom obliku i potpisano od strane osobe ovlaštene za zastupanje Zakupnika-----

6.3. U slučaju nepoštivanja obveze Podzakupnika određene ovim člankom, Zakupnik ima pravo jednostranog raskida Ugovora o zakupu jednostranom izjavom Zakupnika koju je Zakupnik obavezan dati preporučenim pismenom.-----

6.4. Podzakupnik se potpisom ovog Predugovora odriče svih potraživanja i svih prava iz osnova obavljenih preinaka i uređenja ili ulaganja u poslovni prostor. Ugovorne strane mogu posebnim sporazumom ugovoriti mogućnost da Zakupnik otkupi opremu Podzakupnika u slučaju prestanka ugovora-----

6.5. Podzakupnik se odriče svih potraživanja i prava s osnova uređaja i opreme ugrađenih u poslovni prostor ukoliko ugovorne strane ne zaključe poseban sporazum iz prethodnog stavka-----

6.6. U slučaju da Podzakupnik ne postupi na način kako je to opisano u ovom članku, Zakupnik ima pravo jednostranog raskida Ugovora jednostranom izjavom Zakupnika koju je Zakupnik obavezan izjaviti Podzakupniku preporučenim pismenom.-----

stranica četvrta

Članak 7. (sedmi)

7.1. Podzakupnik se obvezuje, pored plaćanja zakupnine, **snositi režijske troškove sukladno dodijeljenom brojilu** te naknade predviđene u Dodatku A. ovog Ugovora.

7.2. Podzakupnik se obvezuje snositi troškove odgovarajućih radova na poslovnom prostoru koji ne spadaju u troškove navedene u gornjem stavku ovog članka ili Dodatku A, ukoliko je potrebu za tim radovima prouzrokovao sam Podzakupnik ili po njemu ovlaštena osoba ili ako je ista potreba nastala uslijed toga što je Podzakupnik poslovni prostor upotrebljavao za obavljanje poslovnih djelatnosti koje nisu određene člankom 2. ovog Ugovora.

7.3. Troškovima tekućeg održavanja poslovnog prostora iz st. 1. ovog članka smatraju se osobito: čišćenje zakupljenih prostora, soboslikarski radovi, sitniji popravci, popravci oštećenja koje je zakupnik prouzročio svojom krivnjom.

Članak 8. (osmi)

8.1. Podzakupnik preuzima na sebe obvezu snošenja troškova naknade štete uzrokovane od strane trećih osoba koje nisu ovlaštene na korištenje poslovnog prostora od strane Zakupodavca.

Članak 9. (deveti)

9.1. Podzakupnik je obvezan Zakupniku predati poslovni prostor po prestanku ugovora o zakupu uslijed ugovorom ili zakonom predviđenih osnova u onom stanju u kojem ih je od strane Zakupnika primio, uzimajući u obzir one promjene i eventualna pogoršanja do kojih je došlo uslijed redovitog korištenja poslovnog prostora u skladu s člankom 2. (drugog) ovog Ugovora, kao i eventualne preinake izvršene od strane Zakupnika sukladno čl. 6. (šest) ovog Ugovora.

Članak 10. (deveti)

10.1. Podzakupnik će stupiti u posjed poslovnog prostora najkasnije 10 radnih dana računajući od dana poziva Zakupnika za preuzimanje poslovnog prostora godine, pod uvjetom predaje sredstava osiguranja iz članka 3 (tri) ovog Ugovora, koji rok nije bitan rok ugovora.

10.2. O stanju poslovnog prostora na dan primopredaje predmetnog poslovnog prostora ugovorne će strane sačiniti poseban zapisnik koji će, potpisan od ugovornih strana, biti sastavnim dijelom Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

10.3. Danom sastavljanja zapisnika smatra se da je Zakupnik ušao u posjed poslovnog prostora.

stranica peta

10.4. Sve eventualne kasnije preinake ili popravci izvršeni od strane Podzakupnika ili Zakupnika unijet će se Aneksom zapisnika o stanju poslovnog prostor u isti zapisnik.-----

10.5. Podzakupnik se obvezuje koristiti poslovni prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika. -----

10.6. O stanju poslovnog prostora na dan povrata u posjed Zakupnika uslijed prestanka ovog Ugovora, sastavit će se Zapisnik o stanju poslovnog prostora koji će potpisati obje ugovorne strane.-----

Članak 11. (jedanaesti)-----

11.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Podzakupnik u slučaju da ne ispuni bilo koju Ugovorom preuzetu nenovčanu obvezu ili zakasni s ispunjenjem bilo koje Ugovorom preuzete nenovčane obveze (primjerice zakasni s predajom u posjed poslovnog prostora po prestanku ovog Ugovora), dužan isplatiti Zakupcu ugovornu kaznu.-----

11.2. Iznos ugovorne kazne naveden u prethodnom stavku, u visini navedenoj u Dodatku A, dužan je Podzakupnik isplatiti Zakupniku najkasnije u roku od 5 (slovima: pet) dana nakon pismenog poziva Zakupnika kojim ga isti poziva na plaćanje navedenog iznosa ugovorne kazne.-----

Članak 12. (dvanaesti) -----

12.1. Ugovorne strane suglasno određuju da je Podzakupnik obavezan predati poslovni prostor slobodan od svojih stvari i osoba u roku od 5 (pet) dana od dana prestanka Ugovora o zakupu, odnosno zaključiti poseban sporazum sa Zakupnikom sukladno čl. 6.4.ovog Ugovora.-----

12.2. Potpisom ovog Ugovora, Podzakupnik izričito i neopozivo ovlašćuje Zakupnika da samostalno uđe u posjed poslovnog prostora prvi dan nakon proteka roka iz prethodnog stavka, neovisno o tome da li se u poslovnog prostoru nalaze stvari i osobe Podzakupnika ili treće osobe.-----

12.3. Ugovorne strane suglasno određuju da je Podzakupnik, u slučaju da, nakon prestanka ovog Ugovora, bez obzira na razlog prestanka, ne isprazni poslovni prostor i preda ga u posjed Zakupniku ili po njemu ovlaštenoj osobi uz potpisivanje primopredajnog zapisnika u roku od 5 (slovima: pet) dana od dana prestanka ovog Ugovora, obavezan, za svo vrijeme do potpisivanja primopredajnog zapisnika i predaje poslovnog prostora u posjed Zakupodavca, plaćati Zakupodavcu zakupninu u visini i na način određen ovim Ugovorom.-----

12.4. Ugovorne strane suglasno određuju da obveza Zakupnika iz prethodnog stavka postoji i u slučaju kada je u posjedu poslovnog prostora bilo koja treća osoba.-----

stranica šesta

12.5. Ugovorne strane suglasno određuju da je, bez obzira na predaju poslovnog prostora u posjed Zakupniku, Zakupnik ovlašten u ovršnom postupku zahtijevati naplatu zakupnine, dospjele i obračunate sukladno ovom članku, kamata, režijskih troškova, kao i ugovorne kazne predviđene čl. 11. ovog Ugovora.

Članak 13. (trinaesti)

13.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je trajanje zakupa 5 (slovima: pet) godina od dana potpisivanja primopredajnog zapisnika o predaji u posjed poslovnog prostora, a Ugovorne strane mogu po isteku razdoblja od 5 godina prešutno obnoviti ovaj Ugovor pod istim uvjetima za narednih 5 godina.

13.2. Ovaj Ugovor prestaje uslijed sporazumnog raskida ugovornih strana ili jednostranog raskida od strane Zakupodavca na način i iz razloga predviđenih ovim Ugovorom i Zakonom.

Članak 14. (četnaesti)

14.1. Ugovorne strane čine mjerodavnim za međusobne odnose samo ono što je sadržano u ovom Ugovoru i Dodatku A.

14.2. Ugovorne strane suglasno određuju da sva utanačenja koja nisu u skladu s odredbama ovog Ugovora nisu mjerodavna za međusobne odnose, osim ako nisu sačinjena u pismenoj formi i, po objema ugovornim stranama, potpisana u obliku Aneksa ovog Ugovora.

Članak 15. (petnaesti)

15.1. Sva međusobna sporna i dvojbeno pitanja koja bi mogla nastati glede tumačenja ovog Ugovora ili njegove primjene, ugovorne strane će, prvenstveno, pokušati riješiti na sporazuman i dogovoran način.

15.2. U slučaju da ugovorne strane ne uspiju na način opisan prethodnim stavkom ovog članka riješiti međusobna sporna i dvojbeno pitanja, rješavanje će povjeriti stvarno nadležnom sudu u Rijeci.

Članak 16. (šesnaesti)

16.1. Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa sadržajem i značenjem odredbi ovog Ugovora te se odriču prava na pobijanje ovog ugovora iz razloga nerazumijevanja istog.

stranica sedma

16.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su upoznate sa pravima i obvezama koje za njih iz ovog Ugovora proizlaze te da između prava i obveza svake od ugovornih strana odnosno obveza Zakupnika i obveza Podzakupnika ne postoji očiti nesrazmjer u trenutku zaključenja ovog Ugovora. Ugovorne strane suglasno određuju da su u cijelosti upoznate sa pravnim značenjem i posljedicama odredbi ovog Ugovora te se odriču prava prigovora iz osnova nedostatka volje i očitovanja.

Članak 17. (sedamnaesti)

17.1. Ovaj je Ugovor sastavljen u 4 (slovima: četiri) istovjetna primjerka na hrvatskom jeziku od kojih svaka ugovorna strana preuzima po dva potpisana i ovjerena primjerka.

Članak 18. (osamnesti)

18.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj ugovor zaključuje u formi solemnizirane isprave te da isti predstavlja ovršnu ispravu.

18.2. Potpisom ovog Ugovora kao ovršne isprave, Podzakupnik izričito i neopozivo izjavljuje da je suglasan da Zakupnik neposredno na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave inicira i provede protiv Podzakupnika ovršni postupak radi naplate zakupnine, režijskih troškova, te ugovorne kazne, sve s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i troškovima, kao i ovršni postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora, a po dospelju tražbine Zakupodavca.

18.3. Potpisom ovog Ugovora kao ovršne isprave, Podzakupnik izjavljuje da je suglasan da javni bilježnik na pismeni zahtjev Zakupnika, na ovu ispravu stavi potvrdu (klauzulu) ovršnosti u kojoj će kao datum nastupanja ovršnosti navesti datum koji Zakupnik odredi u svojem pisanom zahtjevu.

Članak 19. (devetnaesti)

19.1. Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze određene ovim Ugovorom te ga u znak prihvata potpisuju.

19.2. Troškove javnobilježničke solemnizacije ovog Ugovora snosi Podzakupnik

19.3. Ovaj Ugovor stupa na snagu danom solemnizacije istog.

U Rijeci, _____.2025. (_____ dvije tisuće dvadesetpete) godine

PODZAKUPNIK:
NIGIRI ZAGREB d.o.o.

ZAKUPNIK:
PARVE d. o. o.