

FOCUS GRADNJA d.o.o. iz Zagreba, Novoselečki put 157, OIB: 54058591185,  
zastupano po direktoru Dario Ilić, kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: zakupodavac)

i

Dario Ilić iz Zagreba, Novoselečki put 157, OIB: 96315204060, kao zakupoprimalac (u  
daljnjem tekstu: zakupoprimalac)

zaključili su danas

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### Članak 1.

Ovim Ugovorom zakupodavac daje zakupoprimalcu u zakup nekretninu upisanu u zk.ul.  
8883 k.o. Sesvete, u naravi z.k.č. 1581/1, stambena zgrada br. 183 Novoselečki put  
površine 155 m<sup>2</sup> i dvorište Novoselečki put površine 507 m<sup>2</sup>, ukupne površine 662 m<sup>2</sup>.

Zakupodavac će zakupoprimalcu predmetnu nekretninu predati u posjed odmah po  
zaključenju ovoga Ugovora.

### Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako predmetna nekretnina nije dovršena, niti je ista  
priključena na komunalnu infrastrukturu (plin, telefon, voda, kanalizacija).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je zakupoprimalac dosada izvršio ulaganje u  
uređenje nekretnine u iznosu od 300.000,00 kn i to za dogradnju podruma, oblaganje  
fasade kamenom, izradu projekta prenamjene u hotel i dodatno uređenje interijera  
(spuštene stropove i sl.). Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će se predmetni iznos  
od 300.000,00 kn prebijati s dospjelim iznosima zakupnine, počevši od 01.01.2014., pa  
do 01.04.2022.

Zakupoprimalac će o svom trošku izvršiti daljnje radove na uređenju potrebne da se  
nekretnina dovede u stanje u kojem će se moći koristiti za obavljanje ugostiteljske  
djelatnosti (hotel ili sl.) ili bilo koje druge dopuštene djelatnosti za koju je registriran  
zakupoprimalac odnosno trgovačko društvo čiji je on osnivač, a svi troškovi koje  
zakupoprimalac uloži u tom smislu prebijat će se sa zakupninom, te zakupodavac sve

dotada nije dužan uplaćivati mjesečnu zakupninu. Zakupoprimac je predmetnu nekretninu ovlašten koristiti i za stanovanje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će o izvršenim ulaganjima sastaviti poseban Zapisnik kojim će utvrditi ulaganja koja je zakupoprimac uložio u predmetnu nekretninu.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će se i sve eventualne naknadne preinake građevinske naravi koje zakupoprimac poduzme za suglasnost zakupodavca obračunati i odbiti od zakupnine odnosno prebijati sa zakupninom.

### Članak 3.

Ugovorne strane ugovaraju mjesečnu zakupninu u iznosu od 3.000,00 kn, nakon uređenja nekretnine i priključenja na infrastrukturu, uvećano za pripadajuće režijske troškove, koju se zakupoprimac obvezuje isplaćivati najkasnije do 15. dana u mjesecu za tekući mjesec i to uplatom na žiro račun zakupodavca otvoren kod \_\_\_\_\_ d.d., broj \_\_\_\_\_, s time da će se prethodno izvršiti prijeboj s novčanim potraživanjem zakupoprimca s osnova ulaganja u nekretninu.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je zakupoprimac prilikom zaključenja ovog Ugovora platio predujam zakupnine u iznosu od 10.000,00 kn, koji će se također obračunati prilikom utvrđenja od kada će zakupoprimac biti dužan početi uplaćivati zakupninu.

Zakupoprimac se obvezuje snositi sve troškove vezane za korištenje predmetne nekretnine.

Zakupodavac snosi porez koji tereti zakup predmetne nekretnine.

### Članak 4.

Ovaj ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme, počevši od 01.01.2014.

Ugovor o zakupu može svaka strana raskinuti u svako doba uz otkazni rok od 3 mjeseca, a koji se računa od dana predaje otkaza drugoj ugovornoj strani.

Ovaj ugovor može prestati i u svako doba pismenim sporazumom stranaka.

### Članak 5.

Zakupoprimac se obvezuje da će prilikom iseljenja predati zakupodavcu prostor u urednom stanju, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovnom upotrebom

prostora.

#### Članak 6.

Zakupoprimac je dužan pri korištenju prostora postupati pažljivo i čuvati prostor i zgradu od kvara i oštećenja.

Zakupoprimac je ovlašten dati trećoj osobi prostor ili dio prostora u podzakup.

#### Članak 7.

Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri izvorna primjerka, od čega po jedan primjerak za svaku ugovornu stranku i dva primjerka za ostale potrebe.

#### Članak 8.

Ugovorne strane su suglasne da će sve nastale sporove rješavati mirnim putem, a ako to ne uspiju, nadležan će biti Općinski sud u Sesvetama.

#### Članak 9.

Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog ugovora te ga u znak prihvata vlastoručno, odnosno po osobi ovlaštenoj za zastupanje potpisuju.

U Zagrebu, 31.12.2014.

ZAKUPODAVAC

**FOCUS GRADNJA**  
d.o.o.  
**ZAGREB**  
FOCUS GRADNJA d.o.o.

ZAKUPOPRIMAC

*Dario Ilić*  
Dario Ilić