

Milan Coce iz Trogira, Gospe kraj mora 58, OIB:58771220381 kao zakupodavac (dalje u tekstu: zakupodavac) \_\_\_\_\_

i Minka j.d.o.o., 51215 Kastav, Jurjenići 109 a, OIB: 21082498870 kao zakupnik (dalje u tekstu: zakupnik) zaključuju dana 27.03.2018. godine (slovima: dvadesetsedmog ožujka dvijetisuće osamnaeste godine) \_\_\_\_\_

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### Članak 1.

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor u Zagrebu katastarska općina: GRAD ZAGREB, broj zemljišnoknjižnog uložka: 30247, poduložak 1, Kožarska ulica br. 18 koji se sastoji od ugostiteljskog lokala sa inventarom i opremom za ugostiteljsku djelatnost. \_\_\_\_\_

### Članak 2.

Zakupnik će u poslovnom prostoru obavljati ugostiteljsku djelatnost. \_\_\_\_\_

### Članak 3.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od 27.03.2018. godine (slovima: dvadesetsedmi ožujka dvijetisuće osamnaeste godine) do 11.11.2024. godine (slovima: jedanaesti studenog dvijetisuće dvadesetčetvrte godine). \_\_\_\_\_

### Članak 4.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju visinu zakupnine u mjesečnom iznosu od 2.500,00 EURA (slovima: dvije tisuće petstotina eura) u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Stranke suglasno utvrđuju da se visina zakupnine neće mijenjati tijekom trajanja ovog ugovora. \_\_\_\_\_

### Članak 5.

Zakupnik se obvezuje ugovorenu zakupninu plaćati zakupodavcu Milanu Coci najkasnije do svakog 5.-og u mjesecu za tekući mjesec, na njegov žiro račun broj: HR4823400093110804012, otvoren kod PBZ banke d.d. \_\_\_\_\_

### Članak 6.

Polog iznosi 2.500,00 EURA (slovima: dvije tisuće petstotina eura). \_\_\_\_\_




Zakupodavac može raspolagati iznosom pologa. \_\_\_\_\_

U slučaju raskida ugovora zbog krivnje zakupnika, zakupodavac nije dužan vratiti polog no u svakom drugom slučaju zakupodavac je dužan vratiti polog zakupniku. \_\_\_\_\_

Po isteku ugovora, ukoliko isti ne bude produžen suglasnom voljom ugovornih stranaka, polog će zakupcu biti vraćen pod uvjetom da nema vidljivih oštećenja poslovnog prostora niti neplaćenih obveza koje terete lokal te da je isti predan u posjed zakupodavcu u ispravnom stanju. \_\_\_\_\_

U slučaju nastale štete i nepodmirenih obveza koje terete lokal, krivnjom zakupnika iste će se podmiriti iz sredstava pologa. \_\_\_\_\_

Neplaćena zakupnina ne može se podmirivati iz sredstava pologa. \_\_\_\_\_

## Članak 7.

Pored zakupnine, zakupnik je dužan plaćati sve komunalne naknade (struja, plin, voda, vodoprivredna naknada, telefon i dr.) kao i druge režijske troškove vezane uz posjed i korištenje poslovnog prostora (spomenička renta) u vrijeme njihove dospelosti, uključujući i naknadu Gradu Zagrebu za korištenje prostora za terasu koju je zakupac dužan prijaviti i platiti za cijelu godinu unaprijed. \_\_\_\_\_

## Članak 8.

Zakupnik stupa u posjed poslovnog prostora 27.03.2018. godine (slovima: dvadesetsedmog ožujka dvijetisuće osamnaeste godine). \_\_\_\_\_

## Članak 9.

Zakupnik prima poslovni prostor u viđenom stanju zajedno sa namještajem i ugostiteljskom opremom prema popisu u prilogu ovog ugovora koji čini njegov sastavni dio. \_\_\_\_\_

## Članak 10.

Zakupnik se obvezuje poslovni prostor redovito održavati u ispravnom stanju uzimajući u obzir uobičajeni način korištenja za djelatnost kojom se bavi utvrđenu ovim ugovorom te o svom trošku izvršiti popravke i sanaciju oštećenja koja nastanu u svezi sa redovitim obavljanjem djelatnosti. \_\_\_\_\_

## Članak 11.

Zakupnik ne smije u poslovnom prostoru vršiti nikakve građevinske radove i preinake bez izričite pismene suglasnosti zakupodavca. \_\_\_\_\_

U slučaju suglasnosti zakupodavca, građevinski radovi i preinake izvršit će zakupnik o svom trošku i prema odredbama posebnog ugovora. \_\_\_\_\_

Eventualne radove usmjerene na održavanje i uređenje poslovnog prostora radi obavljanja ugovorne djelatnosti koje je zakupodavac odobrio, izvršit će zakupnik o svom trošku. \_\_\_\_\_

Nakon prestanka ugovora zakupnik nema pravo od zakupodavca potraživati povrat sredstava na ime izvršenih ulaganja. \_\_\_\_\_

## Članak 12.

Zakupnik ne smije poslovni prostor dati u podzakup bez izričite pismene suglasnosti zakupodavca. \_\_\_\_\_

## Članak 13.

Zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor bez otkaznog roka u slučaju:

-ako zakupnik ne plati u ugovorenom roku zakupninu te komunalne naknade kao i druge režijske troškove u smislu odredbe čl. 7 ovog ugovora, \_\_\_\_\_

-ako zakupnik poslovni prostor ili njegov dio daje u podzakup bez dopuštenja zakupodavca, \_\_\_\_\_

-ako zakupnik koristi poslovni prostor protivno odredbama ovog ugovora, \_\_\_\_\_





- ako zakupnik u poslovnom prostoru vrši građevinske radove i preinake bez izričite pismene suglasnosti zakupodavca. \_\_\_\_\_

-u svim drugim slučajevima kršenja ugovornih odredbi \_\_\_\_\_

U slučaju raskida ugovora zbog drugih okolnosti, stranke ugovaraju otkazni rok od 30 dana (slovima: trideset dana). \_\_\_\_\_

#### Članak 14.

Plaćanje zakupnine i režijskih troškova u ugovorenom roku stranke ugovaraju kao bitan sastojak ugovora. \_\_\_\_\_

#### Članak 15.

U slučaju da zakupnik želi otkazati ugovor prije isteka ugovorenog roka, dužan je o tome u pisanom obliku izvijestiti zakupodavca najmanje 30 dana (slovima: trideset dana) unaprijed. \_\_\_\_\_

Zakupnik je dužan platiti zakupninu i podmiriti sve komunalne naknade i druge režijske troškove do trenutka predaje poslovnog prostora u posjed zakupodavcu. \_\_\_\_\_

#### Članak 16.

Zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor bez otkaznog roka u slučaju promjene vlasničke strukture Minka j.d.o.o., OIB: 21082498870. \_\_\_\_\_

#### Članak 17.

Zakupnik je dužan nakon prestanka ugovora o zakupu predati zakupodavcu poslovni prostor slobodan od svojih osoba u ispravnom stanju te podmiriti zakupninu i sve eventualno zaostale režijske troškove. \_\_\_\_\_

Stranke će prilikom predaje poslovnog prostora u posjed zakupniku u trenutku zaključenja ugovora, kao i prilikom primopredaje poslovnog prostora nakon prestanka ugovora, sačiniti primopredajni zapisnik sa utvrđenim stanjem nekretnine, popisom inventara, stanjem električnog i plinskog brojila te vodomjera. \_\_\_\_\_

#### Članak 18.

Ugovorne strane su suglasne da se ovaj ugovor smatra ovršnom ispravom u smislu odredbe čl. 54. Zakona o javnom bilježništvu i u smislu odredbe čl. 25. Ovršnog zakona. Troškove solemnizacije ovog ugovora kod javnog bilježnika snosi zakupodavac i zakupnik na ravne dijelova. \_\_\_\_\_

#### Članak 19.

Potpisom ovog ugovora zakupnik neopozivo i bezuvjetno izjavljuje da je suglasan da zakupodavac na temelju ovog ugovora kao ovršne isprave može tražiti neposrednu prisilnu ovrhu radi predaje u posjed poslovnog prostora iz čl. 1. ovog ugovora slobodnog od osoba i stvari u skladu s odredbama ovog ugovora, a posebice onih o raskidu i otkazu ugovora, kao i u slučaju prestanka ovog ugovora iz bilo kojih drugih razloga. \_\_\_\_\_

Potpisom ovog ugovora zakupnik neopozivo i bezuvjetno izjavljuje da je suglasan da zakupodavac može neposredno na temelju ovog ugovora kao ovršne isprave provesti protiv njega prisilnu ovrhu na cjelokupnoj njegovoj imovini, pokretnoj i nepokretnoj, radi prisilne naplate svih tražbina po ovom ugovoru (dospjele a neplaćene zakupnine, dospjelih a neplaćenih režijskih i drugih troškova koje je obvezan snositi zakupnik te pripadajuće kamate), odmah po njihovoj dospelosti. \_\_\_\_\_

 *Chitlou*

## Članak 20.

U slučaju spora stranke ugovaraju mjesnu nadležnost Općinskog građanskog suda u Zagrebu. \_  
-----

## Članak 21.

Stranke suglasno utvrđuju da predmetni ugovor predstavlja jasno očitovanu volju ugovornih stranaka, odriču se prava pobijati ugovor iz bilo kojeg razloga, a posebno zbog mana volje te ga u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju. -----

## Članak 22.

Ovaj ugovor sačinjen je u 5 (slovima: pet) primjerka i svaka stranka zadržava po 2 (slovima:dva) primjerka. -----

U Zagrebu, 27.03.2018. godine (slovima: dvadesetsedmog ožujka dvijetisuće osamnaeste godine). \_  
-----

Zakupodavac:

Milan Coce

Zakupnik:

Minka j.d.o.o.

**MINKA** j.d.o.o.  
Kastav, Jurjenići 109/A  
OIB: 21082498870

Milan Coce

Minka j.d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Katica Valić

Zagreb, Trg N.Š.Zrinskog 17

Poslovni broj: OV-1643/2018

Ja, javni bilježnik **Katica Valić**, Zagreb, Trg N.Š.Zrinskog 17, potvrđujem da je stranka:

**MINKA j. d. o. o.**, MBS: 040355222, OIB: 21082498870, Kastav, Jurjenići 109/A, zastupano po direktoru **IVANA SZILVASY**, OIB 81366196823, ZAGREB, GAJEVA ULICA 38, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111566924 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupnik,

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA sklopljen sa Milan Coce kao zakupodavcem dana 27.03.2018.** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javni bilježnik upozorava stranku - shodno članku 58. ZJB glede jasnoće svih ugovornih odredbi na što stranka izričito izjavljuje da otklanja bilo kakvu dilemu glede nerazgovjetnosti ili dvosmislenosti utanačenja utvrđenih ovim ugovorom, i ustraje na zahtjevu za solemnizaciju istog. Sudionik potvrđuje primitak solemniziranog ugovora, zajedno s priložima sve prošiveno jamstvenikom, a sačinjeno u 5 (pet) istovjetnih primjerka od kojih 1 (jedan) ostaje kod javnog bilježnika.

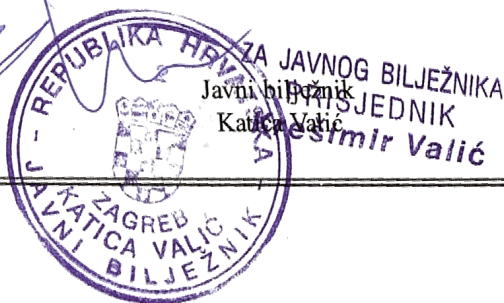
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 7. i 1. ZJP naplaćena u iznosu 150,00 kuna.

Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 1.000,00 kuna uvećana za PDV u iznosu od 250,00 kuna.

Zagreb, 28.03.2018.

*Cm'lon*

*[Signature]*







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 23.03.2018. 11:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 30247

Broj zadnjeg dnevnika: Z-61631/2017

Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	270	OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA U ZAGREBU U TKALČIĆEVOJ ULICI BR. 45 SA POSLOVNIM PROSTOROM U SUTERENU-PODRUMU I DVORIŠTE		45	162	PRIPIS IZ ULOŠKA 437
		UKUPNO:		45	162	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 106/354 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
1.	Poslovni prostor u prizemlju objekta koji ima pristup iz Kožarske ulice br. 18, korisne površine 106,32 čm na nacrtu označeno plavom bojom	
2	COCE MILAN, GOSPE OD MORA BR. 58, TROGIR	
2	COCE GORDANA, TKALČIĆEVA BR. 45, ZAGREB	
	Suvlasnički dio: 80/354 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
	Poslovni prostor u prvom katu objekta koji ima pristup iz Kožarske ulice br. 18, korisne površine 79,71 čm na nacrtu označeno plavom bojom	
2	COCE MILAN, GOSPE OD MORA BR. 58, TROGIR	
2	COCE GORDANA, TKALČIĆEVA BR. 45, ZAGREB	

## C

## Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Primljeno: 16.lipnja 1952. Z-1739/52		ZABILJEŽBA
	Temeljem rješenja Konzervatorskog zavoda u Zagrebu od 16. lipnja 1952. br.1016/52 i st. 2 čl. 6 Zakona o zaštiti spomenika kulture itd. zabilježuje se da je stambena zgrada sagrađena na čkbr. 270 proglašena spomenikom kulture i stavljena pod zaštitu države, time da pod ograničenje potpada cijela čkbr. 270 upisana u A.		
1.2	Zaprimljeno 20.11.2017.g. pod brojem Z-61631/2017		na l.1
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, HRŽENJAK MLADENA RAD I BRISANJA ZABILJEŽBE SPO MENIKA KULTURE		