

ON-4469/2019
MARIJAN BABIĆ (OIB: 19755891553) i ANA BABIĆ (OIB: 29175047010), iz Zagreba, Masarykova 8, s jedne strane kao zakupodavci,

i
Zora CAKE d.o.o. (OIB: 40898008761) iz Zagreba, Amruševa 19, zastupana po direktoru Atinc Uysal (OIB 42127363041) iz Dubrovnika, Eugena Kvaternika 5 i po članu društva Zora Pavlović (OIB: 83861399474) iz Prijevor, Prijevor donji 1, s druge strane kao zakupnik

zaključili su danas 13. (trinaestog) rujna 2019. (dvijetisućedevetnaeste) godine u Zagrebu sljedeći:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

I. (jedan)

Ugovorne strane utvrđuju da je zakupodavci vlasnici poslovnog prostora nalazećeg u Zagrebu, Amruševa ulica broj 19 u suterenu lijevo ulične zgrade koji se sastoji od više prostorija ukupne površine 86,60m² i pripadajuće ostale prostorije (škladište i wc za osoblje površine 10m²) upisanog u zemljišnim knjigama kat, čestice 2959 u k.o. Grad Zagreb.

Zakupodavci jamče da su zakoniti vlasnici prostora, te da ne postoji nikakvo pravo trećih osoba koja bi zakupnika ograničavala u nesmetanom korištenju prostora.

Zakupodavci daju zakupniku poslovni prostor opisan u stavku prvom ovog članka u stanju u kojem se prostor nalazi u trenutku potpisivanja ovog ugovora s time da se zakupnik ima pravo koristiti i stubištem ulaza u zgradu.

II. (dva)

Zakupnik će u predmetnom poslovnom prostoru opisanom u toč. I (jedan) obavljati isključivo djelatnost caffè bar – slastičarna i pružanje slastičarsko pekarskih proizvoda i ne može raditi prenamjenu bez suglasnosti zakupodavca.

III. (tri)

Zakupnik će o svom trošku poslovni prostor urediti za potrebe pružanja caffè bar i slastičarsko pekarskih usluga.

Zakupnik će o svom trošku vaditi sve potrebne dozvole i suglasnosti za svoje potrebe i obvezuje se da će kompletnu adaptaciju raditi po zakonu i pravilima struke te će poduzeti sve potrebne mjere zaštite propisane zakonom prilikom izvođenja adaptacije.

PRIMLJENO
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE

23-09-2019

Zora Pavlović

Ovaj Ugovor je sklopljen sa zakupnikom na određeno vrijeme i to na 10 (deset) godina s time da nakon isteka 5 (pet) godina od sklapanja ovog ugovora, pa do isteka ugovora, zakupodavac može korigirati cijenu najma ovisno o tržišnoj cijeni najma na toj lokaciji. Zakupnik počinje koristiti zakupljeni prostor potpisivanjem ovog ugovora.-----

Zakup može prestati iz svih razloga navedenih u Zakonu o zakupu poslovnog prostora.----- Ugovorene strane utvrđuju da zakupodavci imaju pravo otkazati ovaj Ugovor bez otkaznog roka ukoliko zakupnik ne bi izvršavao svoje obveze navedene u ovom ugovoru (ne plati zakupninu iz toč. IV (četiri) ili režijske i komunalne obveze iz toč. VI. (šest) ovog ugovora u roku dospijeca, niti u roku od tri dana nakon pismene opomene izdavatelja računa ili zakupodavca.-----

Pismeni otkaz ovog ugovora dužna je strana koja otkazuje uručiti drugoj strani preporučenom poštom ili putem javnog bilježnika. Do potpisivanja raskida ugovora zakupnik je dužan plaćati zakupninu i svi režijske troškove.-----

IV. (četiri)

Ugovorne strane određuju mjesečnu zakupninu svotom od 1.875,00 EUR (tisuću osam stotina i petdeset pet EUR) mjesečno u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a, koju svotu će zakupnik plaćati do 23-og (dvadeset trećeg) u mjesecu za sljedećih 30 (trideset) dana na račun zakupodavaca broj HR2723400093100890214 kod Privredne banke Zagreb. Za zakašnjenje u plaćanju zakupnine zakupnik je obavezan platiti zakupodavcima zatezne kamate.-----

Ugovorne strane utvrđuju da su zakupodavci dužni sami plaćati porez i prirez na prihod od iznajmljivanja poslovnog prostora.-----

V. (pet)

Zakupnik je zakupodavcima kao polog za osiguranje eventualnih troškova uplatio iznos od 3.750 EUR-a (tisuću sedam stotina i pedeset EURA) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na kunski račun naveden u čl. IV, te se zakupodavac obvezuje vratiti ovaj iznos zakupniku po isteku vremena na koji je ovaj Ugovor sklopljen (10 (deset) godina) ukoliko svi troškovi najma i režija budu podmireni, te prostor vraćen u stanju u kojem je renoviran u dogovoru sa zakupodavcem. U slučaju prijevremenog raskida ovog ugovora od strane zakupnika polog se ne vraća, a režije i najam do kraja izlaska iz prostora trebaju biti namirene od strane zakupnika.-----

VI. (šest)

Zakupnik je u rokovima u kojima pojedine režije dospijevaju na naplatu dužan plaćati sve tekuće režijske troškove koji terete poslovni prostor iz toč. 1 (jedan) ovog ugovora kao i komunalne troškove i pričuvu. Na zahtjev zakupodavaca, zakupnik je dužan pokazati dokaz plaćenih računa i dati njihovu presliku.-----

L

44 Zora Pavlović 2

Zakupnik snosi troškove održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, održavanja instalacija struje, plina, vode itd.) prema propisima i uobičajenim standardima, koje je inače dužan održavati zakupodavac. Isključuje se odgovornost zakupodavca za eventualnu štetu nanесenu trećim osobama i te obveze prelaze na zakupnika za cijelo vrijeme trajanja ovog ugovora.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja objekta koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste кафе bar - slastičarsko pekarskom radnjom.

VII. (sedam)

Ugovorne strane utvrđuju da zakupnik preuzima obvezu da će sve radove na uređenju obavljati na način da ne uznemirava susjede i da poduzme sve zakonske zaštitne mjere. Stupanjem u posjed zakupnik preuzima sve obveze vlasnika glede korištenja prostora koje uključuju чишćenje stubišta i snijega.

Ugovorne strane su suglasne da je za svako daljnje konstruktivno preuređenje ili adaptaciju potrebna pismena suglasnost zakupodavaca.

Ugovorne strane utvrđuju da će prilikom stupanja u posjed sastaviti tehnički zapisnik o primopredaji.

VIII. (osam)

Ugovorne strane utvrđuju da zakupnik nema pravo naknade za radove i opremanjem poslovnog prostora koje izvede uz suglasnost zakupodavaca. Posebno se utvrđuje da prilikom izvođenja radova na uređenju poslovnog prostora zakupnik ne smije mijenjati postojeće stanje pročelja, ulaznih vrata sa ulice, prozora i rešetaka s ulične strane, stepeništa sa ulice i unutar poslovnog prostora, kamenog podesta bez suglasnosti zakupodavca. Po isteku ili raskidu ovog ugovora ugovorene strane će o primopredaji sastaviti poseban zapisnik o primopredaji.

IX (devet)

Zakupnik dozvoljava zakupodavcima da mogu u svakom trenutku pregledati prostorije da vide da se koriste za namjenu za koju su dane u zakup i da utvrde u kakvom se stanju nalaze.

X. (deset)

Zakupnik ne može prostor ili dio prostora pod toč. I. (jedan) ovog ugovora dati u podzakup.

Ukoliko osobe koje su prilikom sklapanja ovog ugovora navedene kao vlasnici firme Zora Cake d.o.o. prodaju, poklone ili po nekoj drugoj osnovi treća osoba stekne vlasništvo nad firmom Zora CAKE d.o.o. za vrijeme dok traje rok od 10 (deset) godina navedenog u toč. III (tri) ovog ugovora, zakupodavcima ostaje na slobodnu volju jer žele dalje nastaviti ovaj Ugovor i po kojim uvjetima s osobom koja je stekla vlasništvo nad firmom. U slučaju da zakupodavci ne žele nastaviti suradnju s osobom koja je stekla vlasništvom nad firmom, to će

L. A. Zora Pavlovic

se smatrati isto kao da je Ugovor raskinut od strane zakupnika.-----

XI. (jedanaest)

Zakup ne prestaje ako treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne u vlasništvo predmetni prostor.-----

XII.(dvanaest)

Zakupnik neopozivo izjavljuje da pristaje da temeljem ovog ugovora zakupodavac može provesti neposrednu prisilnu ovrhu na svoj njegovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini radi naplate najamnine i režijskih troškova, po njihovoj dospelosti.-----

Zakupnik neopozivo izjavljuje da pristaje da zakupodavac može provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi ispražnjenja poslovnog prostora od svih osoba i stvari zakupnika i predaje u posjed zakupodavca u slučaju proteke roka na koji je Ugovor zaključen ili otkaza ugovora.-----

XIII. (trinaest)

Ovaj Ugovor sačinjen je u pet jednakih primjerka, od kojih po dva primjerka pripadaju svakoj ugovorenoj strani a jedan ostaje kod javnog bilježnika koji će solemnizirati ovaj ugovor.-----

Ugovorne strane su suglasne da Ugovor stupa na snagu danom potpisa svih stranaka.-----

U Zagrebu, 13. (trinaesti) rujan 2019. (dvijetisućedevetnaeste) godine

Zakupodavac:

Marijan Babić

Zakupodavac:

Ana Babić

Zakupnik:

Zora CAKE d.o.o.
(zastupan po direktoru)

Atnic Uysal

Zora CAKE d.o.o.
Zagreb, Amruševa ulica 19
OIB: 40898008761

Zakupnik:

Zora CAKE d.o.o.
(zastupan po članu društva)

Zora Pavlović