

**VARADERO INTRUST d.o.o., Petrovaradinska 7/V, 10000 Zagreb, OIB: 49316973624,**  
**zastupano po direktoru gđin. Marijan Čovran,**  
(u daljnjem tekstu Zakupodavac)

i

**MARIJAN ČOVRAŃ, Cenkovetka 2, 10000 Zagreb, OIB: 82181665287,**  
(u daljnjem tekstu Zakupnik)

Sklopili su dana 31.07.2020. godine sljedeći

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 1.**

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup prostor u vlasništvu Zakupodavca, koji se nalazi na adresi **Petrovaradinska 7, 10000 Zagreb**, ukupne površine, sukladno Diobnom nacrtu i utvrđenju površina, oznake **P032-B**, 127,86 m<sup>2</sup>, a koji se sastoji od sljedećeg: hodnik površine 10,52 m<sup>2</sup>, ured 5 površine 76,22 m<sup>2</sup>, ured 6 površine 25,35 m<sup>2</sup>, ured 7 površine 15,77 m<sup>2</sup>, s pripadajućim zajedničkim prostorijama ukupne površine 47,41 m<sup>2</sup> u omjeru 56,54%, što je 26,80 m<sup>2</sup>, sveukupno 127,86 m<sup>2</sup> + 26,80 m<sup>2</sup> = **154,66 m<sup>2</sup>**, dalje u tekstu: Prostor.

Prostor se nalazi u nekretnini koja je upisana kod Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul: 17198, katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO, sagrađena na zk. čest. br. 5732/1, što u naravi predstavlja opisano u B, pod Rbr. 1.:

<p><b>223. Suvlasnički dio: 1122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-223)</b> <b>uredski prostor na 5. katu zgrade Petrovaradinska 7 oznake P032 označen</b> <b>svijetlozelenom bojom površine 277,27čm</b> <b>5654/10000 VARADERO INTRUST D.O.O., OIB: 49316973624,</b> <b>PETROVARADINSKA 7/V, ZAGREB</b></p>
--

### **Članak 2.**

Zakupodavac izjavljuje i jamči da je zakoniti vlasnik Prostora te da osim ovog Ugovora ne postoji nikakav drugi Ugovor, niti bilo kakvo pravo trećih osoba koje bi Zakupnika ograničavale u nesmetanom korištenju istog.....

### **Članak 3.**

Zakupnik će prostor iz Članka 1. ovog Ugovora koristiti sukladno važećim zakonima i odredbama te ostalim važećim pozitivnim propisima Republike Hrvatske i ne može se

koristiti u druge svrhe. Zakupnik može dati Prostor iz Članka 1. u podzakup. Zakupodavac izričito izjavljuje suglasnost Zakupniku da Prostor može, bez ikakvog daljnjeg odobrenja, dati u podzakup i sklopiti sve potrebne ugovore, potpisati zapisnike o primopredaji te ostalu potrebnu dokumentaciju s podzakupnikom i/ili trećim stranama, a vezano za sklapanje i/ili provedbu podzakupa te da Zakupnik samostalno bez ograničenja i ikakve daljnje privole pregovara s podzakupnikom i utvrđuje uvjete podzakupa. Ova suglasnost vrijedi neograničeno od dana sklapanja ovog Ugovora.....

#### **Članak 4.**

Ovaj je Ugovor sklopljen je dana 31.07.2020. godine na neodređeno vrijeme.....

#### **Članak 5.**

Obje strane sporazumno utvrđuju da su obveze Zakupnika, plaćanje zakupnine te eventualnih ostalih troškova zakupa po ovom Ugovoru, određene aneksom ovog Ugovora.....

#### **Članak 6.**

Zakupnik o svom trošku smije u prostoru vršiti rekonsstrukcije i preinake koje neće remetiti sigurnosnu konstrukciju prostora ili zgrade uz suglasnost Zakupodavca. Nakon isteka zakupa na svemu sve što je Zakupnik ugradio u prostor ili zgradu Zakupnik ima pravo odnošenja (*ius tollendi*).....

#### **Članak 7.**

Zakupodavac je dužan :

- dopustiti Zakupniku postavljanje oznaka s imenom tvrtke pred ulazom u prostor;
- omogućiti Zakupniku nesmetanu uporabu i ispravnost sanitarnog čvora (WC) u prostoru i hodnika za prolaz kao dijela zajedničkog prostora, te postojećih telefonskih i električne energije i ostalih priključaka prostora bez ometanja od strane Zakupodavca ili bilo kojih trećih strana u njegovo ime;
- održavati u ispravnom stanju postojeće električne i vodovodne instalacije te postojeći sustav grijanja.

Zakupnik je dužan:

- održavati prostor pažnjom dobrog domaćina;
- ispunjavati obveze iz Članka 5. ovog Ugovora;
- obavljati sitne popravke koji su posljedica redovite uporabe prostora;
- pridržavati se kućnog reda zgrade, a poslije radnog vremena zaključavati ulazna vrata.

### Članak 8.

Zakupodavac je dužan dati dva seta ključeva od prostora prilikom predaje Prostora Zakupniku.....

### Članak 9.

Zakupnik može o svom trošku uvesti telefonske i internetske linije u prostor, koje će biti registrirane na njegovo ime i ostati u njegovom vlasništvu.....

### Članak 10.

Zakupodavac može otkazati Ugovor prije ugovorenog roka iz Članka 4. ovog Ugovora, s otkaznim rokom od 6 (šest) mjeseci. Zakupnik također može otkazati Ugovor prije ugovorenog roka, s otkaznom rokom od 3 (tri) mjeseca, tijekom kojeg je dužan uredno podmirivati sve svoje obveze i koje moraju biti plaćene. Otkazi utvrđeni ovim Ugovorom uručuju se preporučenom poštom s povratnicom ili osobno (u tom slučaju potreban je potpis odgovorne osobe i potvrda o primitku), pri čemu se početak roka računa prvog dana nakon dana uručenja otkaza.....

### Članak 11.

Obje strane su suglasne da će bilo kakve nesporazume i nesuglasice pokušati riješiti mirnim putem. Ukoliko to ne bude moguće, određuje se nadležnost Općinskog suda u Zagrebu.....

### Članak 12.

Ovaj je Ugovor sastavljen u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka, od kojih Zakupodavac dobiva 1 (slovima: jedan) primjerak, Zakupnik 1 (slovima: jedan) primjerak.....

### Članak 13.

Sva prava i obveze ovog Ugovora stupaju na snagu na dan njegova potpisivanja. Obje strane prihvaćaju prava i obveze i u znak prihvaćanja vlastoručno potpisuju ovaj Ugovor.....

U Zagrebu, 31.07.2020. godine.

**ZAKUPODAVAC:**

**V**intrust  
**VARADERO** d.o.o.  
ZAGREB, Petrovaradinska 7/V

-----  
VARADERO INTRUST d.o.o.  
Direktor  
Marijan Čovran

**ZAKUPNIK:**

-----  
MARIJAN ČOVRAK

**VARADERO INTRUST d.o.o., Petrovaradinska 7/V, 10000 Zagreb, OIB: 49316973624,**  
**zastupano po direktoru gđin. Marijan Čovran, žiro račun IBAN:**  
HR4824070001100419084, otvoren u OTP Banka d.d., Split,  
(u daljnjem tekstu Zakupodavac)

i

**MARIJAN ČOVRAŃ, Cenkovečka 2, 10000 Zagreb, OIB: 82181665287,**  
(u daljnjem tekstu Zakupnik)

Sklopili su dana 31.07.2020. godine sljedeći

## **ANEKS**

### **UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

#### **Članak 1.**

Ugovorne strane potvrđuju da su dana 31.07.2020. godine sklopile Ugovor o Zakupu poslovnog prostora kojim Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup prostor u vlasništvu Zakupodavca, koji se nalazi na adresi **Petrovaradinska 7, 10000 Zagreb**, ukupne površine, sukladno Diobnom nacrtu i utvrđenju površina, oznake **P032-B**, 127,86 m<sup>2</sup>, a koji se sastoji od sljedećeg: hodnik površine 10,52 m<sup>2</sup>, ured 5 površine 76,22 m<sup>2</sup>, ured 6 površine 25,35 m<sup>2</sup>, ured 7 površine 15,77 m<sup>2</sup>, s pripadajućim zajedničkim prostorijama ukupne površine 47,41 m<sup>2</sup> u omjeru 56,54%, što je 26,80 m<sup>2</sup>, sveukupno 127,86 m<sup>2</sup> + 26,80 m<sup>2</sup> = **154,66 m<sup>2</sup>**, dalje u tekstu: Prostor.

Prostor se nalazi u nekretnini koja je upisana kod Općinskog Građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul: 17198, katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO, sagrađena na zk. čest. br. 5732/1, što u naravi predstavlja opisano u B, pod Rbr. 1.:

<p><b>223. Suvlasnički dio: 1122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-223)</b> <b>uredski prostor na 5. katu zgrade Petrovaradinska 7 oznake P032 označen</b> <b>svijetlozelenom bojom površine 277,27čm</b> <b>5654/10000 VARADERO INTRUST D.O.O., OIB: 49316973624,</b> <b>PETROVARADINSKA 7/V, ZAGREB</b></p>
--

## Članak 2.

Sukladno obvezi iz Članka 5. Ugovora, ugovorne strane ugovaraju da je Zakupnik za obvezu po zakupu Prostora dužan i ovlašten, kao fizička osoba, osobitom pažnjom voditi procese, a što uključuje i angažiranje odvjetnika te drugih relevantnih stručnjaka, radi naplate potraživanja Zakupodavca, a osobito procese u predmetima spornih dugovanja i tražbina protiv sljedećih vjerovnika Zakupodavca: Posojilnica Bank eGen i Return to Business d.o.o. te njihovih pravnih sljednika. Zakupnik je dužan Zakupodavcu plaćati mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu 500,00 EUR (slovima: petsto eura i nula centi), plativo po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Uz navedeno Zakupnik ima obvezu podmirivati sljedeće režijske troškove koji terete Prostor: struju, vodu i grijanje. Zakupnik i Zakupodavac izričito izjavljuju da drugih obveza Zakupnik nema te da navedeno konstituira ukupnu obvezu Zakupnika po Ugovoru o zakupu poslovnog prostora. Uz navedeno, Zakupodavac potvrđuje da je Zakupnik o svojem trošku u izvanredno uređenje Prostora uložio 90.000,00 kn (slovima: devedesettisuća kuna i nula lipa) te Zakupodavac i Zakupnik izričito pristaju na prijeboj dospelih međusobnih potraživanja zakupnine i uloga za izvanredno uređenje prostora kako je navedeno u ovom članku Aneksa Ugovora.....

## Članak 3.

Sva prava i obveze ovog Aneksa stupaju na snagu na dan njegova potpisivanja. Obje strane prihvaćaju prava i obveze i u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju ovaj Aneks.....

U Zagrebu, 31.07.2020. godine.

**ZAKUPODAVAC:**

**VARADERO** d.o.o.  
ZAGREB, Petrovaradinska 7/V

-----  
VARADERO INTRUST d.o.o.  
Direktor  
Marijan Čovran

**ZAKUPNIK:**

  
-----  
MARIJAN ČOVRAK