

KONSTRUKTOR PLAN d.o.o., Split, Svačićeva 4, Republika Hrvatska, OIB: 39834308560, zastupano po članu Uprave, Sandri Šustić, (dalje u tekstu: Zakupodavac), s jedne strane-----

i-----

MAGISTER FENESTRA j.d.o.o., Kaštel Stari, Požeška 12, OIB: 93894899706, zastupano po članu Uprave, Daliboru Adaševiću, (dalje u tekstu: Zakupnik), s druge strane-----

Zakupodavac i zakupnik dalje u tekstu ovog Ugovora pojedinačno su navedeni kao "ugovorna strana" ili "strana" a zajednički kao "ugovorne strane" ili "strane"-----

sklapaju dana 17.09.2019. (sedamnaestirjadvjetisućedevenaeste) godine slijedeći-----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Predmet Ugovora-----

Članak 1.

(1) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor površine 39,17 m² (trideset devet metara i sedamnaest centimetara četvornih) (sjeverozapadni prostor) u sklopu zgrade izgrađene na k.č 13970/2 K.O. Split, anagrafske oznake Kroz Smrdečac 35.-----

Članak 2.

(1) Ugovorne strane su sporazumne da će Zakupnik koristiti zakupljeni prostor u svrhu izlaganja proizvoda iz vlastite proizvodne djelatnosti (izrada PVC stolarije i sličnih djelatnosti zakupnika), te da se zakupljeni prostor u druge svrhe ne može koristiti.-----

Trajanje Ugovora-----

Članak 3.

(1) Ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na neodređeno vrijeme, a najmanje na rok od 1 godine uz otkazni rok od 2 (dva) mjeseca.-----

Visina zakupnine i način plaćanja-----

Članak 4.

(1) Visina mjesečne zakupnine za poslovni prostor iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora utvrđuje su u iznosu od EUR 200,00 (slovima: dvjestoeura) plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB važećem na dan plaćanja.-----

(2) Ugovorne strane su suglasne da se ugovorena zakupnina može revidirati na kraju svake kalendarske godine. Revidirana zakupnina u postotku ne može biti manja/viša od posljednjeg ugovorenog iznosa zakupnine za više od 50 % (slovima: pedeset posto).-----

(3) Pored zakupnine iz stavka 1. (jedan) ovog članka, Zakupnik se obvezuje za vrijeme važenja ovog Ugovora podmirivati sve režijske troškove koji terete zakupljeni poslovni prostor (struja, voda, komunalna naknada, vodoprivredna naknada, čistoća, osiguranje i sl.) a sve prema računima koje mu bude prefakturirao Zakupodavac tijekom trajanja zakupa po ovom Ugovoru.-----

(4) U ugovorenu zakupninu nije uračunat pripadajući porez na dodanu vrijednost, te će se zakupnina uvećati za porez na dodanu vrijednost, a koji u trenutku zaključenja ovog Ugovora iznosi 25% (dvadesetpet posto).-----

Članak 5.

(1) Zakupnik će ugovoreni iznos zakupnine plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do svakog petnaestog u tekućem mjesecu za tekući mjesec. Zakupnina će se plaćati na račun zakupodavca broj HR0924070001100053805 otvorenog kod OTP d.d. banke.-----

(2) Zakupnik će zakupninu za prvi mjesec zakupa platiti najkasnije u roku od 3 (tri) dana od dana zaključenja ovog Ugovora. -----

(3) Zakupnik će režijske troškove iz članka 4. (slovima: četiri))stavak 2. (slovima: dva) koje napravi tijekom važenja ovog Ugovora plaćati najkasnije 8 (osam) dana od dana dostave računa koje mu bude prefakturirao Zakupodavac i to na račun Zakupodavca.-----

(4) U svrhu osiguranja plaćanja dužne zakupnine i/ili troškova iz stavka 1. (jedan) i stavka 2. (dva) članka 4. (slovima: četiri) ovog Ugovora Zakupnik se obvezuje prilikom potpisivanja ovog Ugovora predati Zakupodavcu jednu bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika na iznos do 10.000,00 kn (deset tisuća kuna).-----

Posjed i početak zakupa-----

Članak 6.

(1) Zakupodavac će uvesti zakupnika u posjed poslovnog prostora iz članka 1. (slovima: jedan) s danom potpisa ovog Ugovora, a po dostavi ugovorenog sredstva osiguranja plaćanja iz članka 5. (slovima: pet) točke 4. (slovima: četiri). Zakupnina se po ovom Ugovoru počinje obračunavati s danom 01.10.2019. (slovima: prvilistopaddvjetisućedevetnaeste) godine.-----

(2) Zakupnik ovime potvrđuje kako je u cijelosti upoznat sa stanjem u kojem se poslovni prostor iz članka 1. (slovima: jedan) ovog Ugovora nalazi, te izjavljuje kako nema nikakvih primjedbi na stanje poslovnog prostora i da je isti u potpunosti prikladan za obavljanje djelatnosti utvrđene ovim Ugovorom-----

(3) Potpisom ovog Ugovora zakupnik se ujedno odriče prava prigovora zbog vidljivih ili skrivenih nedostataka predmetnog poslovnog prostora.-----

Korištenje poslovnog prostora-----

Članak 7.

(1) Zakupnik se obvezuje zakupljeni poslovni prostor koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika i održavati ga u uporabnom stanju, te snositi troškove tekućeg održavanja.--

(2) Nedostatke na prostoru koje je sam uzrokovao zakupnik se obvezuje popraviti o svom trošku.-----

(3) Zakupodavac se obvezuje da svojim postupanjem neće ometati Zakupnika u redovnom korištenju zakupljenog prostora.-----

(4) Zakupnik se obvezuje u predmetnom poslovnom prostoru poduzeti sve potrebne mjere zaštite od požara kojima se otklanja ili smanjuje opasnost od nastanka požara, te se isto tako obvezuje održavati u ispravnom stanju uređaje, opremu i druga sredstva potrebna za sprečavanje nastanka požara i gašenje

požara, a sve u skladu s relevantnim zakonskim odredbama. Zakupnik samostalno snosi odgovornost za bilo kakvu štetu (direktnu i posljedičnu) koja može nastati, kako njemu osobno, tako Zakupodavcu ili bilo kojoj trećoj osobi i/ili imovini treće osobe tijekom važenja ovog Ugovora.-----

Članak 8.

(1) Ugovorne strane su suglasne da je Zakupniku za svako preuređenje i adaptaciju poslovnog prostora iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora potrebna pisana suglasnost Zakupodavca.-----

(2) Sve adaptacije koje će Zakupnik izvršiti u poslovnom prostoru ostaju Zakupodavcu i Zakupnik se odriče prava tražiti bilo kakvu naknadu s tog osnova.-----

(3) Zakupnik se odriče potraživati bilo kakva naknadu na ime troškova radi ulaganja u predmetni poslovni prostor koja će eventualno biti učinjena.-----

(4) Pokretne stvari koje će Zakupnik unijeti u poslovni prostor radi obavljanja svoje djelatnosti, zakupnik ima pravo odnijeti nakon prestanka ovog Ugovora-----

Podzakup-----

Članak 9.

(1) Poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora, zakupnik ne može dati u podzakup bez ishoda pisane suglasnosti Zakupodavca.-----

(2) Zakupnik također nije ovlašten mijenjati ni namjenu poslovnog prostora utvrđenu ovim Ugovorom, bez pisane suglasnosti Zakupodavca.-----

Prestanak zakupa-----

Članak 10.

(1) Po prestanku, odnosno otkazu ovog Ugovora zakupnik se obvezuje predati poslovni prostor koji je predmet zakupa po ovom Ugovoru slobodan od svih osoba i stvari zakupnika, u stanju u kojem ga je i preuzeo, uzimajući u obzir odredbu članka 9. (devet) ovog Ugovora.-----

Članak 11.

(1) Zakupni odnos zasnovan ovim Ugovorom prestaje protekom roka na koji je ovaj Ugovor sklopljen, odnosno u slučaju otkaza protekom otkaznog roka.-----

Otkaz ugovora-----

Članak 12.

(1) Zakupodavac ima pravo jednostrano i u svako doba otkazati ovaj Ugovor i prije proteka roka na koji je sklopljen pod uvjetima propisanim odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a naročito:-----

- ako Zakupnik ne plati dužnu zakupninu i/ili naknadu za režijske troškove u roku od 15 (petnaest) dana od pisane opomene za plaćanje Zakupodavca;-----

- ako Zakupnik koristi poslovni prostor za druge svrhe osim one utvrđene u ovom Ugovoru;--
- ako Zakupnik koristi poslovni prostor bez dužne pažnje i nanese mu znatniju štetu.-----
- ako Zakupnik predmetni poslovni prostor daje u podzakup, bez pisane suglasnosti Zakupodavca.-----

a u kojim slučajevima, iznimno od odredbe članka 13. (slovima: trinaest) točke 2. (slovima: dva) otkazni rok iznosi 15 (petnaest) dana.-----

Članak 13.

(1) Otkaz ovog Ugovora mora biti poslan preporučenom pošiljkom na adresu ugovorne strane upisane u sudskom registru.-----

(2) Otkazni rok iznosi 2 (dva) mjeseca, a otkaz se može dati bilo kojeg dana u mjesecu.-----

(3) Ugovorne strane su suglasne da se smatra da je otkaz uručen u trenutku kada je predana preporučena pošiljka na poštu kojom se otkazuje ovaj Ugovor, te otkazni rok počinjeni teći upravo od dana kada je preporučena pošiljka predana na poštu.-----

Neposredna prisilna ovrha-----

Članak 14.

(1) Zakupnik je suglasan da Zakupodavac temeljem ovog Ugovora (Zakupnik ga na isto neopozivo ovlašćuje), u slučaju da mu nakon prestanka ovog Ugovora i/ili proteku otkaznog roka zakupnik ne vrati zakupljeni poslovni prostor slobodan od svih svojih osoba i stvari i/ili ne plati ugovorenu zakupninu i nastale režijske troškove može neposredno pokrenuti prisilnu ovrhu protiv zakupnika radi ispražnjenja i predaje zakupljenog poslovnog prostora slobodnog od svih osoba i stvari, te radi naplate zakupnine i nastalih režijskih troškova prostora.-----

(2) Zakupnik neopozivo ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora može neposredno pred nadležnim sudom provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika radi naplate bilo koje tražbine Zakupodavca koja može proizaći iz ovog Ugovora (uključivo i troškove pokrenutih postupaka).-----

(3) Ugovorne strane su suglasne da je Zakupodavac samostalno ovlašten utvrditi datum prestanka ovog Ugovora, te da će javni bilježnik staviti na ovaj Ugovor klauzulu ovršnosti nakon što primi izjavu zakupodavca da je Ugovor otkazan i da je istekao otkazni rok, da je Ugovor raskinut ili da je isteklo ugovoreno trajanje Ugovora, te da zakupnik po prestanku Ugovora nije predao Zakupodavcu prostor slobodan od svih svojih osoba i stvari i/ili nakon što primi izjavu Zakupodavca u kojoj je navedena visina i osnov dospjele tražbine Zakupodavca, kao i datum dospijeca tražbine.-----

Završne odredbe-----

Članak 15.

(1) Stranke se obvezuje sve nesporazume koji bi mogli proizaći iz ovog Ugovora pokušati riješiti prvenstveno dogovorom, a za slučaj spora ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.-----



(2) Ugovorne strane su suglasne da će se sve obavijesti ugovornim stranama iz ovog Ugovora slati na adrese upisane u sudskom registru.-----

(3) Ukoliko se obavijest ne mi mogla dostaviti ugovornoj strani na adresu koja je navedena u u sudskom registru, a niti je ta ugovorna strana izvijestila o promjeni svoje adrese drugu ugovornu strana, smatrat će se da je dostava uredno izvršena u trenutku predaje preporučene pošiljke u poštanskom uredu u poštanskom uredu.-----

Članak 16.

(1) Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor sačinjavaju kao ovršnu ispravu u smislu Zakona o javnom bilježništvu.-----

(2) Stranke su suglasne da ovaj Ugovor bude potvrđen (solemniziran) po zakonskoj proceduri pred javnim bilježnikom u smislu članka 59. Zakona o javnom bilježništvu, te da je solemnizacija uvjet pravovaljanosti istog.-----

(3) Stranke su suglasne i da troškove izrade i solemnizacije ovog Ugovora snosi Zakupnik.----

Članak 17.

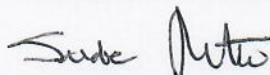
(1) U znak prihvatanja prava i obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane potpisuju ovaj Ugovor u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih svakoj ugovornoj strani pripadaju po 2 (dva) istovjetna primjerka, 1 (jedan) istovjetni primjerak zadržava javni bilježnik za svoje potrebe.--

Zakupodavac:

Zakupnik:

KONSTRUKTOR PLAN d.o.o.,
Sandra Šustić, član Uprave

MAGISTER FENESTRA j.d.o.o.,
Dalibor Adašević, član Uprave



MAGISTER FENESTRA j.d.o.o.
Požeška 12
21216 Kaštela Stari

