

Tihomir Rožmarić iz Marčana, Vinička 52, OIB:44673893071 (u daljnjem tekstu:Zakupodavac), s

jedne

strane.....

i.....

**LEGE ARTIS j.d.o.o.,42000 Varaždin,UI.Miroslava Krleže 47,42209 Sračinec, OIB:97542543517,**  
zastupano po direktoru Miodrag Habulan (u daljnjem  
tekstu:Zakupnik).....

i.....

**Miodrag Habulan iz Sračinec UI.M.Krleže 47 ,OIB:68166170061 kao jamac platac/sudžnik.....**  
Marko Kesteli iz Varaždin I.Trnskog 6,oib:14695114203

zaključili su dana 14.01.2019.g u Varaždinu slijedeći.....

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### Članak 1. (prvi)

Zakupodavac daje u zakup, a zakupnik prima u zakup čkbr. 178 kuća i dvorište Trg M. Stančića 2 od 141  
čhv iz zk.ul. 3107 k.o. Varaždin, koji je u vlasništvu zakupodavatelja a koji se sastoji od dviju prostorija  
sa šankom, stolovima, stolicama i klupama, nusprostorija, podruma namijenjenog za sanitarni čvor u  
prizemlju desno od ulaza a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele  
nekretnine.....

Zakupodavac daje u zakup i inventar i opremu o kojima će se napraviti popis nakon potvrde ovog  
ugovora kod javnog bilježnika

### Članak 2.(drugi)

Poslovni prostor iz članka 1.(prvog) se daje zakupniku sa svrhom obavljanja njegove gospodarske  
djelatnosti  
ugostiteljstva.....

### .....Članak 3.(treći)

Poslovni prostor iz članka 1.(prvog) se daje zakupniku na rok od pet godina počevši od dana  
01.02.2019. godine(prvogveljače dvijetusuće devetnaeste) do 01.02.2024. godine

### Članak 4.(četvrti)

Stranke ovog ugovora suglasno ugovaraju zakupninu za predmet zakupa iz čl. 1(prvog) ovog ugovora  
u iznosu od **1.170,00 eura** (tisućstosedamdeseteura) mjesečno, plativo u kunskoj protuvrijednosti  
prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja uvećano za porez na dodanu  
vrijednost za razdoblje od 01.02.2019. godine do 01.02.2024. godine

### Članak 5.(peti)

Zakupninu iz čl. 4 (četvrtog) ovog ugovora zakupnik je dužan plaćati zakupodavcu mjesečno  
unaprijed, najkasnije do petnaestog dana u mjesecu za svaki tekući  
mjesec,.....

Do dana 01.02.2019. godine(prvoglistopadadvijetisućeisedamnaestegodine) zakupnik će platiti četiri  
zakupnine na račun zakupodavca kod Zagrebačke banke d.d. IBAN:HR1023600001100940781 kao

osiguranje za neplaćanje troškova zakupa ili oštećenja i amortizaciju koje će mu po prestanku ovog ugovora zakupodavac vratiti ukoliko ne budu postojale nepodmirene obveze po ovom ugovoru koje je zakupoprimalac dužan plaćati i ili druge sporne stavke.....

U slučaju da zakupnik kasni sa plaćanjem dospjelih iznosa zakupnine po ovom ugovoru dužan je zakupodavcu platiti zakonsku zateznu kamatu na dospjeli, a neplaćeni iznos zakupnine računajući od dana njegova dospeljeća pa do dana uplate.....

Zakupnik će prema uputi zakupodavca zaključiti policu osiguranja za nekretnine i opremu u zakupu, a koja se vinkulira u korist zakupodavca i koja će se zaključiti najkasnije do 15.02.2019. time da nezaključenje ove police dovodi odmah do prestanka ugovora krivnjom zakupnika.....

#### Članak 6.(šesti)

Zakupnik se obvezuje koristiti predmet zakupa iz čl. 1(prvog) ovog ugovora u skladu sa namjenom iz čl. 2(drugog) ovog ugovora te je dužan o svom trošku ishoditi sve potrebne dozvole za obavljanje svoje djelatnosti.....

#### Članak 7.(sedmi)

Zakupnik je dužan u roku dospeljeća plaćati sve troškove održavanja i upotrebe predmeta zakupa kao i sve režijske troškove prema zaprimljenim fakturama (električnu energiju, komunalne i vodne naknade, odvoz smeća, osiguranje) kao i sve druge naknade koje prema propisima proizlaze iz korištenja predmeta zakupa, a u protivnom je dužan snositi svu štetu koju bi zbog neplaćanja tih obveza pretrpio zakupodavac.....

Zakupnik se obvezuje redovito, najmanje jednom mjesečno i najkasnije do tridesetog dana u mjesecu, predati zakupodavcu dokaze o svim plaćenim računima ili druge isprave kojima dokazuje da ispunjava svoju dužnost utvrđenu u prethodnom stavku ovog članka kao što je dužan najkasnije do 01.03.2019.g. sva trošila /struje,vode, komunalne naknade i druga terećenja prostora preneti na sebe.....

Zakupnik se obvezuje snositi sve troškove tekućeg održavanja predmeta zakupa.....

#### Članak 8.(osmi)

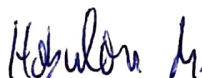
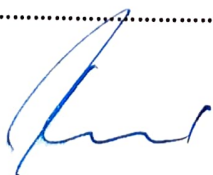
Stranke suglasno utvrđuju da je predmet zakupa po ovom ugovoru namješten i opremljen postojećim inventarom, o čemu će stranke nakon potvrde ovog ugovora po javnom bilježniku sastaviti primopredajni zapisnik u kojem će popisati i stanje električnog i vodnog brojila.....

#### Članak 9.(deveti)

Zakupnik može izvršiti potrebne radnje oko uređenja i opremanja predmeta zakupa u svrhu uređenja ugostiteljskog lokala u skladu sa važećim zakonskim propisima.....

Zakupnik se izričito odriče bilo kakvog novčanog ili nenovčanog potraživanja prema zakupodavcu s osnove uređenja i/ili opremanja predmeta zakupa, bilo za vrijeme trajanja zakupa po odredbama ovog ugovora, bilo nakon njegova prestanka.....

Po prestanku zakupa po odredbama ovog ugovora zakupnik se obvezuje predati predmet zakupa zakupodavcu u urednom stanju sa svom opremom i svim uređajima koje je preuzeo kao i eventualno naknadno ugrađenim, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovnom upotrebom stvari.....





Zakupnik se obvezuje zakupodavcu naknaditi svaku štetu nastalu na poslovnom prostoru i na preuzetoj postojećoj opremi i uređajima koja nastane izvan redovite uporabe stvari.....

Za eventualne građevinske preinake pod kojima se osobito smatraju radovi kojima se mijenja unutarnji izgled, raspored, površina ili namjena poslovnog prostora, zakupoprimcu je potrebna pisana suglasnost zakupodavca.....

#### Članak 10.(deseti)

Zakupnik ne smije predmet zakupa iz ovog ugovora niti njegov dio dati u podzakup niti smije na bilo koji način raspolagati predmetom zakupa na način koji nije u skladu sa odredbama ovog ugovora i povreda ove ugovorne odredbe predstavlja razlog za otkaz ovog ugovora od strane zakupodavca.

#### Članak 11.(jedanaesti)

U slučaju da zakupnik namjerava otkazati ovaj ugovor prije isteka ugovorenog roka trajanja zakupa, dužan je o tome pismeno obavijestiti zakupodavca najkasnije dva mjeseca unaprijed te je u tom slučaju zakupnik dužan zakupodavcu, za vrijeme koje teče od dana primitka prethodno navedene obavijesti od strane zakupodavca pa do isteka tog roka od dva mjeseca, platiti mjesečnu zakupninu i sve troškove iz čl. 7 (sedmog) ovog ugovora, a za vrijeme trajanja tog otkaznog roka od dva mjeseca zakupnik će i dalje biti u zakupu predmeta zakupa po odredbama ovog ugovora te u njemu i dalje obavljati svoju ugostiteljsku djelatnosti i po isteku tog otkaznog roka od dva mjeseca predat će zakupodavcu predmet zakupa slobodan od osoba i svojih stvari.....

#### Članak 12.(dvanaesti)

Ukoliko po isteku otkaznog roka iz čl. 11(jedanaestog) ovog ugovora zakupnik ne preda zakupodavcu predmet zakupa slobodan od osoba i svojih stvari dužan je zakupodavcu platiti penale u visini od 2.500,00 eura(dvije tisućpetstotina eura) mjesečno u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.....

#### Članak 13.(trinaesti)

Jamac platca/sudužnik odgovara za obveze zakupnika koje bi proizašle iz ovog ugovora i njegove povrede od strane zakupnika solidarno sa zakupnikom i neograničeno cijelom svojom imovinom te se na njega u cijelosti odnose i ovršne klauzule iz ovog ugovora.....

#### Članak 14.(četnaesti)

Ugovorne strane sporazumno ugovaraju i izričito pristaju da ovaj ugovor predstavlja ovršnu ispravu temeljem koje zakupodavac kao ovrhovoditelj može izravno zahtijevati naplatu dospelje, a neplaćene zakupnine na cijeloj imovini zakupnika i/ili jamca platca/sudužnika pa tako i na onoj koja se nalazi u prostoru koji je predmet zakupa po ovom ugovoru.....

Ugovorne strane sporazumno ugovaraju i izričito pristaju da ovaj ugovor predstavlja ovršnu ispravu temeljem koje zakupodavac kao ovrhovoditelj može izravno zahtijevati iseljenje zakupnika i njegovih zaposlenika i jamca platca/sudužnika iz predmeta zakupa po isteku otkaznog roka iz ovog ugovora, odnosno po isteku vremena na koje je ovaj ugovor sklopljen.....

Stranke ovog ugovora su suglasne da će javni bilježnik na ovaj ugovor staviti klauzulu ovršnosti na pismeni zahtjev zakupodavca u kojem će biti navedena visina tražbina zakupodavca te dokaz o



upućivanju pismene opomene s pozivom na isplatu, odnosno obavijesti o otkazu ovog ugovora. Ovaj ugovor je solemniziran po javnom bilježniku i ima svojstvo ovršne javnobilježničke isprave.

#### Članak 15. (petnaesti)

Zakupnik se obvezuje prilikom iseljenja predati zakupodavcu predmet zakupa iz čl. 1 (prvog) ovog ugovora slobodan od svih osoba i od stvari koje su vlasništvo zakupnika u urednom stanju u kojem ga je primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovnom upotrebom preuzetog poslovnog prostora i preuzetog inventara.

Zakupnik je dužan zakupodavcu naknaditi svu štetu nastalu izvan okvira redovite uporabe poslovnog prostora, kao i onu štetu koja nastane zbog toga jer zakupnik predmet zakupa nije vratio na vrijeme ili kako je ugovoreno.

Prilikom prestanka zakupa, kao i slučaju nastanka štete tijekom trajanja zakupa, stranke će zajednički pregledati predmet zakupa i sačiniti zapisnik o stanju u kojem se isti nalazi kao i o visini nastale štete.

#### Članak 16. (šesnaesti)

Zakupnik je dužan pridržavati se svih sigurnosnih propisa koji se odnose na predmet zakupa.

Zakupnik je dužan bez odlaganja zakupodavcu pisanim putem prijaviti svaku štetu koju otkrije na predmetu zakupa, te je u tom slučaju dužan poduzeti sve radnje kako bi se ista svela na minimum, kao i sve druge potrebne radnje radi otklanjanja štete.

#### Članak 17. (sedamnaesti)

Sva eventualno sporna pitanja vezana uz prava i obveze stranaka po ovom ugovoru stranke će nastojati riješiti sporazumno i dogovorno, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Varaždinu.

#### Članak 18. (osamnaesti)

Ovaj je ugovor sačinjen u četiri istovjetna primjerka, od kojih po jedan za svaku ugovornu stranu, jedan primjerak ostaje javnom bilježniku i jedan primjerak se predaje zakupodavcu koji služi za prijavu poreza nadležnoj poreznoj upravi, a stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana te ga u znak prihvata stranke vlastoručno potpisuju.

U Varaždinu, 14.01.2019. godine

Zakupodavac

Zakupnik

**LEGE ARTIS**  
d.o.o. | SRAČINEC

Jamac platac/sudužnik

Jamac platac/sudužnik





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Lana Mihinjač

Varaždin, Braće Radić 6

Poslovni broj: OV-346/2019

Ja, javni bilježnik **Lana Mihinjač**, Varaždin, Braće Radić 6, potvrđujem da su stranke:

**TIHOMIR ROŽMARIĆ, OIB 44673893071, MARČAN, VINICA, VINIČKA 52**, meni osobno poznata,

**LEGE ARTIS j.d.o.o., MBS 070167530, OIB 97542543517, Sračinec, ULICA MIROSLAVA KRLEŽE 47**, zastupano po direktoru **MIODRAG HABULAN, OIB 68166170061, SRAČINEC, SRAČINEC, ULICA MIROSLAVA KRLEŽE 47**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 113953212 pu vara, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,

**MIODRAG HABULAN, OIB 68166170061, SRAČINEC, SRAČINEC, ULICA MIROSLAVA KRLEŽE 47**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 113953212 pu vara,

**MARKO KESTELI, OIB 14695114203, VARAŽDIN, VARAŽDIN, ULICA IVANA TRNSKOGA 6**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111084995 PU Varaždinska

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora** na potvrdu.

Stranke su upozorene da je stranka Marko Kesteli u glavi Ugovora naveden bez svojstva, isti dopunjuju svojstvo stranke kao jamca platca/sudužnika.

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.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 70,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 750,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 187,50 kn.

Varaždin, 16.01.2019.



NOBILJEŽNIČKI  
PRISJEDNIK  
IVA ZADROVIĆ

