

**IVICA MEDIĆ**, OIB: 76385583040, Njemačka, Schönaich, Böblinger str. 91 kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)

i

**LEUT PISAK d.o.o.**, OIB: 48147702314, Put porta 97, Pisak, 21 318 Mimice, kojeg zastupa jedini član uprave Marko Šuto, OIB: 115826666, Zapadna ulica 20, 21 318 Pisak, kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik)

sklapaju sljedeći

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 1.**

Zakupodavac potvrđuje da je jedini vlasnik i posjednik cijele poslovno-stambene kuće na adresi Put porta 99, Pisak, 21 318 Mimice, označene kao čest. zgr. 443/1, kuća i dvor, ZU 3819 KO Rogoznica. Kuća se u naravi sastoji od prizemlja (cca 65 m<sup>2</sup>) i prvog kata kojem je pripojen natkriveni dvor (cca 90m<sup>2</sup>)

### **Članak 2.**

Stranke suglasno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora o zakupu samo prizemlje predmetne kuće, veličine cca 65 m<sup>2</sup>, a što su u naravi poslovni prostori, koji će se koristiti za obavljanje djelatnosti NKD 2007 br. 47.24 (Trgovina na malo, kruhom, pecivom, kolačima, bombonima, i slatkišima u specijalnim prodavaonicama) i djelatnosti br. 47.25 (trgovina na malo, pićima u specijalnim trgovinama).

### **Članak 3.**

Utvrđeno kao gore, Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju predmetne kuće, a točno označen u skiciama iz čl. 2. (dva) ovog Ugovora. Stan na prvome katu kuće nije predmet zakupa, kao ni novčarski/bankovni automat koji se nalazi u središnjem izlogu/vratima pekare.

### **Članak 4.**

Ugovor stupa na snagu danom njegove ovjere.

### **Članak 5.**

Stranke suglasno utvrđuju iznos godišnje zakupnine u visini od 20.000,00 Eura (dvadesettisućaeura), uvećano za PDV ako i kada zakupodavac postane obveznik PDV-a. Zakupnik obvezuje Zakupodavcu platiti utvrđenu godišnju zakupninu u 4 rate i to :

1. rata u visini od 5.000,00 Eura do 01.07. tekuće godine



2. rata u visini od 5.000,00 Eura do 01.08. tekuće godine
3. rata u visini od 5.000,00 Eura do 01.09. tekuće godine
4. rata u visini od 5.000,00 Eura do 01.10. tekuće godine

i to na račun Zakupodavca otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d., broj računa: 3222734406EUR, IBAN broj: HR9523900013222734406EUR.

Zakupnina je do 1. siječnja 2028.g. fiksna i nepromjenjiva, nakon toga datuma ugovaratelji se obvezuju na redefiniranje iznosa zakupnine. Parametri za utvrđivanje iznosa zakupnine nakon 1. siječnja 2028., primjerice, biti će visina inflatornog faktora na godišnjoj razini, usporedba visina zakupnine za slične objekte zakupa, ekonomska uspješnost dotadašnjeg poslovanja odnosno opravdanost daljnjeg poslovanja i sl.

#### **Članak 6.**

Zakupnik nije ovlašten vršiti preinake poslovnog prostora bez posebne pisane suglasnosti Zakupodavca, tako da adaptacija i unutarnje uređenje poslovnog prostora moguća je samo u sporazumu sa zakupodavcem, a troškovi adaptacije i uređenja padaju na teret zakupnika.

#### **Članak 7.**

Stranke su suglasne da se ovaj ugovor zaključuje na određeno vrijeme i to na rok od 10 (slovima:deset) godina, koji rok počinje teći od 01.01.2023.god. (slovima:prvog siječnja dvije tisuće dvasdeset i treće godine) i traje do 31.12.2032.god. (slovima: prvog siječnja dvije tisuće trideset i druge godine).

#### **Članak 8.**

Zakupnik sam snosi sve uobičajene troškove u vezi s korištenjem poslovnog prostora (komunalnu naknadu, potrošnju vode, električne energije, plina, telekomunikacijskih usluga, čistoće, radijskih i televizijskih pristojbi, čišćenje septičke jame i dr.).

#### **Članak 9.**

Zakupnik se obvezuje prostor koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika, te se obvezuje po isteku ovog Ugovora poslovni prostor predati Zakupodavcu u urednom i ispravnom stanju, odnosno u stanju u kojem je poslovni prostor preuzeo, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo uslijed redovne upotrebe, što će se utvrditi posebnim zapisnikom koji će se sastaviti na dan iseljenja, te istog osloboditi od osoba i svojih stvari.



## **Članak 10.**

Stranke su suglasne da je Zakupodavac ovlašten raskinuti ovaj Ugovor prije isteka roka iz čl. 7. (sedam) ovog Ugovora ukoliko Zakupnik na vrijeme ne plati bilo koju ratu zakupninu niti u roku od 15 (petnaest) dana nakon pisane opomene Zakupodavca. U tom slučaju otkazni rok iznosi 5 (pet dana) i teče nakon isteka 15-og (petnaestog) dana od poslano pisane opomene od strane Zakupodavca.

Dopisna adresa ugovornih stranaka je adresa navedena u ovom Predugovoru. Ugovorne strane se obvezuju, u slučaju promjene kontakt adrese, izvijestiti o promjeni adrese drugu ugovornu stranu najkasnije u roku od tri dana od dana promjene adrese. U protivnom kao kontakt adresa ugovornih stranaka vrijedi adresa navedena u ovom ugovoru.

## **Članak 11.**

Stranke su suglasne da je Zakupnik ovlašten raskinuti ovaj Ugovor i prije isteka roka zakupa utvrđenog u čl. 7. (sedam) ovog Ugovora, ukoliko procjeni da mu je daljnje poslovanje ekonomski neisplativo. U tom slučaju je otkazni rok 180 (sto i osamdeset) dana od dana obavijesti o istom od strane zakupnika.

Ako poslovni prostor bude djelomično oštećen ili uništen ili oštećen događajem više sile (požar, poplava, potres) ili na poslovanje budu utjecale neke druge okolnosti više sile (primjerice pandemija), a time budu utjecala na poslovanje zakupaca, isti može raskinuti ugovor uz otkazni rok od mjesec dana od dana obavijesti o raskidu.

U slučaju iz st. 1. (jedan) i st. 2. (dva) ovog članka, otkaz se dostavlja poštom preporučeno na adresu iz ugovora.

## **Članak 12.**

Za slučaj promjene vlasništva nad poslovnim prostorom na strani Zakupodavca ili promjene pravnog subjektiviteta Zakupnika sva prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na njihove pravne slijednike.

## **Članak 13.**

Ugovorne strane se sporazumijevaju da će sve sporove koji bi mogli nastati iz ovog ugovora ili u vezi s ovim ugovorom i svim njegovim naknadnim izmjenama i dopunama, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegovog valjanog nastanka, povrede, prestanka ili tumačenja prvenstveno pokušati riješiti sporazumno, a tek ukoliko u tome ne uspiju ugovaraju mjesnu i stvarnu nadležnost suda u Splitu.



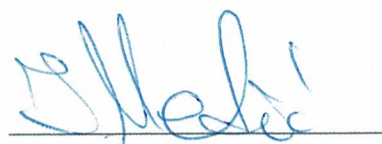
#### **Članak 14.**

U znak da ovaj Ugovor o zakupu sadrži pravu volju stranaka, stranke isti potpisuju, te svojim potpisom potvrđuju da prihvaćaju za sebe i svoje pravne slijednike sva prava i obveze iz ovog Ugovora. Ugovor se sastoji od četrnaest članaka i napisan je na četiri stranice.

U Pisku, dana 15. 06. 2023.

**ZAKUPODAVAC**

**Ivica Medić**



**ZAKUPNIK**

**Leut Pisak, d.o.o.,  
zastupan po Marko Šuto**

---