

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

MAARE PEK j.d.o.o., OIB: 95851227704, Put porta 99, Pisak, 21 318 Mimice, kojeg zastupa jedini član uprave Marko Šuto, OIB: 1158266666, Zapadna ulica 20, 21 318 Pisak, kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik)

sklapaju sljedeći

UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

UVODNA IZJAVA

S obzirom na to da Zakupnik tijekom prethodne godine nije u cijelosti podmirio ugovorenu najamninu, ugovorne strane su suglasne da se dosadašnji ugovor o najmu *raskida*. Ovaj novi ugovor se sastavlja kako bi se uredili međusobni odnosi, a Zakupnik se obvezuje podmiriti preostali dug od 10.000,00 Eura iz 2024. godine najkasnije do 31. kolovoza 2025.

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 m²) i prvog kata kojem je pripojen natkriveni dvor (cca 90m²)

Članak 2.

Stranke suglasno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora o zakupu samo prizemlje predmetne kuće, veličine cca 65 m², a što su u naravi poslovni prostori, koji će se koristiti kao pekara, trgovina pekarskim proizvodima i nespecijalizirana trgovina na malo pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima.

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 potpisa oba ugovaratelja.



Članak 5.

Stranke suglasno utvrđuju iznos godišnje zakupnine u visini od 20.000,00 Eura (dvadesettisućaeura).

Zakupnik obvezuje Zakupodavcu platiti utvrđenu godišnju zakupninu u 4 rate i to :

1. rata u visini od 5.000 Euro do 01.07. tekuće godine
2. rata u visini od 5.000 Euro do 01.08. tekuće godine
3. rata u visini od 5.000 Euro do 01.09. tekuće godine
4. rata u visini od 5.000 Euro do 01.10. tekuće godine

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

Zakupnina je do kraja ugovora 31. prosinca 2032.god. fiksna i nepromjenjiva.

Članak 6.

Zakupnik nije ovlašten vršiti preinake poslovnog prostora bez posebne pisane suglasnosti Zakupodavca, tako da je adaptacija i unutarnje uređenje poslovnog prostora, poput izmjene podnih obloga i uređenja zidova, moguća samo u sporazumu sa Zakupodavcem, a troškovi adaptacije i uređenja padaju na teret Zakupnika.

Zakupnik preuzima odgovornost za potrebne tehničke uvjete prostora te se obvezuje izvršiti sve potrebne prilagodbe, uključujući električnu instalaciju, osiguranje ispravnosti razvodne kutije te ispunjavanje uvjeta ventilacije unutar poslovnog prostora, kako bi prostor bio prikladan za namjeravanu djelatnost.

Članak 7.

Stranke su suglasne da se ovaj ugovor zaključuje na određeno vrijeme i to na rok od 8 (slovima: osam) godina, koji rok počinje teći od 18.07.2025.god. (slovima: prvog siječnja dvije tisuće dvasdeset i pete godine) i traje do 31.12.2032 god. (slovima: tridesetprvi prosinca 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, čišćenje i održavanje septičke jame i dr.). Zakupnik je izričito dužan osigurati da se tekući otpadi, osobito oni koji nastaju tijekom obavljanja pekarske djelatnosti (uključujući masnoće i ostale slične tvari), ne ispuštaju u septičku jamu. Zakupniku je dopušteno, na vlastiti trošak, ugraditi i koristiti zasebni separator za masnoće i druge tekuće ostatke. U slučaju kršenja ove obveze, najmoprimac će snositi punu materijalnu odgovornost za svaku nastalu štetu i troškove sanacije.

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 zakupnine niti u roku od 15 (petnaest) dana nakon pisane opomene Zakupodavca. Pisana opomena može se dostaviti preporučenom poštom ili elektroničkom poštom (e-mailom) na adresu koju je Zakupnik prethodno dostavio Zakupodavcu, i obje forme dostave smatraju se pravovaljanima. U tom slučaju otkazni rok iznosi 5 (pet) dana i teče nakon isteka 15-og (petnaestog) dana od slanja 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.

U slučaju promjene e-mail adrese, ugovorne strane se obvezuju obavijestiti drugu stranu najkasnije u roku od tri (3) dana od dana promjene. U protivnom, kao važeća adresa smatrat će se posljednja navedena e-mail adresa u ovom Ugovoru iz čl. 15.

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 ili putem e-mail iz čl. 15.

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.

Zakupnik potvrđuje da je njegova službena e-mail adresa za dostavu obavijesti: konobaleutpisak@gmail.com

Zakupodavac potvrđuje da je njegova službena e-mail adresa: hrmedic@pm.me

Sve obavijesti, uključujući opomene i druge pisane komunikacije, mogu se dostavljati na ove adrese i smatrat će se valjano dostavljenima.

Članak 15.

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 petnaest članaka i napisan je na četiri stranice.

U Pisku, dana 20.07.2025

ZAKUPODAVAC

ZAKUPNIK

Ivica Medić

MAARE PEK j.d.o.o, zastupao po Marko Šuto


