

HANA VOČNJAK KUKLJAŠ d.o.o., Vučkojevići, Kukljaš bb, OIB 33965934267, zastupan po direktoru Stjepanu Adžiću kao zakupodavac (u daljem tekstu Zakupodavac) s jedne strane

i
FANMI d.o.o. za građenje, prijevoz i trgovinu, Zagreb, 2. Anina 8, OIB 59924858453, zastupan po direktoru Mirella Paola Frlan, kao zakupac (u daljem tekstu Zakupac) s druge strane,

sklapaju dana 01. lipnja 2011. godine, slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Predmet Ugovora

Članak 1.

Zakupodavac daje, a zakupac prima u zakup poslovni prostor, u naravi stan označen kao nekretnina:

- **21/10000 dijela nekretnine**, zk. čestice 1197/1, stambeno - poslovna zgrada tlocrtne površine 2028 čm u Zagrebu, Jarušćica br. 7 i 7/A, stambeno - poslovna zgrada tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jarušćica br. 5 i 5a i dvorište, ukupne površine 10343 m², upisane u zk. uložak 2855, k.o. Blato Novo (etažno vlasništvo s određenim omjerima), trajno i neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine – **dvosoban stan oznake S 408, u četvrtom (4) katu objekta S2, sa spremištem 116 u prizemlju objekta, Jarušćica 5a, neto korisne površine 52,70 m², Etaža 642**, uključujući i odgovarajući suvlasnički dio zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te pripadajući dio zemljišta, povezane temeljem odredaba članka 68. 69 i 370 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine.
- **3/10000 dijela nekretnine**, zk. čestice 1197/1, stambeno - poslovna zgrada tlocrtne površine 2028 čm u Zagrebu, Jarušćica br. 7 i 7/A, stambeno - poslovna zgrada tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jarušćica br. 5 i 5a i dvorište, ukupne površine 10343 m², upisane u zk. uložak 2855, k.o. Blato Novo (etažno vlasništvo s određenim omjerima), trajno i neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine – **garažno parkirno mjesto oznake P 41, u podrumu (-1) objekta S2, Jarušćica 5 i 5a, neto korisne površine 8,85 m², Etaža 368.**, uključujući i odgovarajući suvlasnički dio zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te pripadajući dio zemljišta, povezane temeljem odredaba članka 68. 69 i 370 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine.

Zakupac može poslovni prostor iz prethodnog stavka koristiti samo u svrhu obavljanja svoje registrirane djelatnosti

Trajanje Ugovora

Članak 2.

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme od dvije godine, i to počev od 01. lipnja 2011. godine i zaključno sa 01. lipnja 2013. godine, a stupa na snagu s danom sklapanja ovog Ugovora.

Ugovor o zakupu moguće je i prijevremeno raskinut uz pisani pristanak obiju ugovornih strana.

Pravo prvokupa

Članak 3.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da po isteku roka iz prethodnog stavka, Zakupac ima pravo prvenstva za sklapanje Ugovora o kupoprodaji predmetnih nekretnine prema slijedećim uvjetima:

- sukladno članku 9. Ugovora o poslovnoj suradnji na području uređenja voćnjaka sklopljenom između ugovornih strana dana 28. rujna 2009. godine kupoprodajna cijena za predmetni prostor – stan S 408 utvrđuje se u iznosu od 1.599,00 € (tisućpetstodevedesetdeveteura) po m², što čini 84.267,30 € (osamdesetčetritisućdvjestošezdesetsedameuraitridesetcenti) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju NBH na dan plaćanja;
- kupoprodajna cijena za parkirno mjesto oznake P 41 utvrđuje se u iznosu od 5.000,00 € (pettisućaeura) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju NBH na dan plaćanja.
- Sukladno članku 3. Aneksa Ugovora o poslovnoj suradnji Zakupodavac pristaje da kupoprodajnu cijenu za predmetni prostor iz članka 1. ovoga Ugovora prebije u visini identičnoj tražbini Zakupca prema Zakupodavcu temeljem otplate potraživanja iz Računa br. 015-010 od 10. lipnja 2010. godine i 017-010 od 04. kolovoza 2010. godine u ukupnom iznosu od 403.802,85 kn (četritritisućeosamstodvijekunesamdesetpettipa) što prema tečaju Eura na dan potpisa ovog ugovora od 1,00 Eur = 7,45 kn odgovara protuvrijednosti od 54.201,72 Eura i uvećanoj za iznos dotad plaćene zakupnine. Razliku do pune vrijednosti kupoprodajne

cijene i način njezina plaćanja ugovorne strane regulirati će Ugovorom o kupoprodaji navedene nekretnine najkasnije u roku 30 (trideset) dana prije prestanka trajanja ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasne su da se pravo prvokupa može koristiti i ranije od navedenog roka ukoliko Zakupodavac u međuvremenu isходи brisovno očitovanje Hypo-Alpe Adria Banke koja na predmetnoj nekretnini ima upisano založno pravo osiguranja. U slučaju da u navedenom roku Zakupodavac ne ispuni svoju obvezu iz prethodnog stavka, ugovorne strane definirati će način reguliranja međusobnih obveza aneksom ovog ugovora.

Zakupnina

Članak 4.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju zakupninu u mjesečnom iznosu od 350,00 € (tristopedeseteura) za stan pod oznakom S 408, te 15,00 € (petnaesteura) za parkirno mjesto pod oznakom P 41, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju NBH i uvećano za pripadajući PDV.

Zakupac plaća zakupninu mjesečno unaprijed prijebojem sa potraživanjem koje Zakupac ima prema Zakupodavcu temeljem obračunatih kamata po dospjelim potraživanjima po računima iz st.3. čl. 3. ovog ugovora, te temeljem čl. 3. Aneksa Ugovora o poslovnoj suradnji, najkasnije do svakog 20. (dvadesetog) u mjesecu, a na temelju ispostavljenog obračuna kamata i računa za najamninu te prijedloga kompenzacije od strane zakupodavca.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je moguće izvršiti kompenzaciju troškova uloženi u prostor iz članka 1. ovog Ugovora i drugih troškova koji se mogu povezati sa tim troškovima sa zakupninom, iz razloga što su pregledom predmetnog prostora utvrđeni neki materijalni nedostaci koji se trebaju ispraviti. Točnu specifikaciju i iznos troškova koji se priznaju u smislu ove kompenzacije ugovorne strane sačiniti će i potpisati najkasnije u roku od 15 dana od dana predaje ključeva zakupprimcu.

Novčane obveze (uz zakupninu)

Članak 5.

Zakupac je dužan svakomjesečno podmiriti sve troškove utroška struje, vode, plina (iskazane na kontrolnim brojlilima) i drugih komunalnih obveza (što uključuje i pričuvu), te potvrdu o uplati istih prezentirati zakupodavcu svaka 3 (tri) mjeseca.

Članak 6.

Zakupodavac se obvezuje plaćati porez iz ovog pravnog posla.

Članak 7.

Zakupodavac dozvoljava zakupcu da na ulazu u poslovni prostor stavi ploču sa natpisom tvrtke koja se nalazi u poslovnom prostoru.

Članak 8.

Zakupac ne može bez izriekom danog odobrenja zakupodavca na predmetu zakupa vršiti nikakve građevinske ili rekonstruktivne zahvate.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je Zakupodavac odmah prilikom sklapanja ovog Ugovora, predao ključeve od ulaznih vrata poslovnog prostora iz članka 1 ovog Ugovora.

Članak 9.

Zakupac ne može dati predmet zakupa u podzakup trećoj osobi.

Prestanak zakupa

Članak 10.

Ugovorne strane utvrđuju da zakup može prestati u bilo koje vrijeme temeljem sporazuma stranaka.

U slučaju jednostranog prestanka zakupa od bilo koje ugovorne strane rok za predaju prostora u posjed zakupodavca slobodnog od osoba i stvari je 30 (trideset) dana, a obveza zakupca - plaćanja zakupnine i drugih novčanih davanja temeljem ovog Ugovora za vrijeme otkaznog roka ne prestaje, a bez obzira na činjenicu da li za vrijeme istoga koristi poslovni prostor.

U slučaju otkaza ugovora o zakupu ili isteka ugovora o zakupu, obveza je Zakupca da poslovni prostor iz članka 1 ovog Ugovora bude u stanju kakav je zatekao prilikom početka zakupa.

Članak 11.

Ovaj Ugovor predstavlja pravu volju ugovornih strana. Njegovim se potpisom isključuju svi prethodni dogovori, usmeni ili pismeni, postignuti između ugovornih strana glede predmeta ovog Ugovora. Ovaj Ugovor nema u trenutku potpisivanja nikakvih usmenih dodataka odnosno pisanih priloga osim onih koji su izričito navedeni kao njegov prilog i/ili sastavni dio.

Odredbe ovog Ugovora mogu se izmijeniti samo uz suglasnost obje ugovorne strane. Izmjene moraju biti u pisanom obliku.

Ako bi se za neku od odredbi ovog Ugovora naknadno utvrdilo da je ništava, ta činjenica neće imati učinka na njegove ostale odredbe. Ugovor u cjelini ostaje valjan s time da se ugovorne strane obvezuju da će ništavu odredbu zamjeniti valjanom koja će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti ostvarivanje cilja koji se htio postići odredbom za koju je ustanovljeno da je ništava.

Članak 12.

U slučaju spora ugovorne strane ugovaraju nadležnost suda u sjedištu Zakupodavca.

Članak 13.

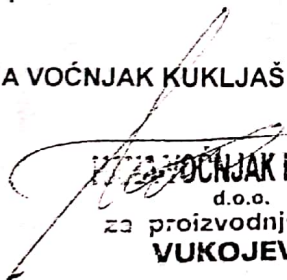
Ugovorne strane potpisom ovog Ugovora potvrđuju da on predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju, da su ga razumjele, te da prihvaćaju sva prava, obveze i pravne posljedice koja za njih iz njega proizlaze.

Članak 14.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) istovjetna primjerka.

Zakupodavac:

HANA VOĆNJAK KUKLJAŠ d.o.o.


HANA VOĆNJAK KUKLJAŠ
d.o.o.
za proizvodnju voća
VUKOJEVCI

Zakupac:

FANMI d.o.o.



FANMI d.o.o.
za građevne, obrtničke
i trgovinske
poslove
Zagreb, 2. Anđelina