

FIDENS d.o.o., 51216 Viškovo, Marinići, Straža 111, OIB 40647951807, koje zastupa član uprave Darko Bilić (dalje u tekstu :

Zakupodavac),-----

----- i

-----Pek
arna Marinići d.o.o., 51216 Viškovo, Marinići 20, OIB 99162946286, koje zastupa direktor Destan Imeraj (dalje u

tekstu:**Zakupnik)**-----

-----sklopili su u

Viškovo dana 24.07.2018. (dvadesetčetvrtogsedmogdvijetisućeosamnaeste) godine slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

1.1. Predmet ovog ugovora jest zakup poslovnog prostora u Viškovo, Marinići, na adresi Straža 111, i to poslovni prostor koji se nalazi na k.č. 1561/1 k.o. Marinići, saagrađen na zk.č. 601/1 k.o. Blažići, u naravi stambeno poslovna zgrada i dvorište, ukupne površine 1447 m², povezano sa vlasništvom posebnog dijela 5. etaža 15202/100000 poslovni prostor 5 s sanitarijama, u prizemlju, površine 168,47 m², sve upisano u zk.ul. 553 zk.o. Blažići Općinskog suda u

Rijeci.-----

-----1.2.Zakupodavac potpisom ovog Ugovora jamči

Zakupniku da je isključivi vlasnik poslovnog prostora i kao takav ovlašten poslovni prostor dati u zakup za razdoblje kako je određeno ovim Ugovorom. -----

Članak 2.

2.1. Zakupnik će u poslovnom prostoru obavljati svoju osnovnu djelatnost za koju je registriran pri Trgovačkom sudu u Rijeci, a sukladno izvratku iz sudskog registra Trgovačkog suda u Rijeci.-----

-----2.2. Zakupnik se obvezuje djelatnost iz prethodnog stavka ovog članka obaavljati u skladu s Zakonom, te se u odnosu na poslovni prostor i zajedničke prostorije, kao i pripadajuće zemljište koji su predmet ovog Ugovora, odnositi pažnjom dobrog gospodarstvenika.-----

-----2.3.Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac dužan osigurati (predati) Zakupniku svu dokumentaciju (uporabnu dozvolu i sl.) koja bi Zakupniku bila potrebna za obavljanje djelatnosti u predmetnom prostoru.-----

troškove korištenja zakupljenog prostora, sukladno stvarnoj potrošnji, odnosno površini zakupljenog prostora.

4.2. Zakupnik je ovlašten temeljem ovog Ugovora odmah zatražiti od davatelja komunalnih usluga i ovlaštenika za naplatu naknada i režijskih troškova da, ako je to moguće, račune za troškove od datuma primopredaje ispostavljaju izravno Zakupniku ili da iste dostavljaju na njegovu adresu.

4.3. Troškove iz stavka 1. Ovog članka Zakupnik se obvezuje plaćati u vrijeme njihove dospelosti na temelju faktura/uplatnica koje će mu dostavljati nadležni organi, odnosno Zakupodavac.

4.4 Zakupnik se obvezuje podmirivati sve troškove sitnih popravaka, kao i troškove tekućeg održavanja prostora koji nastanu u vezi s njegovim redovitim korištenjem.

4.5. Zakupnik se obvezuje osigurati kod renominiranog osiguravajućeg društva u Republici Hrvatskoj prostor od uobičajenih rizika (potres, požar, poplava...) kao i osiguranje prema trećim osobama.

OBVEZE ZAKUPODAVCA

Članak 5.

5.1. Zakupodavac se obvezuje osigurati Zakupniku mirno korištenje poslovnog prostora, održavati konstrukciju poslovnog prostora u zadovoljavajućem stanju, osigurati popravke kvarova nastalih kao posljedica više sile, kvarove nastale bez utjecaja Zakupnika otkloniti u što kraćem mogućem roku, sa Zakupnikom unaprijed dogovoriti kontrolu poslovnog prostora.

OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 6.

6.1. Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu i režijske troškove, poslovni prostor redovito održavati, čuvati stvari koje su mu povjerene na korištenje, bez odgađanja obavijestiti Zakupodavca o eventualnoj šteti i/ili nastalom kvaru vezano za poslovni prostor, omogućiti Zakupodavcu da uz prethodnu najavu izvrši kontrolu korištenja poslovnog prostora, o svom trošku izvršiti popravke oštećenja u poslovnom prostoru ako ih je sam prouzročio, po isteku ovog Ugovora predati Zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, ne uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitom uporabom.

TRAJANJE UGOVORA

Članak 7.

7.1. Ovaj Ugovor o zakupu ugovorne strane sklapaju na neodređeno vrijeme, počevši od dana sklapanja istoga.-----

7.2. Stranke sporazumno utvrđuju da će sve eventualne izmjene i/ili dopune ovog Ugovora biti sačinjene pismenim putem u obliku njegovog anexa.-----

ROK PREDAJE I STANJE PROSTORA

Članak 8.

8.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac predao posjed predmetnog poslovnog prostora danom sklapanja ovog Ugovora.-----

8.2. Ugovorne strane će prilikom primopredaje sastaviti zapisnik o primopredaji poslovnog prostora najkasnije na dan potpisivanja ovog Ugovora.-----

OTKAZ UGOVORA

Članak 9.

9.1. Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor ako:-----

-Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi zakupljeni prostor protivno odredbi članka 2. Ovog Ugovora, odnosno ukoliko mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;-----Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili bilo koje druge troškove i naknade utvrđene ovim Ugovorom u roku od petnaest dana od dana dostave pisane opomene Zakupodavca----- U odnosu na sva ostala pitanja otkaza ovog Ugovora od strane bilo koje Ugovorne strane, primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora, Zakona o obveznim odnosima i drugi pozitivni propisi RH-----

9.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se na traženje Zakupodavca ovaj Ugovor o zakupu sačiniti u formi javnobilježničke isprave (solemnizirati) a Zakupnik izričito izjavljuje da na temelju ovog Ugovora Zakupodavac može nakon proteka otkaznog roka, sprovesti ovrhu radi predaje predmetne nekretnine u posjed Zakupodavca, kao i radi prinudne naplate dužne zakupnine, zakonskih zateznih kamata, te novčanog iznosa koji bi eventualno platio Zakupodavac po osnovi neplaćenih režija kao i troškova ovrhe. Troškove solemnizacije Ugovora kod javnog bilježnika snosi Zakupnik.-----

9.3. Ugovorne strane ovim Ugovorom dogovaraju i utvrđuju otkazni rok od tri mjeseca u slučaju raskida ovog Ugovora. Otkazni rok počinje teći od dana dostave pismene obavijesti od strane Zakupodavca ili Zakupnika o raskidu ovog Ugovora o zakupu poslovnog prostora.-----

Članak 10.

10.1. Ugovorne strane su suglasne da je Zakupnik u slučaju prstanka ovog Ugovora, bez obzira na razloge tog prstanka, ovlašten odnijeti svu opremu koju je ugradio u zakupljeni prostor.-----
10.2. U slučaju prestanka ovog Ugovora ugovorne strane će sastaviti zapisnik o primopredaji predmetnog prostora, a ukoliko ugovorne strane neće biti suglasane sa sadržajem zapisnika, primopredaja prostora će se izvršiti uz prisustvo javnog bilježnika koji će o tome sastaviti zapisnik.-----
10.3. Poslije isteka Ugovora, zakupnik se obvezuje prostor predati u stanju u kojem ga je primio uzimajući u obzir promjene koje nastanu zbog redovitog korištenja. Primopredaja prostora će se zapisnički konstatirati.-----

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 11.

11.1. Ugovorne strane su suglasne da će sve sporove koji bi mogli proizići iz ovog Ugovora pokušati riješiti mirnim putem, a u slučaju da to ne bude moguće, za suđenje bit će nadležan stvarno nadležan sud u Rijeci.-----

Članak 12.

12.1. U znak prihvata ovog Ugovora i razumijevanja njegovih odredbi, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.-----

Članak 13.

13.1. Sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su i obvezuju ugovorne strane samo ako su sačinjene u pisanoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.-----

Članak 14.

14.1. Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, svaki sa snagom izvornika, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.-----

ZAKUPODAVAC

Fidens d.o.o.

/Darko Bilić/

ZAKUPNIK

Pekarna Marinići

/Destan Imeraj/

2.4. Zakupnik je ovlašten uz prethodnu suglasnost Zakupodavca vršiti preinake-adaptacije, odnosno urediti poslovni prostor na način koji je potreban za obavljanje Zakupnikove registrirane djelatnosti. Nakon isteka zakupa, Zakupnik ima pravo odnijeti stvari i/ili opremu koju je ugradio i unio u poslovni prostor.-----

2.4. Zakupnik se izričito obvezuje da neće davati predmetni prostor niti dio prostora u podzakup bez pismene suglasnosti Zakupodavca.-----

ZAKUPNINA

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju mjesečnu zakupninu za poslovni prostor opisan čl.1. ovog Ugovora u iznosu 1300,00 EUR (slovima: tisuć i tristo eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan ispostavljanja računa, uvećano za porez na dodanu vrijednost po propisanoj stopi.-----

3.2. mjesečna zakupnina iz prethodnog stavka ovog članka se ugovara za period do 30.09.2019. godine, a od 01.10.2019. godine ugovara se mjesečna zakupnina u iznosu od 1500,00 EUR (slovima: tisuć i pet stotina eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan ispostavljanja računa, uvećano za porez na dodanu vrijednost po propisanoj stopi.-----

3.3. Zakupnik se obvezuje plaćati Zakupodavcu mjesečnu zakupninu na žiro-račun Zakupodavca broj (iban): HR1324020061100510481, najkasnije do 15 (slovima: petnaestog) dana u mjesecu za tekući mjesec.-----

3.4. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći najkasnije od dana 01.11.2018. godine.-----

3.5. Zakupnik se obvezuje za garanciju urednog izvršenja plaćanja zakupnine odmah po sklapanju ovog Ugovora Zakupodavcu uplatiti iznos jedne mjesečne zakupnine kao polog koji će Zakupodavac po isteku Ugovora vratiti Zakupniku ili će se iskoristiti za plaćanje zakupnine za otkazni rok.-----

REŽIJE I TROŠKOVI ODRŽAVANJA

Članak 4.

4.1. Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik uz iznos zakupnine iz čl.3. ovog ugovora plaćati sve režijske troškove: troškove vode, pričuve, komunalne naknade, struje, telefona, kao i sve ostale režijske