

LUČKA UPRAVA RIJEKA, Riva 1, Rijeka, (OIB 60521475400) koju zastupa ravnatelj dr.sc.
Vlado Mezak (u daljnjem tekstu: **Zakupodavac**)-----

i

"ADRIATIC FISH" d.o.o., Pomerio 9, Rijeka, (OIB 84508690181) kojeg zastupa član Uprave
društva Igor Mandekić (u daljnjem tekstu: **Zakupnik**)-----

sklapaju dana 01. (prvog) travnja 2015. (dvijetisućepetnaeste) godine sljedeći-----

Ugovor o zakupu

Članak 1.

UVODNE ODREDBE

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je LUČKA UPRAVA RIJEKA, kao vlasnik objekta-poslovnog prostora, koji je na planu lokacije Torpedo označen kao objekt br. 42, dana 16. veljače 2015. godine, raspisala javni natječaj za davanje u zakup dijela prizemlja i polukata navedenog prostora, površine 627 m².-----

Stranke nadalje utvrđuju da je slijedom raspisanog natječaja, koji se proveo prikupljanjem pisanih ponuda, Povjerenstvo za provedbu postupka za davanje u zakup poslovnog prostora, imenovano Odlukom Upravnog vijeća Lučke uprave Rijeka na 88. sjednici, dana 05. travnja 2013. godine, donijelo Odluku br. 1/15, kojom je, između ostalog, odlučilo da će Lučka uprava Rijeka zaključiti Ugovor o zakupu s trgovačkim društvom ADRIATIC FISH d.o.o. Rijeka, Pomerio 9, Rijeka, inače jedinim prijavljenim natjecateljem u predmetnom natječajnom postupku.-----

Utvrđuje se da je Zakupnik sukladno svojoj ponudi u natječajnom postupku iz prethodnog stavka, na poziv Zakupodavca dostavio troškovnik opremanja predmetnog prostora, od 31. ožujka 2015. godine.-----

Slijedom naprijed navedenog te dostavljenog troškovnika ugovorne strane ugovaraju kako slijedi:


PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Predmet ovog Ugovora je utvrđivanje prava i obaveza između Zakupodavca i Zakupca u predmetu zakupa poslovnog prostora u Rijeci, Milutina Barača 19, a što je u naravi poslovni prostor površine 627 m², koji se nalazi u prizemlju i polukatu objekta označenog brojem 42. Navedeni prostor prikazan je na tlocrtnoj skici, koja je Prilog br. 1 ovom Ugovoru.-----

Članak 3.

Zakupodavac ovim izjavljuje, a potpisom ovog Ugovora i potvrđuje, da je isti vlasnik predmetnog prostora, a koji prostor se nalazi na k.č. br. 2107/1, upisanog u z.k. ul. br. 4055 K.O.Plase.-----



PRAVA I OBEVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 4.

Temeljem ovog Ugovora Zakupnik stječe posjed te može poduzimati sve potrebite pravne radnje vezane uz zaštitu posjeda, ali ovaj Ugovor pa samim time i ovakav posjed ne može biti nikakva osnova za stjecanje prava vlasništva na nekretnini koja je predmet ovog Ugovora.-----

Članak 5.

Zakupodavac se obvezuje predati poslovni prostor iz članka 2. Ugovora Zakupniku, odmah nakon sklapanja Ugovora o zakupu.-----

Predmetni prostor se predaje u viđenom stanju, slijedom čega ugovorne strane suglasno utvrđuju potrebu dovođenja istog u stanje prikladno za obavljanje predmetne djelatnosti.-----

Predaja i stanje predmetnog poslovnog prostora utvrditi će se posebnim primopredajnim Zapisnikom.-----

Članak 6.

Suglasno navedenom u prethodnom članku, ugovorne strane su suglasne da se Zakupnik obvezuje, na vlastiti trošak i rizik, izvesti građevinske radove na uređenju predmetnog prostora te opremiti prostor potrebnom opremom, kako bi se isti stavio u namijenjenu funkciju potrebnu za obavljanje predmetne djelatnosti, sve to najkasnije do 01. svibnja 2015. godine.-----

Tijekom izvođenja radova, Zakupnik i njegovi izvođači radova dužni su provoditi sve propisane mjere zaštite na radu, zaštite od buke i zaštite okoliša te općenito radove u cijelosti obavljati uz poštivanje svih relevantnih propisa.-----

Zakupodavac ima pravo nadzora izvođenja radova sve do njihova okončanja, a Zakupnik će mu omogućiti izvršenje tog prava te osigurati da izvođač(i) radova čini to isto.-----

Zakupnik je dužan Zakupodavcu naknaditi svaku štetu koju ovaj pretrpi uslijed radnji ili propusta Zakupnika ili njegovih izvođača tijekom izvođenja radova, kao i obešteti Zakupodavca u pogledu svih zahtjeva što ih treće osobe eventualno postave prema Zakupodavcu vezano uz obavljanje radova.-----

Članak 7.

Poslovni prostor iz članka 2. Ugovora daje se u zakup kao prostor za obavljanje djelatnosti prerade i skladištenja ribe.-----

Zakupnik je ovlašten i dužan pribaviti sve potrebne dokumente predviđene pozitivnim propisima za obavljanje svoje djelatnosti o svome trošku.-----

Zakupnik ne smije prostor davati u podzakup bilo kojoj pravnoj ili fizičkoj osobi, bez pismene suglasnosti Zakupodavca.-----

Članak 8.

Ovaj Ugovor zaključuje se na neodređeno vrijeme, s time da se po proteku 1 (jedne) godine od njegova sklapanja, može otkazati pismenim otkazom bez navođenja razloga bilo koje ugovorne strane sa otkaznim rokom od 120 (stoidvadeset) dana.-----

Otkaz se daje putem javnog bilježnika do 15-og u mjesecu pod uvjetima i na način utvrđen važećim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, s time da otkazni rok počinje teći od 01. sljedećeg u mjesecu.-----

Po isteku otkaznog roka, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu zakupljeni prostor slobodan od osoba i stvari na slobodno raspolaganje i korištenje.-----

O primopredaji zakupljenog poslovnog prostora po isteku otkaznog roka, stranke će sačiniti primopredajni zapisnik.-----

Članak 9.

Iznos zakupnine za poslovni prostor iz članka 2. Ugovora utvrđuje se u iznosu od 19,00 (slovima: devetnaest) kuna po metru kvadratnome, plativo do 10. (desetog) dana u mjesecu za tekući mjesec.-----

Ukupni iznos zakupnine iznosi 11.913,00 (slovima: jedanaestisućadevetstotinaitrinaest) kuna uvećan za PDV, sukladno važećim poreznim propisima RH.-----

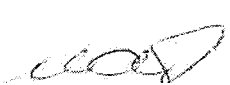
Zakupodavac pridržava pravo promjene visine zakupnine po m² za predmetni prostor, ukoliko se odnos kune prema EUR-u promijeni za više od 5 (pet)%, u kojem slučaju će Zakupodavac ispostaviti račun u skladu sa novim tečajem valuta.-----

Ukoliko za vrijeme trajanja valjanosti ovog Ugovora dođe do promjene za ± 5 (pet)% tržišne vrijednosti zakupnine za poslovni prostor u Rijeci, suglasno tome će se izvršiti korekcija-izmjena ugovorene zakupnine.-----

Zakupodavac će naplaćivati od Zakupnika na dospjele, a neplaćene iznose zakupnine u smislu st. 2. ovog članka, zateznu kamatu obračunatu po pozitivnim propisima.-----

Iznosom zakupnine ne pokrivaju se bilo koji troškovi vezani uz korištenje predmetne nekretnine (kao što su komunalna naknada, vodoprivredna naknada, utrošak električne energije, vode i sl.), a koje sve u cjelosti plaća Zakupnik.-----

Zakupnik se obvezuje da će ugovorenu zakupninu u smislu st 2. ovog članka plaćati Zakupodavatelju na njegov račun broj: HR3223600001101496583, koji se vodi kod Zagrebačke banke d.d. i to počev od dana 01. svibnja 2015. godine.-----



Članak 10.

Utvrdjuje se da se u predmetnom prostoru nalazi pokretnina, jedna rashladna komora za ribu s kompresorskom stanicom, broj 074, marke Incold, vlasništvo Zakupnika, a za potrebe obavljanja predmetne djelatnosti.-----

Nakon prestanka zakupa, Zakupnik ima pravo iznijeti iz prostora zakupa sve pokretnine, bez oštećenja prostora te je pritom dužan predati prostor slobodan od osoba i stvari Zakupodavcu.-----

Nakon prestanka Zakupa po bilo kojoj osnovi, Zakupnik nema pravo tražiti od Zakupodavca povrat uložених sredstava koje je isti uložio u uređenje prostora.-----

Članak 11.

Zakupnik je dužan o svome trošku izvršiti odvajanje svih komunikacijskih i energetskih vodova .- Zakupnik je dužan o svome trošku u poslovnom prostoru iz članka 1. Ugovor izvršiti sve popravke i otkloniti sve nedostatke koje sam prouzroči.-----

Članak 12.

Zakupnik je dužan održavati urednost i čistoću prostora kojeg prima u zakup te snositi troškove održavanja istog.-----

Zakupnik ne smije, bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca, činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled zakupljenog prostora.-----

Članak 13.

Zakupnik može prolaziti preko dijela lučkog područja luke Rijeka, koje čini najkraći komunikacijski put, a radi normalnog korištenja zakupljenog prostora te u cilju obavljanja djelatnosti Zakupnika, ali Zakupnik je dužan u tom slučaju paziti da ne ometa normalno korištenje tog područja.-----

Članak 14.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može se otkazati iz sljedećih razloga:-----

- 1) ako Zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem Rješenja nadležnog tijela-----
- 2) ako Zakupnik prestane s korištenjem poslovnog prostora duže od 30 (trideset) dana-----
- 3) ako Zakupnik koristi poslovni prostor protivno odredbama ovog Ugovora ili mu nanosi znatniju štetu bez dužne pažnje-----
- 4) ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove iz članka 9. stavak 6. ovog Ugovora, u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene za 2 (dva) uzastopna mjeseca ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine-----
- 5) ako Zakupnik bez odobrenja Zakupodavca izvrši preinake poslovnog prostora-----

- 6) ako Zakupnik poslovni prostor izda u podzakup drugome bez potrebne pisane suglasnosti Zakupodavca-----
- 7) ako se predmetni poslovni prostor mora rušiti radi realizacije projekta ribarske luke-----
- 8) kao i u ostalim slučajevima predviđenim važećim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora-----

U slučajevima iz prethodnog stavka ovog članka, a po primitku otkaza, Zakupnik je dužan u roku 60 (šezdeset) dana predati Zakupodavatelju u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.--

Članak 15.

Zakupnik potpisom ovog Ugovora ovlašćuje Zakupodavca da temeljem ovog Ugovora može neposredno provesti ovrhu radi prisilne naplate dospjele, a nepodmirene zakupnine, kamata i ostalih troškova koji proizlaze iz ovog Ugovora, na svoj njegovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, kao i za ostvarenje činidbe-predaje prostora u posjed Zakupodavcu, slobodnog od osoba i stvari, nakon isteka ugovorenog roka zakupa te nakon ostvarenja uvjeta iz čl.14. (četnaestog) Ugovora.-

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupodavac dospelost novčane tražbine dokazuje javno ovjerenom izjavom kojoj se prilaže knjigovodstvena kartica neplaćenih računa, a uvjete za ostvarenja činidbe predaje poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari iz čl. 14. (četnaestog) ovog Ugovora, dokazuje javno ovjerenom izjavom kojom se prilaže otkaz ovog Ugovora i opomena zakupodavca. Ugovorne strane su suglasne da javni bilježnik na temelju Ugovora i isprava iz stavka 2. (drugog) ovog članka na ovaj Ugovor stavi klauzulu ovršnosti.-----

Članak 16.

U znak prihvatanja prava i obaveza iz ovog Ugovora, zastupnici ugovornih strana potpisuju ga svojim vlastoručnim potpisom i ovjeravaju poslovnim pečatom ugovornih strana.-----

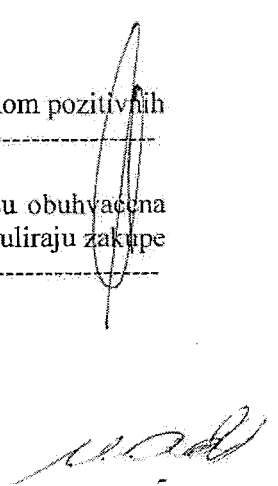
Članak 17.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom njegova potpisivanja od strane ovlaštenih predstavnika obiju ugovornih strana-----

Članak 18.

Ugovorne strane suglasne su da će eventualne sporove rješavati sporazumno primjenom pozitivnih propisa, a u protivnome ugovara se nadležnost Trgovačkog suda u Rijeci.-----

Ugovorne strane suglasne su da se na sva ostala njihova prava i obveze, koja nisu obuhvaćena ovim Ugovorom, primjenjuju odredbe važećih propisa Republike Hrvatske, koji reguliraju zakupe poslovnih prostora.-----



Članak 19.

Ugovor je sastavljen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih Zakupodavac zadržava 3 (tri),
Zakupnik 1 (jedan), te Javni bilježnik 1 (jedan) primjerak.-----

Zakupnik:
Adriatic fish d.o.o.
Član Uprave:

Igor Mandekić

ADRIATIC FISH

d.o.o. RIJEKA
OIB: 84508690181

Zakupodavac:
Lučka uprava Rijeka:
R a v n a t e l j:

dr.sc. Vlado Mezak





REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK

Zoran Vrsalović
RIJEKA
Korzo 40

Posl. broj: OV-2340/15

POTVRDA PRIVATNE ISPRAVE

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Zoran Vrsalović, RIJEKA, Korzo 40 potvrđujem da je -----
MANDEKIĆ IGOR (OIB: 19769323424), rođen 16.10.1981. (šesnaestog listopada tisućudevetstoosamdesetprve) godine, VIŠKOVO, DONJI JUGI 13, kao član uprave u ime i za račun društva ADRIATIC FISH d.o.o., Rijeka, Pomerio 9, OIB:84508690181, MBS:040341447, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 104720835 izdanu od PU Primorsko-goranska, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u RH putem interneta na današnji dan, kao zakupnik-----
podnio prednju privatnu ispravu - UGOVOR O ZAKUPU sklopljen sa Lučka uprava Rijeka, sklopljen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, na potvrdu.-----
Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitao i utvrdio da ona, po svom obliku, odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta. Sudionicima pravnoga posla sam prednju ispravu pročitao, te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.-----
Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga za njih proizlaze i da to odgovara njihovoj pravoj volji.-----

Javnobilježnička pristojba po tar. br. 7 ZJP u iznosu od 100,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. -----

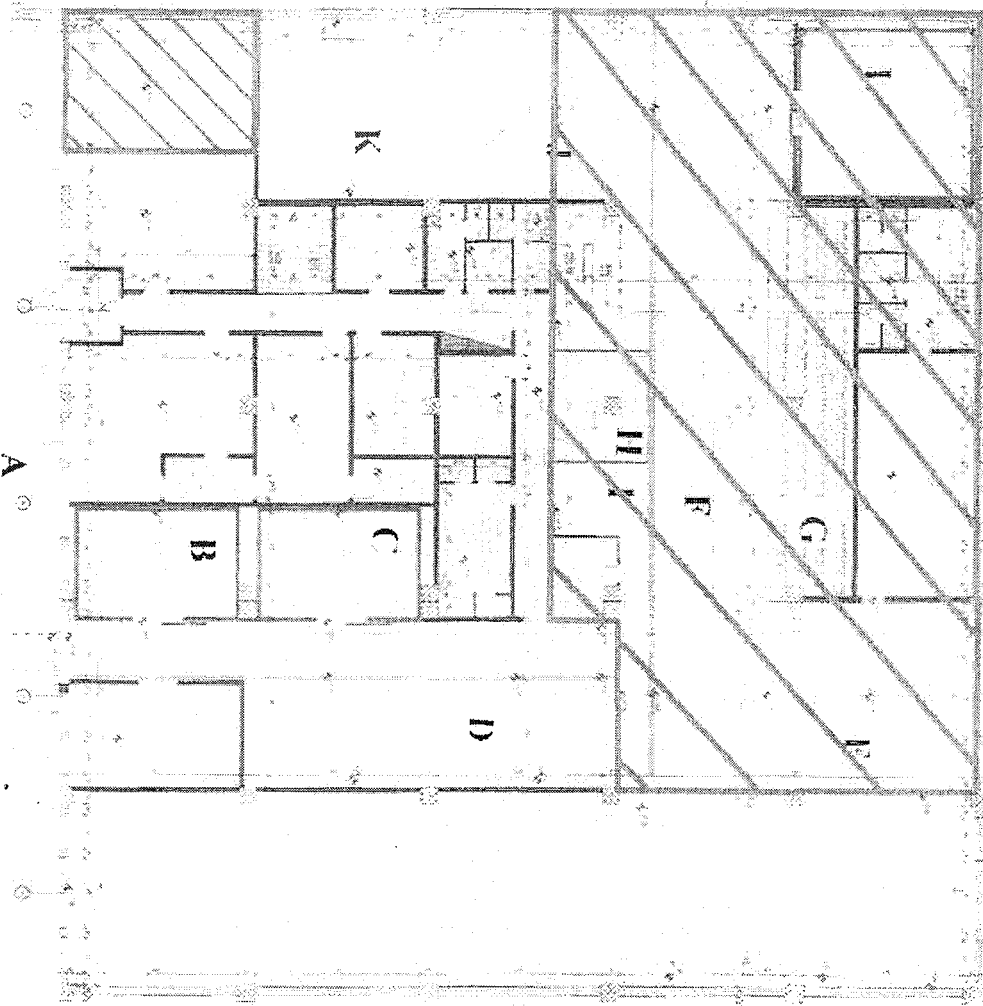
Javnobilježnička nagrada zaračunata po čl. 12. i 16. JBT u iznosu od 875,00 kn + PDV 25% (218,75 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn). -----

U Rijeci, 03.04.2015. (trećeg travnja dvijetisućpetnaeste)-----



Javni bilježnik
Zoran Vrsalović

Javnobilježnički pristojba
ZORAN VRSALOVIĆ
RIJEKA



LEGENDA :

- A Ulaz ribe
- B rashladna komora
- C rashladna komora
- D Skladište kačeta
- E Preprostor
- F Prostor za prodaju ribe
- G Tribina za kupce
- H Prostor za vođitelja draži
- I Prostor za veterinara
- J Prostor za prodanu ribu
- K Prostor za led
- L Rashladna komora

MAK

MAK

MAK