

NIVOGRADNJA d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Medvedgradska 19, (MBS 080017628 kod Trgovačkog suda u Zagrebu,) OIB 89521783329 koju zastupa direktorica Valnea Brezović d.i.a., (u daljnjem tekstu Zakupodavac), s jedne strane.....

i.....

RENTALSERVIS d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Savska cesta 41, (MBS: 081409000 kod Trgovačkog suda u Zagrebu,) OIB 24742868308 koji zastupa direktor Darko Čapan, (u daljnjem tekstu Zakupnik) s druge strane zaključili su dana 30.03.2022. (tridesetitreći dvijetisućdvadesetdruge godine) sljedeći.....

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

PREDMET ZAKUPA.....

Članak 1.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da predmet ovog Ugovora čini zakup poslovnog prostora - skladišta površine 1.500 čm, koji se nalazi u prizemlju poslovne zgrade u Zagrebu, Kovinska ulica br. 18 i poslovnog prostora - skladišta površine 438 čm koji se nalazi u zapadnom dijelu prizemlja poslovne zgrade u Zagrebu, Kovinska ulica br. 18a, a koje su zgrada izgrađene na zkč.br. 628/1 k.o. Stenjevec, površine 6897 čm, u naravi Poslovna zgrada br. 18, poslovna zgrada br. 18a i ekonomsko dvorište sve upisano u zk.ul. 621 k.o. Stenjevec (u daljnjem tekstu: Predmetni poslovni prostor).....

Predmetni poslovni prostor Zakupnik će koristiti za arhiviranje dokumentacije. Za svaku drugu namjenu Zakupnik mora dobiti pismenu suglasnost Zakupodavca.....

Članak 2.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup Predmetni poslovni prostor opisan u čl. 1. ovog Ugovora.....

ZAKUPNINA.....

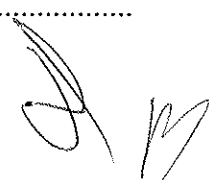
Članak 3.

Zakupnik se obavezuje Zakupodavcu plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 3,0 €/m² (tri eura/m²) odnosno ukupno 5.814 € (slovima: pettisućaoamstočetnaest eura), plativo u kunama po prodajnom tečaju HNB važećem na dan plaćanja, uvećano za pripadajući Porez na dodanu vrijednost (PDV).....

Zakupnik je dužan plaćati zakupninu mjesečno unaprijed, najkasnije do 10. (desetog) u mjesecu, na račun Zakupodavca IBAN HR7323400091110498759.....

REŽIJE I TROŠKOVI ODRŽAVANJA.....

Članak 4.



Zakupnik snosi sve troškove tekućeg održavanja Predmetnog poslovnog prostora u što ulazi čišćenje, soboslikarski radovi, popravci na instalacijama i slično.....
Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja Predmetnog poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile treće osobe koje su u kontaktu sa zakupnikom.....

OBAVEZE ZAKUPODAVCA.....

Članak 5.

Zakupodavac se obavezuje: osigurati Zakupniku mirno korištenje Predmetnog poslovnog prostora bez ometanja u osobi Zakupodavca ili trećih osoba, održavati konstrukciju poslovnog prostora u zadovoljavajućem stanju.....

OBAVEZE ZAKUPNIKA.....

Članak 6.

Zakupnik se obavezuje kod potpisa ugovora dostaviti važeći izvadak iz sudskog registra.....
Zakupnik se obavezuje pravovremeno plaćati zakupninu, poslovni prostor redovito održavati, te čuvati stvari koje su mu povjerene na korištenje, koristiti prostor u vrijeme radnog vremena, pristati na materijalnu odgovornost za oštećenja i kvarove nastale nemarnim ponašanjem ili pogrešnim rukovanjem, u slučaju štete i kvarova odmah izvijestiti Zakupodavca, dozvoliti Zakupodavcu uzprethodnu najavu pregled poslovnog prostora, te istome dozvoliti pokazivanje Predmetnog poslovnog prostora eventualnim interesentima i to tijekom zadnjih 60 (šezdeset) dana trajanja zakupa, po isteku Ugovora predati Zakupodavcu Predmetni poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, ne uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitom uporabom.....

Zakupnik ne može činiti nikakve preinake poslovnog prostora.....
Ako Zakupnik bez suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovom protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor, a Zakupnik se obavezuje odmah vratiti prostor u prvobitno stanje i nadoknaditi Zakupodavcu cjelokupnu nastalu štetu.....

Zakupnik je dužan zakupljeni prostor redovno održavati pažnjom savjesnog gospodarstvenika pridržavajući se tehničkih propisa i normative, te se ujedno o svom trošku obavezuje izvršiti popravke i oštećenja koji nastanu u svezi s redovnim obavljanjem djelatnosti, odnosno redovnim korištenjem prostora.....

Zakupnik je dužan temeljem ovog ugovora plaćati troškove mrežarine i potrošnje struje prema elektrobrotjilu br. 10 9 2897 obračunsko mjesto br. 71056296 i potrošnju vode prema vodobrotjilu br. 4695 i 2256176. Elektrobrotjilo i vodobrotjilo mjere potrošnju isključivo za halu koja je predmet zakupa. Zakupodavac će ove troškove zaračunati zakupniku u računu za zakup prostora kao posebnu stavku temeljem ispostavljenih računa HEP-a i Zagrebačkog holdinga d.o.o. Podružnica Vodoopskrba i odvodnja, a koji će biti priloženi uz račun za mjesečni zakup.....

Zakupnik je dužan temeljem ovog ugovora plaćati 1/2 troškova odvoza smeća i 1/3 troškova usluge tehničke zaštite objekta i centralnog dojavnog sustava. Zakupodavac će ove troškove zaračunati zakupniku u računu za zakup prostora kao posebnu stavku temeljem ispostavljenih računa AKD ZAŠTITA d.o.o. i Zagrebačkog holdinga d.o.o. Podružnica Čistoća, a koji će biti priloženi uz račun za mjesečni zakup.....

Zakupnik se obavezuje temeljem ovog ugovora poduzeti sve zakonske mjere za provođenje zaštite od požara obzirom na djelatnost arhiviranje dokumentacije, voditi Upisnik o pregledu

vatrogasnih aparata i Zakupodavcu svaki mjesec dostaviti kopiju izvještaja sa obavljenog pregleda vatrogasnih aparata. Zakupnik se obvezuje dostaviti Zakupodavcu uvjerenje o osposobljenosti za zaštitu na radu i početno gašenje požara za zaposlenika koji će obavljati pregled vatrogasnih aparata i voditi Upisnik o pregledu vatrogasnih aparata.....
U slučaju bilo kakvog kvara ili oštećenja, Zakupnik je dužan odmah i bez odlaganja obavijestiti Zakupodavca, kako usmeno tako i putem faxes ili e-maila, a u protivnom odgovara za svu nastalu štetu.....

PODZAKUP.....

Članak 7.

Zakupniku se ne dozvoljava Predmetni poslovni prostor iz čl. 1. ovog Ugovora davati u podzakup.....

PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA.....

Članak 8.

Zakupodavac je dužan 01.04.2022.g (prvogčetvrtogdvijetisućdvadesetdrugogodine), predati Zakupniku Predmetni poslovni prostor iz odredbe članka 1. ovog Ugovora pogodan za korištenje.....
Prilikom predaje poslovnog prostora, ugovorne strane će sačiniti i potpisati zapisnik o stanju u kojem se nalazi Predmetni poslovni prostor u vrijeme predaje, o uredno plaćenim dosadašnjim troškovima u svezi korištenja Predmetnog poslovnog prostora navedenim u članku 6. ovog Ugovora, te stanje brojila struje i vode.....

TRAJANJE UGOVORA.....

Članak 9.

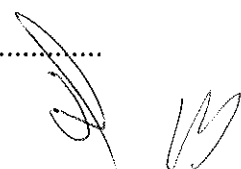
Ovaj Ugovor sklapa se u trajanju od 1 (jedne) godine tako da zakup počinje teći 01.04.2012. (prvog četvrtog dvijetisućdvadesetdruge) godine, a prestaje teći 31.03.2023. (tridesetprvog trećegdvijetisućdvadesetreće) godine. Nakon isteka zakupa ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se ovaj ugovor može pismeno produžiti na rok od daljnje 1 (jedne) godine.....

OTKAZ UGOVORA.....

Članak 10.

Svaka Strana ima pravo otkazati ovaj Ugovor pisanim putem obavještavajući drugu stranu ukoliko druga strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ovim Ugovorom ili Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora. Otkazni rok, u trajanju od 30 (trideset) dana, počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz ugovora predan preporučeno pošti.
U slučaju otkaza ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga Zakupnik se obvezuje nakon isteka otkaznog roka preciziranog ovim Ugovorom predati bez odlaganja Zakupodavcu Predmetni poslovni prostor slobodan od osoba i svih njegovih stvari.....

Članak 11.



Zakupodavac ima pravo i pismeno opomenuti Zakupnika o neizvršavanju i kršenju obveza temeljem ovog Ugovora.....

Zakupodavac može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u slijedećim slučajevima:.....

-ukoliko Zakupnik ne plati zakupninu u roku od 15 (petnaest) dana od dana slanja pismene opomene za neplaćanje zakupnine,.....

-bez obzira na prethodnu točku ukoliko Zakupnik ne podmiri dvije zakupnine uzastopno.....

-ukoliko Zakupnik ne koristi prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika, pri čemu se naročito misli da zapušta ili oštećuje prostor, da ne poštuje odredbe o radnom vremenu, javnom redu i miru, i slično, a nakon prethodnog pismenog upozorenja.....

-ukoliko Zakupnik obavlja svoju djelatnost bez odobrenja nadležnih tijela, uz uvjet da su ista potrebna.....

-ukoliko Zakupnik bude u blokadi dulje od 15 (petnaest) dana uzastopno.....

-ukoliko nad Zakupnikom bude predloženo otvaranje stečajnog postupka.....

-u slučaju ako Zakupodavac iz razloga za koji on nije odgovoran ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnosti, pa zbog toga namjerava koristiti Predmetni poslovni prostor.....

-u slučajevima predviđenim Zakonom o zakupu poslovnog prostora.....

U slučaju raskida ovog Ugovora iz razloga opisanih u prethodnom stavku, Zakupodavac će pismenim putem dostaviti Zakupniku obavijest o otkazu Ugovora o zakupu. U tom slučaju otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana te počinje teći od dana kada je otkazu Ugovora o zakupu preporučeno predan na poštu, te se Zakupnik obvezuje prvi dan nakon isteka otkaznog roka isprazniti prostor i predati ga Zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari, odnosno u skladu sa svim odredbama ovog Ugovora.....

OSIGURANJE.....

Članak 12.

U svrhu osiguranja plaćanja zakupnine, režija i eventualne štete nastale na Predmetnom poslovnom prostoru, Zakupnik se obvezuje predati Zakupodavcu bianco zadužnicu do 100.000 kn (slovima: stotisuća kn).....

Predano sredstvo osiguranja-bianco zadužnica ima važenje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu.....

Sredstva osiguranja opisana u prvom stavku Zakupnik se obvezuje predati Zakupodavcu najkasnije do početka trajanja ovog Ugovora.....

KLAUZULA OVRŠNOSTI.....

Članak 13.

Stranke su suglasne da će javni bilježnik koji je potvrdio (solemnizirao) ovaj Ugovor u smislu odredbe čl. 59. Zakona o javnom bilježništvu u svezi s člankom 54. Zakona o javnom

bilježništvu i u smislu članka 25. Ovršnog zakona na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti u slučaju da Zakupnik po dospelju ne plati Zakupodavcu dospjelu obvezu i /ili da Zakupodavcu u slučaju prestanka ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga ne preda Zakupodavcu Predmetni poslovni prostor slobodan od svih njegovih stvari i osoba.....

Ugovorne strane su suglasne da Zakupodavac u slučaju da Zakupnik dospije u zakašnjenje bilo koje obveze temeljem ovog Ugovora ima pravo na dospjele, a neplaćene iznose zatražiti plaćanje zakonske zatezne kamate sukladno važećim propisima.....

Članak 14.

.....
Ukoliko Zakupnik po dospelosti ne plati iznos zakupnine cjelokupni iznos dospijeva na naplatu odmah te Zakupnik potpisom na ovom Ugovoru ovlašćuje Zakupodavca da nakon što javni bilježnik na isti stavi potvrdu ovršnosti u smislu odredbe čl. 13. ovog Ugovora može u bilo koje vrijeme pokrenuti postupak naplate svojeg potraživanja i postupak prisilnog iseljenja Zakupnika iz Predmetnog poslovnog prostora temeljem ovog Ugovora

Članak 15.

.....
Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da se radi naplate svih dospjelih, a nepodmirenih potraživanja s osnove ovog Ugovora, Zakupodavac kao vjerovnik namiri na način da se zaplijene svi Zakupnikovi poslovni računi, tekući računi, devizni računi i drugi računi Zakupnika otvoreni kod ovlaštenih organizacija za obavljanje platnog prometa te da se zaplijenjena novčana sredstva s tih računa izravno isplate Zakupodavcu kao vjerovniku na način koji on odredi u skladu s Ovršnim zakonom (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20), Zakonom o platnom prometu (NN 68/18) i drugih relevantnih zakonskih odredbi.....

Ukoliko se Zakupodavac kao vjerovnik ne uspije naplatiti na način opisan u st. 1 ovog članka, Zakupnik kao dužnik izričito izjavljuje da je suglasan da sva dospjela, a nepodmirena potraživanja s osnove ovog Ugovora, Zakupodavac kao vjerovnik namiri, bez daljnjih pitanja ili odobrenja, neposredno putem prisilne ovrhe na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, tražbini i drugim imovinskim, odnosno materijalnim pravima i dionicama i poslovnim udjelima koje su vlasništvo Zakupnika, kao i na svim poslovnim računima, tekućim računima, deviznim računima i drugim računima Zakupnika kao dužnika otvorenim kod ovlaštenih organizacija za obavljanje platnog prometa ili bilo koje druge banke, u svoju korist na temelju ovog ugovora kao ovršne isprave.....

Članak 16.

.....
Stranke su suglasne da će javni bilježnik, temeljem zahtjeva Zakupodavca kao vjerovnika na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti. Zakupnik pristaje da će se dospelost obaveze odrediti na temelju obračuna na kojem je javno ovjeren potpis Zakupodavca, a koji će obračun na zahtjev za izdavanje potvrde ovršnosti dostaviti javnom bilježniku.....

Stranke su suglasne da će javni bilježnik, temeljem zahtjeva Zakupodavca kao vjerovnika na Ugovor staviti potvrdu ovršnosti. Zakupnik pristaje da će se raskid ugovora utvrditi na temelju Izjave Zakupodavac na kojoj je javno ovjeren potpis Zakupodavca, a koju će Izjavu na zahtjev za izdavanje potvrde ovršnosti dostaviti javnom bilježniku.....

Članak 17.

.....
Zakupnik izričito izjavljuje da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave po dospelosti potraživanja, raskidu Ugovora, isteku Ugovora ili proteku

otkaznog roka, bez daljnjih pitanja ili odobrenja, protiv njega tražiti prisilnu ovrhu radi predaje u posjed prostora iz čl. 1 ovog Ugovora.....

DOSTAVA PISMENA I OBAVIJESTI.....

Članak 18.

.....
Ugovorne strane su suglasne da će svu prepisku, obavijesti i slično u svezi ovog Ugovora, jedna drugoj dostavljati na adrese navedene u glavi ovog Ugovora, odnosno na drugu adresu prema obavijesti o promjeni sjedišta ili adrese.....

U slučaju promjene sjedišta odnosno adrese bilo koje ugovorne strane, ugovorna strana je obavezna o promjeni odmah pismeno izvijestiti drugu ugovornu stranu, a u protivnom će se smatrati da je dostava pismena uredno izvršena ukoliko je pismeno odaslano na poznatu adresu ugovorne strane poštom preporučeno.....

Ugovorne strane su suglasne da se sva pismena vezana na ovaj Ugovor mogu dostavljati osim preporučenom poštom drugoj ugovornoj strani neposredno uz supotpis osobe kojoj se pismeno dostavlja.....

Dostava pismena smatra se urednom danom predaje na poštu preporučeno odnosno danom kada je osobi neposredno uručeno pismeno na način opisan u prethodnom stavku.....

MJESNA NADLEŽNOST SUDA.....

Članak 19.

.....
Stranke su suglasne da će sve eventualne nesporazume nastojati riješiti mirnim putem, a ukoliko to ne bude moguće, utvrđuje se mjesna nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.....

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE.....

Članak 20.

.....
Ugovorne strane utvrđuju da je u hali instaliran protuprovalni sustav koji je povezan sa centralnim sustavom zaštitarskog društva AKD ZAŠTITA d.o.o. sa kojim zakupodavac ima sklopljen ugovor o pružanju usluga tehničke zaštite.....

Ugovorne strane utvrđuju da je radno vrijeme od 08-20 sati svaki dan osim nedjelje koja je neradan dan, pa je zakupodavac dužan pridržavati gore navedenog radnog vremena.....

Članak 21.

.....
Izmjene i dopune ovog Ugovora vrijede isključivo u pismenom obliku.....

Ugovor stupa na snagu danom potpisa i solemnizacije ovog Ugovora kod javnog bilježnika, sukladno odredbama ovog ugovora

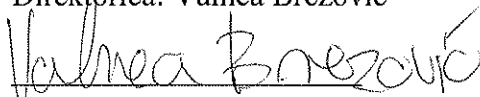
Članak 22.

.....
Stranke su Ugovor pročitale, međusobno rastumačile, te ga u znak dobre volje i prihvatanja vlastoručno putem ovlaštenih osoba potpisuju.....

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih 2 (dva) primjerka zadržava Zakupodavac, 1 (jedan) primjerak zadržava Zakupnik, a 1 (jedan) primjerak zadržava Javni bilježnik.....

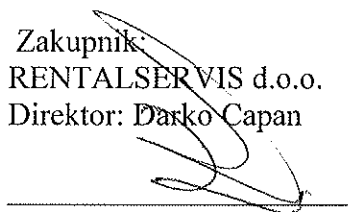
U Zagrebu, 30.03.2022. (tridesetitrećidvjetisućedvadesetdruge godine)

Zakupodavac:
NIVOGRADNJA d.o.o.
Direktorica: Valnea Brezović



NIVOGRADNJA
d.o.o. za graditeljstvo
Z A G R E B 1

Zakupnik:
RENTALSERVIS d.o.o.
Direktor: Darko Čapan



RENTALSERVIS
Zagreb