

**TERRA FIRMA d.d.** Budmanijeva 3, 10000 Zagreb, OIB: 22198253360, koje zastupa direktor Matija Žagar (u daljnjem tekstu Zakupodavac)

i

**KOS PEKARSTVO d.o.o.** Lipovčica 4, Križevci, OIB: 06003720890, koje zastupa direktor Martina Kos Bošnjak (u daljnjem tekstu Zakupnik)

zajedno Ugovorne strane

zaključili su u Zagrebu, 01.06.2021.g. sljedeći:

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **PREDMET ZAKUPA**

#### Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik uzima u zakup nekretninu koji se nalazi na kč.br. 3886/2, zk.ul.4980, k.o. Križevci, poslovna zgrada i dvorište na adresi Lipovčica 8, Križevci ukupne površine 878 m<sup>2</sup>.  
( u daljnjem tekstu Nekretnina)

### **TRAJANJE ZAKUPA**

#### Članak 2.

Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od 5 (pet) godina tako da zakup započinje 01.06.2021.g. i prestaje 31.05.2026.g.  
Moguće produljenje ovog Ugovora regulirat će se pisanim dodatkom, aneksom ovom Ugovoru uz pisanu suglasnost Ugovornih strana.  
Ugovorne strane su suglasne da svaka strana ima pravo na otkazni roka od 3 (tri) mjeseca u slučaju prijevremenog raskida ovog Ugovora radi nepoštivanja odredbi ovog ugovora od strane druge Ugovorne strane.

### **ZAKUPNINA**

#### Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju mjesečnu zakupninu za predmetnu Nekretninu u iznosu od 3.800,00 HRK ( tritisuće osamsto kuna i nula lipa) uvećanu za PDV.

Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu najkasnije do 15. (petnaestog) u mjesecu, za tekući mjesec, na žiro račun Zakupodavca broj IBAN: HR3624840081135067705 otvoren kod Raiffeisenbank Austria d.d. U slučaju nepoštivanja rokova plaćanja zakupnine Ugovorne strane suglasne su da Zakupodavac ima pravo obračuna i naplate pripadajućih zakonskih zatezних kamata koje će naplatiti u svoti prve sljedeće zakupnine.

#### Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik sa danom potpisa ovog ugovor u ime osiguranja plaćanja i poštivanja odredbi ovog ugovora uplatiti Zakupodavcu iznos od 7.600,00 HRK ( sedamtisuća šesto kuna i nula lipa) na njegov žiro račun IBAN:HR3624840081135067705 otvoren kod Raiffeisenbank Austria d.d.  
U slučaju da Zakupodavac ne izvrši ugovorne obveze dužan je u cijelosti vratiti Zakupniku uplaćeni iznos osiguranja. Također, ako je Zakupnik izvršio sve ugovorne obveze, Zakupodavac je dužan vratiti Zakupniku uplaćeni iznos osiguranja.

## **REŽIJSKI I DRUGI TROŠKOVI**

### **Članak 5.**

Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnik, pored Zakupnine iz Članka 3. ovog Ugovora, plaćati sve troškove vezane uz korištenje Nekretnine, kao što su (el.energija, voda i odvodnja, grijanje i hlađenje, telefon, odvoz smeća, komunalna naknada, zajedničko održavanje i sl.)

Zakupnik se obvezuje troškove iz stavka 1. ovog Članka plaćati u vrijeme kad ti troškovi dopijevaju, na temelju računa zaprimljenih od odgovarajućih distributera. Zakupnik je obavezan svaki mjesec poslati potvrdu o uplati računa za režijske troškove.

Potvrde uplata računa režijskih troškova šalju se na e-mail adresu : [info@terrafirma.hr](mailto:info@terrafirma.hr)

## **PRIMOPREDAJA**

### **Članak 6.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik u posjedu predmetne Nekretnine.

## **PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

### **Članak 7.**

Zakupnik se obvezuje zakupljene prostorije i opremu čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i o svom trošku otkloniti sve štete i kvarove nastale njegovom krivnjom. Zakupnik ne odgovara za habanje predmeta zakupa nastalo redovnim korištenjem Nekretnine.

Zakupnik se obvezuje osigurati redovno održavanje i podmirivati troškove čišćenja zakupljene Nekretnine.

### **Članak 8.**

Zakupnik ne smije upotrebljavati Nekretninu za druge namjene osim za one djelatnosti za koje je registriran.

### **Članak 9.**

Zakupodavac se obvezuje da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora, o svom trošku, održavati Nekretninu i njezinu infrastrukturu u takvom stanju koje će Zakupniku omogućiti nesmetanu upotrebu Nekretnine.

### **Članak 10.**

Zakupodavac je dužan Zakupniku omogućiti korištenje Nekretnine prema odredbama ovog Ugovora, te je u tu svrhu dužan održavati Nekretninu u stanju prikladnom za obavljanje Zakupnikove djelatnosti (npr. održavanje instalacija grijanja i hlađenja, održavanje sanitarnih instalacija i sl.), dok Zakupnik sam snosi troškove redovnog održavanja Nekretnine (ličenje, sitni popravci instalacija, poda i sl.)

Zakupnik je dužan bez odgode, pisanim putem, obavijestiti Zakupodavca o potrebi izvršenja popravaka, koji padaju na teret Zakupodavca te mu dati primjeren rok za njihovo izvršenje. Zakupodavac je hitne intervencije dužan otkloniti odmah po obavijesti Zakupnika.

U slučaju da Zakupodavac ne izvrši zatražene popravke u razumnom roku, Zakupnik je ovlašten sam izvršiti potrebne popravke na teret Zakupodavca, osim ako Zakupodavac nije kriv za kašnjenje.

Zakupnik ne odgovara za štetu na Nekretnini, opremi i uređajima učinjenu redovnim i uobičajenim korištenjem stvari i predmeta.

### **Članak 11.**

Preinake Nekretnine mogu se vršiti samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca. Zakupnik je suglasan izvršiti povrat Nekretnine u stanje prije takvih naknadnih preinaka, ako to zahtijeva Zakupodavac.

Po istaku zakupa, Zakupnik se obvezuje Nekretninu vratiti u stanje u kojem ju je preuzeo ukoliko je uz suglasnost Zakupodavca izvršio određene preinake na Nekretnini.

Članak 12.

Zakupnik je obvezan omogućiti Zakupodavcu, uz prethodnu najavu, pregled Nekretnine. Zakupnik ne može davati Nekretninu u podzakup, bez pisane suglasnosti Zakupodavca.

**OSTALE ODREDBE**

Članak 13.

U slučaju promjene osobe ili pravnog statusa Zakupodavca, odnosno Zakupnika, prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na novu osobu Zakupodavca tj. pravnog slijednika Zakupodavca odnosno Zakupnika. Ugovorne strane obvezuju se o takvim promjenama izvijestiti drugu ugovornu stranu pisanim putem najkasnije u roku od 8 dana od nastale promjene.

U slučaju promjene u osobi vlasnika nekretnine u kojoj se nalazi predmet zakupa s bilo kojeg pravnog naslova, ovaj će ugovor biti bez ikakve izmjene nastavljen između novog vlasnika i Zakupnika, dok se Zakupodavac obvezuje obavijestiti kupca o ovom Ugovoru, jer će u protivnom odgovarati za štetu prouzročenu Zakupniku.

Članak 14.

Sva prepiske između Ugovornih strana biti će u pisanom obliku odaslana na adrese iz preambule ovog Ugovora i službenu mail adresu koju su Zakupnik i Zakupodavac izmijenili.

Članak 15.

Ugovorne strane su suglasne da će sve moguće sporove iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a u slučaju nemogućnosti postizanja sporazumnog rješenja ugovara se nadležnost suda u Zagrebu.

Članak 16.

Ovaj Ugovor je zaključen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po dva primjerka.

Članak 17.

Ugovorne strane bezuvjetno izjavljuju da ovaj Ugovor sadržava i predstavlja njihovu stvarnu volju te ga kao takvog vlastoručno potpisuju.

**ZAKUPODAVAC:**

**TERRA FIRMA D.D.**

ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

TERRA FIRMA d.d.  
Matije Žagar

**ZAKUPNIK:**

**KOS PEKARSTVO**

d.o.o.

KRIŽEVCI, Lipovčica 4  
KOS PEKARSTVO d.o.o.  
Martina Kos Bošnjak