

CONDITOR d.o.o. OIB 34257512503, Vugrovečka cesta 9, Dobrodol (grad Zagreb) koga zastupa prokurist Ante Karamatić, kao Zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)

CONDITOR KARAMATIĆ j.d.o.o. OIB 52477949627, Vugrovečka cesta 9, Dobrodol (grad Zagreb) koga zastupa direktor Josip Karamatić (u daljnjem tekstu Zakupac) zaključuju dana 08.06.2021. godine

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ovim ugovorom Zakupodavac, kao vlasnik posebnog dijela poslovno-stambenog objekta, koji se nalazi u prizemlju i podrumu nekretnine označene kao čestica zgr. 4384/1, zgrada, neplodno od 2580 m² upisanoj u z.k.ul. 16362 k.o. Split, etažno vlasništvo s određenim omjerima, i to:

-30/7484 dijela č.zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 30 površine 51,18 m², u podrumu (primjedba: poduložak 730), Z.U. 16362, poduložak 30 k.o. Split;

-14/7484 dijela č.zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br.31, površine 13,73 m² u podrumu (primjedba: poduložak 731), Z.U. 16362, poduložak 31 k.o. Split;

-133/7484 dijela č.zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnim prostorom označen br. 2 površine 132,99 m², u prizemlju (primjedba: poduložak 747), Z.U. 16362, poduložak 39 k.o. Split;

-139/7484 dijela č.zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 3, površine 138,99 m² u prizemlju (primjedba: 748), Z.U. 16362, poduložak 50 k.o. Split: na adresi Trg hrvatske bratske zajednice br. 3/a veličine 271,98 m² u prizemlju i 64,91 m² u podrumu, odnosno sveukupno 336,89 m², daje Zakupcu navedenu nekretninu u zakup, koja u naravi predstavlja poslovni prostor.

Zakupodavac je vlasništvo nekretnine stekao na osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog sa KAMIS-GRADNJA d.o.o. dana 20.11.2017. godine.

Članak 2.

Poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora daje se u zakup radi obavljanja registrirane djelatnosti zakupca za koju je registriran pri Trgovačkom sudu u Zagrebu. Zakupac ima pravo koristiti zajedničke prostorije zgrade sukladno kućnom redu.

Članak 3.

Ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na vrijeme od 10 godina s mogućnošću produljenja Ugovora, a počinje teći prvog slijedećeg dana po sklapanju ovog Ugovora, kada će zakupodavac predati zakupcu posjed predmetnog poslovnog prostora, o čemu će se sačiniti zapisnik o primopredaji. Zakupac ima pravo prvenstva zakupa nakon isteka ugovornog odnosa.

Članak 4.

Ako nakon proteka vremena za koje je ugovor o zakupu sklopljen zakupac nastavi koristiti prostor, a zakupodavac se tome pismenim putem ne usprotivi, smatra se da je sklopljen novi ugovor o zakupu istog trajanja, pod istim uvjetima kao i prethodni.

Članak 5.

Ugovorne strane su suglasne da zakupac može dati u podzakup dio poslovnog prostora iz ovog Ugovora te da o tome unaprijed pismenim putem obavijesti zakupodavca. Na ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ovog Ugovora koje se odnose na zakup poslovnog prostora.

Članak 6.

Prije davanja u zakup, zakupac i zakupodavac će zajedno sačiniti zapisnik u kojemu će biti utvrđeno stanje prostorija koje su predmet zakupa.

Članak 7.

Ugovorne strane su suglasne da zbog povećanog ulaganja zakupca u obnovu i prilagodbu poslovnog prostora, zakupac nema obvezu plaćanja najamnine za prve dvije godine korištenja poslovnog prostora. Istekom navedenog roka zakupac će uplaćivati mjesečni iznos zakupa poslovnog prostora u iznosu od 3.000,00 kn, a koji se zakupac obvezuje plaćati mjesečno do svakog 25. u mjesecu za protekli mjesec na transakcijski račun, o čemu će mu zakupodavac izdati potvrdu.

Osim ugovorenog zakupa, zakupac se obvezuje plaćati sve režijske troškove koji terete poslovni prostor prema stvarnoj potrošnji, te snositi troškove tekućeg održavanja kao i izvanredne troškove koji mogu nastupiti a nisu navedeni ovim Ugovorom.

U obveze koje zakupac snosi, ulaze troškovi:

1. Električne energije, prema stvarnoj potrošnji
2. Grijanja prema stvarnoj potrošnji
3. Odvoza smeća, troškovi dezinfekcije, deratizacije i dezinfekcije
4. Vode prema stvarnoj potrošnji
5. Telefona i internetske veze prema stvarnoj potrošnji
6. Komunalne i vodovodne naknade, pričuve, prema stvarnoj potrošnji i prema originalnim računima koje je zakupodavac dužan priložiti uz račun zakupcu
7. Održavanje protupožarnih uređaja – na način kao i prethodni stavak

Članak 8.

Zakupac je dužan zakupljeni poslovni prostor održavati u urednom i čistom stanju.

Zakupac je dužan o svom trošku izvršiti popravke, oštećenja zakupljenog poslovnog prostora koji je sam prouzročio i koji su u svezi s upotrebom poslovnog prostora.

Članak 9.

Ovaj Ugovor o najmu poslovnog prostora može prestati raskidom istoga koji mora biti sačinjen u pisanom obliku, uz obvezu bilo koje ugovorne strane da priopćenje o namjeri raskida dostavi drugoj strani najkasnije 30 dana prije namjere raskida istog. Ugovor o najmu poslovnog prostora može prestati i otkazom, s otkaznim rokom od 2 mjeseca od dana priopćenja otkaza.

Članak 10.

Po prestanku zakupa, zakupac je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor iz ovog ugovora u ispravnom stanju.

Članak 11.

Na sve odnose koji proizlaze iz ovog ugovora, a nisu njime izričito regulirani primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora, odnosno podredno Zakona o obveznim odnosima koje uređuje odnos zakupa.

Članak 12.

Sve sporove proizašle iz ovog Ugovora ugovorne strane nastojati će riješiti sporazumno, a u nemogućnosti rješavanja spora ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

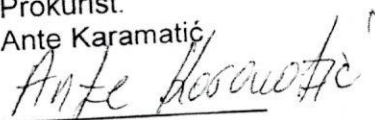
Članak 13.

Ovaj Ugovor zaključen je u 4 primjerka, dva za zakupodavca, a dva za zakupca kojeg isti obostrano potpisuju u znak suglasnosti.

Dobrodol, 08.06.2021.

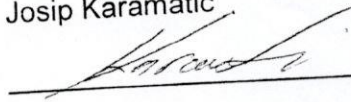
Za Zakupodavca:

CONDITOR d.o.o.
Prokurist:
Ante Karamatić



Za zakupca:

CONDITOR KARAMATIĆ j.d.o.o.
Direktor:
Josip Karamatić



Ja, javni bilježnik Milka Čergar, Sesvete, Ninska 1,
potvrđujem da je stranka:

ANTE KARAMATIĆ, OIB 55487967061, DOBRODOL, GRAD ZAGREB, VUGROVEČKA CESTA 9, kao prokurist CONDITOR d.o.o., MBS 081060313, OIB 34257512503, DOBRODOL, GRAD ZAGREB, VUGROVEČKA CESTA 9, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 110113515 PP Sesvete, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-6473/2021
Sesvete, 11.06.2021.

za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
FRANE GRBIC



Ja, javni bilježnik **Milka Čergar**, Sesvete, Ninska 1,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

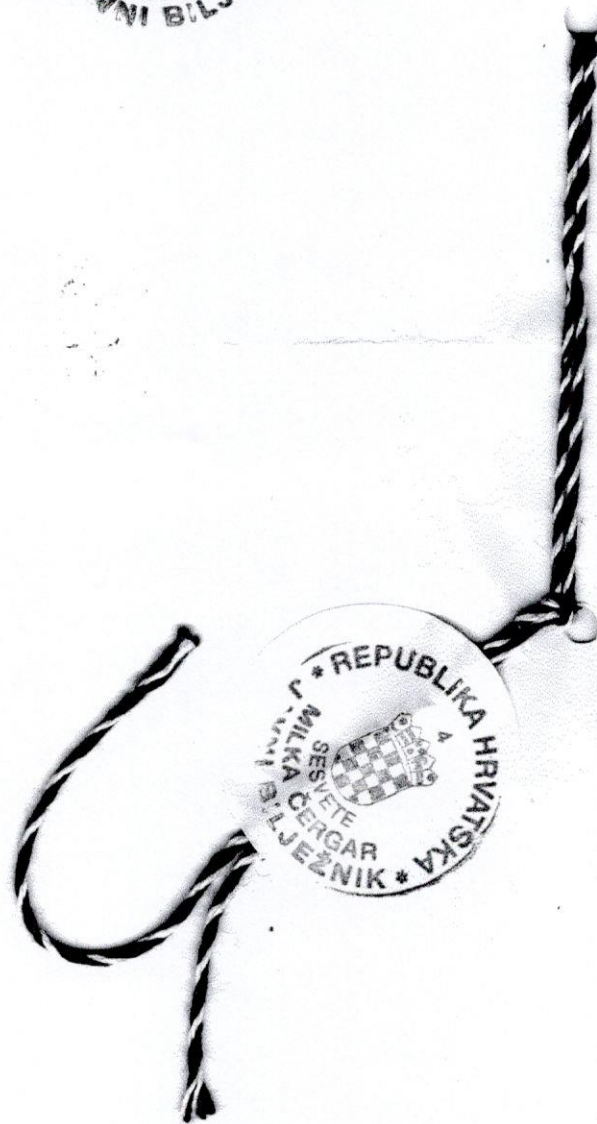
**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA OD 08.06.2021. - ovjerena pod brojem OV-
6473/2021 dana 11.06.2021.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 3 stranice i ovjerava se u 1 primjerku. Podnositelj
isprave je **ANTE KARAMATIĆ, OIB 55487967061, DOBRODOL, GRAD ZAGREB,
VUGROVEČKA CESTA 9.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 10,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 2,50 kn.

Broj: **OV-6474/2021**
Sesvete, 11.06.2021.

za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
FRANE GRBIĆ



CONDITOR KARAMATIĆ j.d.o.o., OIB 52477949627, Vugrovačka cesta 9, 10360 Dobrodol, (Grad Zagreb), koje zastupa Ante Karamatić, direktor, (dalje: Podzakupodavac)

i

MERKUR OSIGURANJE d.d., Zagreb, Ulica kneza Ljudevita Posavskog 31, OIB 08937835435, koje zastupaju Robert Vrca, predsjednik uprave i Krešimir Limpić, član uprave, (dalje: Podzakupnik) sklapaju dana 7.12.2021.

UGOVOR O PODZAKUPU

Članak 1.

Podzakupodavac ima u zakupu, temeljem ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog 17.11.2021.g. s društvom Conditor d.o.o. OIB: 34257512503 (dalje: ugovor o zakupu) poslovni prostor koji se nalazi u Splitu, Trg hrvatske bratske zajednice 3/a i upisan je kao:

-suvlasnički dio 89/7484, dijela č.zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 4, površine 88,55m², u prizemlju i upisan je kao etažno vlasništvo (E-51);

-suvlasnički dio 271/7484 dijela č.zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora označen br. 6, na etaži podruma u površini od 108,37m², a na etaži prizemlja u površini od 163,17m², sveukupne stvarne površine od 271,54m² i upisan je kao etažno vlasništvo (E-36); sve upisano u z.k.ul. 16362 k.o. 329835 Split, preslika kojeg ugovora o zakupu je sastavni dio ovog ugovora (dalje: Predmet podzakupa).

Prema članku 5. ugovora o zakupu iz članka 1. ovog ugovora, podzakupodavac može dati dio poslovnog prostora iz ugovora u podzakup.

Članak 2.

Podzakupnik će u poslovnom prostoru iz članka 1 obavljati djelatnost za koju je registriran pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, kao i druge zakonom dozvoljene djelatnosti.

Članak 3.

Stranke ugovor o podzakupu sklapaju na jednu (1) godinu. Podzakup Predmeta podzakupa počinje od 1.1.2022. i traje do 31.12.2022., s mogućnošću da Podzakupnik obnovi ugovor o podzakupu.

Podzakupodavac je obvezan omogućiti Podzakupniku miran posjed i korištenje Predmeta podzakupa.

Članak 4.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor iz ovog ugovora iznosi ukupno 3.125,00 EUR-a (riječima: tritisučestodvadesetpeteura), plativo u kunskoj protuvrijednosti, obračunato primjenom srednjeg tečaja HNB-a za EUR važećem na dan fakturiranja.

Podzakupnik će zakupniku plaćati do 5. u mjesecu za tekući mjesec, temeljem ispostavljenog računa od strane Podzakupodavca.

Podzakupnik će Podzakupodavcu na ime pologa u roku od 5 dana od sklapanja ovog ugovora o podzakup, isplatiti iznos od dvije mjesečne zakupnine koja je dogovorena ovim Ugovorom o podzakup, a koji iznos će Podzakupodavac po prestanku podzakupnog odnosa vratiti Podzakupniku ili prebiti sa eventualnim protupotraživanjem od Podzakupnika sa osnova zakupnine.

Članak 5.

Podzakupnik se obvezuje snositi dio troškova koji se odnosi na funkcioniranje, redovno održavanje, čuvanje i upravljanje zgradom u razmjeru koji odgovara odnosu površine dijela zgrade koju uzima u podzakup, a koji razmjer odgovara slijedećem odnosu: Podzakupnik 360,09m², Zakupodavac 696,98m².

Sukladno navedenom Podzakupnik u omjeru navedenom u prethodnom stavku ovog članka snosi troškove zajedničke potrošnje: trošak vodne naknade, trošak komunalne naknade, trošak održavanja zajedničkih prostorija, utrošak vode.

U pogledu troškova za Predmet podzakupa (trošak individualne potrošnje) i to utrošak električne energije prema stvarnoj potrošnji i utrošak telefona prema stvarnoj potrošnji.

Sve navedene troškove Podzakupnik će plaćati, ukoliko je to moguće, prema računima isporučitelja navedenih usluga isporučenim direktno Zakupniku.

Članak 6.

Obveze Podzakupodavca vezane uz održavanje Predmeta podzakupa odnose se na krovnište, fasadu, konstruktivne te opće dijelove i infrastrukturne instalacije poslovne zgrade u kojoj se Predmet podzakupa nalazi.

Podzakupodavac se obvezuje održavati poslovnu zgradu u dobrom i potpuno ispravnom stanju. Podzakupodavac će u dogovoru sa Podzakupnikom izvoditi popravke i eventualne građevinske zahvate u svrhu održavanja Predmeta podzakupa. Podzakupodavac je dužan poštivati djelatnost Podzakupnika pri izvođenju takvih radova, osim u slučaju neposredne opasnosti.

Podzakupodavac je dužan obavijestiti pisanim putem Podzakupnika o namjeranim radovima iz ovog članka, najkasnije 2 (dva) tjedna prije planiranog početka takvih radova.

Podzakupodavac je dužan u obavijesti navesti opseg radova i planirano trajanje radova. Od navedene obveze ranijeg obavještavanja izuzeti su radovi koji služe hitnom otklanjanju opasnosti.

Ako bi se ispostavilo da uređaji Podzakupnika ometaju izvođenje navedenih radova, Podzakupnik je dužan na odgovarajuće traženje Podzakupodavca privremeno ukloniti svoje uređaje.

Ako za vrijeme trajanja podzakupa nastane potreba da se na Predmetu podzakupa radi njegova održavanja u dobrom i ispravnom stanju u kojem ga je Podzakupodavac dužan održavati, izvrše popravci na teret Podzakupodavca, Podzakupnik je dužan bez odgode o tome obavijestiti Podzakupodavca i odrediti mu primjereni rok.

Ako Podzakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti i unatoč opomeni i dodatnom primjerenom roku, Podzakupnik ima pravo na teret Podzakupodavca sam izvršiti popravak ili raskinuti ugovor.

U navedenom slučaju Podzakupnik ima pravo na naknadu pretrpljene štete.

Za vrijeme trajanja popravka radi održavanja Predmeta podzakupa u dobrom i ispravnom stanju koji padaju na teret Podzakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju ili krovu poslovne zgrade, a zbog kojih Podzakupnik nije mogao koristiti Predmet podzakupa, Podzakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Ako se u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, Podzakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

Gore navedene odredbe ne odnosi se na slučajeve neznatnog ometanja.

Članak 7.

Podzakupnik je dužan Predmet podzakupa održavati u urednom i čistom stanju i servisirati i uredno održavati klima uređaj Predmeta podzakupa.

Podzakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja Predmeta podzakupa koji je sam prouzročio i koji su u svezi s redovnom uporabom.

Podzakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Predmeta podzakupa, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

Članak 8.

Podzakupodavac može prijevremeno otkazati ovaj ugovor u slijedećim slučajevima:

- Ako je Podzakupnik u zakašnjenju s obvezom plaćanja zakupnine u visini od 2 (dvije) zakupnine i/ili troškova iz čl. 5 ovog ugovora za više od 60 (šezdeset) dana i unatoč pisanoj opomeni Podzakupodavca i dodatnom roku od 15 (petnaest) dana ne ispuni svoju obvezu plaćanju.
- Ako Podzakupnik unatoč protivljenju Podzakupodavca obavi preinake Predmeta podzakupa.

U navedenim slučajevima otkaz se daje pisanim putem.

Otkazni rok iznosi tri mjeseca.

Po proteku otkaznog roka, Podzakupnik je dužan u daljnjem roku od osam dana predati poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, u stanju u kakvoj je bio prilikom potpisivanja ugovora.

Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Podzakupnik može otkazati ovaj Ugovor i prije isteka roka iz članka 3. ovog Ugovora uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca, ukoliko mu poslovni prostor zbog promjene poslovne politike više ne bude potreban za obavljanje njegove djelatnosti.

Podzakupnik ima pravo na prijevremeni raskid ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučaju da Podzakupodavac krši bitne stavke ovog Ugovora, da postoje radnje trećih osoba koje Podzakupniku ometaju korištenje Predmeta podzakupa, te u slučajevima predviđenim Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora.

Članak 10.

U slučaju otkaza ugovora iz članka 8. i 9. ovog Ugovora, otkazni rok počinje danom kada stranka kojoj se otkazuje primi od strane koja otkazuje pisanu obavijest o otkazu, te istječe nakon isteka tri mjeseca.

Otkaz te raskid ovoga Ugovora, stranke će slati poštom preporučeno uz povratnicu na zadnju poslovnu adresu druge stranke sukladno članku 17. ovoga Ugovora, a ako stranka koja je od strane pošte uredno obavještena o pošiljci istu ne preuzme, dostava se smatra uredno izvršenom danom predaje pismena pošti.

U otkazu se mora naznačiti i točan datum s kojim će se izvršiti primopredaja poslovnog prostora. U otkaznom roku Podzakupnik je dužan redovito plaćati mjesečne zakupnine.

Članak 11.

Utvrđuje se da se Podzakupnik po osnovi ranijeg zakupa nalazi u posjedu Predmeta podzakupa. Prilikom početka trajanja zakupa stranke će izvršiti pregled Predmeta podzakupa o čemu će se sačiniti zapisnik u kojem će utvrditi stanje Predmeta podzakupa.

Po prestanku podzakupnog odnosa Podzakupnik je dužan vratiti Podzakupodavcu u posjed Predmet podzakupa slobodan od osoba i stvari u stanju u kojem je Predmet podzakupa bio prilikom pregleda iz prethodnog stavka ovog članka ugovora, te će se izvršiti primopredaja u kojoj će se konstatirati stanje Predmeta podzakupa.

Podzakupnik nije dužan otkloniti oštećenja koji nastanu redovnom upotrebom Predmeta podzakupa.

Članak 12.

Podzakupodavac dozvoljava Podzakupniku da u Predmetu podzakupa kao i na poslovnoj zgradi u kojoj se nalazi Predmet podzakupa, bez naknade, postavi svoje reklame i natpise po vlastitom izboru uz prethodno pribavljanje dozvola nadležnih organa.

Po isteku ugovora Podzakupnik se obvezuje ukloniti navedene reklamne natpise i mjesto postavljanja dovesti u stanje bez primjetnih tragova.

Članak 13.

Podzakupodavac dozvoljava Podzakupniku da na Predmetu podzakupa o svom trošku izvrši potrebne građevinske zahvate i čini preinake u unutrašnjosti istog potrebne za prilagodbu Predmeta podzakupa svojim potrebama, uz obvezu prethodnog dobivanja dozvole nadležnih tijela vodeći računa da se ne umanjiti niti poremeti statika cijelog objekta.

Podzakupnik je dužan obavijestiti Podzakupodavca o namjeravanim radovima iz stavka 1. ovog članka.

Članak 14.

U slučaju promjene vlasništva na Predmetu podzakupa, sva prava i obveze iz ovog Ugovora pripasti će novom Zakupodavcu odnosno Podzakupavcu.

Ugovorne strane su suglasne da će po isteku ugovorenog trajanja podzakupa, Podzakupnik imati prednost pri sklapanju novog ugovora o podzakupu, ukoliko isti bude spreman prihvatiti uvjete ponuđene po najpovoljnijem ponuđaču.

Članak 15.

Eventualna ništetnost pojedinih odredbi Ugovora ne utječe na postojanje i valjanost ovog Ugovora u cijelini. Ugovorne strane zamijeniti će ništetnu odredbu novom valjanom odredbom koja je najbliža gospodarskoj svrsi brisane odredbe.

Članak 16.

Za izmjene i dopune ovog Ugovora potreban je pisani oblik.

Sve ranije pisane i usmene pogodbe zaključene ili dogovorene između stranaka prestaju vrijediti sklapanjem ovog ugovora.

Članak 17.

Ugovorne strane su suglasne da se dostava svih dopisa (otkaza, raskida, obavijesti, opomena i sl.) te svih pismena u eventualnim budućim sporovima vrši na adrese Podzakupodavca odnosno Podzakupnika naznačene u ovom Ugovoru.

Obje ugovorne strane obvezuju se bez odgode pisanim putem dostaviti drugoj strani svaku promjenu adrese za primitak pismena.

Sve dok se ne može dokazati da je takvu obavijest druga strana primila pismena se dostavljanju na adrese stranaka naznačene u ovom ugovoru.

Članak 18.

Ugovorne strane su suglasne da se na prava i obveze ugovornih stana koja nisu izričito regulirana ovim Ugovorom primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 19.

Stranke sporazumno utvrđuju da se sve eventualne sporove u svezi s pravima i obvezama iz ovog ugovora ili koje proizađu iz ovog ugovora rješavati pred stvarno nadležnim sudom u Zagrebu.

Članak 20.

Ovaj ugovor biti će izrađen u 2 (dva) primjerka od kojih svaka stranka zadržava po 1 (jedan).

Članak 21.

Ovaj ugovor predstavlja pravu volju stranaka te ga one u znak suglasnosti s preuzetim pravima i obvezama po ovlaštenicima potpisuju.

CONDITOR KARAMATIĆ
CONDITOR KARAMATIĆ j.d.o.o.
DOBRODOL, Vugrovečka cesta 9

Ante Karamatić

MERKUR OSIGURANJE d.d.

[Signature]

merkur 

8 Merkur osiguranje d.d.
10000 Zagreb
Ulica kneza Ljudevita Posavskog 31