

**NIKA BAU d.o.o.**, MBS: 030120405, OIB: 21953721847 iz Slavanskog Broda, Nikole Zrinskog 67, zastupana po direktoru Zlatanu Stjepanovic, OIB: 56052538323, kasnije u tekstu "Zakupodavatelj"

i

**RADIO SLAVONIJA d.o.o.** za radijsku, televizijsku i novinsku djelatnost, telekomunikacije, posredovanje i trgovinu, Ulica 108.brigade ZNG 34, 35 000 Slavonski Brod, OIB:08220453686 , kojeg zastupa direktorica Ankica Galović (u daljnjem tekstu Zakupac)

kasnije u tekstu zajedničkim nazivom kao "Ugovorne strane",

zaključuju dana 06. listopada 2023. sljedeći:

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### ***Prostor***

1.

1.1 Zakupodavatelj daje u zakup Zakupcu svoju nekretninu koja se nalazi u Slavanskom Brodu ul. Nikole Zrinskog br. 67, a u naravi predstavlja **POSLOVNI PROSTOR oznake PP1**, u prizemlju zgrade izgrađene na **k.c.br. 2816/2, k.o. SI. Brod, E-1**, koji se sastoji od : prijema, hodnika, ureda 1, ureda 2, ureda 3, ureda 4, ureda 5, ureda 6, arhive, kuhinje, WC M, WC Z, neto korisne površine 175,61m<sup>2</sup>, i parkirna mjesta PM1 i PM2 neto korisne površine 6,26 m<sup>2</sup> sve u nacrtu označeno smeđom kosom šrafurom, ukupne neto korisne površine 181,87 m<sup>2</sup>.

Osim opisanog poslovnog prostora i dva vanjska parkirna mjesta **ZAKUPODAVATELJ** daje u zakup **ZAKUPCU** i 5 parkirno garažnih mjesta u podzemnoj garaži opisane zgrade na etaži - 1. (kasnije u tekstu zajedničkim nazivom: „POSLOVNI PROSTOR“).

1.2. Zakupodavatelj potvrđuje i jamci da je zakoniti vlasnik **POSLOVNOG PROSTORA**, da njegovo pravo vlasništva nije ograničeno niti opterećeno pravima ili zahtjevima trećih, te da je valjano ovlašten sklopiti ovaj ugovor i izvršiti svoje obveze koje je njime preuzeo. Zakupodavatelj izjavljuje i jamci da ne postoji nenamireni dug s naslova režijskih troškova, koji se odnose na razdoblje prije sklapanja ovog ugovora.

1.3. Zakupac će POSLOVNI PROSTOR koristiti za svoje redovito poslovanje i poslovanje povezanih trgovačkih društava, a sve u okviru svoje registrirane djelatnosti te se za potrebe iste o svom trošku obvezuje ishoditi dozvolu za rad od nadležnih tijela državne uprave.

1.4. Zakupac POSLOVNI PROSTOR iii njegove dijelove ne može davati drugima u podzakup bez dogovora i pismenog odobrenja zakupodavatelja.

## **Uvjeti**

### **Zakupa 2.**

2.1. Ugovorne strane dogovorile su zakup iz članka 1. ovog Ugovora na određeno vrijeme, počevši od 06.10.2023. godine do 06.10.2025.godine.

2.2. Zakup se može produljiti pisanom suglasnošću obiju ugovornih strana u Aneksu najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka ugovorenog roka iz stavka 1. ovog članka.

2.3. Ugovorne strane su suglasne da će protekom roka zakupa od dvije godine jednom godišnje dogovarati eventualnu korekciju povećanja ili smanjenja zakupnine sukladno uvjetima na tržištu.

2.4. Ugovorne strane sporazumno su dogovorile namjeru Zakupca da sa Zakupodavateljem sklopi Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u narednom periodu a posljedično bi po eventualnoj realizaciji kupoprodaje ovaj Ugovor prestao važiti i prije predviđenog roka trajanja.

## **ZAKUPNINA**

3.

3.1. Zakupac je dužan plaćati Zakupodavatelju neto zakupninu u mjesečnom iznosu od 1.000,00 EUR ukupno (slovima: tisuću EUR-a) na žiro račun Zakupodavatelja koji se vodi kod Erste&Steiermarkische banke d.d. IBAN broj HR58 2402006 1100623355., a najkasnije do 10. (desetog) dana u mjesecu za tekući mjesec. U navedeni iznos zakupnine nije uključen PDV 25%. Obveza plaćanja zakupnine počinje teći od 01.studenog 2023.godine.

3.2. Zakupac je odgovoran za plaćanje svih davanja i poreza po ovom ugovoru na koja ga obvezuju zakoni Republike Hrvatske.

3.3. Odmah nakon preuzimanja POSLOVNOG PROSTORA od strane Zakupca, Ugovorne strane sačiniti će „Zapisnik o primopredaji POSLOVNOG PROSTORA u kojem se ima utvrditi stanje svih brojila i opće stanje POSLOVNOG PROSTORA.

## **Obveze Zakupodavatelja**

4.

4.1. Prije predaje POSLOVNOG PROSTORA u neposredan posjed Zakupca, Zakupodavatelj ga je dužan kompletno očistiti i okrečiti bijelom bojom.

## **Obveze**

### **Zakupca**

5.

5.1. Zakupac je dužan koristiti, odnosno zajamčiti korištenje POSLOVNOG PROSTORA na način da ga čuva od oštećenja. Svu direktnu štetu prouzročenu svojim nemarom, Zakupac će odgovarajuće nadoknaditi Zakupodavatelju.

5.2. Zakupac je odgovoran za redovito održavanje poslovnog prostora poput promjene žarulja, mrežica na slavinama, i sl., čistoću i urednost te pažljivo postupanje i čuvanje od oštećenja svih prostorija.

5.3. Osim zakupnine iz članka 3. ovog ugovora Zakupac je dužan plaćati slijedeće režijske troškove i to za: plin, električnu energiju, vodu, komunalnu i vodnu naknadu, odvoz smeća, zajedničko održavanje zgrade.

Na zahtjev Zakupodavatelja, Zakupac mu je obvezan pokazati kopije plaćenih računa. Zakupac je obvezan čuvati kopije plaćenih računa i predati ih Zakupodavatelju po završetku zakupa.

5.4. Zakupac je dužan otkloniti sve kvarove koji su nastali njegovom nepažnjom.

5.5. Zakupac je dužan Zakupodavatelju dozvoliti, uz prethodnu najavu, pregled POSLOVNOG PROSTORA, te pokazivanje POSLOVNOG PROSTORA potencijalnim zakupcima, ali samo tijekom zadnja četiri tjedna prije isteka ugovora o zakupu ukoliko do istoga dođe.

5.5. Zakupac je dužan u slučaju oštećenja i kvarova, odmah obavijestiti Zakupodavatelja.

5.6. Zakupac smije POSLOVNI PROSTOR koristiti isključivo u gospodarske svrhe.

5.7. Nakon završetka zakupa Zakupac je dužan očistiti i okrečiti {bijelom bojom} predmetni POSLOVNI PROSTOR te popraviti sva eventualna oštećenja u prostoru.

## **Otkaz ugovora**

**6.**

6.1. Ovaj ugovor svaka od Ugovornih strana može otkazati u svako doba uz otkazni rok koji iznosi 2 (dva) mjeseca od dana dostave pismene obavijesti o otkazu Ugovora o zakupu.

Izjava o otkazu ovog ugovora daje se u pisanom obliku i predaje drugoj Ugovornoj strani neposredno uz potpis ili poštom preporučeno uz potvrdu o primitku, time da je rok za iseljenje po raskidu ugovora 30 (trideset) dana.

6.2. Otkaz ugovora mora biti u pisanoj formi i predan drugoj strani neposredno uz potpis ili preporučeno poštom.

Otkazni rok u slučaju otkaza predanog drugoj strani neposredno uz potpis počinje teći od dana kad je druga strana primila otkaz.

Otkazni rok u slučaju otkaza preporučenom poštom počinje teći 5. (petog) dana računajući od dana kad je otkaz Ugovora predan pošti. Izjave o otkazu bit će valjane ako su poslane na sljedeće adrese:

Zakupodavatelju: Nikole Zrinskog br. 67, 35000 Slavonski

Brod. Zakupcu: Ulica 108. brigade ZNG 34, 35000 Slavonski

Brod.

6.3 Ovaj ugovor može prestati u svako doba i sporazumom stranaka.

## **Provo prvokupa**

**7.**

7.1. Odluci li Zakupodavatelj za vrijeme trajanja zakupa prodati predmetni poslovni prostor obvezuje se isti prvo ponuditi Zakupcu za iznos kupoprodajne cijene 180.000,00 EUR (stoosamdesettisućaeura).

## **Razno**

**8.**

8.1. Ovaj ugovor je sastavljen u četiri primjerka, od kojih dva za Zakupodavatelja, dva za Zakupca.

8.2. Tijekom zakupa, sva prava i obveze iz Ugovora bit će obvezujuće za pravne slijednike Zakupodavatelja i trećih osoba koje bi mogle ostvariti pravo na korištenje / vlasništvo nad objektom zakupa po bilo kojoj pravnoj osnovi.

8.3. Prava i obveze iz ugovora nastaju potpisivanjem istog.

8.4. Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sastavljene u pisanoj formi i potpisane od ovlaštenih zastupnika obje Ugovorne strane

8.5. Sva pisana komunikacija između Zakupca i Zakupodavatelja bit će poslana na poštanske adrese navedene u članku 6.2.

8.6. Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne sporove nastale iz ovog Ugovora nastojati riješiti mirnim putem, a ukoliko to ne bude moguće, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Slavonskom Brodu.

Zakupodavatelj:

NIKA BAU d.o.o.

ZLATAN STJEPANOVIĆ, direktor

  
**NIKA Bau d.o.o.**  
Nikolić Zrinskog 67  
SLAVONSKI BROD  
OIB: 21953721847

Zakupac:

RADIO SLAVONIJA d.o.o.

ANKICA GALOVIĆ, direktor

  
  
RADIO d.o.o.  
**SLAVONIJA**  
108. brigade ZNG 34  
35000 Slavonski Brod