

JOSIP KORMAN iz Bapske, A. Šenoje 6, OIB: 74444561496, (dalje u tekstu - podzakupodavac) s jedne strane

MENS-KORMAN GRUPA d.o.o. iz Bapske, A. Šenoje 6, OIB: 044365221421, zastupan po OIB: 044365221421, članu uprave, Tomislavu Kormanu (dalje u tekstu - podzakupoprimac),

zaključili su dana 01. studenog 2017. godine

06-12-2023

UGOVOR O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA u Osijeku, Sv. Leopolda Bogdana Mandića 111 T

Članak 1.

Ovim ugovorom podzakupodavac daje podzakupoprimcu u podzakup cijelu nekretninu, u naravi poslovna zgrada, dvor, oranica ul. Sv. B. L. Mandića, sve izgrađeno na kčbr. 10781/25 k.o. Osijek te upisano u zk. ul. 15129 Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Osijeku. ukupne površine 698 m².

Članak 2.

Podzakupoprimac će unajmljeni prostor iz članka 1. ovog ugovora koristiti shodno njegovim potrebama i načinu funkcioniranja, pa u tom smislu jeste ovlašten ishoditi i potrebne dozvole za svoj račun i za svoju korist, a za ove potrebe i izvršiti potrebna uređenja i preinake, budući da postojeće stanje evidentno ne zadovoljava predmetne potrebe i uvjete, a za koje preinake nije obavezan tražiti posebnu suglasnost podzakupodavca.

Stranke suglasno ugovaraju kako podzakupoprimac predmet ovog ugovora o podzakupu po svom nahođenju može izdati u podnajam ili dalji podzakup, bez posebne pisane suglasnosti podzakupodavca.

Članak 3.

Podzakupoprimac prima predmet podzakupa na dan zaključenja ovog ugovora u svoj samostalni posjed i u viđenom stanju.

Stranke čine nespornim, kako je predmet podzakupa dijelom nedovršen, dijelom izgrađen za potrebe mesne industrije, a što nije odgovarajuće za potrebe podzakupoprimca, zbog čega isti dijelom valja preizgraditi, u cijelosti je zapušten, uglavnom devastiran, a zbog čega podzakupoprimac primarno mora isti urediti te u tom smislu u isti uložiti potrebna materijalna i financijska sredstva, a koja stranke procjenjuju na 350.000,00 Kn (slovima: tristotinepedesettisuća kuna), u kom iznosu podzakupodavac podzakupoprimcu ovim ugovorom i priznaje predmetno ulaganje, a ukoliko se ispostavi da bi isto bilo veće, o tome će podzakupoprimac obavijestiti podzakupodavca te mu se ovaj obvezuje isto i priznati.

U smislu ovog ulaganja u nekretninu podzakupodavca, u slučaju podzakupa ili podnajma, isti u cijelosti pripada podzakupodavcu.

Članak 4.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju, kako ovaj ugovor zaključuju na određeno vrijeme na rok od 10 (deset) godina, počevši od 01. studenog 2017. godine, a zaključno do isteka 31. listopada 2027. godine.

Stranke mogu raskinuti ovaj ugovor uz otkazni rok od 30 dana, ako kojoj od stranaka predmetni prostor više ne bude, odnosno bude potreban.

Članak 5.

Za korištenje predmtnog prostora stranke suglasno utvrđuju kako podzakupoprimac neće plaćati zakupninu, već je u obvezi, a kako je naprijed već rečeno, uložiti rad, materijalna i financijska sredstva, radi dovođenja predmetnog prostora u funkcionalno stanje, imajući u vidu da se ista zakupoprimcu predaje u posjed i korištenje u derutnom i zapuštenom stanju te dijelom građevinski nedovršenom stanju pa je istu prethodno potrebno očistiti, preurediti, dograditi i opremiti kako bi se privela namjeni dok će sva druga davanja koja terete predmetnu nekretninu, odnosno troškove, koji su skopčani sa zaključenjem i realizacijom ovog ugovora, snositi podzakupoprimac

Članak 6.

Podzakupoprimac je dužan podmirivati troškove tekućeg održavanja predmetnog prostora kao što su: utrošak električne energije, utrošak plina, vode, komunalnu i vodnu naknadu, odvoz smeća i dr., tj. sve režijske troškove, koje kao korisnik prostora sam uzrokuje, ali i sve režijske troškove, koje je inače u obvezi plaćati vlasnik nekretnine, a na način, da plaća utrošak električne energije u cijelosti isključivo prema stvarnoj potrošnji, koja se očitava sa brojila, koje očitava utrošak električne energije u predmetnom poslovnom prostoru.

Članak 7.

Podzakupoprimac je obavezan zakupljenu nekretninu u svakom slučaju koristiti primarno kao poslovni prostor, a osobito voditi računa o tome da:

- pri korištenju zakupljenog prostora postupa pažljivo i čuva ga od kvarova i oštećenja;
- plaća troškove skopčane sa korištenjem predmeta zakupa i u svezi sa zakupom;
- redovito ga održava, mete i čisti javnu površinu ispred poslovnog prostora kao i sam poslovni prostor i dvorište;
- koristi zakupljeni prostor kao dobar gospodarstvenik.

U svakom slučaju podzakupoprimac je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja unajmljenog prostora, koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe (zaposlenici, klijenti, gosti i sl.), koje se koriste unajmljenim prostorom zakupoprimca, pri čemu se ne dira u odredbe iz čl. 2. do 5. ovog Ugovora.

Članak 8.

Podzakupoprimac sukladno naprijed ugovorenom smije, bez pisane suglasnosti podzakupodavca, činiti preinake unajmljenog prostora, kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Podzakupoprimac je dužan o svom trošku ishoditi svu potrebnu dokumentaciju za izdavanje eventualnih dozvola.

Članak 9.

Podakupodavac predaje zakupoprimcu poslovni prostor u viđenom stanju, a ovaj ga kao takovog prima na dan zaključenja ovog ugovora i na isti nema nikakvih primjedbi, a sve u smislu odredbe čl. 2. do 5. ovog Ugovora.

O primopredaji poslovnih prostorija i uređaja ugovorne strane sastavljaju poseban zapisnik, a u slučaju da to ne učine, u slučaju spora vrijede odredbe Zakona o zakupu, a podredno Zakona o najmu.

Članak 10.

Ugovor o podzakupu nekretnine iz čl. 1. ovog ugovora, može se otkazati, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, odnosno bez obzira na odredbe čl. 4. ovog ugovora, zbog slijedećih razloga:

1. suglasno po sporazumu stranaka u svako vrijeme;
2. ako podzakupoprimac koristi poslovni prostor protivno ovom ugovoru ili tako da se unajmljenom prostoru, zajedničkim prostorijama i uređajima njegovom krivicom nanosi znatnija šteta;
3. ako podzakupoprimac ne uredi predmet zakupa, a kako je to predviđeno odredbama čl. 2., 3. i 5. ovog ugovora u primjerenom roku ili to ne učini u naknadnom primjerenom roku od dana priopćenja pisane opomene podzakupodavca;

Po primitku otkaza, podzakupoprimac je dužan u roku od osam dana predati predmetnu nekretninu slobodnu od osoba i stvari u posjed podzakupodavcu, a u stanju u kojem se isti nalazio u vrijeme otkaza.

Članak 11.

U slučaju raskida ugovora prije isteka roka iz čl. 4. ovog ugovora, stranka koja je ugovor raskinula obvezna je naknaditi stvarnu štetu protivnoj strani.

Ukoliko predmetni ugovor prije isteka roka, a iz bilo kojih razloga, otkazuje podzakupodavac, dužan je nadoknaditi iznos ulaganja zakupoprimcu u iznosu, srazmjerno preostalom razdoblju do isteka fixnog roka iz čl. 4. ovog ugovora, pri čemu se u obračun ne priznaje 1 (jedna) odnosno prva godina, budući da je za očekivati da podzakupoprimac u istoj nema stvarne uporabe iste, već samo troškove ulaganja.

Ukoliko predmetni ugovor prije isteka roka, a iz bilo kojih razloga, otkazuje podzakupoprimac, isti se odriče uloženi sredstava u predmet zakupa te mu ih u tom slučaju

podzakupodavac nije u obvezi nadoknaditi, osim ukoliko je do istog došlo zbog ponašanja samog podzakupodavca.

Članak 12.

Podzakupoprimac nema pravo po prestanku ugovora o zakupu, odnosno korištenja poslovnog prostora, demontirati vrata, prozore, vodovodne, električne, ventilacione i druge instalacije i uređaje, koje je ugradio radi funkcije prostora.

Članak 13.

Podzakupoprimac je dužan po prestanku ovog ugovora predati podzakupodavcu nekretninu iz čl. 1. ovog ugovora u cijelosti u ispravnom, čistom, urednom i funkcionalnom stanju, slobodne od osoba i stvari te vratiti ključeve od svih prostorija.

Članak 14.

Podzakupodavac dozvoljava podzakupoprincu da na nekretnini iz čl. 1. ovog ugovora postavi svoje reklame i natpise, a po vlastitom izboru, uz prethodno pribavljanje potrebitih dozvola nadležnih organa, pazeći pri tom, da čim je to manje potrebno oštećuje fasadu i ostale dijelove nekretnine.

Po isteku ovog ugovora podzakupoprimac se obvezuje bez odgode ukloniti navedene reklame i natpise, a mjesto na fasadi zgrade, na kojem su bile postavljene, dovesti u prvobitno funkcionalno i estetsko stanje.

Članak 15.

Stranke su suglasne da će eventualni spor u svezi s primjenom ovog ugovora rješavati u duhu uzajamnog razumjevanja i suradnje, dakle, primarno na miran način, a u slučaju nemogućnosti rješenja stvari na miran način, stranke suglasno ugovaraju kako će spor riješiti pred stvarno nadležnim sudom u Osijeku.

Također stranke sporazumno utvrđuju kako se dostava pismena, vezano za provedbu ovog ugovora te eventualnog spora, koji bi u vezi istog postojao, ima smatrati uredno izvršenom, ako je učinjena na adresu prijavljenog registriranog sjedišta, a svake od stranaka ponaosob.

Članak 16.

U slučaju da koja od odredbi ovog ugovora bude ništava ili sporna, stranke sporazumno utvrđuju da ostale odredbe ovog ugovora ostaju na snazi, a ako to ne bude moguće, obvezuju se zaključiti novi valjani ugovor ili anex postojećem, kojim bi postigli istovjetan cilj, svrhu i smisao ovog ugovora.

Članak 17.

Stranke također sporazumno ugovaraju, kako podzakupoprimac neće izdavati nikakove instrumente osiguranja naplate po ovom ugovoru podzakupodavcu, pa ovaj ugovor stupa na snagu danom njegovog zaključenja.

Članak 18.

Ugovorne stranke su ovaj ugovor pročitale i isti im je jasan, na koji tekst nemaju prigovora, te ga u znak prihvatanja prava i obveza, koja iz njega proizlaze, osobno potpisuju uz za podzakupoprimca i stavljanje službenog žiga.

Članak 19.

Ugovor je sačinjen u 3 (tri) istovjetnih primjerka, od kojih podzakupodavac zadržava 1 (jedan) primjerka, podzakupoprimac 1 (jedan) primjerka, 1 (jedan) primjerak dostavlja se nadležnom tijelu Ministarstva financija Republike Hrvatske.

U Osijeku, 01. studenog 2017. godine

Podzakupodavac:
Josip Korman



Podzakupoprimac:
Mens-Korman Grupa d.o.o.
po članu uprave
Tomislavu Kormanu

MENS-KORMAN GRUPA d.o.o.
BAPSKA
OIB: 04436522142



NEURUČENO VRATITI U
PU OSIJEK

JOSIP KORMAN
OSIJEK
BIĐSKA ULICA 20
31000 OSIJEK

PLAN DOSPIJEĆA POREZNIH OBVEZA ZA 2025. GODINU

Budući da Ministarstvo financija, Porezna uprava u 2025. godini neće dostavljati naloge za uplatu mjesečnih/tromjesečnih obveza poreza, **dužni ste plaćati svoje obveze u rokovima i iznosima sukladno važećem rješenju o utvrđivanju obveze.**

U nastavku je Plan dospijeća Vaših obveza temeljem trenutno važećeg rješenja te podaci o uplatnom računu, modelu uplate i pozivu na broj primatelja, te drugim podacima koje je potrebno upisati na nalogu za uplatu.

Predujam poreza dohodak od imovine na temelju najma ili zakupa pokretnina i nekretnina koji se plaća prema rješenju Porezne uprave sukladno članku 56. i članku 62. stavku 1. Zakona o porezu na dohodak (Narodne novine, br. 115/16 i 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22, 114/23 i 152/24).

Datum dospijeća	Iznos (EUR)
28.02.2025.	15,61
28.02.2025.	15,61
31.03.2025.	15,61
30.04.2025.	15,61
02.06.2025.	15,61
30.06.2025.	15,61
31.07.2025.	15,61
01.09.2025.	15,61
30.09.2025.	15,61
31.10.2025.	15,61
01.12.2025.	15,61
31.12.2025.	15,61

Molimo da uplate izvršite koristeći sljedeće podatke:

Platitelj: **JOSIP KORMAN**
OSIJEK, BIĐSKA ULICA 20

Primatelj: Porez na dohodak od imovine na temelju najma ili zakupa pokretnina i nekretnina po rješ. PU - **grad OSIJEK**

IBAN primatelja: HR8110010051731212002

Model: HR68

Poziv na broj primatelja: 1503-74444561496

Opis plaćanja: Predujam poreza na dohodak

MINISTARSTVO FINACIJA
POREZNA UPRAVA