

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
(»Ugovor«)

sklopljen je u Zagrebu dana 22.04.2024. (dvadesetdrugog travnja dvije tisuće dvadeset četvrte) god.

i z m e đ u-----

(1) **Ivan MAČEŠIĆ JURINA**, iz Zagreba, Hercegovačka ulica 62, OIB: 38575928656,-----
kao **zakupodavac**-----

(2) **VAL MOTORS d.o.o.** Zagreb, Ulica Isidora Kršnjavoga 1, OIB: 80070317208 zastupano po
odgovornoj osobi Mia Martinić, OIB: 50906866292, Zagreb, Okrugljačka ulica 20-----
kao **zakupnik**-----

(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zajednički: »**Ugovorne strane**«, a pojedinačno »**Ugovorna strana**«).-----

Članak 1.-----

1.1 Predmet zakupa je nekretnina označena kao zk. č. br. 5262/1, Batušićeva, stambena zgrada
br 23-35, ukupne površine 2459 m2, upisano u zk.ul 110761, k.o. Vrapče Novo, Općinski
građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to samostalna uporabna cjelina
kako slijedi: -----
„ 101.Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-101)-----
Poslovni prostor u prizemlju sa bočne strane zgrade, Batušićeva 31, kao posebni dio
neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako
velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika - poslovni prostor u prizemlju površine 48,40m2.-----
(u daljnjem tekstu: »**Poslovni prostor**«).-----

1.2 Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku:-----

- (i) da je jedini i isključivi vlasnik Poslovnog prostora, te da na istom ne postoje knjižna ili
izvanknjižna prava i/ili tereti u korist trećih osoba koja bi isključivala, umanjivala ili
ograničavala prava Zakupnika, niti da bilo koja treća osoba polaže bilo kakvo pravo
na Poslovni prostor;-----
- (ii) da je jedini faktični i istiniti posjednik Poslovnog prostora, te da niti jedna treća pravna
i/ili fizička osoba nema pravo posjeda niti korištenja istog temeljem bilo kakvog
pravnog posla;-----
- (iii) da prema najboljem saznanju Zakupodavca nije u tijeku bilo kakav sudski i/ili
izvansudski ili bilo koji drugi postupak i to bilo po tužbi, prijedlogu i/ili prijavi od strane
trećih, a vezan za Poslovni prostor;-----
- (iv) da će u slučaju saznanja za bilo koju činjenicu koja bi na bilo koji način mogla dovesti
u situaciju bitno drugačiju od one za koju Zakupodavac jamči ovim Ugovorom, bez
odgađanja obavijestiti Zakupnika o nastupu takve okolnosti, pri čemu nastup takve
okolnosti, osim ukoliko se ne radi o nastupu više sile, ne oslobađa Zakupodavca od
jamstava danih ovim Ugovorom.-----
- (v) da je Poslovni prostor opremljen novom stolarijom, novim klima uređajem,
sanitarijama u kupaonici, sadrži instalacije grijanja, hlađenja, te obrađene i uređene
podove, zidove, stropove i vrata, te je vlasnik istih Zakupodavac.-----



- 1.2 1.3 Ovim Ugovorom, te pod ovdje sadržanim uvjetima, Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup Poslovni prostor opisan u Članku 1. ovog Ugovora, zajedno sa pokretninama koje se u njemu nalaze.-----

Članak 2.-----

- 2.1 Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik, prema uvjetima iz ovog Ugovora, ima pravo Poslovnim prostorom koristiti sve pripadajuće infrastrukturne instalacije objekta u kojem se Poslovni prostor nalazi, kao i priključke vezane uz opskrbu vodom i odvodnju, opskrbu električnom energijom, grijanje i hlađenje.-----
- 2.2 Zakupnik je ovlašten temeljem ovog Ugovora samostalno zatražiti i ishoditi od ovlaštenog davatelja telekomunikacijskih usluga ugovor o priključenju telefonskih linija i/ili drugih odgovarajućih telekomunikacijskih instalacija odnosno sustava, i to u svoje ime i o svom trošku, te je dužan plaćati mjesečne račune ovlaštenog davatelja telekomunikacijskih usluga.-----

Članak 3.-----

- 3.1 Ugovorne su strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik obavljati djelatnost za njegu i održavanje tijela, odnosno djelatnost kozmetičkog salona, te druge djelatnosti koje su usko povezane s tom djelatnošću ili su u istu uključene sukladno klasifikaciji djelatnosti, a za koje prethodno navedene djelatnosti je registriran pri Trgovačkom sudu, a sukladno namjeni za koju je Poslovni prostor namijenjen, a u koju svrhu će koristiti Poslovni prostor. Bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, Zakupnik nije ovlašten u Poslovnim prostorom obavljati djelatnost koja bi bila različita od naprijed navedenih djelatnosti.-----
- 3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik u obvezi pred nadležnim institucijama dužan ishoditi sva potrebna rješenja i suglasnosti za obavljanje djelatnosti iz stavka 1. ovog članka, a o čemu je obavezan po jedan primjerak dostaviti Zakupodavcu.-----
- 3.3. Zakupnik ne može bez odobrenja Zakupodavca promijeniti vrstu djelatnosti odnosno namjenu korištenja koja je određena stavkom 1. ovog članka. Stranke ovog Ugovora utvrđuju kako se svako korištenje poslovnog prostora protivno predviđenoj namjeri smatra povredom obveze Zakupnika iz ovog Ugovora, u kojem slučaju Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor bez poštivanja ugovorenog otkaznog roka.-----

Članak 4.-----

- 4.1 Zakup se zasniva na **određeno vrijeme** od 4 (četiri) godine, počevši od 01.05.2024. (prvog svibnja dvije tisuće dvadeset četvrte) godine (»Datum početka zakupa«), koji datum je različit od datuma sklapanja ovog Ugovora, te s kojim datumom Zakupodavac vrši primopredaju poslovnog prostora Zakupniku, do datuma 01.05.2028. (prvog svibnja dvijetisućedvadeset osme) godine, te osim u slučaju prijevremenog raskida sukladno odredbama ovog Ugovora, trajat će do 24:00 (dvadesetčetiri) sata datuma koji predstavlja četvrtu godišnjicu Datuma početka zakupa.-----
- 4.2. Početak trajanja zakupnog odnosa računa se od 01. 05. 2024. (prvog svibnja dvijetisuće dvadeset četvrte godine) godine, s kojim danom počinje teći obveza Zakupnika na plaćanje zakupnine i ostalih troškova poslovnog prostora.-----

Članak 5.

5.1 Prilikom primopredaje zakupljenog poslovnog prostora sastaviti će se primopredajni zapisnik u kojem će se posebno opisati građevinsko stanje poslovnog prostora, popisati stanje brojila vode i električne energije, grijanja, popis inventara, stanja instalacija i ostale činjenice važne za stanje predmetnog poslovnog prostora i pokretnina u istom, te će isti potpisati obje ugovorne strane.

Članak 6.

6.1 Zakupnik se obvezuje kod uporabe Poslovnog prostora svoju registriranu djelatnost obavljati primjenjujući važeće propise o protupožarnoj zaštiti i zaštiti na radu, postupajući s otpadom i otpadnim tvarima po gospodarskim načelima i načelima zaštite okoliša u skladu s propisima koji reguliraju navedenu materiju.

Članak 7.

7.1 Ugovorne strane su suglasne da eventualno neovlašteno korištenje Poslovnog prostora od strane Zakupnika, nakon isteka ugovorenog roka trajanja zakupa, ni u kojem slučaju ne podrazumijeva automatsko produljenje ili obnovu ovog Ugovora. Takvo produljenje ili obnova Ugovora neće se podrazumijevati ni u slučaju eventualnih dodatnih plaćanja od strane Zakupnika nakon raskida ovog Ugovora, pa i onda ako bi takva izvršena plaćanja Zakupnik definirao kao zakupninu. Svako takvo korištenje Poslovnog prostora bez pisane suglasnosti Zakupodavca smatrat će se dodatnim razlogom da Zakupodavac ima pravo prisilne ovrhe radi prisilnog iseljenja i nadoknade eventualno nastale štete.

Članak 8.

- 8.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik na ime zakupa Poslovnog prostora plaćati zakupninu u iznosu od € 690,00 (šesto devedeset eura) najkasnije do 5. (petog) dana u mjesecu za tekući mjesec.
- 8.2 Zakupnina je plativa u korist računa Zakupodavca - Mačešić Jurine Ivan otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d., IBAN: HR70234000093210114059.
- 8.3 Zakupodavac izrijekom izjavljuje da će Zakupnik plaćanjem zakupnine na način iz odredbe stavka 8.2. ovog članka, u potpunosti ispuniti svoju obvezu prema Zakupodavcu u smislu plaćanja zakupnine, te se u tom slučaju odriče prava pobijati ovaj Ugovor s osnova načina plaćanja zakupnine.
- 8.4 Za slučaj zakašnjenja s plaćanjem, Zakupodavac može zaračunavati zateznu kamatu u visini zakonske stope zatezne kamate.
- 8.5. Ukoliko na tržištu dođe do promjene cijene zakupa za više od plus-minus 10% (slovima:desetposto) ugovorne strane će dogovorno uskladiti ugovorenu cijenu zakupa.

Članak 9.

9.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškovi korištenja zajedničkih usluga održavanja, uporabe zajedničkih uređaja zgrade i komunalija uobičajenih za poslovni prostor ove vrste kao što su pričuva, čistoća, komunalna naknada i spomenička renta (dalje u tekstu: troškovi zajedničke potrošnje) plaćati Zakupnik, kao što će pored zakupnine plaćati i sve direktne troškove vezane uz korištenje poslovnog prostora kao što su električna energija, voda,

grijanje i ostali komunalni troškovi, kao i ostala davanja koja proizlaze iz njegovog korištenja nekretnine prema dostavljenim obavijestima i ispostavljenim računima tih službi (dalje u tekstu: troškovi individualne potrošnje).-----

Članak 10.-----

- 10.1 Zakupnik je dužan podmirivati Zakupodavcu trošak individualne potrošnje – naknade i pristojbe za utrošenu električnu energiju, vodu, grijanje, te druge direktne troškove nastale korištenjem Poslovnog prostora, sve prema stvarno utrošku i cijeni odnosno računima pružatelja pojedine usluge, iako će računi za naveden usluge i dalje glasiti na Zakupodavca.-
- 10.2 Troškove iz stavka 1. ovog članka, Zakupnik će plaćati sa svog poslovnog računa na temelju računa koje će mu Zakupodavac dostaviti tokom mjeseca za prethodni mjesec, plativo u roku 7 (sedam) dana na račun naveden u svakom pojedinom računu. Ugovorne strane mogu se naknadno usuglasiti da se obračun vrši na način da Zakupnik plaća ukupan račun potrošnje električne energije po priključku, a pomoću kontrolnog brojala obračunat za njegov dio potrošnje, a o čemu će sastaviti pisanu izjavu.-----

Članak 11.-----

- 11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik odgovara za Poslovni prostor, opremu, uređaje i sve instalacije ugrađene u njegovoj unutrašnjosti, te se Zakupnik obvezuje s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika koristiti i pravilno održavati Poslovni prostor u besprijekornom, funkcionalnom i sigurnosnom stanju, kako bi se isti nesmetano mogao upotrebljavati za djelatnost predviđenu ovim Ugovorom, pridržavajući se pri tom odgovarajućih tehničkih, sigurnosnih i drugih propisa i normi. S tim u vezi, Zakupodavci imaju pravo najmanje jednom mjesečno, tijekom radnog vremena i pod uvjetom odgovarajuće prethodne obavijesti – najkasnije 24 sata, izvršiti uvid u stanje Poslovnog prostora radi kontrole njegova ugovorenog korištenja.-----
- 11.2 U slučaju neposredne opasnosti, Zakupodavac će imati pravo pristupa u bilo koje vrijeme i bez prethodne obavijesti, te će u kratkom roku obavijestiti Zakupnika o takvom pristupu.-----
- 11.3 Zakupnik ne odgovara za redovno trošenje Poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja, no prilikom primopredaje Poslovnog prostora, dužni su Poslovni prostor dovesti u stanje sukladno članku 15. ovog Ugovora.-----
- 11.4 Zakupodavci su suglasni i dozvoljavaju Zakupniku da na Poslovnom prostoru istakne reklamu s logotipom tvrtke ili obrta, bez naknade.-----
- 11.5 Zakupnik je bez odgađanja dužan bez odgađanja pisanim putem izvijestiti Zakupodavca o svakom nedostatku koji se na Poslovnom prostoru pojavi u tijeku zakupa, kao i o nepredviđenoj opasnosti koja prijete Poslovnom prostoru (požar, eksplozija, izlivanje vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, poplava, bujica i visoka voda, lom stakla, a posebno odgovornost iz djelatnosti i slično).-----
- 11.6 Zakupnik je dužan bez odgode obavijestiti Zakupodavca pisanim putem o potrebi izvršenja onih popravaka koji, u skladu s odredbama ovog članka, padaju na teret Zakupodavca, te mu dati primjereni rok za njihovo izvršenje. Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, pribavu ponuda za izvođenje takvih radova od strane olašenih izvođača, mjesto, prilike i druge objektivne okolnosti pod kojima se radovi moraju izvesti. Ukoliko popravak, nedostatak ili kvar ne budu izvršeni, odnosno otklonjeni u razumnom roku, Zakupnik je ovlašten angažirati adekvatnog izvođača, te temeljem plaćenog računa izvođaču i prijeboja sa Zakupodavcem, umanjiti iznos zakupnine za sljedeći mjesec.-----

- 11.7 Zakupnik je suglasan da ne smije bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca činiti nikakve preinake i građevinske radove Poslovnog prostora, a posebno ne one kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled Poslovnog prostora, u suprotnom odgovara Zakupodavcu za eventualnu stvarno nastalu imovinsku štetu.-----
- 11.8. O radovima iz prethodnog stavka ovog članka ovog Ugovora, a nakon davanja pisane suglasnosti zakupodavca, stranke ovog Ugovora će zajednički sačiniti zapisnik kojeg eventualno može biti sastavni dio projektna dokumentacija ukoliko postoji, kao i troškovnik u svezi izvođenja radova.-----
- 11.9. Zakupnik ima pravo u poslovni prostor ugraditi samo one svoje uređaje koji su mi potrebni radi obavljanja svoje djelatnosti iz članka 3. ovog Ugovora.-----
- 11.10. Nakon prestanka Ugovora, bez obzira na razlog prestanka Ugovora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u prostor, ali samo ako se time ne oštećuje poslovni prostor, ali nema pravo na naknadu vrijednosti eventualnih građevinskih radova koja je poduzeo na poslovnom prostoru iz stavak 7. ovog članka ovog Ugovora.-----
- 11.11 Zakupnik se obvezuje nadoknaditi Zakupodavcu stvarno nastalu imovinsku štetu u Poslovnom prostoru.-----
- 11.12 Zakupodavac se obvezuje redovno održavati putem ovlaštenih osoba i snositi troškove redovnog održavanja opreme instalirane u Poslovnom prostoru i to: klima uređaja i bojlera za sustav grijanja i pripremu tople vode.-----
- 11.13 Zakupnik se obvezuje snositi troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora. Pod troškovima tekućeg održavanja koje Zakupnik snosi sam smatraju se osobito: redovno održavanje i manji popravci unutarnjih instalacija, čišćenje zakupljenog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koje je prouzročio, ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom Zakupnika, kao i drugi troškovi manjih preinaka u poslovnom prostoru kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.-----

Članak 12.-----

- 12.1 Zakupnik ima pravo Poslovni prostor dati u podzakup Livi beauty, vl. Lucija Fuček, obrt za usluge, OIB 21742909645, a svako drugo davanje u podzakup zahtjeva prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavaca.-----

Članak 13.-----

- 13.1 Porez na zakup Poslovnog prostora, snosi Zakupodavac.-----

Članak 14.-----

- 14.1 Ovaj ugovor prestaje istekom vremena na koje je zaključen.-----
- 14.2. Ovaj ugovor može izvan ugovorenog roka zakupa prestati otkazom ugovora o zakupu koji mogu izjaviti obje stranke, a sukladno zakonskim odredbama.-----
- 14.3. Zakupodavac može otkazati ugovor bez otkaznog roka u slučaju ako:-----
- ukoliko zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor iz članka 1. (slovima: prvog) ovog ugovora protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,-----
 - ukoliko zakupodavac iz razloga za koji on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem obavlja svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik,-----

- ukoliko zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti iz članka 3. ovog ugovora odlukom nadležnog tijela,-----
 - ukoliko zakupnik ne plati u cijelosti zakupninu iz članka 8. ovog Ugovora u roku od trideset dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca, -----
 - ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca obavlja preinake poslovnog prostora-----
 - ako zakupnik bez pisane suglasnosti zakupodavac da poslovni prostor u podzakup-----
 - u svim drugim slučajevima kršenja obveza zakupnika iz ovog Ugovora.-----
- 14.4. Stranke ugovaraju otkazni rok za slučaj prestanka ugovora prije isteka roka iz članka 4. ovog ugovora u trajanju od 60 (slovima: šezdeset) dana, osim u slučajevima kada zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor bez obveze poštivanja ugovorenog otkaznog roka.-----
- 14.5 Ugovor se raskida pisanom izjavom o raskidu, upućenom preporučenom poštom s povratnicom na adrese Ugovornih strana navedenih u zaglavlju ovog Ugovora, ili na druge adrese o kojima su Ugovorne strane obavijestile jedna drugu.-----
- 14.6 Ovaj Ugovor može prijevremeno prestati i sporazumom (suglasnom voljom) svih Ugovornih strana u svako vrijeme.-----

Članak 15.-----

- 15.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u roku od najkasnije 7 (sedam) dana, računajući od dana prestanka ovog Ugovora, Zakupnik dužan predati Poslovni prostor u urednom stanju, slobodan od osoba i stvari koje je unio Poslovni prostor i sa svim pripadajućim dokumentima, dokazima o održavanju i ključevima, i podmirenim računima i za mjesec u kojem je prestanak ugovora nastupio.-----
- 15.2 Zakupnik je dužan prije predaje Poslovni prostor urediti, ukoliko je potrebno oličiti, očistiti i dovesti ga u stanje u kakvom ga je primio, i to najmanje u onom građevinskom stanju u kojem je taj prostor bio u momentu zaključenja ovog ugovora.-----
- 15.3 Ukoliko je Zakupnik izvršio određene promjene (dodaci, poboljšanja i sl.) na Poslovnom prostoru, ista postaju vlasništvo Zakupodavca, a Zakupnik nema pravo zahtijevati povrat troškova u vezi s njihovom ugradnjom.-----
- 15.4 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaja Poslovnog prostora od strane Zakupodavca Zakupniku, te od strane Zakupnika Zakupodavcu biti potvrđena zapisnikom o primopredaji, kojega će potpisati obje Ugovorne strane, i kojim se dokazuje primopredaja Poslovnog prostora, a koji će sadržavati podatke o stanju u kojem se Poslovni prostor nalazi, stanje brojila u vrijeme primopredaje. U slučaju da Zakupodavac mora primijeniti prisilnu ovrhu za ulazak u posjed Poslovnog prostora, ista se neće smatrati smetanjem posjeda, te se može obaviti bez zapisnika i bez prisutnosti Zakupnika ukoliko je to dopušteno prisilnim propisima.-----
- 15.5 Zakupnik snosi trošak zakupa i troškove individualne potrošnje do trenutka predaje Poslovnog prostora, uključeno cijeli mjesec u kojem je predaja Poslovnog prostora obavljena.-----

Članak 16.-----

- 16.1 Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave.-----
- 16.2 Zakupnik izričito ovlašćuje Zakupodavca da temeljem ovog Ugovora protekom dobrovoljnih rokova za plaćanje i/ili protekom roka za činidbu predaje Poslovnog prostora u posjed Zakupodavca, radi ostvarenja dužne činidbe predaje Poslovnog prostora u posjed Zakupodavca i/ili naplate dospjelih troškova i zakupnine, zajedno sa pripadajućim zateznim kamatama i troškovima ovrhe, Zakupodavac može neposredno provesti prisilnu ovrhu radi predaje u posjed, kao i radi naplate tražbina, na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini i pravima.-----
- 16.3 Zakupnik izričito i neopozivo pristaje da, temeljem Ugovora, a u skladu s odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu, Zakupodavac može voditi ovršni postupak

radi naplate svoje novčane tražbine, uvećano za zakonsku zateznu kamatu i troškove postupka, i naplatiti svoju tražbinu na svoj imovini Zakupnika, sve do potpunog namirenja, te voditi neposredni ovršni postupak radi predaje Poslovnog prostora u posjed Zakupodavca slobodnog od osoba i stvari Zakupnika.-----

16.4 Ugovorne strane su suglasne da je javni bilježnik ovlašten staviti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora po zahtjevu Zakupodavca u svrhu iz prethodnih odredbi, uz uvjet da Zakupodavac u zahtjevu specificira osnov, visinu, dospijeće tražbine i/ili činidbe i izjave da je njihova tražbina i/ili činidba prema Zakupniku dospjela na određeni dan, te da nije ispunjena, odnosno da je Zakupnik dužan predati Poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.-----

16.5 Zakupnik je suglasan da je Zakupodavac nakon prestanka zakupa ili prestanka važenja Ugovora, po bilo kojoj osnovi, ovlašten stupiti u neposredan i isključivi posjed Poslovnog prostora, bez da se isto smatra smetanjem posjeda, te eventualno stvari koje zatekne u Poslovnom prostoru, postaju vlasništvo Zakupodavca i Zakupnik nije ovlašten potraživati naknadu štete s tog osnova.-----

Članak 17.-----

17.1 Niti jedna Ugovorna strana ne može ustupiti bilo koja prava i obveze iz ovog Ugovora, niti ustupiti bilo koju tražbinu iz ovog Ugovora bez prethodne pisane suglasnosti druge Ugovorne strane.-----

17.2 Ovaj Ugovor zajedno sa bilo kojim dokumentima navedenim u ovom Ugovoru sadrži cjelokupni sporazum i razumijevanje stranaka u vezi s predmetom i zamjenjuje sve prethodne sporazume, razumijevanja ili dogovore, usmene ili pisane, koji se odnose na predmet ovog Ugovora.-----

17.3 Odredbe ovog Ugovora su odvojive i zasebne. U slučaju da bilo koja odredba Ugovora bude proglašena nevaljanom, nezakonitom ili neprovedivom, to neće utjecati na valjanost, zakonitost i provedivost ostalih odredbi ovog Ugovora. U tom slučaju, predmetnu odredbu će zamijeniti druga (a) prikladna i pravična odredba koja će sadržavati ono što su Ugovorne strane željene postići nevaljanom, nezakonitom ili neprovedivom odredbom (ukoliko je to dozvoljeno zakonom i provedivo) te (b) nevaljana, nezakonita ili neprovediva odredba neće imati utjecaja na ostatak Ugovora.-----

17.4 Ovaj se Ugovor može izmijeniti i dopunjavati samo u pisanom obliku na temelju suglasnog očitovanja Ugovornih strana, potvrđenog potpisima njihovih ovlaštenih zastupnika.-----

17.5 Zakupodavac i Zakupnik izjavljuju da je ovaj Ugovor sklopljen slijedom međusobnog sporazuma, slobodnom i ozbiljnom voljom i kao konačni sporazum, a ne pod prisilom niti očito nepravilnim uvjetima, u znak čega Ugovorne strane potpisuju ovaj Ugovor.-----

17.6 Troškove solemnizacije ovog Ugovora snosi Zakupnik.-----

17.7 Na sva prava i obveze Zakupodavca i Zakupnika koja nisu uređena ovim Ugovorom primjenjuje se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno supsidijarno odredbe Zakona o obveznim odnosima, te drugi odgovarajući propisi Republike Hrvatske.-----

17.8 Ovaj Ugovor stupa na snagu na uvedno naznačeni datum. -----

17.9 Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih 2 (dva) primjerka zadržava Zakupnik, 1 (jedan) primjerak zadržava Zakupodavac, a 1 (jedan) primjerak ostaje u arhivi javnog bilježnika.-----

ZAKUPODAVAC:

Ivan Mačesić Jurina

ZAKUPNIK:

VAL MOTORS d.o.o.



OV-3134/24

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
POSJEDOVNIČKI ODJEL ZAGREB
Dana na dan: 22.04.2024. 09:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 11070

Broj zadnjeg dnevnika: Z-60613/2023
Vrsta plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIM

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POSJEDNIČKI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 101 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
OSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Br. zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
5262/1	BATUŠIĆEVA, STAMBENA ZGRADA BR. 23-35			2459	
	UKUPNO:			2459	

DRUGI ODJELJAK

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.03.2020.g. pod brojem Z-15492/2020	
1.	ZABILJEŽBA, da je za nekretninu na adresi u Zagrebu, Slavka Batušića 23 - 35 (građevinske oznake S3-1/2 u naselju Špansko-jug), priložena pravomoćna dozvola za upotrebu, izdana od Komiteta za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove Grada Zagreba - Općine Susedgrad, broj UP/I-05/1-1895/5-1982 od 14. srpnja 1982.g. i uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, kl: 935-08/2012-02/1086, urbr: 251-05-02/2-2012-2 od 27. studenog 2012.g.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-101) slovni prostor u prizemlju sa bočne strane zgrade, Batušićeva 31, kao posebni dio neodvojivo vezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i udio ostalih suvlasnika ČEŠIĆ JURINA IVAN, OIB: 38575928656, HERCEGOVAČKA ULICA 62, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Izjava: tvrdi se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.04.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 296977/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 1107

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIM

Izdao:

SLUŽBENA OSOBA:
SANDA PANDŽA

Kontrolni broj: 233872505134426

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Ja, javni bilježnik SANDA PANDŽA, Zagreb, Kačićeva 9,
temeljem čl. 27. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama i čl. 3., 4. i 8. Pravilnika o elektroničkom
poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga elektroničkim putem

izdajem zemljišnoknjižni izvadak

Javnobilježnička naknada naplaćena po čl. 10. st. 2. Pravilnika o elektroničkom poslovanju korisnika i
ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67
eur.

Sudska pristojba se ne plaća temeljem Uredbe o tarifi sudskih pristojbi / Oslobođeno od plaćanja
sudske pristojbe temeljem Zakona o sudskim pristojbama

Broj: OV-3133/2024
Zagreb, 22.04.2024.

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI SAVJETNIK
PETRA JAKLIĆ IVIĆ



Javni bilježnik
SANDA PANDŽA



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
SANDA PANDŽA
Kačićeva 9, 10 000 Zagreb

U moj javnobilježnički ured pristupili su 22.04.2024. (dvadesetdrugogtravnjadvjetisućedvadesetčetvrt) godine:-----

- **IVAN MAČEŠIĆ JURINA**, OIB: 38575928656, ZAGREB, GRAD ZAGREB, HERCEGOVAČKA ULICA 62, rođen 27.02.1986. god, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 115200256 PU Zagrebačka,----- kao **zakupodavac**-----

i-----
- **MIA MARTINIĆ**, OIB: 50906866292, ZAGREB, GRAD ZAGREB, Okrugljačka ulica 20, rođena 31.08.1990. god, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117659744 PU Zagrebačka,----- kao **direktor VAL MOTORS d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica Isidora Kršnjavoga 1, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 081294005, OIB: 80070317208, kao **zakupnik**,-----

a radi potvrde sljedeće privatne isprave:-----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

od 22.04.2024. (dvadesetdrugogtravnjadvjetisućedvadesetčetvrt) god, a na temelju odredbe st. 1. čl. 59. Zakona o javnom bilježništvu:-----

Ovlaštenje za potpis utvrdila sam uvidom u sudski registar elektronskim putem i spisu prileži izvadak iz sudskog registra.-----

Izvršila sam uvid u izvadak iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, kčbr. 5262/1, ZK uložak broj 110761, katastarska općina: 999901, Vrapče novo od 22.04.2024. (dvadesetdrugogtravnjadvjetisućedvadesetčetvrt) god,----- koji dokument u izvorniku/preslici čini sastavni dio Ugovora.-----

Ugovoru ne prileži dokaz o energetskej učinkovitosti predmetne nekretnine ali stranke unatoč upozorenju traže potvrdu ove privatne isprave.-----

P O T V R Ğ U J E M

da sam prednju ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.-----
Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu **ovršnog** javnobilježničkog akta.-----
Sudionici izričito izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji, te preda mnom potpisuje naprijed označeni UGOVOR.-----

Strankama izdana 3 (tri) primjerka solemnizirane privatne isprave.-----
Javnobilježnička pristojba naplaćena temeljem TB 1 ZJP u iznosu od 3,98 EUR.-----
Javnobilježnička nagrada naplaćena temeljem čl. 12. i čl. 16. PPJT u iznosu od 66,50 EUR + PDV.-----

JAVNI BILJEŽNIK
SANDA PANDŽA



ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
SNJEŽANA PAVLOVIĆ

