

HUBER & ELMWOOD d.o.o., Osijek, Zrinjevac 6, OIB:83527988391, zastupan po direktoru Loreta Huber (u nastavku: Zakupodavac)

i

HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o., Zagreb, Ulica kneza Mislava 14, OIB: 79233697721, zastupan po direktoru Davor Kajba (u nastavku: Zakupnik)

zaključili su dana 01.05.2024.g. u Osijeku slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

1. PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u vlasništvu Zakupodavca na adresi Zagreb, Radnička ulica 34, u naravi poslovni prostor na 9. katu – koji se sastoji od: hodnika, odmora, kuhinje, kupaonice, garderobe, ureda, spa, spremišta podne površine 245,00 m² s pripadcima: nenatkrivena terasa I korisne površine 31,00 m² (podne površine 124,00 m²), natkrivena terasa korisne površine 16,00 m² (podne površine 32,00 m²) i nenatkrivena terasa II korisne površine 45,15 m² (podne površine 180,60 m²), kao i pripadajuće garažno mjesto oznake -2GM45, garažno mjesto u -2 podzemnoj etaži, Radnička cesta 32-34a, korisne površine 11,16 m² te garažno mjesto oznake -2GM44 i garažno mjesto u -2 podzemnoj etaži, Radnička cesta 32-34a, korisne površine 14,70 m².

Članak 2.

Zakupodavac jamči da je predmetni poslovni prostor u cijelosti njegovo isključivo vlasništvo, da ne postoji neko pravo trećeg koje bi isključivalo, umanjivalo ili ograničavalo prava zakupnika na nesmetano korištenje.

Zakupodavac i Zakupnik sporazumno ugovaraju da Zakupnik u svako vrijeme zadržava pravo nesmetanog i cjelovitog korištenja poslovnog prostora za vlastite potrebe bez vremenskog ili prostornog ograničenja, bez prethodne najave ili suglasja Zakupodavca.

2. ROK TRAJANJA UGOVORA

Članak 3.

Ovaj Ugovor zaključuje se na neodređeno vrijeme, počev od 01. svibnja 2024. godine, s kojim datumom Ugovor stupa na snagu i od kojeg datuma počinju teći prava i obveze iz ovog Ugovora.

3. ZAKUPNINA

Članak 4.

Za korištenje poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora, Zakupnik se obvezuje plaćati Zakupodavcu zakupninu u iznosu od **2.600,00 EUR** mjesečno, uvećano za porez na dodanu vrijednost od 25%, a po ispostavljenom računu Zakupodavca.

Zakupnik se obvezuje da će zakupninu utvrđenu u stavku 1. ovog članka, plaćati Zakupodavcu najkasnije do petnaestog u mjesecu za tekući mjesec, na temelju računa primljenog od Zakupodavca.

Zakupodavac ima pravo teretiti Zakupnika za zatezne kamate zbog kašnjenja u plaćanju zakupnine, primjenjujući važeću zakonsku zateznu kamatnu stopu.

Zakupnik se obvezuje za cjelokupno vrijeme korištenje poslovnog prostora plaćati i tekuće troškove koji proizlaze korištenjem poslovnog prostora.

4. KORIŠTENJE I ADAPTACIJA PROSTORA

Članak 5.

Zakupnik se obvezuje koristiti poslovni prostor s pažnjom urednog i savjesnog gospodarstvenika i domaćina, održavati poslovni prostor u funkcionalnom i urednom stanju, pridržavajući se pri tom stručnih tehničkih i sigurnosnih pravila te mjerodavnih propisa i normi.

Zakupnik će predmetni poslovni prostor koristiti isključivo za obavljanje svoje poslovne djelatnosti.

Svako proširenje ili promjena prijavljene djelatnosti Zakupnika, ukoliko ne postane pretežita djelatnost, neće se smatrati kršenjem preuzetih obveza iz ovog Ugovora.

Zakupodavac i Zakupnik sporazumno ugovaraju da Zakupnik može zakupljeni poslovni prostor dati u podzakup.

Članak 6.

Zakupnik ne smije, bez pisane suglasnosti Zakupodavca, činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Zakupodavac je suglasan da Zakupnik, a za potrebe obavljanja svoje djelatnosti, preuredi poslovni prostor na način na koji njemu najbolje odgovara, sve pod uvjetom da takva preuređenja ne oštećuju građevinsku konstrukciju i izgled poslovnog prostora.

Zakupodavac, sukladno navedenom, ovlašćuje Zakupnika da, u potrebnoj mjeri, izvrši preinake poslovnog prostora, što uključuje pravo izvršenja dodatnih radova i poboljšanja.

Zakupnik je ovlašten istaknuti i postaviti ploče potrebna sadržaja sa nazivom (tvrtkom) Zakupnika.

Zakupnik ima pravo ugradnje potrebne opreme i uređaja, ukoliko je isto potrebno za redovito ili uspješnije obavljanje poslovanja, kao i za zadovoljavanje sigurnosnih i drugih zahtjeva, nužnih za nesmetano obavljanje svoje djelatnosti.

5. RASKID UGOVORA

Članak 7.

Ugovorne strane su sporazumne da jedna drugoj mogu otkazati ovaj Ugovor u bilo koje vrijeme, pisanim putem, uz otkazni rok od 1 godine.

Zakupodavac može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor ukoliko nastane neki od opravdanih otkaznih razloga koji se navode kako slijedi:

- a) ako Zakupnik prekrši odredbe ovog Ugovora o predmetu poslovanja,
- b) ako Zakupnik znatno zakasni s plaćanjem zakupnine ili drugih troškova,

Zakupodavac može u slučaju ispunjenja navedenih uvjeta raskinuti ovaj Ugovor uz pridržavanje otkaznog roka od 1 godine.

Zakupnik može Zakupodavcu iz opravdanih poslovnih razloga, otkazati ovaj Ugovor, uz pridržavanje otkaznog roka od 1 godine. U tom slučaju ugovorne strane će podmiriti svoje obveze jedna prema drugoj u cijelosti do isteka navedenog otkaznog roka.

Ugovor se otkazuje pisanim putem. Otkazni rok teče od dana uredne dostave pisanog otkaza Ugovora. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će međusobna pismena dostavljati isključivo preporučenom pošiljkom uz povratnicu.

Protekom razdoblja zakupa ili raskidom istog, Zakupnik je dužan predati poslovni prostor slobodan od stvari, strojeva i osoba u postojećem stanju i obliku.

Zakupnik ima pravo odnijeti svu ugrađenu opremu i uređaje, kao i druge pokretne stvari koji su njegovo isključivo vlasništvo, uz pažnju potrebitu da bi se spriječila oštećenja na poslovnom prostoru.

6. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 8.

Sve obveze plaćanja od strane Zakupnika nastaju od dana preuzimanja poslovnog prostora.

Zakupnik je uz zakupninu dužan plaćati i režijske troškove kao i sve ostale troškove koji nastanu korištenjem poslovnog prostora od dana stupanja u posjed zakupljenog poslovnog prostora.

Troškove uobičajenog (normalnog) tekućeg održavanja poslovnog prostora snosi Zakupnik. Zakupnik snosi i troškove popravaka čiju je potrebu sam izazvao.

Zakupnik ne odgovara za redovno trošenje poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja.

Članak 9.

Ovaj Ugovor smatra se osnovnim Ugovorom i prema potrebama biti će mijenjan ili dopunjen u njegovim izmjenama.

Ugovorne strane su se sporazumjele da se ovaj Ugovor može mijenjati i dopunjavati isključivo sporazumno i u pisanom obliku.

Članak 10.

Potpisom Ugovora ugovorne strane potvrđuju da su isti pročitale i razumjele, te da obzirom da on predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju, prihvaćaju sva prava i obveze koje iz njega proistječu, kao i pravne posljedice koje za njih proistječu te se odriču prava na pobijanje iz razloga nerazumijevanja ugovora.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane ga potpisuju putem ovlaštenih potpisnika.

Članak 11.

Sve eventualne sporove iz ovoga Ugovora, ugovorne strane će rješavati sporazumno. U slučaju nemogućnosti rješenja spora sporazumno, ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Osijeku.

Članak 12.

Ugovor je sačinjen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih svaka od ugovornih strana zadržava po 1 (jedan) primjerak.

ZAKUPODAVAC:

HUBER & ELMWOOD d.o.o.
Zrinjevac 6, 31000 Osijek
OIB: 8527000391

ZAKUPNIK:

HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o.
Zagreb, Ulica kneza Mislava 14
OIB: 7923369721