

MASSIVE PANELS d.o.o. Dravska ulica 24, Veliki Bukovec, OIB: 07775577984, koje zastupa direktor Nikola Požgaj, kao Zakupodavatelj (u daljnjem tekstu „Zakupodavatelj“)

i

POŽGAJ d.o.o. Dravska ulica 24, Veliki Bukovec, OIB: 97022429963, koje zastupa član uprave Nikola Požgaj, kao Zakupoprimateelj (u daljnjem tekstu „Zakupoprimateelj“)

zaključili su ovaj

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Ugovorne strane prvenstveno utvrđuju kako je Zakupodavatelj vlasnik nekretnine (dalje u tekstu: „poslovni prostor“):

- čk.br. 1288/16 u naravi gospodarske zgrade površine 3393 m² i gospodarsko dvorište 3756 m² u Dravskoj ulici, ukupne površine 7149 m² dvor, upisano u zk.ul.br. 1389, k.o. Veliki Bukovec, u dijelu 1/1.

Ugovorne strane nadalje utvrđuju kako je predmet ovog ugovora zakup dijela nekretnine i to 15 m² poslovnog prostora iz prethodnog stavka ovog Ugovora.

CIJENA

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju visinu zakupnine na slijedeći način:

- | | | |
|------------------------------------------|---|-----------|
| - Osnovica za obračun PDV-a | = | 400,00 kn |
| - Porez na dodanu vrijednost | = | 100,00 kn |
| - Ukupni iznos (osnovica uvećana za PDV) | = | 500,00 kn |

Obračun plaćanja vršit će na način da Zakupodavatelj isporuči fakturu svakog zadnjeg dana u mjesecu, a sa valutom plaćanja od 15 dana i sve počevši sa datumom 01.siječnja 2019. godine. Zakupoprimalatelj se obvezuje utvrđenu cijenu platiti na žiro-račun Zakupodavatelja, a, iznimno, u slučaju međusobnog dogovora moguće je cijenu platiti kompenzacijom.

PLAĆANJE

Članak 3.

Temeljem ovog ugovora Zakupodavatelj garantira Zakupoprimalcu konačnu mjesečnu cijenu najma iz članka 2., s time da je uplata izvršena u ugovorenom roku.

Članak 4.

Cijenu mjesečnog najma iz ovog ugovora Zakupoprimalatelj se obvezuje isplatiti prema dinamici utvrđenoj u članku 2. Ovog Ugovora.

Članak 5.

U slučaju da Zakupoprimalatelj ne ispuni svoju ugovornu obvezu iz članka 4. ovog ugovora, Zakupodavatelj može jednostranom pismenom obavijesti raskinuti ovaj ugovor uz otkazni rok od 60 dana.

Članak 6.

Eventualni odustanak od ovog ugovora moguć je i temeljem obostranog pismenog sporazuma između Zakupodavatelja i Zakupoprimalatelja.

KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 7.

Zakupnik ima pravo zakupljeni poslovni prostor koristiti isključivo za obavljanje vlastite djelatnosti i za kupnju i prodaju robe.

Zakupnik nije ovlašten bez izričite prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca mijenjati djelatnost koju obavlja u zakupljenom proizvodnom prostoru niti obavljati nove djelatnosti uz postojeće.

PODZAKUP

Članak 8.

Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik ne smije zakupljeni poslovni prostor davati u podzakup.

KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 9.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti sukladno ugovorenoj namjeni kao dobar privrednik, odnosno dobar domaćin, te je dužan čuvati od oštećenja, a po prestanku ugovora vratiti neoštećen Zakupodavcu.

Zakupnik odgovara za štetu koja može nastati zbog protuugovorne uporabe i uporabe kojoj poslovni prostor nije namijenjen, neovisno o tome je li poslovni prostor rabio on ili neka osoba po njegovu nalogu.

Zakupnik je dužan bez odgađanja obavijestiti Zakupodavca o nedostatku koji bi se pokazao u tijeku zakupa, osim ako zakupodavac zna za nedostatak, u protivnom gubi pravo na naknadu štete zbog nedostatka, a dužan je zakupodavcu naknaditi štetu koju je pretrpio zbog neotklanjanja tih nedostataka.

PREINAKE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 10.

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

Preinake poslovnog prostora kao što su primjerice bitne konstrukcijske izmjene, izmjene rasporeda, površine, namjene ili vanjskog izgleda, zakupnik je ovlašten izvoditi samo na temelju izričite prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Smatra se da je Zakupodavac dao suglasnost za preinake iz prethodnog stavka ako je pisano obaviješten o namjeri izvođenja radova, a tome se u roku od 30 dana od primitka obavijesti nije pisano usprotivio.

Ako Zakupnik bez suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor, te ima pravo na naknadu štete.

REŽIJSKI TROŠKOVI, TEKUĆE ODRŽAVANJE I SITNIJI POPRAVCI

Članak 11.

Sve režijske troškove koji se tiču predmetnog poslovnog prostora (troškovi električne energije, grijanja, vode, telefona, odvoz smeća, komunalne naknade, spomeničke rente i slično) dužan je plaćati Zakupodavatelj.

Troškove tekućeg (redovnog) održavanja zakupljenog proizvodnog prostora (čišćenje, sitniji popravci instalacija i sl.) snosit će Zakupodavatelj.

Troškove popravaka oštećenja zakupljenog poslovnog prostora koje je prouzročio Zakupoprimateelj snosit će također Zakupodavatelj.

PRESTANAK UGOVORA

Članak 12.

Zakupodavac može otkazati ugovor u zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa u svako doba a naročito ako:

1. ako Zakupoprimateelj i poslije pisane opomene Zakupodavatelja koristi zakupljeni prostor, protivno ugovoru ili mu nanosi štetu koristeći bez dužne pažnje
2. ako Zakupoprimateelj ne plati dospjele tri zakupnine u roku od 15 dana od pisanog traženja Zakupodavca.

Ugovor o zakupu može otkazati svaka ugovorna strana ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ovim Ugovorom ili zakonom.

Članak 13.

Zakup ne prestaje promjenom pravnoga položaja ugovornih strana.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka pravni slijednici ugovornih strana stupaju u prava i obveze ugovornih strana .

Članak 14.

Zakupoprimatelj je dužan nakon prestanka zakupa vratiti iznajmljeni proizvodni prostor.

Nakon prestanka ugovornog odnosa, odnosno prilikom predaje poslovnog prostora, sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazio poslovni prostor u vrijeme predaje.

Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je proizvodni prostor predani u ispravnom stanju.

Članak 15.

Zakupoprimatelj ima pravo odnijeti dodatke što ih je učinio na poslovnom prostoru ako je odvajanje moguće bez oštećenja poslovnog prostora, ali pravo je Zakupodavatelja da ih zadrži ako mu isplati njihovu protuvrijednost u vrijeme vraćanja.

Članak 16.

U slučaju da dođe do prijevremenog prestanka ugovornog odnosa zbog više sile (potres, poplava, požar i sl.) Zakupoprimatelj ima pravo odnijeti stvari koje je uložio u uređenje predmetnog poslovnog prostora.

PRIMJENA PRAVA

Članak 17.

Na sva pitanja koja ovim ugovorom nisu izričito uređena, primjenjivati će se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima.

Ukoliko koja od odredbi ovog ugovora ne bi bila dopuštena, ovaj ugovor i dalje ostaje na snazi, a ugovorne strane obvezuju se pristupiti pregovorima radi zamjene nedopuštene odredbe dopuštenom, imajući u vidu da novom odredbom postignu onu svrhu koju su imali prilikom sklapanja ugovora.

TROŠAK SASTAVA I OVJERE UGOVORA

Članak 18.

Trošak sastava ovog ugovora i trošak eventualno potrebne javnobilježničke ovjere snosit će Zakupoprimalelj.

NADLEŽNOST SUDA

Članak 19.

Sve sporove proizišle iz i u vezi ovog ugovora ugovorne strane pokušat će riješiti sporazumno. Ukoliko to ne bi bilo moguće, ugovara se mjesna nadležnost stvarno nadležnog suda u Varaždinu, ako zakonom nije propisana nadležnost drugog suda.

OBAVJEŠTAVANJE UGOVORNIH STRANA

Članak 20.

Ugovorne strane ugovaraju da će sve međusobne obavijesti na koje su se obvezale ovim ugovorom odnosno za koje će se pojaviti potreba za vrijeme trajanja ovog ugovora ili u vezi s ovim ugovorom, obavljati pismenim putem i to preporučenim pismenim pošiljkama na adresu druge ugovorne strane koja je navedena u Glavi ovog ugovora za svaku ugovornu stranu.

IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

Članak 21.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora valjane su samo ako su sastavljene u pismenom obliku te ako su potpisane od strane ugovornih strana.

STUPANJE UGOVORA NA SNAGU

Članak 22.

Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisivanja.

ZAKLJUČNE ODREDBE

Članak 23.

Ugovorne strane izjavljuju da su odredbe ovog ugovora osobno pročitale, da na sadržaj istog nemaju nikakvih primjedaba, te budući da je njime izražena njihova prava volja isti u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Ovaj ugovor sačinjen je u dva (2) istovjetna primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan (1).

* * * * *

U Velikom Bukovcu, 01. siječnja 2019.

ZA ZAKUPODAVATELJA

MASSIVE PANELS d.o.o.

Dravska 24

42231 Veliki Bukovec

OIB: 07775577984 2

Nikola Požgaj, Direktor

ZA ZAKUPOPRIMATELJA

POŽGAJ d.o.o.

VELIKI BUKOVEC

Dravska 24 4

Nikola Požgaj, član uprave