

DIM-MES d.o.o., OIB: 71968165400, sa sjedištem u **22320** Drniš, Poljana 7, zastupano po gđi Antoniji Blažević (u daljnjem tekstu: „**Zakupodavac**“)

DRNIŠKA TRADICIJA d.o.o., OIB 54957506101 sa sjedištem u 22322 Čavoglave, Blaževići -Vrba9, zastupano po gđi Ivani Svalina, direktorici (u daljnjem tekstu „**Zakupnik**“)

(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zasebno kao „Strana Ugovora“, a zajedno kao „Strane Ugovora“)

dana 26. rujna 2022. (dvadesetšestog rujna dvije tisuće dvadesetdruge) godine sklapaju sljedeći:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

(„Ugovor“)

1. UVODNA UTVRĐENJA

Ugovorne strane suglasno utvrđuju sljedeće:

da je Zakupodavac vlasnik nekretnine koja je upisana u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Šibeniku, zemljišnoknjižni odjel Drniš, k.o. Čavoglave, u zk. ul. 832, označena kao kč.br. 1704, u naravi POSLOVNA ZGRADA, ukupne površine 444 m², koja se sastoji od suterena, prizemlja i kata (u daljnjem tekstu „**Poslovni prostor**“)

da je predmet ovog Ugovora zasnivanje zakupa na Poslovnom prostoru.

2. ZASNIVANJE I TRAJANJE ZAKUPA

Zakupodavac ovime daje Zakupniku u zakup, a Zakupnik prihvća u zakup Poslovni prostor uređajima, opremom i inventarom koji su sastavni dio ovog Ugovora.

Zakup se sklapa na određeno vrijeme od 5 godina.

Zakupodavac dozvoljava Zakupniku da odmah nakon potpisa ovog Ugovora bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja ili privole Zakupodavca, u zemljišnim knjigama ishodi uknjižbu zakupa na Poslovnom prostoru na osnovi ovog Ugovora.

Strane Ugovora se obvezuju odmah nakon potpisa ovog Ugovora sastaviti zapisnik o pregledu Poslovnog prostora, koji potpisuju ovlaštene osobe.

3. PRIMOPREDAJA POSLOVNOG PROSTORA

Primopredaja Poslovnog prostora u stvarni posjed i uživanje Zakupnika uslijediti na dan koji Strane Ugovora zajednički odrede. S tim danom rizik i opasnost, korist, prednost i slučaj prelaze na Zakupnika. Odtoga dana Zakupnik snosi i plaća sve poreze i davanja koja se odnose na Poslovni prostor.

Prilikom primopredaje Poslovnog prostora Zakupniku, Strane Ugovora će sastaviti primopredajni zapisnik u kojem će utvrditi stanje Poslovnog prostora, stanje brojila režijske potrošnje te popisati stvari i opremu u vlasništvu Zakupodavca koja se daje na upotrebu Zakupniku.

Javna davanja, porezi, troškovi plina, vode, električne energije, odvoza smeća, premije osiguranja i ostala plaćanja obračunati će se sljedećeg prvog u mjesecu koji slijedi nakon izvršene primopredaje.

Primopredajom Poslovnog prostora, Zakupodavac se obvezuje na predaju svih dokumenata vezanih uz korištenje i održavanje Poslovnog prostora i opremu u vlasništvu Zakupodavca koja se daje na uporabu Zakupniku.

4. ZAKUPNINA I TROŠKOVI PROSTORA

Zakupnik se za vrijeme Trajanja zakupa obvezuje mjesečno plaćati zakupninu u iznosu od 3.000,00 EUR (tri tisuća eura) plativo u protuvrijednost HRK prema srednjem tedaju HNB-a na dan dospijeca zakupnine, (u daljnjem tekstu: „Zakupnina“).

Zakupnina se plaća najkasnije do 15. (petnaestog) dana u tekućem mjesecu.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je Zakupnik dužan uz Zakupninu prenijeti na sebe i plaćati i sve režijske troškove Poslovnog prostora, kao što su troškovi odvoza smeća, električne energije, plina, vode, komunalne naknade, telefona i slična davanja (u daljnjem tekstu: „Troškovi prostora“) od trenutka stupanja u posjed.

Zakupnik se obvezuje sve Troškove prostora plaćati u ugovorenim rokovima neposredno nadležnom tijelu ili pružatelju usluge ukoliko je to moguće. Ukoliko neposredno plaćanje Troškova prostora nije moguće, platiti će ih Zakupodavac, a Zakupnik se obvezuje ih naknaditi Zakupodavcu, najkasnije do 30. (tridesetog) dana u mjesecu u kojemu je Zakupodavac namirio trošak.

Zakupnik ima pravo pridržaja prava na prijeboj ili smanjenje iznosa Zakupnine ukoliko se utvrdi da postoje dugovanja za režijske troškove za koja je odgovoran Zakupodavac.

Zakupnik je obavezan platiti zakonsku zateznu kamatu sukladno prisilnim propisima na sve dospjele, a nepodmirene novčane obveze iz ovog Ugovora.

5. KORIŠTENJE I USTUPANJE POSLOVNOG PROSTORA

Zakupnik za čitavog razdoblja Trajanja zakupa u Poslovnom prostoru može obavljati isključivo djelatnost za koju je registriran.

Zakupnik je obavezan temeljem ovog Ugovora ishoditi te održavati na snazi za cijelo vrijeme Trajanja zakupa sva odobrenja, suglasnosti i/ili druge akte nadležnih tijela potrebne za obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, te ispuniti obveze prema propisima o zaštiti od požara, zaštiti okoliša, sigurnosti na radu, sanitarne i druge slične obveze.

Zakupnik ne smije unositi niti dopustiti unošenje opasnih i štetnih tvari u Poslovni prostor.

Zakupnik nema pravo ustupiti ovaj Ugovor, prava i obveze koja proizlaze iz ovog Ugovora.

Zakupnik nije ovlašten davati u podzakup, dijeliti ili koristiti Poslovni prostor i/ili strojeve i opremu koja mu je dana na upotrebu temeljem Ugovora, u cijelosti ili djelomično, s drugim osobama bez prethodnog pisanog odobrenja od strane Zakupodavca.

Zakupnik se obvezuje čuvati Poslovni prostor s pažnjom dobrog i svjesnog gospodarstvenika.

Zakupodavac ima pravo ulaska u Poslovni prostor u bilo koje doba za vrijeme trajanja radnog vremena Zakupnika, kao i izvan radnog vremena u hitnim slučajevima kad je isto potrebno radi otklanja štete ili drugih izvanrednih okolnosti.

Zakupodavac ima pravo prenijeti svoja prava i obveze iz ovog Ugovora, u cijelosti ili djelomično na treću osobu, a Zakupnik potpisom ovog Ugovora izričito daje suglasnost na takav prijenos.

6. ODRŽAVANJE I ULAGANJE U POSLOVNI PROSTOR

Zakupnik je obavezan izvoditi sve radove tekućeg i investicijskog održavanja Poslovnog prostora te strojeva i opreme u prostoru o svom trošku.

Zakupnik ne smije u Poslovnom prostoru vršiti nikakve adaptacije ni preuređenja bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca.

Potpisom ovog Ugovora Zakupnik se izričito i neopozivo odriče prava potraživati od Zakupodavca bilo kakve naknade i/ili druge tražbine s osnove izvršenih adaptacije, preuređenja ili drugih ulaganja u Poslovni prostor i/ili nužnih i korisnih troškova izvršenih u Poslovnom prostoru za trajanja zakupa.

7. JAMSTVA ZAKUPODAVCA

Zakupodavac izričito i neopozivo jamči da Nekretnina posjeduje sljedeće osobine:

- Nisu u tijeku zahtjevi za upis bilo kakvih prava na Poslovnom prostoru u odnosnu zemljišnu knjigu.
- Nisu u tijeku postupci radi restitucije i/ili povrata prava vlasništva nekretnine na kojoj je izgrađen Poslovni prostor.
- Na nekretnini na kojoj je izgrađen Poslovni prostor ne postoje prava na restituciju ili povrat prava vlasništva.
- Za nekretninu na kojoj je izgrađen Poslovni prostor ne postoji nalog za zbrinjavanje otpada ili sanaciju nekretnine. Do primopredaje Poslovnog prostorana nekretnini na kojoj je izgrađen neće doći do odlaganja, kao što su na primjer odlaganja otpada, smeća ili drenaža opasnih tekućina, koji dovode do obvezesancije ili zbrinjavanja, bez obzira s koje pravne osnove. Ukoliko bi to bio slučaj, Zakupodavac se obvezuje Zakupniku nadoknaditi svu štetu bez prethodnog podizanja tužbe od strane Kupca.
- Nekretnina i/ili njeni pripatci nemaju nevidljivih ili skrivenih nedostataka.

Ukoliko se uspostavi da je i jedna od izjava, garancija ili jamstva Zakupodavca netočna ili neistinita, tada je Zakupodavac dužan uspostaviti stanje koje bi postojalo da je izjava, garancija ili jamstvo bilo točno ili istinito. U slučaju da je nemoguće uspostaviti takvo stanje, Zakupodavac je dužan nadoknaditi Zakupniku svu nastalu štetu uključujući i izmaklu dobit u novcu.

8. NAKNADA ŠTETE

Strane Ugovora ovime isključuju odgovornost Zakupodavca za materijalne nedostatke Poslovnog prostora i pripadajuće opreme i uređaja.

U slučaju da Zakupnik prouzroči štetu u Poslovnom prostoru i/ili strojevima ili opremi, dužanje otkloniti je bez odlaganja dovodeći stvar u prijašnje stanje, a ako tako ne postupi niti u roku koji mu dodatno ostavi Zakupodavac, Zakupodavac je ovlašten izvršiti tu obvezu na trošak Zakupnika.

U slučaju kad je Poslovni prostor oštećen uslijed uzroka za koji odgovara Zakupnik ili osobe za koje je on odgovoran, Zakupnik je u potpunosti obavezan otkloniti nastalu štetu, uključujući izmaklu korist te naknaditi troškove nastale Zakupodavcu, a pritom Zakupnina i Troškovi prostora neće biti umanjeni.

Zakupnik za vrijeme trajanja zakupa u cijelosti odgovara za svu štetu koja bi mogla biti uzrokovana trećim osobama korištenjem i/ili upotrebom Poslovnog prostora i/ili strojeva i opreme koji se nalaze u Poslovnom prostoru. Radi izbjegavanja svake dvojbe, Zakupnik je obavezan regresno namiriti Zakupodavca za sve iznose i/ili troškove koje Zakupodavac kao vlasnik Poslovnog prostora eventualno plati trećim osobama zbog štete nastale tijekom Trajanja zakupa.

Ugovorne strane izričito isključuju odgovornost Zakupodavca za bilo kakvu štetu na imovinu vlasništva Zakupnika i/ili trećih osoba koja može nastati u Poslovnom prostoru ili zbog uzroka nastalog u Poslovnom prostoru za vrijeme Trajanja zakupu.

Zakupodavac ne odgovara za bilo kakvu štetu Zakupniku koja nastane uslijed prekida ili neispravne isporuke struje, vode, telekomunikacijskih i drugih komunalnih usluga.

9. OSIGURANJE

Zakupnik se obvezuje za vrijeme Trajanja zakupa pribaviti o vlastitom trošku police osiguranja od osiguravajućeg društava po svom izboru temeljem kojih će Poslovni prostori strojevi i oprema u Poslovnom prostoru biti osigurani od svih rizika, uključujući, ali ne ograničavajući se na poplave, požar, potres, krađu, lom, te od odgovornosti prema trećim osobama.

Zakupnik je obavezan održavati police osiguranja na snazi za cijelo vrijeme Trajanja zakupa te pravovremeno plaćati sve dospjele premije. Zakupnik je obavezan Zakupodavcu dostaviti presliku svake police osiguranja u roku od 8 (osam) dana prije dana isteka prethodne police osiguranja.

10. PRESTANAK UGOVORA

Ugovor prestaje sporazumom Ugovornih strana o raskidu ili jednostranim pisanim otkazom sukladno odredbama ovog Ugovora uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca.

Svaka Strana Ugovora ima pravo otkazati Ugovor bilo koji dan u mjesecu, jednostranom pisanom izjavom koju se treba dostaviti drugoj Ugovornoj strani, uz pridržavanje otkaznog roka od 3 (tri) mjeseca.

Zakupodavac može izvanredno otkazati ovaj Ugovor bez pridržavanja otkaznog roka, jednostranom pisanom izjavom koju je dužan dostaviti drugoj Ugovornoj strani, ukoliko:

- Zakupnik ne plati dospjelu Zakupninu i/ili druge novčane obveze iz ovog Ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca;
- Zakupnik i poslije pisane opomene od strane Zakupodavca koristi Poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez potrebne pažnje ili krši obveze određene Ugovorom;
- Zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca izda u podzakup Poslovni prostor ili na drugi način potpuno ili djelomično preda Poslovni prostor trećima ili ustupi ovaj Ugovor ili prenese prava i obveze iz ovog Ugovora na treće osobe;
- Zakupnik bez pisane suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovom protivljenju izvrši preinake na Poslovnom prostoru;
- Zakupniku nisu odobrene ili su mu opozvane dozvole ili suglasnosti koje su mu potrebne sukladno mjerodavnim propisima ili nalogu nadležnog tijela za obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru.

Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i u drugim slučajevima sukladno važećim propisima.

Prestanak Ugovora po osnovi otkaza bez otkaznog roka nastaje dostavljanjem izjave o jednostranom raskidu na način kako je određeno u članku 13. Ugovora.

Otkazani Ugovor prestati će po isteku otkaznog roka, s tim da se smatra da je otkazni rok počeo teći dostavljanjem izjave o jednostranom raskidu u skladu s odredbom članka 13. ovog Ugovora.

11. PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA PO PRESTANKU UGOVORA

Po prestanku zakupa, Zakupnik je dužan predati Poslovni prostor u posjed Zakupodavcu zajedno sa svim uređajima, opremom, stvarima, instalacijama, priključcima i drugim dijelovima u stanju koje odgovara potpunom izvršenju obveza Zakupnika koje proizlaze iz ovog Ugovora.

Ako Zakupnik po prestanku zakupa nema nepodmirenih dugovanja prema Zakupodavcu temeljem ovog ugovora, ovlašten je odnijeti svu opremu i druge pokretnine koje su njegovo isključivo vlasništvo ili koje je Zakupnik dobio na korištenje od trećih osoba, uz pažnju potrebnu da bi se spriječila oštećenja na Poslovnom prostoru.

Predaja Poslovnog prostora Zakupodavcu bit će potvrđena Zapisnikom o primopredaji koji će Ugovorne strane potpisati na dan predaje Poslovnog prostora u kojem će biti utvrđeno stanje Poslovnog prostora, eventualna oštećenja, stanje Troškova prostora te druge činjenice bitne za predaju Poslovnog prostora. Ukoliko Zakupnik iz bilo kojeg razloga odbije prisustvovati primopredaji i/ili potpisati zapisnik o primopredaji, Zakupodavac će izraditi i potpisati zapisnik o primopredaji u nazočnosti 2 (dva) punoljetna svjedoka. U tom slučaju Zakupnik se potpisom Ugovora unaprijed odriče pravo na prigovor na sadržaj zapisnika o primopredaji i točnost podataka utvrđenih u istom.

Rok za predaju Poslovnog prostora u slučaju prestanka Ugovora je kako slijedi:

- zadnji dan otkaznog roka u slučaju prestanka Ugovora temeljem izjave o raskidu s otkaznim rokom,
- 8 (osam) dana od dana primitka izjave o raskidu Ugovora sa trenutnim učinkom.

Svi ključevi Poslovnog prostora moraju biti vraćeni Zakupodavcu u roku iz članka 11.4.

Od dana prestanka Ugovora o zakupu do dana predaje ispraznjenog Poslovnog prostora, uključujući i vrijeme zakašnjenja u predaji Poslovnog prostora, Zakupnik je obavezan Zakupodavcu plaćati naknadu u visini Zakupnine.

Ukoliko to Zakupodavac zahtijeva, Zakupnik je dužan iz Poslovnog prostora ukloniti svu svoju opremu i uređaje, robu i druge predmete koji su u njegovom vlasništvu.

Ukoliko Zakupnik ne dovede Poslovni prostor u stanje koje je određeno u ovom članku, Zakupodavac će imati pravo to učiniti sam na teret Zakupnika.

U slučaju da Zakupodavac otkáže Ugovor iz razloga navedenih u članku 10.3. Ugovora, ovlašten je odmah stupiti u posjed Poslovnog prostora te onemogućiti daljnje poslovanje Zakupnika kao i iznošenje stvari na kojima Zakupodavac ima pravo retencije, na način kojije Zakupodavcu najprikladniji, primjerice promjenom brave na ulaznim vratima poslovnog prostora.

Zakupnik potpisom ovog ugovora izričito potvrđuje da se stupanje u posjed poslovnog prostora od strane Zakupodavca sukladno odredbama ovog članka neće smatrati smetanjem posjeda, te se izričito odriče prava na samopomoć u zaštiti posjeda kao i prava na potraživanje zaštite od smetanja posjeda pred sudom.

12. OBAVIJESTI

Ugovorne strane se obvezuju obavještavati jedna drugu o promjeni adrese svoga prebivališta, promjeni broja telefona, telefaksa i e-maila adrese, u protivnom smatrat će se da je pismeno uredno dostavljeno, ako je poslano na adresu iz ovoga Ugovora ili na naknadno danu adresu. Ovakav pravni učinak ugovara se i u slučaju da je pismeno vraćeno natrag s naznakom da nije moglo biti uručeno.

Važeće adrese za međusobnu komunikaciju Ugovornih strana su adrese navedene u ovom Ugovoru ili druge adrese o kojima je Ugovorna strana obavijestila drugu Ugovornu stranu pisanim putem.

U slučaju slanja obavijesti o otkazu Ugovora od strane Zakupodavca Zakupniku, dan predaje preporučene poštanske pošiljke s povratnicom poštanskom uredu na adresu iz ovog Ugovora ili novu adresu o kojoj je Zakupnik pisanim putem obavijestio Zakupodavca smatrat će se danom dostave pismena Zakupniku.

13. ZAVRŠNE ODREDBE

Sve sporove koji mogu proizaći iz primjene i/ili tumačenja ovog Ugovora, Ugovorne strane pokušat će riješiti sporazumno, a u suprotnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom njegova potpisivanja.

Eventualna nevaljanost i/ili neprovedivost pojedinih odredbi ovog Ugovora ne utječe na postojanje i valjanost ovog Ugovora u cjelini. Ugovorne strane zamijeniti će ništetnu odredbu novom i valjanom odredbom koja je najbliža gospodarskoj svrsi ništetne odredbe.

Zakupnik se potpisom ovog Ugovora unaprijed odriče prava na isticanje prigovora promijenjenih okolnosti.

Sve izmjene ovog Ugovora moraju biti sklopljene u pisanom obliku.


Troškove sastava i provedbe upisa zabilježbe zakupa snosi Zakupnik.

Ovaj Ugovor je sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) primjerka za svaku Ugovornu stranu.

U ZNAK SUGLASNOSTI sa svim pravima i obvezama iz ovog Ugovora i potvrde da su Ugovorne strane ovaj Ugovor u cijelosti pročitale i razumjele te da su isti sklopile svjesno i bez utjecaja bilo kakve prisile i/ili zablude, Ugovorne strane potpisuju ovaj Ugovor po svojim ovlaštenim zastupnicima.

Za Zakupodavca


DIM – MES d.o.o.



Antonija Blažević, direktorica
**DIM-MES
d.o.o.
Drniš**

Za Zakupnika

DRNIŠKA TRADICIJA d.o.o.



Ivana Svalina, direktorica
**DRNIŠKA TRADICIJA d.o.o.
Blaževići - Vrba 9
Čavoglave
OIB: 54957506101**