

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned below the page number.

OVAJ UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA sklopljen je dana 15.siječnja 2013.godine,

IZMEĐU:

BOŽEN – CO d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Put Supavla 39, OIB: 30689118861, kojeg zastupa gosp. Branimir Živaljić (u daljnjem tekstu „Zakupodavac“)

AFFECTUS d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Rendićeva 6, OIB: 68713174070, kojeg zastupa gđa. Fanita Mihovilović (u daljnjem tekstu „Zakupnik“)

PREAMBULA

Polazeći od toga:

(A) Da je Zakupodavac u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Splitu upisan kao vlasnik nekretnina i to: suvlasničkih dijelova nekretnine koje su temeljem odredbe članka 68,69 i 370 stavak 4. Zakona o vlasništvu posebnih dijelova nekretnine koji u naravi čine:

- (i) suvlasnički udio 59/4022, etažno vlasništvo (E-29), i to dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 39,07 m², označen br. 1.03., u podrumu I. ; upisano u ZK uložak 16090 KO Split
- (ii) suvlasnički udio 32/4022, etažno vlasništvo (E-30), i to dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21,45 m², označen br. 1.06., u podrumu I. ; upisano u ZK uložak 16090 KO Split
- (iii) suvlasnički udio 32/4022, etažno vlasništvo (E-31), i to dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21,38 m², označen br. 1.08., u podrumu I.; upisano u ZK uložak 16090 KO Split

(B) da Zakupnik u svrhu širenja svojih poslovnih aktivnosti ima interes za zakup poslovnog prostora u nekretninama opisanim pod (A) Preambule.

U skladu s gore navedenim nespornim pretpostavkama, Ugovorne stranke su usuglasile sljedeći sadržaj Ugovora:

1. DEFINICIJE

U ovom Ugovoru, niže navedene riječi i izrazi imati će sljedeće značenje:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora

“Ugovorne strane”	Zakupodavac i Zakupnik
“Zgrada”	znači zgrada izgrađena na čest.zem. 9113/1, upisana u Z.U. 16090 K.O. Split
“Poslovni prostor”	<ul style="list-style-type: none">* suvlasnički udio 59/4022, etažno vlasništvo (E-29), i to koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom Zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor Površine 39.07 m2, označen br. 1.03, u podrumu I.*suvlasnički udio 32/4022, etažno vlasništvo (E-30), i to, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21.45 m2, označen br. 1.06., u podrumu I.*suvlasnički udio 32/4022, etažno vlasništvo (E-31), i to koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21.38 m2. označen br. 1.08., u podrumu I.
“Zakup”	ovim Ugovorom zasnovan pravni odnos između Ugovornih Strana
“Datum početka zakupa”	15.siječnja 2013.godine
“Zakupnina”	mjesečna zakupnina u vrijeme sklapanja ovog Ugovora
“Trajanje zakupa”	vremenski period trajanja ovog Ugovora

2. ZASNIVANJE I PREDMET ZAKUPA

- 2.1.Ovim Ugovorom, Zakupodavac s obvezuje predati Zakupniku na korištenje Poslovni prostor.
- 2.2.Predmet zakupa su tri poslovna prostora u ukupnoj površini od 81,90 m2 u rho-bau stanju, a Zakupnik se obvezuje o svom trošku urediti Poslovni prostor.
- 2.3.Ukupna površina poslovnog prostora od 81,90 m2 je osnovica za obračun Zakupnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje

3. IZJAVE I JAMSTVA ZAKUPODAVCA

- 3.1.Zakupodavac izrijekom izjavljuje i jamči Zakupniku:



- (i) Da je jedini i isključivi vlasnik poslovnog prostora, te da osim založnog prava u iznosu od 32.906.169.00 kn uknjiženog u korist Hypo-leasing Kroatien d.o.o. na istom ne postoje knjižna ili izvanknjižna prava i/ili tereti u korist trećih koji bi isključivali, umanjivali ili ograničavali prava Zakupnika;
- (ii) Da je jedini stvarni, istiniti i zakoniti 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 nije u tijeku bilo kakav sudski i/ili izvansudski i/ili kakav drugi postupak koji je neriješen, najavljen ili zapriječen i to bilo po tužbi, prijedlogu i/ili prijavi od strane Zakupodavca i ili trećih, a vezano za poslovni prostor;
- (iv) Nikakva suglasnost, odobrenje, nalog ili ovlaštenje, podnošenje ili registracija za sklapanje ovog Ugovora nije potrebna, te je zakupodavac u potpunosti ovlašten sklopiti ovaj Ugovor
- (v) Nema neriješenih ili pokrenutih istraga ili ispitivanja od strane ili u ime državnih i drugih tijela u vezi sa stjecajem prava vlasništva Poslovnog prostora, uključujući ali ne ograničavajući se na kontrole financijskih ili poreznih vlasti;
- (vi) Da će u slučaju saznanja za bilo koju činjenicu koja bi na bilo koji način mogla dovesti u situaciju bitno drugačiju od one koju Zakupodavac jamči ovim Ugovorom, bez odlaganja obavjestiti Zakupnika o nastanku takve okolnosti. Promjena takvih izmjenjenih okolnosti ne oslobađa Zakupodavca od jamstva danih ovim ugovorom;
- (vii) Da ima potpunu poslovnu i pravnu sposobnost za sklapanje ovog ugovora

4. TRAJANJE ZAKUPA

- 4.1. Zakup se zasniva na određeno vrijeme, u trajanju od 15 godina, odnosno Zakup počinje od 15. siječnja 2013. godine i traje do 15. siječnja 2028. g. Zakup počinje teći od Datuma Početka Zakupa sa pravom produljenja istog.
- 4.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik za svo vrijeme trajanja Zakupa ima parvo prvokupa Poslovnog prostora. Ukoliko Zakupodavac želi prodati Poslovni prostor, dužan je dostaviti Zakupniku pisanu ponudu za kupnju. Zakupnik ima pravo u roku od 30 dana računajući od dana primitka pisane ponude Zakupodavca, razmatrati istu i odgovoriti na predmetnu ponudu Zakupodavcu. Ukoliko Zakupnik prihvati ponudu Zakupodavca, Zakupodavac i Zakupnik dogovoriti će ostale uvjete prodaje i o tome sklopiti odgovarajući kupoprodajni ugovor. U slučaju da Zakupnik ne prihvati ponudu za kupnju Poslovnog prostora po ponuđenoj cijeni, Zakupodavac je dužan ponuditi Zakupniku kupnju po cijeni postignutoj na tržištu temeljem obvezujuće pisane ponude dobivene od treće osobe kao kupca. Ukoliko Zakupnik u roku od 15 dana računajući od dana u kojem je Zakupodavac prezentirao takvu obvezujuću ponudu za kupnju od strane trećeg kao kupca, ne prihvati ponudu Zakupodavca za kupnju po cijeni postignutoj na tržištu temeljen naprijed opisane obvezujuće ponude, Zakupodavac ima pravo prodati Poslovni prostor, ali ne po cijeni koja bi u trenutku sklapanja ugovora o kupoprodaji bila niža od cijene iz naprijed navedene obvezujuće ponude treće osobe kao kupca.

5. PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA

- 5.1. Zakupodavac se obvezuje po potpisivanju ovog Ugovora, dozvoliti Zakupniku slobodan pristup u poslovni prostor i prije Datuma Početka Zakupa, u svrhu vršenja pripreme za ugradnju opreme i unutarnje uređenje.

6. OBVEZE ZAKUPNIKA

- 6.1. Ugovorne stranke su suglasne da će Zakupnik u Poslovnom prostoru obavljati svoju registriranu djelatnost uključujući, ali ne ograničavajući se na administrativne, promotivne i koordinacijske poslove.
- 6.2. Zakupnik se obvezuje koristiti poslovni prostor na način da isti čuva od bilo kakvih oštećenja. Zakupnik ne odgovara za redovno trošenje Poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja.
- 6.3. Zakupnik je ovlašten koristiti sve zajedničke prostore, dijelove, opremu i uređaje Zgrade kao što su kolni i pješački ulaz, manipulativne površine, te pripadajuće infrastrukturne instalacije i priključke vezane za opskrbu vodom i odvodnju, opskrbu električnom energijom, grijanje i hlađenje.
- 6.4. Zakupnik ima pravo o vlastitom trošku kod nadležnog Operatera HEP-a pokrenuti postupak stjecanja prava korištenja povećanja vršne snage na mreži distribucije na mjernom mjestu Poslovnog prostora.
- 6.5. Zakupnik ima pravo o vlastitom trošku i bez posebne naknade Zakupodavcu postaviti znakove i natpise s imenom tvrtke na Zgradi i unutar Poslovnog prostora.

Zakupnina

- 6.6. Počevši od Datuma Početka Zakupa, Zakupnik je temeljem ovog Ugovora isplatio Zakupodavcu cjelokupnu zakupninu za vremenski period od 15 godina u iznosu od 30.000,00 Eura plativo u kunama, odnosno cijelu mjesečnu zakupninu za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora u iznosu od 166.66 Eura/mjesečno, što Zakupodavac potpisom ovog Ugovora potvrđuje.

Troškovi individualne i zajedničke potrošnje

- 6.7. Zakupnik snosi sve ~~direktno~~ troškove nastale korištenjem Poslovnog prostora kao i troškove korištenja zajedničkih usluga i komunalija i to počevši od 01.01.2018.g. zbog vremenskog perioda potrebnog za adaptaciju, uređenje i ishodovanje potrebne dokumentacije, odnosno kad Zakupnik počme obavljati svoju djelatnost.
- 6.8. Zakupnik je dužan prema evidentiranoj potrošnji podmirivati troškove individualne potrošnje i to sve osim troškova vezanih za pričuva.

Preinake/Poboljšanja

- 6.9. Naknadne preinake Poslovnog prostora mogu se vršiti bez pisane suglasnosti Zakupodavca

Podzakup/ustup prava

- 6.10. Zakupnik je ovlašten, bez pisane suglasnosti Zakupodavca, dati u podzakup Poslovni prostor, u cijelosti ili djelomično i to pod uvjetima istovjetnim ovom Ugovoru, osim u pogledu Zakupnine.

7. OBVEZE ZAKUPODAVCA

7.1. Zakupodavac se ovim Ugovorom izrijekom obvezuje:

- (i) Osigurati Zakupniku i njegovim klijentima nesmetano i slobodno korištenje Poslovnog prostora 24 sata dnevno, 7 dana tjedno
- (ii) Da neće prenositi, ustupati svoja prava i/ili obveze proizašle iz ovog Ugovora, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupnika; osim ako bi takav prijenos imao zatan negativan utjecaj na reputaciju Zakupnika;
- (iii) Da za cijelo vrijeme trajanja Zakupa neće prenositi, prodavati, darovati, opteretiti ili na bilo koji drugi način raspolagati Poslovnim prostorom bez prethodne suglasnosti Zakupnika;
- (iv) U slučaju prodaje ili darovanja poslovnog prostora trećem, obvezati kupca ili obdarenika da u potpunosti poštuje uvjete Zakupa utvrđene ovim Ugovorom;

8. PRISTUP POSLOVNOM PROSTORU

- 8.1. Zakupodavac ili njegovi predstavnici imat će parvo pristupa Poslovnom prostoru isključivo tijekom radnog vremena, pod uvjetom odgovarajuće prethodne obavijesti najmanje 24 sata unaprijed.

9. PRIJEVREMENI RASKID

- 9.1. Ovaj Ugovor se može prijevremeno raskinuti isključivo temeljem sporazuma ugovornih strana.
- 9.2. Ukoliko Zakupodavac ~~odkaže~~ ovaj Ugovor, Zakupodavac će biti odgovoran Zakupniku nadoknaditi svaku štetu koja je Zakupniku nastala usljed Zakupodavčevog kršenja obveza, uključujući i troškove iznalaženja privremenog i drugog trajnog smještaja.

10. MJERODAVNO PRAVO

- 10.1. Na sva prava i obveze Ugovornih strana koja nisu izrijekom regulirana ovim Ugovorom primjenjuje se Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora, odnosno supsidijarno odredbe Zakona o obveznim odnosima.

11. PRAVNO SLIJEDNIŠTVO

- 11.1. U slučaju promjene osobe ili pravnog statusa Zakupodavca, prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na novu osobu Zakupodavca, odnosno na njegovog pravnog slijednika, a u suprotnom zakupnik kao oštećena strana ima pravo na naknadu štete sukladno Zakonu o obveznim odnosima.

12. RJEŠAVANJE SPOROVA

- 12.1. U slučaju spora nadležan je sud u Splitu.

13. CJELOVITOST UGOVORA

- 13.1. Ovaj Ugovor je cjelovit i potpun, te predstavlja pravu volju ugovornih strana i njegovim se potpisom isključuju svi prethodni dogovori, usmeni ili pismeni, postignuti između ugovornih strana glede predmeta ovog Ugovora. Ovaj Ugovor nema u trenutku njegova sklapanja nikakvih pisanih ili usmenih dodataka, odnosno pisanih priloga, osim onih koji su izričito navedeni kao njegov sastavni dio.

14. SUGLASNOST VOLJA

- 14.1. Ugovorne strane ovim izjavljuju i uzimaju na znanje da je ovaj Ugovor sklopljen slijedom međusobnog sporazuma, slobodnom i ozbiljnom voljom, a ne pod prisilom niti očito nepravičnim uvjetima, u znak čega ugovorne strane potpisuju ovaj Ugovor na uvodno naznačeni datum.

15. PRIMJERCI

- 15.1. Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri (4) istovjetna primjerka, po dva za svaku stranu.



Ugovor o zakupu poslovnog prostora

ZAKUPODAVAC:

Ime i prezime : Branimir Živaljić
Funkcija : direktor
Potpis i pečat :

BOŽEN-CO d.o.o.
SPLIT

[Handwritten signature]

Mjesto : Split
Datum : 15. siječnja 2013. g.

ZAKUPNIK:

Ime i prezime : Fanita Mihovilović
Funkcija : direktor
Potpis i pečat :

AFFECTUS
D.O.O.
SPLIT

[Handwritten signature]

Mjesto : Split
Datum : 15. siječnja 2013. g.