

gorenje

ADRIA NEKRETNINE

Društvo za promet, poslovanje
i usluge s nekretninama, d.o.o.

Gorenje Adria Nekretnine, d.o.o. Registracija:

Gomboševa 28, 10000 Zagreb
Hrvatska

Telefon: 00386/ 59 153 410
00358/ 51 660 82 53
Faks: 00386/ 59 153 415
00385/ 16 553 670

E-mail: info@gores.si
zlatko.sikiric@zg.t-com.hr
Splet: www.gores.si

Matični br.:
MBS:
OIB:
KUN. RAČ.:
EUR. RAČ.:

Trgovački Sud u Zagrebu
Reg. br. ul. Tt-05/3019-2

1947834
080520078
51716674914
2484008-1103102383
2484008-1103102383
RAIFFEISEN BANK Zagreb, usluge s
nekretninama, d.o.o., Petrinjska 59,
Zagreb

Gorenje ADRIA Nekretnine, d.o.o.
Gomboševa 28, 10000 Zagreb
Matični br.: 01947834
ID za PDV: 01947834
kojeg zastupa direktor Marko KREBL
(u nastavku: najmodavac)

ADVENTURE ZADAR j.d.o.o. za turizam i usluge, turistička agencija
Ulica Hrvoja Ćustića 88,2 3000 Zadar
Matični br.: 110061728
OIB: 21459120623
(u nastavku: najmoprimac)

sklapaju sljedeći

UGOVOR O NAJMU POSLOVNIH PROSTORIJA u ZADRU, Velebitska bb

NEPRIJEPORNE ČINJENICE

Članak 1.

Ugovorne stranke utvrđuju sljedeće neprijeporne činjenice, da:

- je najmodavac vlasnik poslovnih prostora, koji su predmet ovog ugovora,
- da su prostori u teku upisa u zemljišnu knjigu prema rešenju Klasa 361-01/14-02/49 Ur.Broj 2198/01-5-15-2/AČ od dana 15.7.2015 **Prilog I**
- su stranke ugovora privredna društva i obveznici za PDV,
- su opunomoćene za sklapanje ovog ugovora bez ograničenja,
- su predmet ovog ugovora poslovni prostori, koji odgovaraju zahtjevima namjene i propisima te standardima.

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Predmet ovog ugovora je najam poslovnih prostorija u Zadru , Velebitska bb, poslovni prostor P1 koji se sastoji od:

- **Prizemlja „P1“, spremište, prodajni prostor, predprostor, wc, hodnik unutarnje stubište, prostor ispod stubišta korisne površine 74,56 m2**
- **Galerije „P1“ 4,ulaz i dva ureda korisne površine 32,04 m2**

Ukupno je predmet najma **106,6 m2**.

Prostor je prazan - neopremljen i neobnovljen.

Površina i raspored prostora je vidljiv iz **Priloga II.**

CIJENA

Članak 3.

Neto cijena mjesečnog najma poslovnog prostora iznosi **420,00 €** (četiri sto dvadeset eura) + PDV i obuhvaća uporabu

- prostora u isključivoj upotrebi,
- zajedničkih prostora, koji su predmet etažnog vlasništva,
- funkcionalnih zemljišta, koja je predmet ovog najma, i
- osiguranje objekta za rizik požara, izljeva vode i odgovornosti vlasnika za štetu, prouzročenu trećem.

Valuta obaveze je €, a valuta plaćanja HKRN

TROŠKOVI

Članak 4.

Sve troškove vezane za redovno korištenje te nekretnine plaća zakupac.

Pod te troškove ugovorne strane u prvom redu svrstavaju slijedeće:

- komunalna naknada → dobavljač Grad Zadar, Upravni odjel za komunalno djelatnost, Ivana Narodni trg 1, 23000 Zadar
- zajednička pričuva za poslovni prostor → dobavljač Stambeno gospodarstvo tanker d.o.o., Grgura Mrganića 6-8, 23000 Zadar
- odvoz smeća → dobavljač: ČISTOĆA ZADAR, S.Radića 33, 23000 Zadar
- elektriку – omrežninu → dobavljač HEP Elektra Zadar, Ulica kralja Dmitra Zvonimira 8, 23000 Zadar.
- elektriку – energiju- dobavljač HEP OPSKRBA d.o.o., Ulica grada Vukovara 37, 10000 Zagreb
- voda → VODOVOD d.o.o. Zadar, Špire Brusine 17, 23000 Zadar

Ako su za redovno korištenje potrebni drugi dodatni troškovi (telekomunikacijski, itd) ti obavezuju najmoprimca .

Troškove popravaka koji se smatraju tekućim održavanjem snosit će najmoprimac.

Troškovi, porezi i ostali javni tereti, koji nisu predmet najamnine, obvezuju najmoprimca direktno. Na poziv najmodavca spomenuti je dužan predložiti dokaz, da navedene troškove plaća u dogovorenim rokovima.

NAČIN PLAĆANJA

Članak 5.

Preračun se vrši po prodajnom kursu Hrvatske Narodne banke, na dan izdanog računa, u skladu sa tim Ugovorom, uvećanu za PDV.

Najmodavac treba najkasnije do petog dana u mjesecu plaćanja izdati račun u skladu sa tim Ugovorom i dostaviti ga zakupcu, koji ga je dužan platiti najkasnije do 15. dana za tekući mjesec plaćanja na žiro račun Najmodavca HR22 2484 0081 1031 0238 3 otvoren kod Raiffeisen banke, d.d. Zagreb. Ukoliko dan dospijeća plaćanja pada na neradni dan, plaćanje će biti izvršeno prvi sljedeći radni dan.

U slučaju kašnjenja uplate, se zaračunava zatezna kamata u visini 8% godišnje.

KAVCIJA

OSIGURANJE - JAMSTVA

Članak 6.

Najmoprimac će osigurati svoje pokretne i ostale svoje ili tuđe predmete, koji se nalaze u unajmljenim poslovnim prostorima, u svoje ime i za svoj račun, sukladno očekivanim rizicima.

Prostor je u lošem stanju i potreban adaptacije tako da kaucija nije potrebna.

Za eventualne provale, oštećenja, i štetu na najmoprimčevim stvarima, koju bi prouzročila treća lica, viša sila, najmodavac ne jamči, kao i ne jamči za štetu trećim licima, koju je napravio najmoprimac ili osobe koje rade za njega, trećim

DUŽNOSTI NAJMOPRIMCA

Članak 7.

Najmoprimac je **dužan**:

- predmet najma upotrebljavati kao dobar gospodarstvenik, obzirno i ne na štetu najmodavca ili trećih i
- isključivo za ugovorenu djelatnost,
- ne smije poduzeti ništa, što bi imalo za posljedicu slabljenje ili gubitak vrijednosti predmeta najma,
- pribaviti pisnu suglasnost – pisnu dozvolu najmodavca za svaki zahvat u prostor,
- tekuće održavati predmet najma,
- upotrebljavati takvu opremu, koja neće oštetiti prostor,
- sva ulaganja moraju biti pismeno dogovorena,
- odgovara za štetu najmodavcu i trećim koja bi mogla nastati zbog uporabe predmeta najma,
- poštivati mora kućni red,
- kriti troškove nastale zbog štete, koju je prouzročio,
- pribaviti odgovarajuće dozvole za vršenje svoje djelatnosti.

Najamnik predmet najma može davati u podnajam, ali je o tome dužan obavijestiti najmodavca.

Najamnik je u ugovornim odnosom sa podnajamnikom dužan pribaviti svu potrebnu dokumentaciju potrebno za obavljanje djelatnosti u prostoru.

DUŽNOSTI NAJMODAVCA

Članak 8.

Najmodavac je **dužan**:

- omogućiti najmoprimcu i njegovim strankama nesmetanu uporabu predmeta najma,
 - izdati fakture do posljednjeg dana u mjesecu za mjesec obveze,
 - otklanjati greške i smetnje, koje predstavljaju nemogućnost redovite uporabe predmeta najma.
-

DODATNI DOGOVOR

Članak 9.

Najmoprimac će zakupljeni prostor urediti u skladu sa svojim potrebama, u svoje ime i za svoj račun.

Dozvoljeni su radovi, koji povećavaju vrijednost nekretnine i koji ne dodiru cjeline prostora, statike i drugih vitalnih dijelova nekretnine.

Najmoprimac i najmodavac sklapaju vezanu za preuređenje prostora slijedeće:

- Normalna tržišna cijena najma prostora je 7€/m² + PDV za uređen prostor
- Prostor je u vrijeme sklapanja ovog ugovora u lošem i neadaptiranom stanju zbog te činjenice je umanjena cijena najma na 3,93 €/m² + PDV i traje do prestanka važenja ovog ugovora
- Najmodavac priznaje najmoprimcu maksimalno 3 (tri) mjesečni period namijenjen adaptaciji za vrijeme trajanja tog perioda najmoprimac dužan je podmirivati sve troškove vezane za prostor.
- Ako Najmoprimac završi adaptaciju prostor prije isteka 3 mjesečnog perioda o tome je dužan obavijestiti Najmodavaca, i od tog dana dalje počinje 3 mjesečni rok iz sljedeće tačke ovog ugovora.
- Od dana početka rada poslovnog prostora pa najmodavac priznaje troškove 3 mjeseci zakupa kao svoj ulog u obnovu prostora, a za vrijeme trajanja tog perioda najmoprimac dužan je podmirivati sve troškove vezane za prostor

Renovacije i investiciono održavanje se vrši na osnovi projektne dokumentacije i u skladu sa propisima o građenju. U tom slučaju ima zakupnik položaj investitora. Prije preuređenja nekretnine, treba predložiti najmodavcu nacrt i obim radova, tako da ga on potvrdi na dokazan način.

PRAVO PRVOKUPA

Članak 10.

U slučaju, da će najmodavac taj poslovni prostor prodati, ima najmoprimac pravo prvokupa.

Najmodavac je dužan najmoprimcu pismeno ponuditi uvjete prodaje, a najmoprimac je dužan u roku 60 dana (šest-deset dana) od prijete ponude tu akceptirati.

Ako najmoprimac ne akceptira ponudu u pismeno u tom roku, najmodavac može slobodno raspolagati predmetom prodaje.

Ako najmoprimac akceptira ponudu, dužan je tu svoju namjeru osigurati ili sklopiti Kupoprodajni Ugovor u roku 30 dana (trideset dana) od dana akcepta ponude, bezuvjetno.

TRAJANJE UGOVORA

Članak 11.

Ugovor je zaključen za određeno vrijeme 5 godine sa početkom od 01.05.2017 godine dalje i završetkom 30.04.2027 godine.

Ako ugovorne stranke žele Ugovor produžiti, treba da najkasnije do 31.12.2026. g., zaključe Aneks vezan za produženje tog Ugovora.

Ugovor je moguće prijevremeno otkazati kao **Vanredni prestanak** zbog bitnih povreda ugovornih obaveza sa strane:

- **Zakupca**, ako on:
 - ne plati dvije uzastopne mjesečne rate nakon dospelosti,
 - izdaje premet najma u podnajam ili neopravdanu upotrebu trećim,
 - prouzroči štetu na predmetu najma, koja nadmašuje tri mjesečne najamnine, a istu ne otkloni u roku od 15 dana nakon njenog nastanka.

Ako najmodavac ne plati dvije uzastopne mjesečne rate nakon dospelosti i o tom periodu pismeno ne pojasni razloga za takvo zakašnjenje, ugovorne strane pretpostavljaju, da je otkaz na dan dospelosti dviju uzastopnih mjesečnih rata konačan i pravno efikasan .

- **Najmodavca**, ako on:
 - nije omogućio korištenje te nekretnine za njenu redovnu upotrebu,
 - nije zaštitio prava posjeda najmodavca do trećih.

Ako je Ugovor prijevremeno otkazan, je potrebno, da najmodavac najkasnije do dana isteka otkaznog roka:

- isprazni prostor od osoba i stvari i vrati ga u stanju, kakav je bio u vrijeme sklapanja ovog ugovora uzevši u obzir redovno trošenje i uporabu,
- izručiti sve ključeve za prostore, koji predmet zakupa,
- potpisati zapisnik o stanju objekta,
- platiti dospjele obveze,
- predati kopiju računa o plaćenim obvezama dobavljača njegovih usluga, koje se odnose na upotrebu tog prostora u njegovom imenu za njegov račun, a mogu solidarno teretiti zakupca.

Ako ti uvjeti nisu u cijelosti ispunjeni, najmodavac odgovara najmodavcu po općim odštetnim pravilima, a dogovorena odšteta je u visini najamnine za period u kome toga zakupodavac ne može koristiti te nekretnine .

Od dana primitka notifikacije o otkazu, mora najmodavac u redovnom radnom vremenu omogućiti najmodavcu ili preko njega ovlaštenim osobama, pristup u unajmljene poslovne prostore za potrebe ogleda novih najmodavca.

Prijevremeni otkazni rok ističe sa zadnjim danom mjeseca otkaza.

Najmodavac mora do dana isteka najamnog odnosa i prijenosa posjeda na najmodavca očistiti poslovni prostor te ga izručiti u primjernom stanju, to zahtjeva brižljivost dobrog gospodarstvenika.

Ako prostor nije predat u uporabnom stanju, koje omogućuje useljenje novog najmodavca, najmodavac je dužan plaćati najminu do dana, kada ugovorni strani utvrde, da je gore navedeni uvjet ispunjen.

Članak 12.

Otkaz sa strane najmodavca nije dopušten , ako je najmodavac investirao u predmet najma u pismenom dogovoru u kome je definirana visina takvih ulaganja ,njihov rok amortizacije i korist tih ulaganja za dodanu vrijednost te nekretnine i rok u kome otkaz nije dopušten.

Članak 13.

U otkaznom roku najmodavac ima pravo, da prostor pokaže novim mogućim najmoprimcima na svaki radni dan .

Najmoprimac mora do dana isteka najamnog odnosa i prijenosa posjeda na najmodavca očistiti poslovni prostor te ga izručiti u primjernom stanju, to zahtjeva brižljivost dobrog gospodarstvenika. Ako prostor nije izručen u uporabnom stanju, koje omogućuje useljenje novog najmoprimca, najmoprimac je dužan plaćati najamninu do dana, kad obje ugovorne stranke utvrde, da je gore navedeni uvjet ispunjen.

PRAVO RETENCIJE

Članak 14.

Najmoprimac izričito izjavljuje i priznaje najmodavcu, da ta ima pravo retencije na svim njegovim stvarima i pravima koja se nalaze na dan dospelog i neplaćenog duga odnosno potraživanja u poslovnom prostoru .

Ako najmodavac ima u posjedu dužnikov predmet, može se naplatiti iz njegove vrijednosti na isti način kao hipotekarni povjerilac uz uvjet, da namjeru o prodaji blagovremeno najavi najmoprimcu .

Najmoprimac se izričito odriče prava svakog prigovora na pravo najmodavca, da može prodati njegove stvari do visine dugovanja ako nije na vrijeme ispunio obaveze iz tog Ugovora.

PRAVNE POSLJEDICE OTKAZA

Članak 15.

Pravne posljedice otkaza su:

- sva korisna ulaganja, koje je uložio najmoprimac prelaze u svojinu najmodavca,
- sva ulaganja, koja su nekorisna za redovno upotrebu te nekretnine treba najmoprimac skloniti do dana prestanka ovog Ugovora, a u suprotnom to izvrši umjesto njega najmodavac u svoje ime a za njegov račun.

PRIMOPREDAJNI ZAPISNIK

Članak 16.

Stranke su suglasne, da ću utvrditi postojeće stanje poslovnog prostora u Zapisniku prilikom primopredaje poslovnog prostora .(prijenos u posjed). Takav Zapisnik su dužne napraviti i kada se posjed vraća zakupodavcu. Odredbe u tom zapisniku imaju snagu dopune tog Ugovora i su njegov sastavni dio.

PRENOS POSJEDA

Članak 17.

Najmoprimac ulazi u posjed predmeta najma od 01.5.2017, a u najamni odnos od 1.5.2017 kada mu najmodavac preda ključeve na osnovi Zapisnika sa kome utvrde stanje preuzete nekretnine.

Najmoprimac je za vrijeme trajanja adaptacije dužan platiti troškove potrošene elektrike, vode, i komunalnih troškova.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 18.

Sve pisane obavijesti, uključujući opomene, i dokumente, uključujući fakture o troškovima, koje se dostavljaju po ovom Ugovoru, šalju se poštom na drugoj strani, osim ako ovaj Ugovor izričito ne predviđa drugi način slanja, na adresu iz ovog Ugovora ili na neku drugu adresu koja je javljena drugoj strani u skladu s ovim Ugovorom.

Ugovorne strane se odriču prava pobijanja ovog ugovora zbog zabluda.

Ukoliko bilo koja odredba ovog Ugovora bude proglašena od suda ili drugog nadležnog tijela nevaljanom, nezakonitom ili neizvršivom, tada će se takva odredba odvojiti od ostalih odredbi Ugovora i svaka takva odredba će se zamijeniti valjanom odredbom koja će odgovarati svrsi, koliko je to moguće, nevaljane, nezakonite ili neizvršive odredbe.

U slučaju bilo kakvog spora koji proistekne iz ovog Ugovora, a koji se ne bude mogao riješiti sporazumno, Stranke ugovaraju nadležnost mjerodavnog suda po sjedištu tužene strane .
Na odnose Stranaka iz ovog Ugovora primjenjuje se pravo Republike Hrvatske.

Ugovorne stranke smatraju ovaj ugovor kao osnovu za neposredno pokretanje ovršnog postupka.

Ovaj Ugovor je zaključen u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka stranka zadržava po 1 (jedan) primjerak.

U Zadru, _____

U Zadru, _____

NAJMODAVAC:

NAJMOPRIMAC:

GORENJE ADRIA, d.o.o.

ADVENTURE ZADAR j.d.o.o.

Marko KREBL, direktor

ALEN HAMAR, direktor
