

**Graditelj Svratišta d.o.o.**, sa sjedištem u Zagrebu, Česmičkoga ulica 16, 10000 Zagreb, OIB: 52044657571, kojeg zastupa direktor Dragan Radić, dipl. ing. grad., u dalnjem tekstu Zakupodavac,

i

**ADRIA LIJEV d.o.o.**, sa sjedištem u Splitu, na adresi Put Firula 47, poštanski broj 21000 Split, OIB: 59550996186, koje zastupa direktor Nikica Šimac, e-mail: adria.lijev@gmail.com, u dalnjem tekstu Zakupnik,

sklapaju dana 29.09. 2025. godine sljedeći ugovor.

## **UGOVOR O ZAKUPU SKLADIŠNOG PROSTORA** (MHK-006/25)

### **Članak 1.**

- 1.1. Predmet zakupa obuhvaća: uredsku prostoriju neto površine 18.5 m<sup>2</sup>, 1 neoznačeno parkirno mjesto na otvorenom, industrijski šator neto površine 200 m<sup>2</sup> s internom oznakom "Šator 7", te vanjski skladišni plato neto površine 100 m<sup>2</sup>.
- 1.2. Zakupne cjeline nalaze se u poslovno-logističkom kompleksu Zakupodavca na adresi Strojarska ulica bb, Sesvete, zk.č.br. 4211, 4210, 4224, k.o. Sesvetski Kraljevec.

### **Članak 2.**

- 2.1. Uredska prostorija koristi se za uredsko poslovanje, industrijski šator i vanjski plato za skladištenje robe i srodne poslovne aktivnosti Zakupnika, uz poštovanje važećih propisa.
- 2.2. Redovno radno vrijeme kompleksa je od 07:30 do 16:00 sati radnim danom; korištenje izvan tog vremena dopušteno je uz prethodnu pisanu najavu i suglasnost Zakupodavca.
- 2.3. Ako Zakupodavac omogući pristup od 06:00 sati, takav pristup služi isključivo pripremi te utovaru/istovaru i ne podrazumijeva dostupnost usluga ili osoblja niti obvezu stalnog omogućavanja ranijeg pristupa.
- 2.4. Zakupnik neće koristiti prostore protivno namjeni niti će bez pisane suglasnosti Zakupodavca mijenjati organizaciju prostora ili instalacija.

### **Članak 3.**

- 3.1. Primopredaja se provodi zapisnički, uz navođenje stanja, čistoće, funkcionalnosti, broja ključeva/oznaka, pozicije parkirnog mjesta i interne oznake šatora.
- 3.2. Rizik slučajne propasti ili oštećenja prelazi na Zakupnika potpisom zapisnika u dijelu koji ne tereti Zakupodavca prema zakonu i ovom Ugovoru.
- 3.3. Zakupnik je dužan prijaviti skrivene nedostatke koji nisu bili razumno uočljivi pri primopredaji u roku od 5 radnih dana od primopredaje.

### **Članak 4.**

- 4.1. Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od **01.10.2025.** do **30.09.2026.** uz mogućnost produženja pismenim sporazumom.

4.2. Redovni otkaz moguć je uz otkazni rok od 2 mjeseca koji teče od 1. dana mjeseca nakon dostave pisanog otkaza.

4.3. Zakupnik ne može redovno otkazati Ugovor tijekom prvih 6 mjeseci; ako dođe do prijevremenog raskida zbog razloga na strani Zakupnika prije isteka 6. mjeseca, Zakupnik je obvezan podmiriti zakupninu do isteka 6. mjeseca.

4.4. Izvanredni raskid zbog bitne povrede ugovornih obveza ili više sile moguć je sukladno zakonu, uz razuman rok za otklanjanje otklonjive povrede.

## Članak 5.

5.1. Mjesečna zakupnina iznosi: ured 370,00 €, industrijski šator 1.000,00 €, vanjski skladišni plato 250,00 €, parkirno mjesto 30,00 €.

5.2. Ukupna mjesečna zakupnina iznosi **1.650,00 €** bez PDV-a i uvećava se za PDV prema važećoj stopi na dan izdavanja računa.

5.3. Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, najkasnije do 10. dana u mjesecu za tekući mjesec, uplatom na IBAN Zakupodavca: **HR7924020061100065809** (Erste & Steiermärkische Bank d.d. Rijeka). Zakupnina za prvi mjesec plaća se prije primopredaje prostora.

## Članak 6.

6.1. Zakupnik je dužan, u roku od 7 dana od potpisa ovog Ugovora, a u svakom slučaju prije primopredaje Predmeta zakupa, predati Zakupodavcu **zadužnicu u iznosu od 10.000,00 EUR** (slovima: deset tisuća eura), izdanu i solemniziranu kod javnog bilježnika, plativu **na prvi poziv** i podobnu za **izravnu ovrhu** radi osiguranja svih sadašnjih i budućih, dospjelih i nedospjelih, novčanih obveza Zakupnika iz ovog Ugovora (glavnica, kamate, troškovi i druga sporedna potraživanja).

## Članak 7.

7.1. U cijenu zakupa ureda uključeni su režijski troškovi za uredsku namjenu: električna energija, voda, grijanje/hlađenje te razmjerni zajednički troškovi održavanja, čišćenja, komunalne naknade i zbrinjavanja uredskog otpada.

7.2. Za industrijski šator i vanjski plato posebne potrošnje i dodatne usluge, ako ih Zakupnik zatraži i koristi, obračunavaju se prema izdvojenim mjeranjima ako postoje ili prema fer paušalu razmjerno korištenju, uz izdavanje zasebnog računa.

7.3. Rasvjeta i održavanje zajedničkih manipulativnih površina uključeni su u zajedničke troškove koje snosi Zakupodavac, osim izvanrednih troškova nastalih isključivo zbog radnji Zakupnika koje tada snosi Zakupnik.

## Članak 8.

8.1. Zakupnik stječe pravo korištenja 1 parkirnog mjesto u zoni koju odredi Zakupodavac, uz mogućnost privremene relokacije radi organizacije prometa i sigurnosti.

8.2. Parkiralište se koristi na vlastiti rizik; Zakupodavac ne odgovara za štete na vozilima ili stvarima u vozilima osim kada je šteta nastala isključivo krivnjom Zakupodavca.

## **Članak 9.**

9.1. Zakupodavac može, uz prethodnu njavu Zakupnika i ovisno o raspoloživosti, pružiti uslugu utovara/istovara viličarom po cijeni **35,00 € po satu** + PDV, uz minimalnu obračunsku jedinicu od 30 minuta.

9.2. Vrijeme izvršenja evidentira se po poslu i dnevnu evidenciju potvrđuje predstavnik Zakupodavca; predstavnik Zakupnika ovjerava usmeno, e-mailom ili potpisom.

9.3. Korištenje prostora izvan redovnog radnog vremena moguće je uz prethodnu njavu, a izlazak službe zaštite naplaćuje se prema važećem cjeniku Zakupodavca.

## **Članak 10.**

10.1. Zakupodavac održava građevinu, konstrukciju, instalacijske okosnice i zajedničke dijelove u ispravnom i sigurnom stanju te u razumnom roku otklanja kvarove koji nisu nastali krivnjom Zakupnika.

10.2. Zakupnik redovito održava i čisti zakupljene prostore, prijavljuje kvarove bez odgode i o svom trošku otklanja oštećenja nastala njegovom krivnjom ili nepažnjom.

10.3. Preinake (bušenja, pričvršćivanja, pregradnje, dovođenja/izmještanja instalacija, oznake i panoj) dopuštene su isključivo uz prethodnu pisani suglasnost Zakupodavca i, prema potrebi, uz odobrenja nadležnih tijela.

10.4. Po prestanku zakupa Zakupodavac može naložiti vraćanje u prijašnje stanje o trošku Zakupnika; ako zadrži poboljšanja, nije dužan naknaditi ulaganja osim ako je drugačije ugovorenno.

## **Članak 11.**

11.1. Zakupodavac osigurava građevinu i zajedničke dijelove sukladno uobičajenim standardima; nije obvezan osigurati robu, opremu i imovinu Zakupnika.

11.2. Zakupniku se preporučuje osiguranje vlastite robe i opreme od uobičajenih rizika (požar, provala, krađa, izlijevanje vode i dr.).

11.3. Svaka strana odgovara za štetu prouzročenu drugoj strani ili trećima svojom krivnjom ili propuštanjem; isključuje se odgovornost za posrednu štetu i izmaklu dobit u mjeri dopuštenoj prisilnim propisima.

## **Članak 12.**

12.1. Prostore je dopušteno koristiti samo na način siguran za ljude i imovinu, u skladu s propisima zaštite na radu, zaštite od požara i zaštite okoliša.

12.2. Skladištenje zapaljivih, eksplozivnih, korozivnih ili opasnih tvari dopušteno je samo u zakonskim granicama i uz prethodnu pisani suglasnost Zakupodavca, uz primjenu svih propisanih mjera zaštite.

12.3. Otpad se odlaže isključivo u za to predviđene posude; Zakupnik osigurava razvrstavanje i zbrinjavanje otpada koji nastaje njegovom djelatnošću putem ovlaštenih sakupljača.

## **Članak 13.**

13.1. Bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca Zakupnik ne smije ustupiti Ugovor trećoj osobi niti predati prostore u podzakup u cijelosti ili djelomično.

13.2. Privremeni ulazak dobavljača, partnera i klijenata Zakupnika u funkciji ugovorene namjene ne smatra se podzakupom uz obvezu poštovanja sigurnosnih pravila lokacije.

## **Članak 14.**

14.1. Viša sila uključuje događaje izvan razumnog dosega i kontrole pogodene stranke (npr. prirodne nepogode, rat, građanski nemiri, epidemije, zabrane kretanja, odluke tijela javne vlasti) koji onemogućuju ispunjenje.

14.2. Pogođena stranka bez odgode obavještava drugu stranu i poduzima razumne mjere za ublažavanje posljedica.

14.3. Obveze plaćanja zakupnine ne obustavljaju se ako je korištenje prostora objektivno moguće; ako nadležno tijelo izričito zabrani pristup i korištenje cijelog predmeta zakupa dulje od 30 uzastopnih dana, strane u dobroj vjeri pregovaraju o privremenom uređenju međusobnih obveza.

## **Članak 15.**

15.1. Zakupodavac može provoditi video-nadzor u zajedničkim prostorima i na otvorenim površinama sukladno propisima radi zaštite osoba i imovine.

15.2. Osobni podaci mogu se obrađivati radi izvršenja i nadzora, naplate potraživanja i sigurnosti kompleksa, uz poštovanje prava ispitanika.

15.3. Zakupnik će upoznati svoje zaposlenike i suradnike s postojanjem video-nadzora.

## **Članak 16.**

16.1. Po prestanku Ugovora Zakupnik će najkasnije na dan isteka predati prostore uredne, očišćene i funkcionalne, zajedno sa svim ključevima, oznakama i opremom primljenom pri primopredaji.

16.2. Sastavlja se zapisnik o povratu sa stanjem i eventualnim obvezama sanacije.

16.3. Ako Zakupnik ne ukloni svoju opremu i stvari, Zakupodavac ih može pohraniti na rizik i trošak Zakupnika te nakon proteka razumnog roka postupiti sukladno zakonu.

## **Članak 17.**

17.1. Sva priopćenja, obavijesti, računi, opomene i izjave dostavljaju se preporučenom poštom, kurirskom službom ili e-mailom na adrese navedene u zaglavlju.

17.2. Smatra se da je pisanje uredno dostavljeno istekom 3 radna dana od slanja preporučenom poštom na posljednju priopćenu adresu, te naredni radni dan ukoliko je dostavljeno e-mailom.

17.3. Promjena adrese ili drugih kontakt podataka proizvodi učinke od dana kada druga strana zaprimi pisani obavijest o promjeni.

### **Članak 18.**

18.1. Strane će sporove pokušati riješiti mirnim putem; ako to ne uspije, nadležan je stvarno nadležan sud u Zagrebu.

18.2. Ovaj Ugovor predstavlja cjelovit dogovor stranaka i zamjenjuje sve ranije usmene i pisane dogovore o istom predmetu; izmjene i dopune valjane su samo u pisanom obliku potpisanim od obje strane.

18.3. Ništetnost ili neprovedivost pojedine odredbe ne utječe na valjanost preostalih odredaba; takva odredba zamijenit će se valjanom odredbom koja u najvećoj mjeri ostvaruje svrhu pravne.

### **Članak 19.**

19.1. Ugovor stupa na snagu danom potpisa obiju ugovornih strana.

19.2. Ugovor je sastavljen u 4 istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po 2 primjerka.

Za Zakupodavca:

Za Zakupnika:

---

Dragan Radić

---

Nikica Šimac