

Graditelj Svratista d.o.o., Česmičkoga ulica 16, 10 000 Zagreb, OIB: 52044657571, zastupano po direktoru Draganu Radiću, ing. grad. (u daljnjem tekstu: Zakupodavac),
i

AIR MARIS d.o.o., Školska 41, 40320 Goričan, OIB: 66049910501, zastupano po direktoru Hrvoje Vadjla (u daljnjem tekstu: Zakupnik)

sklopili su dana ____09.2025. godine sljedeći ugovor:

UGOVOR O ZAKUPU SKLADIŠNOG PROSTORA (MHK-005/25)

Članak 1.

1.1. Predmet ovog ugovora je davanje u zakup skladišnog prostora površine **200 m²**, interne oznake **“Šator 4”**. Navedeno se nalazi na adresi Strojarska ulica BB, Sesvete koji se nalazi na zk.č.br. 4211, sve k.o. Sesvetski Kraljevec.

1.2. Prostor će se koristiti za skladištenje robe i drugih poslovnih potreba Zakupnika.

1.3. Zakupnik će koristiti skladišni prostor isključivo unutar radnog vremena od 7:30 do 16:00 sati, osim uz prethodni dogovor sa Zakupodavcem za dodatne termine korištenja.

1.4. Ako Zakupodavac omogući pristup lokaciji prije službenog radnog vremena (otprilike od 06:00 sati), Zakupnik može pristupiti skladišnom prostoru isključivo radi pripreme i/ili utovara/istovara. Takav raniji pristup ne podrazumijeva dostupnost usluga ili osoblja Zakupodavca, niti obvezu Zakupodavca da omogući pristup u svakom trenutku.

Članak 2.

2.1. Mjesečna zakupnina za skladišni prostor iznosi **1.000,00 EUR** (tisuću eura), uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

2.2. Zakupnik će plaćati zakupninu na račun Zakupodavca najkasnije do 10. dana u mjesecu za tekući mjesec.

2.3. U mjesečnu zakupninu uključeni su troškovi komunalnih naknada i režijskih troškova.

2.4. Zakupnik je obvezan zakupninu za prvi mjesec zakupa uplatiti unaprijed na račun Zakupodavca prije preuzimanje prostora, a ostalu mjesečnu zakupninu iz stavka (1) ovoga članka plaćati najkasnije do 10-tog (desetog) dana u mjesecu za koji se plaća (ako računom za zakupninu nije određen drugi rok dospelja), doznakom dužnog iznosa na transakcijski račun IBAN: **HR7924020061100065809** koji se vodi kod Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka (ako Zakupodavac ne odredi drugačiji način plaćanja zakupnine i troška održavanja zajedničkih prostorija).

2.5. Kao osiguranje za ispunjenje obveza iz ovog Ugovora, Najmoprimac će uplatiti depozit u visini 2 (dvije) mjesečne najamnine uvećane za PDV, kako je definirano u stavku 1. ovoga članka, na račun Najmodavca (IBAN: HR7924020061100065809, Erste & Steiermärkische

Bank d.d. Rijeka) u roku od 7 (sedam) dana od potpisivanja ovog Ugovora, a u svakom slučaju prije preuzimanja najmopraavljenе nekretnine.

Članak 3.

3.1. Zakupodavac se obvezuje osigurati mirno korištenje zakupljenog skladišnog prostora, održavati prostor u funkcionalnom stanju i osigurati popravke kvarova nastalih višom silom u primjerenom roku.

3.2. Zakupnik se obvezuje koristiti prostor pažljivo i u skladu s dobrom gospodarskom praksom, održavati prostor te osigurati svoju imovinu i predmete koji se skladište protiv rizika požara, krađe i drugih opasnosti, o svom trošku.

Članak 4.

4.1. Ovaj ugovor sklapa se na određeno vrijeme od **22.09.2025.** do **31.08.2026.**, s mogućnošću produženja.

4.2. Zakupnik i Zakupodavac imaju pravo otkazati ugovor uz otkazni rok od 2 (dva) mjeseca.

4.3. Zakupnik ne može otkazati ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora prvih 6 (šest) mjeseci trajanja ugovora, a u slučaju otkaza istog prije navedenog roka, Zakupnik je dužan platiti ugovorenu zakupninu za svih 6 (šest) mjeseci zakupa.

Članak 5.

5.1. Zakupodavac može, po potrebi i zahtjevu Zakupnika, pružiti usluge istovara i utovara robe iz šlepera korištenjem viličara.

5.2. Vrijeme trajanja korištenja viličara mjeri se u satima i minutama, te se vodi evidencija za svaki utovar/istovar. Evidenciju potpisuje predstavnik Zakupodavca i ovjerava predstavnik Zakupnika.

5.3. Zakupnik može ovjeriti evidenciju usmeno, pismeno ili potpisom na evidencijski list.

5.4. Na kraju svakog mjeseca, Zakupodavac će Zakupniku izdati račun suklano obračunu ukupno utrošenih sati i minuta za tekući mjesec.

5.5. Cijena usluge iznosi 35,00 EUR po satu, uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost (PDV). Minimalna obračunska jedinica je 30 minuta. Ukoliko Zakupnik upravlja viljuškarom samostalno, cijena će biti dogovorena s obje strane.

5.6. U slučaju potrebe korištenja zakupljenog skladišnog prostora izvan redovnog radnog vremena, zakupnik je dužan najaviti korištenje zakupodavcu, a izlazak zaštitara na teren naplaćuje se dodatno prema važećem cjeniku zakupodavca.

5.7. Zakupnik je dužan podmiriti iznos za dodatne usluge temeljem ispostavljenog računa najkasnije u roku od 10 (sedam) dana od dana zaprimanja računa.

Članak 6.

6.1. 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.

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

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

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

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, izlivanje 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 pisanu 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 pogođene 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 kontakta proizvodi učinke od dana kada druga strana zaprimi pisanu 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 potpisanom 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 prvotne.

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

Hrvoje Vadjla