

GRADITELJ SVRATIŠTA d.o.o., Zagreb, Ivana Česmičkog 16, OIB: 52044657571, kojeg zastupa direktor Dragan Radić, ing.grad. (u nastavku teksta: Zakupodavac)

i

MLASING d.o.o., Zagreb, Aleja Bologne 70, OIB: 52783076996, kojeg zastupa direktor Mladen Siketić, (u nastavku teksta: Zakupnik)

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Broj PTZ-022/24

Članak 1.

(1) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup uredski prostor koji je dio poslovnog prostora oznake „E” koji se nalazi na **16. katu** poslovnog tornja „ZAGREPČANKA”, Savska cesta 41, Zagreb, sve sagrađeno na zk.č.br. 809, 814 i 828, k.o. Trnje, upisan u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul.3279.

(2) Poslovni prostor se sastoji od ureda interne oznake **br.4** obračunske površine **35,00 m2**.

(3) Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik temeljem ovog Ugovora ima pravo koristi zajedničke prostorije (hodnik, sanitarni čvor i čajnu kuhinju) i uređaje predmetnog poslovnog prostora te zajedničke prostore poslovne zgrade sukladno njihovoj namjeni.

Članak 2.

(1) Zakupnik će poslovni prostor koristiti za obavljanje propisane djelatnosti.

(2) Zakupnik je dužan udovoljiti propisanim uvjetima za obavljanje djelatnosti i sam rješava sve probleme i obavlja sve radnje vezane uz pravo obavljanja djelatnosti, ishođenje potrebnih suglasnosti i dr. na svoj rizik i trošak, bez ikakve obveze ili jamstva Zakupodavca.

Članak 3.

(1) Zakup poslovnog prostora po ovom Ugovoru traje od **01.01.2025** do **31.12.2025** godine.

Članak 4.

(1) Ugovorne strane su suglasne da je Zakupnik preuzeo i da se nalazi u posjedu zakupljenog prostora, sve temeljem prethodno sklopljenog Ugovora o zakupu br. **PTZ-002/24 od 15.01. 2024.godine**.

(2) Poslovni prostor, zajedničke uređaje i instalacije zgrade Zakupnik preuzima u stanju u kojem ih je

zatekao.

(3) Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik za vrijeme trajanja zakupa ima pravo na odgovarajući način koristiti zajedničke prostore i uređaje zgrade koji služe zgradi kao cjelini i zemljište na kojem je zgrada sagrađena, u skladu sa njihovom namjenom.

(4) Zakupnik se obvezuje zakupljeni poslovni prostor i prostore u zgradi koje koristi za Zakupodavcem i drugim zakupnicima ili korisnicima koristiti pažnjom dobrog gospodara, te se obvezuje poduzeti sve što je potrebno da on, njegovi radnici i korisnici njegovih usluga ne ometaju Zakupodavca ni druge zakupnike ili korisnike u mirnom korištenju prostora kojim se koriste.

Članak 5.

(1) Zakupnik se obvezuje za zakupljeni prostor plaćati zakupninu u mjesečnom iznosu od **530,00 EUR (petsto trideset eura)**.

(2) Zakupnina je izražena bez PDV i formirana na dan 11.11.2024. godine prema cijeni zajedničkih režijskih troškova za poslovne prostore obračunava upravitelj zgrade u iznosu od 2,72 EUR/m². Izmjena utvrđenog iznosa zakupnine moguća je u slučaju promjene cijene energenata i energetske troškova zgrade i poslovnog prostora za više od +/- 5%.

(4) Zakupnik je obavezan plaćati mjesečnu zakupninu iz stavka (1) ovoga članka do 10-tog (desetog) dana u mjesecu za koji se plaća (ako računom za zakupninu i trošak održavanja zajedničkih prostorija nije određen drugi rok dospelosti), doznakom dužnog iznosa na transakcijski račun **IBAN: HR 79 2402006 1100065809** koji se vodi kod Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka (ako Zakupodavac ne odredi drugačiji način plaćanja zakupnine i troška održavanja zajedničkih prostorija).

(5) Zakupnik je dužan zakupninu (zajedno sa iznosom PDV-a) plaćati redovito, u ugovorenom roku (ako računom nije određen neki drugi rok), bez posebnog pozivanja ili opominjanja od strane Zakupodavca.

(6) U slučaju zakašnjenja s plaćanjem, Zakupnik duguje Zakupodavcu zakonsku zateznu kamatu.

(7) U slučaju kašnjenja Zakupnika s plaćanjem zakupnine i troška održavanja zajedničkih prostorija, Zakupodavac će Zakupniku uputiti pisanu opomenu, a ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu i trošak održavanja zajedničkih prostorija ni u roku 15 (petnaest) dana od primitka pisane opomene, Zakupodavac ima pravo otkazati Ugovor o zakupu.

(8) Ugovorne strane su suglasne da naknadno plaćanje zakašnjele zakupnine i troška održavanja zajedničkih prostorija, tj. plaćanje zakupnine i troška održavanja zajedničkih prostorija nakon proteka roka od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene

Zakupodavca, nema utjecaja na pravo Zakupodavca na otkaz Ugovora o zakupu.

(9) Kao osiguranje za izvršenje preuzetih obveza iz ovoga Ugovora, Zakupnik je obvezan Zakupodavcu platiti jamčevinu u iznosu 2 (dvije) mjesečne zakupnine uvećanu za iznos PDV-a , najkasnije u roku 3 (tri) dana od potpisa ugovora, a prije preuzimanja zakupljenog prostor, doznakom dužnog iznosa na transakcijski račun Zakupodavca **IBAN: HR 79 2402006 1100065809** koji se vodi kod Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka

(9) Uplaćeni iznos jamčevine iz prethodnog stavka vratit će se Zakupniku u roku do 30 (trideset) dana od dana prestanka važenja ovog Ugovora, ukoliko neće biti troškova štete, te ako su svi računi i dužna najamnina plaćeni od strana Zakupnika.

Članak 6.

(1) U ugovorenu cijenu zakupa uključeni su energetske troškovi (grijanje, hlađenje, el. energija), komunalna i vodna naknada, potrošnja vode, odvoz komunalnog otpada, zajednička pričuva poslovne zgrade, te trošak održavanja higijene zajedničkih prostorija.

(2) U ugovorenu cijenu zakupa nisu uključeni troškovi usluga elektroničkih komunikacija. Zakupnik će sam ugovoriti te usluge i snositi troškove za svoje potrebe.

(3) Sveukupni prosječni režijski trošak iznosi **8,34 EUR/m2**. Ovaj iznos obuhvaća energetske troškove (grijanje, hlađenje, električna energija), komunalnu i vodnu naknadu, zajedničku pričuva poslovne zgrade te trošak održavanja higijene zajedničkih prostorija

Članak 7.

(1) Zakupnik je dužan poslovni prostor i inventar upotrebljavati pažnjom dobrog gospodara.

(2) Potpisom ovog Ugovora Zakupodavac i Zakupnik suglasno izjavljuju da su se sporazumjeli i posebno ugovorili da je Zakupnik obvezan poslovni prostor sam urediti, opremiti i održavati tako da ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti, te da je sve poslove vezane za uređenje, opremanje i održavanje poslovnog prostora Zakupnik dužan sam obaviti, o svom trošku i na svoj rizik, bez bilo kakve obveze Zakupodavca.

(3) Sve poslove vezane za uređenje, opremanje i održavanje poslovnog prostora Zakupnik je dužan obaviti obazrivo i na odgovarajući način kojim neće ometati u normalnom radu (poslovanju) Zakupodavca ni druge zakupnike ili korisnike prostora u zgradi.

(4) U slučaju nedostatka ili kvarova u prostoru ili na opremi koji mogu imati štetnog utjecaja na zgradu, opremu ili druge prostore u zgradi, Zakupnik je dužan o tome odmah, na odgovarajući način, obavijestiti Zakupodavca i druge korisnike zgrade u cilju pravovremenog poduzimanja mjera radi sprečavanja nastanka i smanjenja eventualnih šteta.

(5) Potpisom ovog Ugovora Zakupnik izjavljuje da su njegova ulaganja u poslovni prostor (u dodatno uređenje i opremanje prostora) njegov poslovni rizik koji sam snosi i da Zakupodavac nema nikakvu obvezu da mu nadoknadi vrijednost ulaganja, pa i onda kada ta ulaganja predstavljaju povećanje vrijednosti poslovnog prostora odnosno objekta.

(6) Zakupnik se obvezuje o svom trošku popraviti sve kvarove koji bi nastali u zakupljenom prostoru za vrijeme zakupa poslovnog prostora koji se tiču tekućeg održavanja zakupljenog prostora, bez obzira na način ili uzrok nastanka kvara, osim kvarova na zajedničkim uređajima i instalacijama zgrade koje održava upravitelj zgrade i koji se plaćaju iz sredstava zajedničke pričuve zgrade.

(7) Preinake – adaptacije poslovnog prostora, odnosno veće zahvate u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored, površina ili namjena prostora, Zakupnik može poduzimati samo nakon prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca i pod uvjetima koje Zakupnik i Zakupodavac posebno ugovore.

(8) Obje ugovorne strane su suglasne da Zakupnik teže krši svoje obveze iz Ugovora o zakupu ako bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca čini preinake - adaptacije poslovnog prostora ili veće zahvate u poslovnom prostoru i da je zbog toga dužan, ako to Zakupodavac zatraži, poslovni prostor dovesti u prijašnje stanje o svom trošku i bez odgađanja, a Zakupodavcu i trećim osobama nadoknaditi svaku štetu koja bi nastala zbog njegovih radova. U slučaju da Zakupnik poslovni prostor na zahtjev Zakupodavca ne vrati u prijašnje stanje, Zakupodavac je ovlašten to sam učiniti na teret Zakupnika.

(9) U slučaju prestanka Ugovora o zakupu poslovnog prostora, bez obzira na razlog prestanka, Zakupnik je ovlašten demontirati i odvesti samo opremu koju je ugradio (pod uvjetom da ne oštećuje čvrsti dio objekta) i druge pokretne stvari koje su njegovo vlasništvo. Sva oprema koja se ne može demontirati bez oštećenja čvrstog dijela prostora, odnosno objekta, ostaje u prostoru odnosno objektu, s tim da Zakupnik nema pravo na povrat uloženih sredstava ni na potraživanja naknade za troškove ili ulaganja u prostor (zgradu) ili u opremu, pa ni u slučaju da je time povećao vrijednost predmetnog poslovnog prostora ili zgrade u cijelosti.

(10) Sve stvari koje Zakupnik kod primopredaje nije iznio iz prostora, a koje je kao svoje vlasništvo mogao iznijeti, smatraju se napuštenima i Zakupodavac može njima nesmetano raspolagati bez bilo kakve obveze prema Zakupniku.

Članak 8.

(1) Tijekom trajanja zakupa Zakupnik i Zakupodavac mogu odgovarajućom izjavom u pisanom obliku, bez obveze navođenja razloga za otkaz, otkazati ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora, s tim da otkazni rok iznosi 1 (jedan) mjesec.

Članak 9.

(1) Obje ugovorne strane su suglasne da Zakupodavac ima pravo odgovarajućom izjavom u pisanom obliku, bez ostavljanja otkaznog roka, otkazati ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora

ako Zakupnik ne plati dospelu zakupninu i trošak održavanja zajedničkih prostorija ni 15 (petnaest) dana nakon primitka pisane opomene, odnosno ako poslovni prostor koristi protivno ovom Ugovoru ili povredom odredbi ovog Ugovora nanosi znatniju (veću) štetu.

(2) Znatnija (veća) šteta je ona koja premašuje iznos od 500,00 EUR (petstotinaeura) protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan nastanka štete.

Članak 10.

(1) Zakupnik je dužan, ako se sa Zakupodavcem u pisanom obliku drugačije ne dogovori, poslovni prostor predati Zakupodavcu u uređenom stanju, uzimajući u obzir ono stanje do kojeg je došlo uslijed redovitog korištenja prostora i uređaja te izvršenih preinaka, slobodne od svojih stvari i osoba, najkasnije na dan isteka Ugovora, u slučaju otkaza Ugovora najkasnije na dan isteka otkaznog roka, a ako je Ugovor otkazan bez ostavljanja otkaznog roka, najkasnije u roku 8 (osam) dana od dana kada je Zakupnik primio izjavu da se Ugovor otkazuje.

(2) U slučaju da Zakupnik iz bilo kojeg razloga ne primi izjavu o otkazu Ugovora upućenu poštom (pa i u slučaju da se pošta vrati s naznakom obaviješten, nije podigao pošiljku, nije tražio, nepoznat ili odselio i slično), rok se računa od dana kad Zakupodavac izjavu o otkazu Ugovora stavi na vrata zakupljenog poslovnog prostora.

(3) Obje ugovorne strane posebno ugovaraju, za slučaj prestanka ovog Ugovora na bilo koji način i bez obzira na razlog prestanka, da je Zakupnik dužan poslovni prostor i inventar predati Zakupodavcu u ugovorenom roku bez postavljanja bilo kakvih uvjeta, pa i onda ako se između Zakupodavca i Zakupnika vodi bilo kakav sudski ili drugi postupak vezan za međusobna prava ili obveze iz ovog Ugovora.

(4) Za slučaj da ovaj Ugovor o zakupu prestane, a da Zakupnik iz bilo kojeg razloga poslovni prostor ne preda Zakupodavcu na način i vrijeme utvrđeno ovim Ugovorom, Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu platiti nadoknadu štete u dvostrukom iznosu ugovorene mjesečne zakupnine i troška održavanja zajedničkih prostorija iz čl. 5. ovog ugovora i to za svaki mjesec nakon prestanka zakupa, sve dok se poslovni prostor ne preda Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari, a povrh toga snositi i sve troškove koji terete poslovni prostor, te podmiriti Zakupodavcu svaku drugu štetu uključujući i eventualnu izgublenu dobit Zakupodavaca.

(5) Potpisom ovog Ugovora Zakupnik izjavljuje, za slučaj da ne preda Zakupodavcu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku utvrđenom ovim Ugovorom, da ovlašćuje Zakupodavca i odobrava mu da bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja uđe u posjed predmetnog poslovnog prostora, i da od zatečenih stvari koje su vlasništvo zakupnika namiri svoja dospelja potraživanja koja se odnose na zakupninu i trošak održavanja zajedničkih prostorija, troškove ili štetu koju je prouzročio Zakupnik ili osoba za koju Zakupnik odgovara.

Članak 11.

(1) Zakupnik je dužan, o svom trošku i na svoj rizik, čuvati i osigurati kod osiguravatelja svoju imovinu i robu. Isto tako dužan je čuvati i imovinu Zakupodavca koja mu je predana na uporabu.

(2) Zakupnik se obvezuje, kod obavljanja djelatnosti, o svom trošku i na svoj rizik u skladu s propisima poduzeti sve mjere zaštite na radu i zaštite od požara, te zaštite čovjekove okoline, a svoju djelatnost obavljati na način kojim ne ugrožava sigurnost ljudi i/ili imovine.

(3) Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svaku štetu koja bi nastala na poslovnom prostoru i/ili inventaru zbog neprovođenja propisanih mjera zaštite na radu i zaštite od požara.

Članak 12.

(1) Zakupnik ne može zakupljeni poslovni prostor kao niti njegov dio davati u podzakup ili korištenje drugim pravnim ili fizičkim osobama po bilo kom pravnom osnovu, bez prethodnog odobrenja Zakupodavca.

(2) Ako Zakupnik postupi protivno odredbama iz stavka (1) ovog članka, Zakupodavac će otkazati ovaj Ugovor.

Članak 13.

(1) Potpisom ovog Ugovora Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može sva dospjela, a nepodmirena potraživanja s osnove ovog Ugovora namiriti neposredno putem prisilne ovrhe po odredbama Ovršnog zakona na njegovoj cjelokupnoj imovini u svoju korist, uključujući i ovrhu iseljenjem Zakupnika iz poslovnog prostora, a temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave.

(2) Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da se radi naplate svih tražbina iz ovog Ugovora, u iznosu koji će naknadno odrediti Zakupodavac, sa zateznom kamatom koja teče od dana koji će naknadno odrediti Zakupodavac, zaplijene svi njegovi računi kod svih pravnih osoba koje obavljaju poslove platnog prometa.

(3) Zakupodavac je ovlašten svojom javno ovjerenom izjavom odrediti visinu dugovanja i točno vrijeme njegova dospijeca.

Članak 14.

(1) Zakupnik je dužan pisanim putem izvijestiti Zakupodavca o svakoj promjeni naziva tvrtke, adrese sjedišta, osoba ovlaštenih za zastupanje, transakcijskog računa i svim drugim promjenama koje imaju ili bi mogle imati utjecaj na odnose Zakupodavca i Zakupnika.

Članak 15.

(1) Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju ovlaštenoj osobi.

Članak 16.

(1) U tijeku trajanja ovoga Ugovora strane mogu pojedine odredbe izmijeniti ili dopuniti dodatkom ugovoru sklopljenom u pisanom obliku.

Članak 17.

(1) Sva međusobno sporna pitanja koja bi mogla nastati glede tumačenja ovog Ugovora ili njegove primjene, ugovorne strane će prvenstveno pokušati riješiti na sporazumni način.

(2) U slučaju da ugovorne strane ne uspiju na način opisan u stavku (1) ovog članka riješiti međusobna sporna pitanja, rješavanje će povjeriti stvarno nadležnom sudu u Zagrebu.

Članak 18.

(1) Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjeraka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

Sastavljeno u Zagrebu, dana 11. 11. 2024.

za zakupodavca:

za zakupnika:

_____ **Dragan Radić- direktor**
_____ **Mladen Siketić- direktor**