

**KD KOSTRENA d.o.o.**, 51221 Kostrena, Žuknica 1b, OIB: 39751563435, zastupan po Članu Uprave/  
direktorici Sonji Hladnik, dipl.ing.građ. (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)-----  
-----  
-----

i -----  
-----  
-----  
\_\_\_\_\_, zastupan po \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_(u daljnjem tekstu : Zakupnik)-----  
-----  
-----

sklopili su u Kostreni, dana \_\_\_\_\_ 2020. godine-----  
-----  
-----

## -----**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**-----

-----  
-----

### **I PREDMET UGOVORA**-----

-----  
-----

#### -----**ČLANAK 1.**-----

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima **poslovni prostor br. 15.** u Polivalentnoj sportsko-školskoj  
dvorani u Kostreni, a koji se sastoji od:-----  
-----

- poslovnog prostora s pripadajućim sanitarnim čvorom ukupne površine **10,00 m<sup>2</sup>** -----  
-----

Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da je vlasnik prostora iz stavka 1. ovog članka.-----  
-----  
-----

#### -----**ČLANAK 2.**-----

Zakupnik će koristiti Zakupljeni poslovni prostor za obavljanje registrirane djelatnosti, a sve u skladu  
s kućnim redom zgrade u kojoj se prostor nalazi te drugim primjenjivim propisima Republike  
Hrvatske.-----  
-----

Zakupnik ne može bez odobrenja Zakupodavca promijeniti vrstu djelatnosti koja je određena u  
stavku 1. ovog članka.-----  
-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik obvezan Zakupodavcu istovremeno s  
potpisivanjem ovog Ugovora predati Rješenje o upisu u odgovarajući upisnik ili sličan  
jednakovrijedan akt iz kojeg je razvidna djelatnost radi koje se sklapa ovaj Ugovor.-----  
-----  
-----

#### -----**ČLANAK 3.**-----

Potpisom Ugovora o zakupu i Primopredajnog zapisnika, Zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor  
primio u viđenom stanju, da je suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku te da se odriče prava  
primjene instituta stjecanja bez osnova i posloводства bez naloga (bez obzira da li je u poslovni  
prostor ulagao sa ili bez suglasnosti zakupodavca), odnosno Zakupnik nema pravo na povrat ulaganja  
u prostor po bilo kojoj osnovi osim ako to nije izričito definirano anexom Ugovora. -----  
-----  
-----

### **II POSJED**-----



Zakupnik je dužan iznos naknada iz stavka 1. ovog članka plaćati u roku dospijeca naznačenom na računu kojeg će ispostavljati Zakupodavac mjesečno.

#### ČLANAK 9.

Zakupodavac će naplaćivati od Zakupnika na dospjele, a neplaćene iznose definirane u člancima 6., 7. i 8. zateznu kamatu, obračunatu po pozitivnim propisima.

#### ČLANAK 10.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.) i neposrednog okoliša i ulaza u poslovni prostor.

Zakupnik je dužan o svom trošku, u poslovnom prostoru izvršiti sve popravke i otkloniti sve nedostatke koje sam prouzroči.

### IV TRAJANJE UGOVORA

#### ČLANAK 11.

Ovaj Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme, na razdoblje od deset (10) godina i to od dana potpisa ovog Ugovora, od kada počinju teći prava i obveze iz zakupnog odnosa.

#### ČLANAK 12.

Zakupnik se obvezuje:

- započeti obavljati djelatnost najkasnije u roku 45 dana od dana potpisa Ugovora.

- započeti s plaćanjem obveza iz članaka 6., 7. i 8. ovog Ugovora s danom stupanja u posjed/zakup poslovnog prostora, o kojoj činjenici se sastavlja primopredajni zapisnik.

U slučaju neispunjenja uvjeta iz prethodnog stavka, ovaj se Ugovor smatra raskinutim.

#### ČLANAK 13.

Tijekom trajanja Ugovora Zakupnik je dužan Zakupodavcu dopustiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja kao i korištenja istog.

#### ČLANAK 14.

Tijekom trajanja Ugovora Zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

#### ČLANAK 15.

Zakupnik se obvezuje pridržavati radnog vremena propisanog Odlukama Općine Kostrena i pozitivnim zakonskim propisima.





Obje ugovorne strane imaju pravo otkazati ovaj Ugovor pod uvjetima definiranim u člancima 23. i 24.

#### ČLANAK 26.

Zakupnik je obvezan za vrijeme trajanja otkaznog roka plaćati zakupninu i troškove iz članaka 6., 7. i 8. ovog Ugovora.

Ako zakupnik napusti poslovne prostorije i prije isteka otkaznog roka obvezan je odjednom platiti sve zakupnine do isteka otkaznog roka.

### VII PREDAJA PROSTORA I UGOVORNA KAZNA ZBOG NE PREDAJE POSJEDA

#### ČLANAK 27.

Zakupnik je suglasan da ovaj Ugovor ima svojstvo ovrše isprave, te potpisom ovog Ugovora daje izričitu suglasnost Zakupodavcu da neposredno temeljem ovog Ugovora protiv njega može:

- (1) provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi predaje nekretnine opisane u čl. 1. ovog Ugovora u posjed Zakupodavcu slobodne od osoba i stvari odnosno prisilno iseliti Zakupnika iz Zakupljenog poslovnog prostora navedenog u čl. 1. Ugovora, a u slučaju da Zakupnik po isteku Ugovora dobrovoljno ne iseli iz istog,
- (2) provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi predaje nekretnine opisane u čl. 1. ovog Ugovora u posjed Zakupodavcu slobodne od osoba i stvari odnosno prisilno iseliti Zakupnika iz Zakupljenog poslovnog prostora navedenog u čl. 1. Ugovora u slučaju da Zakupnik isti ne koristi u skladu s ugovorenim odredbama odnosno u slučaju prijevremenog otkaza ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga navedenog u članku 22. ovog Ugovora
- (3) izvršiti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika u slučaju da Zakupnik ne izvrši plaćanje zakupnine i ostalih troškova prema Ugovoru, sve sukladno odredbama o prisilnoj ovrši Zakona o javnom bilježništvu.
- (4) Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik potpisom ovog Ugovora daje svoju izričitu suglasnost da javni bilježnik stavi na ovaj Ugovor potvrdu ovršnosti na temelju pisanog zahtjeva Zakupodavca kojem će biti priložena izjava Zakupodavca (*na kojoj će biti ovjeren Zakupodavčev potpis*), da je isteklo ugovoreno trajanje Ugovora ili da je protekao otkazni rok, odnosno da je nastupio uvjet ili protekao rok u kojem Zakupnik nije dobrovoljno ispunio svoju obvezu napuštanja predmeta zakupa preuzetu ovim Ugovorom, a uz koje će Zakupodavac (*ako je do prestanka Ugovora došlo temeljem prijevremenog otkaza Ugovora iz razloga navedenih u članku 22. ovog Ugovora*), javnom bilježniku predložiti obavijest o otkazu Ugovora i povratnicu odnosno drugi dokaz da je Zakupniku predmetna obavijest o otkazu dostavljena sukladno članku 24. ovog Ugovora.
- (5) Zakupnik također potpisom ovog Ugovora daje svoju izričitu suglasnost da Zakupodavac može na temelju ovog Ugovora na kojem će biti istaknuta potvrda ovršnosti, neposredno provesti prisilnu ovrhu na svim njegovim stvarima i pravima na kojima se po zakonu može provesti ovrha radi ostvarenja novčane tražbine s osnova nepodmirenih dospjelih tražbina koje Zakupodavac ima prema Zakupniku temeljem ovog Ugovora. U navedenom slučaju ugovorne strane potpisom ovog Ugovora daju svoju izričitu suglasnost da javni bilježnik na ovaj Ugovor može staviti potvrdu ovršnosti na temelju pisanog zahtjeva Zakupodavca kojem će biti priložena izjava Zakupodavca (*na kojoj će biti ovjeren Zakupodavčev potpis*) a u kojoj će biti naznačen iznos dužne tražbine



-----  
-----  
**XI ZAVRŠNE ODREDBE**-----  
-----

-----  
-----  
**ČLANAK 33.**-----  
-----

U znak da je ovim Ugovorom izražena njihova prava volja, strane ga vlastoručno potpisuju, te svojim potpisom potvrđuju da su isti pročitale i razumjele, da prihvaćaju sva prava i obveze koje iz njega proizlaze. -----  
-----

Ovaj Ugovor sastavljen je u 5 (*slovima: pet*) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po 2 (*slovima: dva*) primjerka, a jedan ostaje u arhivi javnog bilježnika. -----  
-----

UGOVOR br. \_\_\_\_/2020-----  
-----  
-----

**ZAKUPODAVAC:**

**ZAKUPNIK:**

\_\_\_\_\_  
Sonja Hladnik, dipl.inž.građ.-

ČLAN UPRAVE/DIREKTORICA

M.P.

\_\_\_\_\_  
M.P.