

Temeljem Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 91/96, 127/97 i 174/04) i Odluke Nadzornog odbora Turmin d. o. o. Ravna Gora, sklopili su

TURMIN d.o.o., I. G. Kovačića 174, 51314 Ravna Gora, kojeg zastupa direktor Zvonko Ivančić,
dipl. ing. (u daljnjem tekstu: zakupodavac)

i

(u daljnjem tekstu: zakupnik)

sljedeći

**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
u društveno – poslovnoj građevini (SPC GORANKA) u Ravnoj Gori, I. G. Kovačića 174**

Članak 1.

Zakupodavac daje zakupniku na korištenje (u zakup) na ugovoreno vrijeme, a pod uvjetima propisanim ovim Ugovorom, poslovni prostor na 1. katu društveno – poslovne građevine i to za:

- poslovni prostor (ured) za obavljanje geodetske djelatnosti veličine 24,85 m².

Članak 2.

Zakupnik ima također pravo korištenja centralnog grijanja objekta. Troškovi grijanja nisu uključeni u cijenu zakupnine.

Pri korištenju poslovnog prostora iz članka 1. i stavka 1. i 2. članka 2. ovog Ugovora zakupnik se je dužan pridržavati kućnog reda objekta.

Članak 3.

Zakupnik će poslovni prostor iz članka 1. i 2. ovog ugovora koristiti za obavljanje **geodetske djelatnosti**.

Članak 4.

Zakupnik je dužan zakupodavcu plaćati zakupninu mjesečno u kunsnoj protuvrijednosti od **4,00 €/m²** po srednjem tečaju NBH na dan ispostave računa. Na cijene zakupnine obračunava se PDV. Račun se ispostavlja mjesečno, krajem mjeseca.

Cijena zakupnine u toku zakupa može se mijenjati ovisno o promjeni cijena zakupnina u Općini Ravna Gora, što će se regulirati međusobnim dogovorom i sklapanjem dodatka ovom Ugovoru.

Naknada za korištenje centralnog grijanja ugovara se u mjesečnom paušalnom iznosu, tijekom cijele godine, u kunskoj **protuvrijednosti od 60 litara ulja za loženje** ekstra lakog s prijevozom do spremišta kupca prema važećem cjeniku tvrtke „INA“ d.d. na dan obračuna. Račun se ispostavlja zajedno s računom za zakup, mjesečno krajem mjeseca.

U slučaju prekoračenja roka plaćanja obračunava se zakonom propisana kamata. Ako zakupnik ne podmiri svoje obveze dva uzastopna mjeseca, zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu bez prethodne opomene.

Članak 6.

Zakupnik se obvezuje u roku od 15 dana od dana sklapanja ovog ugovora dostaviti bjanko zadužnicu s klauzulom “do 50.000,00 kn” (slovima: pedesettisućakuna) uredno potpisanu i ovjerenu od javnog bilježnika. U bjanko zadužnici zakupnik je dužan naznačiti sve svoje račune koje ima kod poslovnih banaka i pravnih osoba koje se bave poslovima platnog prometa.

Bjanko zadužnicu iz prethodnog stavka ovog članka zakupodavac je ovlašten aktivirati u slučaju da zakupnik kasni s isplatom dvije mjesečne rate zakupa za poslovni prostor u kalendarskoj godini, te u slučaju potrebe pokrivanja troškova naknade štete ili sanacije štete nastale pri korištenju poslovnog prostora.

Članak 7.

Ostale režijske i slične troškove vezane uz poslovanje lokala zakupnik plaća kako slijedi:

- naknadu za utrošenu električnu energiju neposrednu dobavljaču na temelju stanja brojila predmetnog poslovnog prostora,
- “Komunalcu” d. o. o. Delnice naknadu za utrošenu vodu prema stanju vodomjera, a odvoz smeća prema površini poslovnog prostora,
- komunalnu naknadu Općini Ravna Gora prema površini poslovnog prostora i posebnom rješenju,
- ostale komunalne i slične usluge neposredno isporučitelju usluge.

Članak 8.

Pored zakupnine iz članka 5. ovog Ugovora, zakupnik o svom trošku preuzima za vrijeme trajanja zakupa stalno tekuće održavanje prostorija iz članka 1. ovog Ugovora. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i građevnoj stolariji, održavanje podova, zamjena brava i sl.

Pod čišćenjem iz prethodnog stavka podrazumijeva se i čišćenje okoliša društveno – poslovne građevine od onečišćenja koje prouzroče gosti korištenjem poslovnog prostora. Ovo čišćenje zakupnik je dužan obavljati dnevno i to najkasnije do 8,00 sati svakog dana.

Članak 9.

Zakupnik je suglasan da je poslovni prostor preuzeo u viđenom i da će ga sam privesti svrsi za obavljanje poslovne djelatnosti.

Članak 10.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati, izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pismeno obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog tog propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Članak 11.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Ako zakupnik popravke iz stavka 1. ovog članka ne izvrši u primjerenom roku, zakupac ima pravo na teret zakupnika sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu

Zakupnik ne odgovara za pogoršano stanje poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja u skladu s ovim Ugovorom.

Članak 12.

Za sve ostale građevinske preinake u poslovnim prostorijama, kao i preinake na instalacijama (struja, voda, odvodnja, grijanje i sl.), zakupnik je dužan zatražiti suglasnost zakupodavca, koji će radove pisano odobriti (ili odbiti). Suglasnost je potrebna i za izvođače radova.

Smatra se da je zakupodavac dao suglasnost za preinake iz stavka 3. ovog članka ako je pisano obaviješten o namjeri izvođenja radova, a o tome se u roku od 30 dana od prijema obavijesti nije pisano usprotivio.

Članak 13.

Zakupnik ne može zakupljeni prostor dati u podzakup drugome bez prethodne suglasnosti zakupodavca.

Članak 14.

Ugovor se zaključuje na vrijeme od 10 godina od dana početka obavljanja geodetske djelatnosti.

Članak 15.

Zakupnik je dužan po prestanku ugovora predati zakupodavcu prostorije u uporabnom stanju, pod čime se podrazumijeva: demontaža svih naknadno montiranih instalacija i opreme, popravak oštećenih drvenih dijelova, okrečeni zidovi, ispravna stolarija te očišćeni podovi.

Zakupnik će ispuniti svoju obvezu ako prostoriju preda s nedostacima koji su nastali redovitom urednom upotrebom i redovitim trajanjem predmeta zakupa.

Članak 16.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu s otkaznim rokom od mjesec dana, a zakupodavac s rokom od 3 mjeseca.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu s otkaznim rokom od mjesec dana ukoliko se zakupnik ne pridržava odredaba ovog ugovora.

Članak 17.

Zakupodavatelj je ovlašten radi naplate dospjelog a neplaćenog zakupa za poslovni prostor i troškove grijanja, kao i radi sprječavanja zakupnika u obavljanju djelatnosti nakon prestanka ovog ugovora, a temeljem ovog ugovora, neposredno provesti ovrhu svim sredstvima i na svim predmetima ovrhe određenim Ovršnim zakonom.

Stranke su suglasne da javni bilježnik, nakon ispunjenja uvjeta za provođenje ovrhe, stavi na ovaj ugovor klauzulu ovršnosti.

Zakupodavatelj dospelost svojeg potraživanja dokazuje javno ovjerenom izjavom.

Članak 18.

Za odnose iz ovog Ugovora nadležan je Općinski sud u Delnicama, odnosno Trgovački sud u Rijeci.

Članak 19.

Ovaj Ugovor sastavljen je u šest (6) jednakih primjeraka od kojih svaka strana zadržava po 3 (tri) primjerka.

URBROJ: ____/14

Ravna Gora, _____ 2014.

za zakupodavca:

direktor

Zvonko Ivančić, dipl. ing.

za zakupnika:

vlasnik