

INDUSTRIJSKA ZONA BAKAR d.o.o, Kukuljanovo, Kukuljanovo 182/2, (OIB 88897073492),  
zastupano po (u daljnjem tekstu: zakupodavac) \_\_\_\_\_

i \_\_\_\_\_ (u  
daljnjem tekstu: zakupnik) sklopili su

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOGA PROSTORA**

### **Članak 1.**

Poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora nalazi se u \_\_\_\_\_ ukupne  
površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> i sastoji se od \_\_\_\_\_

### **Članak 2.**

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovne prostore navedene u članku 1. ovog  
Ugovora u viđenom stanju prema Zapisniku o opremljenosti poslovnog prostora koji prileži ovom  
Ugovoru i njegov je sastavni dio. \_\_\_\_\_

Zakupnik potpisom ovog Ugovora prihvaća prostor uzeti u zakup u viđenom stanju i urediti ga za  
obavljanje utvrđene djelatnosti o vlastitom trošku. \_\_\_\_\_

### **Članak 3.**

Poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora daje se u zakup za obavljanje \_\_\_\_\_  
djelatnosti. \_\_\_\_\_

### **Članak 4.**

Zakupnik je dužan započeti s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru iz članka 1. ovog  
Ugovora u roku od 15 (petnaest) dana po dobivanju minimalnih tehničkih uvjeta, a najkasnije 60  
(šezdeset) dana od dana sklapanja ovog Ugovora o zakupu. \_\_\_\_\_

### **Članak 5.**

Poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora daje se u zakup na neodređeno vrijeme. \_\_\_\_\_  
O primopredaji poslovnoga prostora iz članka 1. ovog Ugovora u posjed zakupniku, koja će se  
održati najkasnije 8 (osam) dana od dana sklapanja ovog Ugovora i ovjeri istog od strane javnog  
bilježnika, sastaviti će se Zapisnik o primopredaji poslovnoga prostora. \_\_\_\_\_

### **Članak 6.**

Zakupnina za poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora iznosi ukupno \_\_\_\_\_ kuna mjesečno bez  
PDV-a (slovima: kuna). \_\_\_\_\_

Zakupnik je dužan iznos mjesečne zakupnine iz prethodnog stavka ovog članka plaćati  
zakupodavcu najkasnije do desetog dana u mjesecu za koji se plaća. \_\_\_\_\_

Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu iz stavka 1. ovog članka od dana sklapanja ovog Ugovora o  
zakupu. \_\_\_\_\_

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik prije sklapanja ovog Ugovora o zakupu dostavio  
zakupodavcu ovjerenu bjanko zadužnicu na iznos do \_\_\_\_\_ kuna (slovima: kuna) kao  
instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja zakupodavca koja  
proizlaze iz ovog Ugovora o zakupu, a koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku trajanja  
ugovornog odnosa ili po prestanku Ugovora o zakupu ne podmiri dospjelu zakupninu i ostale  
troškove. \_\_\_\_\_

### **Članak 7.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik kao sudionik Javnog natječaja za davanje u  
zakup poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora položio na račun zakupodavca garantni

polog u visini tromjesečnog iznosa početne zakupnine u iznosu od \_\_\_\_\_kuna (slovima: kuna).

Garantni polog iz stavka 1. ovog članka zakupniku će se vratiti nakon isteka tri mjeseca od dana zaključenja ovog ugovora ukoliko zakupnik do tog roka ne raskine ugovor .

---

#### **Članak 8.**

U cijenu zakupnine nisu uključeni troškovi električne energije te odvoza kućnog smeća.

Čišćenje poslovnih prostora je obveza Zakupnika.

Zakupnik troškove električne energije plaća prema stvarnom utrošku koji se utvrđuje redovnim mjerenjem na mjesečnoj bazi i to putem posebnog brojila, a na osnovu računa zakupodavca.

Zakupnik je dužan račun za električnu energiju platiti u roku od osam dana od primitka. U slučaju kašnjenja plaćanja računa za stvarno utrošenu električnu energiju, Zakupodavac ima pravo poduzeti sve mjere u svrhu naplate duga što uključuje i pravo na isključenje električne energije u poslovnom prostoru.

---

#### **Članak 9.**

Troškove navedene u članku 8. ovog Ugovora o zakupu zakupnik se obvezuje plaćati od dana sklapanja ovog Ugovora.

Zakupnik je dužan plaćati zakonske zatezne kamate od dana dospijeca svakog pojedinog iznosa iz ovog Ugovora.

---

#### **Članak 10.**

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravke i oštećenja koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste zakupnikom poslovnim prostorom.

---

#### **Članak 11.**

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili na korištenje drugima bez izričitog pismenog odobrenja zakupodavca.

Zakupnik ne može bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca vršiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

---

#### **Članak 12.**

Zakupnik potpisom ovog Ugovora izričito pristaje na povećanje zakupnine ukoliko ono nastane tijekom trajanja zakupa prema Odluci zakupodavca.

Zakupnik je suglasan da se za povećanje zakupnine neće sačinjavati dodatak Ugovora o zakupu.

---

#### **Članak 13.**

Zakupnik je dužan po prestanku ovog Ugovora predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kakvom ga je primio, u roku od mjesec dana od dana prestanka Ugovora o zakupu.

Zakupnik nema pravo po prestanku zakupa odnijeti stvari ako bi se time oštetio poslovni prostor, a posebno odnijeti vrata, prozore, instalacije (električne, plinske, vodovodne, odvodno-dovodne, telefonske instalacije i sl.) i uređaje koje je zatekao u prostoru ili ih je ugradio.

Uređajima u smislu stavka 2. ovog članka ne smatraju se pokretne stvari koje zakupnik koristi za obavljanje djelatnosti.

Prilikom predaje ispraznjenog poslovnog prostora sastavit će se Zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

---

#### **Članak 14.**

Ovaj Ugovor prestaje sporazumom stranaka ili otkazom.

---

#### **Članak 15.**

Zakupodavac ima pravo otkazati zakupniku Ugovor o zakupu poslovnoga prostora iz sljedećih razloga:\_\_\_\_\_

1. ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem rješenja nadležnog organa, \_\_\_\_\_
2. ako zakupnik prestane s korištenjem poslovnog prostora duže od 30 (trideset) dana, \_\_\_\_\_
3. ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ovom Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje, \_\_\_\_\_
4. ako zakupnik ne pristane na povećanje zakupnine iz članka 13. ovog Ugovora, \_\_\_\_\_
5. ako zakupnik koristi poslovni prostor protivno ovom Ugovoru ili tako da se poslovnom prostoru, zajedničkim prostorijama i uređajima njegovom krivicom nanosi znatnija šteta, \_\_\_\_\_
6. ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu i troškove iz članka 8. ovog Ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka opomene za 2 (dva) uzastopna mjeseca ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine, \_\_\_\_\_
7. ako je poslije sklapanja ovog Ugovora o zakupu odlukom zakupodavca određeno da se poslovni prostor koristi za obavljanje druge poslovne djelatnosti od one za koju je izdan u zakup, \_\_\_\_\_
8. ako zakupnik bez odobrenja obave preinake poslovnog prostora, \_\_\_\_\_
9. ako zakupnik dio ili cijeli poslovni prostor izda u podzakup protivno ovom Ugovoru, \_\_\_\_\_
10. ako zakupnik u roku od 60 (šezdeset) dana nakon sklapanja Ugovora o zakupu bez opravdanog razloga ne počne koristiti poslovni prostor za ugovorenu namjenu, \_\_\_\_\_
11. ako se zgrada odnosno poslovni prostor mora rušiti ili uređivati (adaptirati) radi provedbe urbanističkog plana ili dotrajalosti zgrade ili neke druge namjene sukladno potrebi i odluci zakupodavca. \_\_\_\_\_

Otkaz se uručuje pisanom preporučenom pošiljkom. \_\_\_\_\_

Po primitku otkaza zakupnik je dužan u roku od mjesec dana predati prostor slobodan od osoba i stvari u posjed zakupodavcu. \_\_\_\_\_

---

#### **Članak 16.**

U slučaju otkaza Ugovora o zakupu, a prema odredbama članka 15. st. 1.toč. 1.-10. ovog Ugovora, zakupodavac nije obavezan vratiti uplaćenu zakupninu. \_\_\_\_\_

---

#### **Članak 17.**

Zakupnik ovim putem neopozivo izjavljuje da pristaje da se na osnovu ovog Ugovora, a sukladno članku 54. stavku 1. Zakona o javnom bilježništvu radi naplate bilo kojeg iznosa iz ovog Ugovora, nakon njegova dospijeca, može neposredno provesti ovrha, svim sredstvima ovrhe u skladu sa zakonom, na cjelokupnoj imovini u vlasništvu zakupnika, kao i da na temelju ovog Ugovora, zakupodavac može neposredno provesti ovrhu radi predaje prostora iz članka 1. ovog Ugovora u posjed zakupodavcu. \_\_\_\_\_

Stranke su suglasne da javni bilježnik na ovaj Ugovor stavi potvrdu ovršnosti temeljem pisanog zahtjeva zakupodavca za izdavanje potvrde ovršnosti, ovjerenog kod javnog bilježnika koja će sadržavati: \_\_\_\_\_

- visinu i datum dospijeca, \_\_\_\_\_

- izričitu izjavu zakupodavca da je zakupnik propustio platiti ugovorenu zakupninu ili bilo koji drugi iznos predviđen ovim Ugovorom u cijelosti ili djelomično, odnosno da je nastupila neka od okolnosti predviđenih člankom 16. ovog Ugovora. \_\_\_\_\_

---

#### **Članak 18.**

Ovaj Ugovor o zakupu sklopljen je temeljem provedenog Javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora objavljenog u „Novom listu“ \_\_\_\_\_ i na web stranici Industrijske zone d.o.o. \_\_\_\_\_

Ovaj će se Ugovor o zakupu solemnizirati (potvrditi) po javnom bilježniku, a o trošku zakupnika. \_\_\_\_\_

---

---

**Članak 19.**

---

Ovaj Ugovor o zakupu sastavljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih javni bilježnik zadržava 1 (jedan) primjerak, zakupnik 3 (tri) primjerka, a zakupodavac 2 (dva) primjerka. \_\_\_\_\_

---

---

**Članak 20.**

---

U znak prihvatanja prava i obveza iz ovog Ugovora o zakupu, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju. \_\_\_\_\_

---

\_\_\_\_\_  
ZAKUPNIK:

\_\_\_\_\_  
ZAKUPODAVAC: