

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 _____ m² 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 _____ EUR mjesečno bez
PDV-a (slovima: _____ eura).

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 _____ EUR (slovima: _____ eura)
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 _____ EUR (slovima:
_____ eura).

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 dospijeća 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 slijedećih 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: