

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.**

Zakupnik potpisom ovog Ugovora prihvaća poslovni prostor naveden u članku 1. ovog Ugovora  
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.**

Jedinična cijena zakupnine za poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora iznosi \_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup>  
bez PDV-a (\_\_\_\_\_ eura).

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

Zakupnik je dužan iznos mjesečne zakupnine u ukupnom iznosu od \_\_\_\_\_ EUR  
(slovima: \_\_\_\_\_) bez PDV-a plaćati zakupodavcu  
najkasnije do petnaestog 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 plog 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, plina, vode te odvoza kućnog smeća koji se posebno obračunavaju, fakturiraju i naplaćuju. \_\_\_\_\_

Čišćenje poslovnih prostora je obveza Zakupnika. \_\_\_\_\_

---

#### **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 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 12. ovog Ugovora, \_\_\_\_\_  
5. ako zakupnik koristi poslovni prostor protivno ovom Ugovoru ili tako da se poslovnim prostorom, 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 dospelja, 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 dospelja, \_\_\_\_\_  
- 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 15. 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 Bakar 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 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih javni bilježnik zadržava 1 (jedan) primjerak, a zakupodavac i zakupnik svaki po 2 (dva) primjerka. \_\_\_\_\_

**Članak 20.**

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

ZAKUPNIK:

ZAKUPODAVAC: