

**EXPORTDRVO d.d.**, Zagreb, Trg Marka Marulića 18, OIB: 89462181048, koje zastupa predsjednik Uprave, gospodin Bogumil Kulaga (u daljnjem tekstu „Zakupodavac“), s jedne strane-----

i-----

**Grad Zagreb**, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937 (u daljnjem tekstu „Zakupnik“), s druge strane-----

-----a oboje zajedno: Ugovorne strane, sklopile su u Zagrebu, dana \_\_\_\_05.2023. godine ovaj-----

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

(u daljnjem tekstu: „Ugovor“)

### I. Preambula

#### Članak 1.

(1) Zakupodavac je isključivi vlasnik poslovnog prostora upisanog u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod z.k.ul. 7815, kuća br. 1 i br. 18, Zagreb, Trg Marka Marulića 18, Zagreb, Ulica Ljudevita Farkaša Vukotinića 1, izgrađene na k.č.br. 2779, k.o. 335240 Centar. (Prilog/2)

### II. Predmet zakupa

#### Članak 2.

(1) Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup sljedeći Predmet zakupa koji se nalazi na Trgu Marka Marulića 18, na k.č.br. 2779, kuća br. 1 i br. 18, Zagreb, Trg Marka Marulića 18, Zagreb, Ulica Ljudevita Farkaša Vukotinića 1, k.o. 335240 Centar. , a u naravi sastoji se od:-----

a) uredskog prostora u prizemlju desno, neto površine 274,11 m<sup>2</sup> (dvije stotine sedamdeset četiri cijela jedanaest metara kvadratnih),-----

b) uredskog prostora na 2. (drugom) katu, neto površine 567,56 m<sup>2</sup> (pet stotina šezdeset sedam cijelih pedeset i šest metara kvadratnih),-----

odnosno ukupno 841,67 m<sup>2</sup> (osam stotina četrdeset jedan cijelih šezdeset sedam metara kvadratnih) neto površine, a koji će koristiti Gradski ured za katastar i geodetske poslove.-----

c) uredskog prostora na 3. (trećem) katu, neto površine 579,80 m<sup>2</sup> (pet stotina sedamdeset devet cijelih osamdeset metara kvadratnih),-----

d) uredskog prostora na 4. (četvrtom) katu, neto površine 439,51 m<sup>2</sup> (četiri stotine trideset devet cijelih pedeset i jedan metar kvadratni),-----

odnosno ukupno 1.019,31 m<sup>2</sup> (tisuću i devetnaest cijelih trideset jedan metar kvadratni) neto površine, a koje će koristiti Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade-----

(2) Opisani predmet zakupa iz 1. (prvog) stavka točke a),točke b), točke c i točke d) ovog članka,

ukupne neto površine 1.860,98 m<sup>2</sup> (tisuću i osamstošezdeset cijelih i devedeset osam metara kvadratnih) nastavno se označava kao: „Predmet zakupa“.

(3) Ugovorne strane izričito su suglasne da se zakup odnosi isključivo na Predmet zakupa. U pogledu zajedničkih dijelova Zakupnik ima pravo korištenja zajedno s ostalim korisnicima.

### III. Svrha zakupa

#### Članak 3.

(1) Ugovorne strane suglasne su da će se predmet zakupa koristiti za potrebe smještaja Gradskog ureda za obrazovanje, sport i mlade i Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove.

(2) Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnik u predmetu zakupa isključivo obavljati upravnu djelatnost iz svoje nadležnosti. Za izmjenu svrhe zakupa potrebna je prethodna izričita i pisana suglasnost Zakupodavca.

(3) Ako je to propisano mjerodavnim propisima, Zakupnik je dužan o vlastitom trošku i na vlastiti rizik ishoditi i poštivati sve potrebne dozvole za rad uređaja koje eventualno sam instalira, sukladno svim relevantnim propisima, kao i sve druge ubuduće potrebne dozvole. Zakupnik je ovlašten obavljati isključivo one djelatnosti za koje su izdane potrebne dozvole u skladu s relevantnim propisima i/ili Zakonom o gradnji, ukoliko je to primjenjivo. Na traženje Zakupodavca, takve dozvole Zakupnik treba dati Zakupodavcu na uvid. Zakupodavac će na traženje Zakupnika osigurati Zakupniku potrebne preslike pravomoćne uporabne dozvole za Predmet zakupa.

### IV. Temeljna utvrđenja i jamstva

#### Članak 4.

(1) Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da zgrada ima sve potrebne građevinske i uporabne dozvole.

(2) Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup Predmetu zakupa svaki radni dan u godini, te nesmetano i slobodno korištenje i uporabu Predmeta zakupa u skladu s daljnjim odredbama ovog Ugovora.

### V. Trajanje Ugovora (zakupa)

#### Članak 5.

(1) Ovaj Ugovor o zakupu Ugovorne strane sklapaju na određeno vrijeme od 2 (dvije) godine, počevši od 01.06.2023. (prvog lipnja dvije tisuće dvadeset i treće) godine, koji je ovim Ugovorom definiran kao dan početka zakupa za Predmet zakupa iz Poglavlja II (dva), Članka 2. (drugog), stavka 1. (prvog) i 2. (drugog) ovog Ugovora.

(2) Zakupodavac nema pravo otkazati ovaj Ugovor prije isteka ugovorenog perioda zakupa u trajanju od 2 (dvije) godine, osim u slučajevima opisanim u stavku 1. (prvom) Članka 23. (dvadeset i trećeg).

(3) Zakupnik nema pravo otkazati ovaj Ugovor prije isteka ugovorenog perioda zakupa u trajanju

od 2 (dvije) godine, osim u slučaju nastupa okolnosti iz Članka 23. (dvadeset i trećeg), stavka 2. (drugog). Zakupnik može raskinuti ovaj Ugovor i u slučajevima predviđenim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

(4) Zakupnik je dužan najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka inicijalno dogovorenog perioda zakupa iz stavka (1.) (prvog) ovog Članka pisano obavijestiti Zakupodavca da ne želi obnoviti ovaj Ugovor. U suprotnom, smatra se da se ovaj Ugovor automatski obnavlja na naredni period u trajanju od 1 (jedne) godine.

(5) Za pravovremenost obavijesti mjerodavan je datum naznačen na poštanskom žigu kojim se potvrđuje prijem pismena na pošti ili datum na koji je ovlaštena osoba za prepisku Zakupnika uputila e-poštu ovlaštenoj osobi za prepisku Zakupodavca, a ovlaštena osoba za prepisku Zakupodavca je potvrdila njen primitak.

## VI. Zakupnina

### Članak 6.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da mjesečna zakupnina za Predmet Zakupa iz ovog Ugovora, Članka 2. (drugog), stavka 1. (prvog), točka a), točka (b), a koji će Zakupnik podmirivati putem Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, iznosi: EUR 12,00 (dvanaest eura) /m<sup>2</sup> zakupljenog prostora mjesečno, te ukupno iznosi EUR 10.100,04 (deset tisuća jednu stotinu eura i četiri centa) mjesečno.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da mjesečna zakupnina za Predmet zakupa iz ovog Ugovora Članka 2. (drugog), stavka 1. ( prvog), točka c) i točka d), a koji će Zakupnik podmirivati putem Gradskog ureda za obrazovanje, sport i mlade iznosi: EUR 12,00 (dvanaest eura) /m<sup>2</sup> zakupljenog prostora mjesečno, te ukupno iznosi EUR 12.231,72 (dvanaest tisuća dvije stotine trideset jedan euro i sedamdeset dva centa) mjesečno.

(3) Dan izdavanja računa od strane Zakupodavca je 1. (prvi) radni dan u mjesecu na koji se odnosi zakup.

(4) Zakupnina dospijeva na plaćanje do 15. (petnaestog) radnog dana svakog kalendarskog mjeseca za tekući mjesec zakupa, pri čemu je za pravovremenost uplate mjerodavan dan uplate sredstava na račun Zakupodavca.

(5) Zakupodavac zaračunava PDV na iznos Zakupnine iz 1. (prvog) stavka Članka 6. (šestog) ovog Ugovora u skladu s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

### Članak 7.

(1) Zakupnikova obveza plaćanja Zakupnine počinje teći s datumom početka zakupa kako je definirano ovim Ugovorom.

(2) Za slučaj zakašnjenja s plaćanjem Zakupodavac će zaračunati zateznu kamatu u visini zakonske stope.

(3) Ukoliko je Zakupnik u zakašnjenju s plaćanjem bilo kojih obveza iz ovog Ugovora više od 15 (petnaest) dana, Zakupodavac je ovlašten otvoreno dugovanje podmiriti iz pologa iz Članka 12. (dvanaestog), stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

-----  
(4) Zatezne kamate iz stavka 2. (drugog) ovog Članka neće se zaračunati ako je zakašnjenje s plaćanjem skrivio Zakupodavac, odnosno propustio izdati račun u roku iz Članka 6. (šestog), stavka 2. (drugog).-----

-----  
(5) Zakupnik je isto tako dužan nadoknaditi Zakupodavcu sve sudske i izvan sudske troškove, koji bi mogli nastati Zakupodavcu radi naplate njegovih tražbina iz ovog Ugovora, a iznad pologa i ostalih garancija za plaćanje po ovom Ugovoru, i to bez odgode nakon izdavanja odgovarajućeg računa.-----

## **VII. Troškovi održavanja**-----

### **Članak 8.**-----

-----  
(1) Zakupnik se obvezuje snositi troškove funkcioniranja, održavanja, očuvanja i upravljanja Predmetom zakupa (Troškovi održavanja) u skladu s Člankom. 10. (desetim) ovog Ugovora.-----

### **Članak 9.**-----

-----  
(1) Za manje i povremene poremećaje u funkcioniranju uređaja Predmeta zakupa, koji se ne odnose na konstrukciju, statiku, glavne opskrbne cijevi Zgrade ili usluge održavanja iz Članka 10. (desetog), stavka 3. (trećeg), ne odgovara Zakupodavac, osim ako ih nije skrivio Zakupodavac namjerom ili nepažnjom. Zakupnik osobito nema pravo na umanjenje zakupnine, ako namjenska uporaba Predmeta zakupa nije relevantno ugrožena.-----

## **VIII. Obračun Troškova održavanja**-----

### **Članak 10.**-----

-----  
(1) Zakupnik je obvezan plaćati Troškove održavanja Predmeta zakupa kako je navedeno u ovom članku.-----

-----  
(2) Zakupnik preuzima, putem Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, obvezu plaćanja sljedećih Troškova održavanja za Predmet zakupa iz Poglavlja II. (drugog), Članka 2. (drugog), stavka 1. (prvog), točka a) i b) ovog Ugovora kao akontacijski iznos u visini EUR 3,00 (tri eura) mjesečno /m2 zakupljene površine, odnosno ukupno 2.525,01 (dvije tisuće pet stotina dvadeset pet eura i jedan cent), a putem Gradskog ureda za obrazovanje, sport i mlade za Predmet zakupa iz Poglavlja II. (drugog), Članka 2. (drugog), stavka 1. (prvog), točka c) i d) kao akontacijski iznos u visini EUR 3,00 (tri eura) mjesečno /m2 zakupljene površine, odnosno ukupno EUR 3.057,93 (tri tisuće pedeset sedam eura i devedeset tri centa) mjesečno.-----

-----  
(3) Troškovi održavanja koje Zakupnik plaća Zakupodavcu uključuju usluge kako slijedi:-----

-----  
(I.) Troškovi servisiranja, popravaka, inspekcija, održavanja, očuvanja i poslovanja, te troškovi optimiranja za sve tehničke i električne uređaje u Zgradi i zajedničkim dijelovima Zgrade uključujući okoliš kao i svih priključenih pomoćnih uređaja-----

-----  
(II.) Održavanje sustava zaštite od požara (hidrantske mreže i protupožarni aparati za Predmet zakupa i zajedničke dijelove zgrade-----

-----  
(III.) Održavanje instalacija (vodovod, kanalizacija, električne instalacije – razvodna mreža, klimatizacijski uređaji)-----

- (IV.) Troškovi recepcije, nadzora i securityja-----
- (V.) Primjereno osiguranje, posebice protiv rizika potresa, požara, nevremena, poplave, loma stakla i odgovornosti Zakupodavca prema trećim osobama-----
- (VI.) Zajednički režijski troškovi za zajedničke dijelove zgrade kao primjerice naknada za vodu i odvodnju, odvoz smeća, čišćenje kanalizacije, čišćenje odvoda, čišćenje zajedničkih površina, potrošnja struje, grijanja i hlađenja za zajedničke površine zgrade-----
- (VII.) Održavanje okoliša (uklanjanje snijega, posipanje zaleđenih površina)-----
- (VIII.) Osoblje i materijal za čišćenje, servisiranje, održavanje i nadzor zajedničkih površina--- (IX.) Troškovi upravljanja zgradom i facility managementa-----
- (X.) Troškovi dezinfekcije, deratizacije i sl.-----
- (XI.) Troškovi i druga javna davanja vezana za nekretninu -----
- (XII.) Spomeničkarenta-----
- (XIII.) Ostali potencijalni troškovi koje bi Zakupodavac mogao snositi za dobrobit Zakupnika, a vezano za razne usluge potrebne za adekvatno funkcioniranje zgrade-----

(4) Zakupnikova obveza plaćanja Troškova održavanja iz stavka 2. (drugog) i 3. (trećeg) ovog Članka počinje teći s datumom početka zakupa kako je definirano u Poglavlju V. (petom), članak 5. (peti), stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.-----

(5) Troškovi održavanja iz stavka 2. (drugog) i 3. (trećeg) ovog članka dospijevaju na plaćanje 15. (petnaestog) radnog dana svakog kalendarskog mjeseca za tekući mjesec zakupa, pri čemu je za pravovremenost uplate mjerodavan dan uplate sredstava na račun Zakupodavca.-----

(6) Dan izdavanja računa od strane Zakupodavca je 1. (prvi) radni dan u mjesecu na koji se odnosi akontacija troškova. -----

(7) Zakupodavac zaračunava PDV na iznos Troškova održavanja iz ovog članka sukladno odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost.-----

(8) Zakupodavac može za pružanje usluga navedenih u stavku 3. (trećem) ovog Članka koristiti vlastito osoblje i/ili angažirati treću firmu, posebice na temelju ugovora o potpunom održavanju Zgrade, pri čemu je Zakupodavac odgovoran za kvalitetno i pravodobno ispunjenje navedenih usluga.-

## **IX. Troškovi Individualne potrošnje**-----

### **Članak 11.**-----

(1) Zakupnikova obveza plaćanja Troškova individualne potrošnje počinje teći s datumom početka zakupa kako je definirano ovim Ugovorom.-----

(2) Zakupnik, putem Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, za poslovni prostor opisan u Članku 2. (drugom), stavku 1. (prvom), točka a) i točka b), a putem Gradskog ureda za obrazovanje, sport i mlade, za poslovni prostor opisan u članku 2. (drugom), stavku 1. (prvom), točka (c) i točka (d) preuzima obvezu plaćanja sljedećih Troškova Individualne potrošnje:-----

a) troškovi električne energije-----

b) troškovi plina-----

c) troškovi vode-----

- d) troškovi komunalne i naknade za uređenje voda-----
- e) troškovi telefonije i interneta-----
- f) troškovi čišćenja Predmeta zakupa-----

(3) Zakupodavac izdaje račun za troškove iz stavka 2. (drugog), točke a), točke b) i točke c) ovog članka zadnji radni dan u mjesecu za prethodni mjesec zakupa, koji dopijeva na naplatu u roku od 15 (petnaest) radnih dana od datuma izdavanja računa.-----

(4) Zakupodavac zaračunava PDV na iznos Troškova individualne potrošnje iz stavka 2. (drugog), točke a), točke b) i točke c) ovog Članka u skladu s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost.-

(5) Zakupnik, putem Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, za poslovni prostor opisan u Članku 2. (drugom), stavku 1. (prvom), točka a) i točka b), a putem Gradskog ureda za obrazovanje, sport i mlade, za poslovni prostor opisan u članku 2. (drugom), stavku 1. (prvom), točka (c) i točka (d) je obvezan plaćati sljedeće individualne troškove iz stavka 2. (drugog), točke d), točke e) i točke f) ovog Ugovora direktno prema pružateljima usluga:-----

----- **X. Sredstva osiguranja (polog) i plaćanje obveza iz Ugovora** -----

----- **Članak 12.** -----

----- (1) U svrhu osiguranja potraživanja Zakupodavca temeljem ovog Ugovora, Zakupnik prilikom potpisa ovog Ugovora na ime osiguranja za pravovremeno plaćanje Zakupnine iz Članka 6. (šestog), Troškova održavanja iz članka 10. (desetog) i Troškova individualne potrošnje iz Članka 11. (jedanaestog), predaje Zakupodavcu 3 (tri) bjanko zadužnice, na iznos do EUR 20.000,00 (dvadeset tisuća eura) svaka, solemnizirane kod javnog bilježnika. -----

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenog dana 5. svibnja 2023. Zakupnik predao Zakupodavcu 1 (jednu) solemniziranu bjanko zadužnicu na iznos do EUR 20.000,00 (dvadeset tisuća eura), te da je, sukladno Članku 12., stavku 1. (prvom), točki a) navedenog Ugovora određeno da će se, ako se po isteku ugovorenog perioda zakupa pristupi potpisivanju novog ugovora o zakupu poslovnog prostora na određeni period u trajanju od dvije godine, predana bjanko zadužnica iskoristiti za daljnji period zakupa. U tom smislu, ugovorne strane suglasno utvrđuju da će po sklapanju ovog Ugovora Zakupodavac raspolagati s ukupno 4 (četiri) bjanko zadužnice.

a) Bjanko zadužnice služe kao osiguranje od nepodmirivanja obveza plaćanja Zakupnika proisteklih iz ovog Ugovora (Zakupnina, Troškovi održavanja, Troškovi individualne potrošnje), prijevremenog raskida ovog Ugovora i moguće štete na Predmetu zakupa.-----

b) Ako Zakupodavac aktivira zadužnicu iz stavka 1. (prvog) ovog Članka, Zakupnik je na poziv Zakupodavca obvezan u roku od najviše 14 (četnaest) dana pribaviti novu bjanko zadužnicu na iznos do EUR 20.000 (dvadeset tisuća eura), a ako to ne učini niti u roku od 15 (petnaest) dana od primitka pisane opomene Zakupodavca, Zakupodavac je ovlašten raskinuti Ugovor zbog krivnje Zakupnika.-----

c) Bjanko zadužnice se vraćaju Zakupniku u roku od jedan tjedan od predaje Predmeta zakupa nakon isteka perioda zakupa, slobodnog od osoba i stvari Zakupodavcu te nakon podmirenja svih obveza plaćanja prema Zakupodavcu.-----

(2) Zakupnik će plaćanja troškova Zakupnine, Troškova održavanja i Troškova individualne potrošnje s naslova ovog Ugovora izvršiti na račun Zakupodavca IBAN: HR0223600001101211070,

otvoren kod Zagrebačka banka d.d., Zagreb.-----  
-----

**XI. Oprema Predmeta zakupa**-----  
-----

**Članak 13.**-----  
-----

(1) Ako nadležna tijela nakon primopredaje Predmeta zakupa propišu dodatne obveze – posebice one koje nastaju iz predmeta poslovanja Zakupnika – Zakupnik ih mora izvršiti na vlastiti trošak. Zakupnik nije odgovoran za zajedničke prostorije i opremu u tim prostorijama.-----  
-----

(2) Kako bi se uklonila sumnja, svi radovi učinjeni od strane Zakupodavca su Zakupodavčeva odgovornost, a svi radovi učinjeni od strane Zakupnika su Zakupnikova odgovornost za vrijeme trajanja Ugovora o zakupu.-----  
-----

**XII. Primopredaja Predmeta zakupa**-----  
-----

**Članak 14.**-----  
-----

(1) Primopredaja Predmeta zakupa bit će izvršena 01.06.2023. (prvog lipnja dvije tisuće dvadeset i treće) godine, kako bi Zakupnik mogao pristupiti pripremi Predmeta zakupa za potrebe obavljanja svojih poslovnih aktivnosti.-----  
-----

(2) Primopredaja Predmeta zakupa dokumentirati će se primopredajnim zapisnikom kojem će se priložiti fotografije svih prostorija unutar Predmeta zakupa te očitavanje kontrolnih brojala za potrošnju električne energije. U taj zapisnik ugovorne strane će unijeti eventualne nedostatke Predmeta zakupa. Rok za otklanjanje takvih nedostataka odrediti će se u dogovoru sa Zakupnikom.-----  
-----

(3) Ako se predviđeni rok za primopredaju ne može održati iz razloga za koje ne odgovara Zakupodavac, taj rok se odgađa za vrijeme trajanja razloga odgode, te ne utječe na Zakupnikovu obvezu plaćanja Zakupnine iz članka 6. (šestog), Troškova održavanja iz članka 10. (desetog) i Troškova individualne potrošnje iz članka 11. (jedanaestog) ovog Ugovora.-----  
-----

(4) Ako bi se bezrazložno odbilo preuzimanje Predmeta zakupa, smatrat će se da je primopredaja izvršena na dan određen za primopredaju.-----  
-----

(5) Zakupnik na svoje ime prijavljuje telefonske i Internet linije.-----  
-----

(6) Zakupnik na svoje ime prijavljuje i sve ostale obveze iz članka 11. (jedanaestog), stavka. (5.) (petog) ovog Ugovora za koje preuzima direktno plaćanje distributerima.-----  
-----

**XIII.**

**Podzakup, korištenje Predmeta zakupa**-----  
-----

**Članak 15.**-----  
-----

(1) Zakupniku je dozvoljeno samo uz prethodno pisano odobrenje Zakupodavca dati trećima Predmet zakupa ili njegove dijelove u podzakup.-----  
-----

(2) Zakupnik nije ovlašten Predmet zakupa ili njegove dijelove davati u podzakup pod uvjetima koji

financijski premašuju uvjete zakupa iz ovog Ugovora.-----

(3) Zakupnik je dužan koristiti Predmet zakupa na obziran način, s pažnjom dobrog gospodara. Zakupnik je dužan osigurati neometano korištenje zajedničkih prostora Zgrade drugim korisnicima.---

(4) Ako Zakupnik svojim ponašanjem izaziva opravdane prigovore drugih zakupnika/korisnika ili ako Zakupnik opetovano ometa druge zakupnike/korisnike u korištenju Zgrade, Zakupodavac je dužan opomenuti Zakupnika u pisanom obliku te mu dati primjereni rok za otklanjanje takvog ometanja. Ako Zakupnik propusti otkloniti takvo ometanje, Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor.-----

#### **XIV. Pristup Predmetu zakupa**-----

##### -----Članak 16.-----

(1) Zakupnik ima pravo na neometani pristup Predmetu zakupa svaki radni dan u godini, u periodu od 7:00 (sedam) do 21:00 (dvadeset i jedan) sat.-----

##### -----Članak 17.-----

(1) Prilikom primopredaje Predmeta zakupa Zakupniku se predaje po 1 (jedan) pripadajući ključ za svaka vrata Predmeta zakupa. Zakupodavac zadržava po 1 (jedan) primjerak svakog ključa kojeg je dao Zakupniku te ga je obvezan čuvati u zapečaćenoj omotnici, što se utvrđuje Zapisnikom o primopredaji.-

(2) Zakupnik ima pravo za svoje potrebe izraditi neograničen broj ključeva za sve prostore koji pripadaju Predmetu zakupa.-----

(3) Zakupnik ima pravo ugraditi brave, protuprovalne i druge sigurnosne uređaje koje Zakupnik smatra potrebnim za sigurno obavljanje svoje djelatnosti unutar Predmeta zakupa, uz prethodnu suglasnost Zakupodavca, a u skladu s važećim zakonima i protupožarnim propisima.-----

(4) U slučaju da Zakupnik na ulazu u Predmet zakupa želi ugraditi elektroničku zaštitu s bilo kojim načinom odobrenja pristupu, obvezan je od Zakupodavca tražiti izričitu i pisanu suglasnost. Zakupodavac takav zahtjev neće bezrazložno odbiti.-----

#### **XV. Održavanje Predmeta zakupa**-----

##### -----Članak 18.-----

(1) Obveze Zakupodavca u vezi s održavanjem Predmeta zakupa odnose se na krovnište, fasadu i konstruktivne dijelove Predmeta zakupa.-----

(2) Zakupodavac nije odgovoran za građevinske preinake koje je na Predmetu zakupa izvršio Zakupnik niti je odgovoran za njihovo održavanje.-----

(3) Zakupnik jamči da neće prekoračiti maksimalno opterećenje poda; objekt će koristiti uz pridržavanje svih službenih propisa, posebice protupožarnih i pravila o zaštiti na radu i smije koristiti objekt samo u onoj mjeri koja je dopuštena zakonom i službenim propisima. Zakupnik je odgovoran prema svima za štete nastale mogućim Zakupnikovim kršenjem istih. Ako uslijed poslovanja Zakupnika



postanu nužni građevinski radovi zbog građevinskih, radnih ili protupožarnih propisa, Zakupnik snosi troškove takvih radova.-----

-----**Članak 19.**-----

(1) Zakupodavac će u dogovoru sa Zakupnikom izvoditi popravke i eventualne građevinske zahvate u svrhu održavanja Zgrade. Dogovor sa Zakupnikom nije potreban ako se radovi poduzimaju radi otklanjanja opasnosti. Zakupodavac je dužan poštivati djelatnosti Zakupnika pri izvođenju takvih radova, osim u slučaju neposredne opasnosti.-----

(2) Zakupodavac je dužan pisanim putem obavijestiti Zakupnika o namjeranim radovima u Predmetu zakupa iz ovog članka, koje tehničko osoblje može izvršiti za vrijeme redovnog radnog vremena i koji će usto pokriti održavanje tehničke opreme i dijelova zgrade, najkasnije 2 (dva) tjedna prije planiranog početka takvih radova. U obavijesti Zakupodavac je dužan navesti opseg radova i planirano trajanje radova. Navedeni radovi ne smiju ometati Zakupnika u ugovorenom redovitom korištenju Predmeta zakupa. Od navedene obveze ranije obavijesti izuzeti su radovi u slučaju neposredne opasnosti.-----

(3) Ako bi se ispostavilo da uređaji Zakupnika ometaju izvođenje navedenih radova, Zakupnik je dužan na odgovarajuće traženje Zakupodavca privremeno ukloniti svoje uređaje.-----

(4) U slučaju nužnih radova, ometanje korištenja Predmeta zakupa koje proizlazi iz tih nužnih radova nema za posljedicu umanjeње zakupnine.-----

-----**Članak 20.**-----

(1) Zakupnik je bez odgode dužan obavijestiti Zakupodavca o svakom oštećenju Predmeta zakupa, ako nije obvezan sam se pobrinuti za otklanjanje takvog oštećenja.-----

(2) Ako Zakupnik ne obavijesti Zakupodavca ili ga obavijesti sa zakašnjenjem, tako da Zakupodavac neće biti u mogućnosti pravovremeno se pobrinuti za potrebne mjere radi uklanjanja štete, Zakupnik je dužan nadoknaditi Zakupodavcu time nanesenu štetu. Zakupodavac ne odgovara za štete na unesenoj robi i stvarima uslijed krađe, požara i štetnih emisija, bez obzira na vrstu uzroka i opsega takvih događaja, osim ako se štete mogu pripisati nemarku ili namjeri Zakupodavca.-----

-----**Članak 21.**-----

(1) Zakupnik se obvezuje održavati Predmet zakupa u odgovarajućem urednom stanju i na vlastiti trošak podmiriti svu štetu uzrokovanu namjernim ili nenamjernim ponašanjem Zakupnika. Osobito se obvezuje podmiriti svu štetu nastalu kao posljedicu građevinskih ili drugih radova koje Zakupnik izvodi u Predmetu zakupa ili štetu uzrokovanu unošenjem i korištenjem Zakupnikove opreme ili neredovitim održavanjem Predmeta zakupa koje je u obvezi održavanja Zakupnika.-----

(2) Zakupodavac će o svom trošku zamijeniti ili popraviti sve potrošne elemente i opremu koju je pribavio Zakupodavac (npr. vodokotlić, neispravne slavine, brave, utičnice, tipkala).-----

(3) Zakupnik odgovara Zakupodavcu za oštećenje Predmeta zakupa, zajedničkih uređaja u građevini u kojoj se nalazi Predmet zakupa, oštećenja na zajedničkim prostorima i prilaznim putovima i on ih je dužan sanirati, ako ih je uzrokovao Zakupnik i njegovi zaposlenici te svi posjetitelji Zakupnika.

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja, osim u slučaju prekomjernog habanja.-----  
-----

-----**Članak 22.**-----  
-----

(1) Ako Zakupnik ne ispuni svoje obveze prema odredbama gornjih članaka ovog poglavlja i unatoč opomeni i dodatnom primjerenom roku, Zakupodavac ima pravo izvesti potrebne radove na račun Zakupnika.-----  
-----

(2) Ako Zakupodavac ne ispuni svoje obveze prema odredbama gornjih članaka ovog poglavlja i unatoč opomeni i dodatnom primjerenom roku, Zakupnik ima pravo izvesti potrebne radove na račun Zakupodavca.-----  
-----

**XVI. Prijevremeni otkaz Ugovora**-----  
-----

-----**Članak 23.**-----  
-----

(1) Zakupodavac može prijevremeno otkazati ovaj Ugovor uz otkazni rok od 30 (trideset) dana u samo i isključivo u sljedećim slučajevima:-----  
-----

a) ako je Zakupnik u zakašnjenju s obvezom plaćanja najmanje 30 (trideset) dana; i/ili-----  
-----

b) ako Zakupnik u roku do 30 (trideset) dana ne ispuni svoje bitne ugovorne obveze unatoč pisanoj opomeni (preporučeno pismo) Zakupodavca ili ako koristi Predmet zakupa na način na koji se nanosi šteta Predmetu zakupa i nastavi tako koristiti Predmet zakupa unatoč pisanoj opomeni Zakupodavca; i/ili-----  
-----

c) ako Zakupnik opetovano svojim ponašanjem izaziva opravdane prigovore sanitarne inspekcije ili drugih upravnih tijela ili ako Zakupnik obavlja svoju djelatnost bez potrebnih ovlaštenja ili su ovlaštenja povučena od odgovarajućih upravnih tijela.-----  
-----

(2) Zakupnik ima pravo na prijevremeni otkaz ovog Ugovora uz otkazni rok od 30 (trideset) dana u samo i isključivo sljedećim slučajevima:-----  
-----

a) ako Zakupodavac krši bitne stavke ovog Ugovora te ih ne prestane kršiti i ne otkloni posljedice istog u roku od 30 (trideset) dana od primitka pisane obavijesti u kojoj se kršenje navodi; i/ili-----  
-----

b) ako na osnovi odgovarajućeg zahtijeva nad imovinom Zakupodavca bude otvoren stečajni ili likvidacijski postupak, ili ako će se odbiti otvaranje stečajnog postupka zbog nedostatka stečajne mase za pokriće troškova; i/ili-----  
-----

c) ako Zakupodavac djeluje protivno zakonima Republike Hrvatske; i/ili-----  
-----

d) ako Zakupodavac opetovano svojim ponašanjem ometa Zakupnika u korištenju Predmeta zakupa te ne prestane s kršenjem i ne otkloni posljedice istog u roku od 30 (trideset) dana od primitka pisane obavijesti u kojoj se kršenje navodi; te-----  
-----

e) u slučajevima za raskid ili otkaz predviđenim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog

prostora. -----

-----**Članak 24.**-----

----- (1) Prijevremeni otkaz ili raskid ovog Ugovora izjavljuje se putem javnog bilježnika sukladno odgovarajućim odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.-----

----- (2) U slučaju prijevremenog raskida, a koji nije izazvan nepoštivanjem ovog Ugovora od strane Zakupodavca, Zakupnik je odgovoran za gubitak prihoda od Zakupnine i naknade troškova usluga do isteka ugovorenog trajanja ugovora, te ih je dužan podmiriti Zakupodavcu.-----

-----**XVII. Građevinske preinake Zakupnika**-----

-----**Članak 25.**-----

----- (1) Zakupnik je nakon primopredaje ovlašten isključivo po prethodnoj pisanoj suglasnosti Zakupodavca poduzimati na Predmetu zakupa manje preinake, pri čemu Zakupodavac može odbiti suglasnost samo iz opravdanog razloga.-----

----- (2) Zakupnik je u potpunosti ovlašten za ugovaranje i instalaciju telefonskih i ISDN linija i ostalih komunikacijskih i IT usluga prijenosa podataka s pružateljem komunikacijskih usluga. -----

----- (3) U slučaju takvih i sličnih preinaka, one se moraju realizirati na trošak Zakupnika i Zakupnik je odgovoran za sve štete koje time budu prouzročene.-----

----- (4) Zakupnik je dužan prilikom izvođenja građevinskih preinaka postupati obzirno prema interesima i neometanom poslovanju ostalih zakupnika i susjeda u neposrednim zgradama.-----

-----**Članak 26.**-----

----- (1) Zakupnik je dužan u obliku projekta izvedbenog stanja dokumentirati sve preinake koje izvede na Predmetu zakupa i dati Zakupodavcu na besplatno raspolaganje jedan komplet projekta u hardcopy i jedan elektronski set podataka u obliku dwg datoteke.-----

-----**XVIII. Osiguranja**-----

-----**Članak 27.**-----

----- (1) Zakupodavac je u svrhu osiguranja za Predmet zakupa sklopio odgovarajuću policu osiguranja imovine od svih rizika br. 08-0536483-01 kod Wiener osiguranja koju je dužan obnavljati za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora.-----

----- (2) Zakupnik se obvezuje obavijestiti Zakupodavca ako se iz vrste poslovne djelatnosti Zakupnika odnosno korištenja Predmeta zakupa od strane Zakupnika može izvesti iznadprosječno visoka opasnost od požara.-----

----- (3) Povećanje premije osiguranja za osiguranje protiv požara koje je sklopio Zakupodavac za Zgradu i njene tehničke uređaje uzrokovano gore navedenom činjenicom teretit će izravno Zakupnika

u računu ispostavljenom za troškove poslovanja i Zakupnik je isto dužan platiti.-----

(4) Zakupodavac ne osigurava opremu i inventar Zakupnika koje je on unio u Predmet zakupa.----

**XIX. Pravo Zakupodavca na razgledavanje**-----

**Članak 28.**-----

(1) Zakupodavac i osobe koje on ovlasti imaju pravo pristupa u Predmet zakupa tijekom radnog vremena, po prethodnoj najavi barem 24 (dvadeset četiri) sata unaprijed uz navođenje opravdanog razloga te poštivanje svih internih sigurnosnih pravila Zakupnika, izuzev securityja koji ima pristup prostoru svakodnevno po završetku radnog vremena Zakupnika radi detekcije potencijalnih kvarova, uštede energije (gašenje rasvjete, klima uređaja, zatvaranja prozora i sl.).-----

(2) Samo u slučaju opasnosti zbog odgode dopušten je pristup Predmetu zakupa i izvan uobičajenog radnog vremena. Ako Predmet zakupa u tom trenutku nije pod nadzorom, a Zakupnik nije mogao biti pravovremeno obaviješten, mogu se pozvati policija i vatrogasci.-----

(3) Za vrijeme takvog ulaza ili obilaska Predmeta zakupa u skladu s odredbama ovog članka, Zakupodavac može stupiti u Predmet zakupa samo sa ovlaštenim zaposlenikom ili osobom ovlaštenom od strane Zakupnika. Zakupnik je dužan osigurati raspoloživost svog ovlaštenog zaposlenika ili predstavnika. U suprotnom Zakupodavac može ući u Predmet zakupa bez pratnje predstavnika Zakupnika.-----

**XX. Natpisi, reklame i sl.**-----

**Članak 29.**-----

(1) Zakupnik ima pravo, uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, o svom trošku postaviti znakove i natpise s nazivima gradskih ureda na za to predviđenim mjestima na ulazu u građevinu u kojoj se nalazi Predmet zakupa, na ulazu u sam Predmet zakupa te na fasadu Zgrade. Ovi natpisi i znakovi moraju odgovarati važećim komunalnim i tehničkim propisima.-----

(2) Zakupodavac ne zahtijeva dodatnu naknadu za postavljanje znakova i natpisa iz ovog članka. -

(3) Zakupnik nakon isteka Ugovora na vlastiti trošak mora ukloniti ploče s oznakom tvrtke uz istodobni popravak mogućih oštećenja koja su nastala takvim uklanjanjem, uključujući ličenje potrebnog dijela fasade sukladno dogovoru sa Zakupodavcem.-----

**XXI. Povrat Predmeta zakupa**-----

**Članak 30.**-----

(1) Kod prestanka ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga (istek, raskid i slično) Zakupnik mora vratiti Predmet zakupa u dobrom stanju bez oštećenja, izuzev habanja nastalog redovitom uporabom, očišćenog od svih pokretnih predmeta te temeljito očišćen.-----

(2) Ako Zakupnik ne ispuni ovu gore navedenu obvezu, Zakupodavac može na trošak Zakupnika, angažirati odgovarajuće stručne osobe radi uspostave prijašnjeg stanja Predmeta zakupa.-----

(3) Svi ključevi, pa i oni koje je dao izraditi Zakupnik, predaju se Zakupodavcu. U suprotnom je Zakupodavac ovlašten promijeniti brave na račun Zakupnika.-----

(4) Preuzimanje Predmeta zakupa od strane Zakupodavca i stanje Predmeta zakupa utvrdit će se posebnim zapisnikom o primopredaji.-----

(5) Ako pri prestanku zakupa dođe do, po Zakupniku skrivljenog odugovlačenja s ispražnjavanjem i vraćanjem Predmeta zakupa, Zakupnik je dužan za vrijeme trajanja takvog odugovlačenja, tj. sve do urednog vraćanja Predmeta zakupa, platiti Zakupodavcu za svaki tako započeti mjesec dodatnu naknadu za korištenje u visini dvostrukog iznosa naknade za zakup iz VI. (šestog) poglavlja, Članka 6. (šestog) ovog Ugovora.-----

(6) Nakon raskida Ugovora o zakupu sve ugradnje, dodaci i preoblikovanja prelaze u vlasništvo Zakupodavca bez naknade ili će biti uklonjeni od strane Zakupnika na njegov vlastiti trošak. Zakupnik se odriče da će u slučaju raskida ovog ugovora iz bilo kakvog razloga potraživati naknadu za povremena i privremena ulaganja. Međutim, Zakupnik je obvezan na zahtjev Zakupodavca na vlastiti trošak ukloniti odnosno naložiti uklanjanje ugradnja kao i žica i kabela, posebice EOP-instalacija, na odgovarajući način, ako to zahtijeva Zakupodavac -----

## **XXII. Ovršnost Ugovora**-----

### **Članak 31.**-----

(1) Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave u smislu odredaba Zakona o javnom bilježništvu, a Zakupodavac i Zakupnik suglasni su da na temelju ove isprave Zakupodavac može neposredno provesti prisilnu ovrhu radi naplate dospjelog potraživanja i radi iseljenja i predaje u posjed Predmeta zakupa iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora.-----

(2) Zakupodavac može od javnog bilježnika uz predočenje izjave Zakupodavca na kojoj je ovjeren potpis ovlaštene osobe Zakupodavca sa sadržajem da je prestao Ugovor o zakupu, a da Zakupnik nije napustio Predmet zakupa, tražiti od javnog bilježnika potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.-----

(3) Zakupodavac može od javnog bilježnika uz predočenje izvotka iz poslovnih knjiga Zakupodavca na kojima je ovjeren potpis ovlaštene osobe Zakupodavca kojima se dokazuje da Zakupnik nije podmirio dug prema Zakupodavcu temeljem ovog Ugovora u iznosu od minimalno 1 (jedne) mjesečne zakupnine, uz specificiranje osnova duga, iznosa duga i datuma dospeljeća pojedine vrste duga, tražiti od javnog bilježnika potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.-----

(4) Ugovorne strane suglasne su da će javni bilježnik, temeljem izjava Zakupodavca navedenih u stavku 2 (dva) i/ili 3 (tri) ovog članka, na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti ako Zakupnik ne izvršava svoje obveze iz ovog Ugovora, u slučaju otkaza Ugovora, isteka Ugovora ili u slučaju otkaza Ugovora.--

## **XXIII. Naplata tražbina**-----

### **Članak 32.**-----

(1) Zakupnik izričito izjavljuje da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave po dospelosti tražbina za zakupnine, potrošnje električne energije, vode, grijanja,

odvoza smeća, komunalnih doprinosa, troškovi telekomunikacija , troškova održavanja i drugog, dužoj od 30 (trideset) dana od dana dospijeća, otkazu Ugovora, isteku Ugovora ili proteku otkaznog roka, bez daljnjih pitanja ili odobrenja, protiv njega tražiti prisilnu ovrhu radi iseljenja i predaje u posjed prostora iz čl. 2. (drugog) ovog Ugovora.

#### XXIV. Troškovi i pristojbe

##### Članak 33.

- (1) Zakupnik snosi javnobilježničke troškove za ovjeru i solemnizaciju ovog Ugovora od strane javnog bilježnika. Eventualne troškove sastava Ugovora i pravnog savjetovanja snosi svaka Ugovorna strana za sebe.

#### XXV. Prijenos prava i obveza iz ovog Ugovora

##### Članak 34.

(1) U slučaju promjene osobe ili pravnog statusa stranaka, prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na novu osobu odnosno na pravnog slijednika stranke.

(2) U slučaju prodaje Predmeta zakupa ili tvrtke Zakupodavca, sva prava i obaveze iz ovog Ugovora pripasti će novom vlasniku koji će tada nastupati kao Zakupodavac.

(3) Zakupodavac ima pravo svakodobno prenijeti prava i obveze iz ovoga Ugovora, u cijelosti ili djelomično, posebice u svrhu davanja osiguranja tražbina ili u slučaju prodaje Zgrade i/ili nekretnine. Prava i obveze Zakupodavca iz ovoga Ugovora prenose se na pojedinačnog ili univerzalnog sljednika Zakupodavca bez odobrenja Zakupnika, s tim da je Zakupodavac dužan obavijestiti Zakupnika o potrebi prijenosa, a Zakupnik je obavezan nastaviti zakupni odnos.

(4) Zakupnik nema pravo ustupiti svoja prava i obveze iz ovoga Ugovora trećoj osobi.

#### XXVI. Prepiska Ugovornih strana

##### Članak 35.

(1) Sva prepiska između Zakupodavca i Zakupnika bit će u pisanom obliku.

(2) Osobe ovlaštene za prepisku bit će :

- za Zakupodavca: gđa. Kristina Marić, e-mail: [kristina.maric@exportdrvo.hr](mailto:kristina.maric@exportdrvo.hr)
- za Zakupnika: g. Luka Juroš, pročelnik, e-mail: [luka.juros1@zagreb.hr](mailto:luka.juros1@zagreb.hr)
- Za Zakupnika: gđa. Jasna Jezerčić Cvitković, pročelnica: [jasna.jezercic-cvitkovic@zagreb.hr](mailto:jasna.jezercic-cvitkovic@zagreb.hr)

-----  
**XXVII. Opće odredbe**-----  
-----

-----  
**Članak 36.**-----  
-----

(1) Eventualna ništavnost pojedinih odredbi ovog Ugovora ne utječe na postojanje i valjanost ovog Ugovora u cjelini. Ugovorne strane zamijenit će ništavnu odredbu novom i valjanom odredbom koja je najbliža gospodarskoj svrsi brisane odredbe.-----

(2) Za izmjene i dopune ovog Ugovora potreban je oblik javnobilježničke isprave.-----

(3) Zakupnik prima na znanje da zaposlenici Zakupodavca i upravitelj zgrade i njegovi zaposlenici nisu ovlašteni odobravati Zakupniku dodatna prava, oslobađati ga obveza ili ugovarati druge izmjene ovog Ugovora.-----

(4) Obje ugovorne strane obvezuju se bez odgode pisano dostaviti drugoj ugovornoj strani svaku promjenu vlastite adrese za primitak pismena. Sve dok se ne može dokazati da je takva obavijest predana, pismena se dostavljaju na ranije poznatu adresu i smatra se da je takva dostava dopuštena i valjana i u slučaju, da pismeno nije stiglo dotičnoj ugovornoj strani zbog promjene adrese.-----

(5) Ugovorne strane su izričito suglasne, da ovaj Ugovor o zakupu stupa na snagu nakon što ga potpišu Zakupnik i Zakupodavac.-----

(6) Ovaj Ugovor je pročitao i protumačen prije potpisa, ugovorne strane su u potpunosti suglasne obzirom na sve odredbe Ugovora.-----

(7) Ovaj Ugovor je sačinjen u obliku javnobilježničke ovršne isprave, tri primjerka na hrvatskom jeziku, i to po jedan primjerak za svaku Ugovornu stranu i po jedan primjerak za javnog bilježnika koji solemnizira ovaj Ugovor.-----

(8) Prilozi ovom Ugovoru priloženi su svim primjercima ovog Ugovora i čine sastavni dio ovog Ugovora.-----

(9) Svi sporovi koji proizađu iz ili su u vezi s ovim Ugovorom o zakupu, uključujući one koji se odnose na kršenje, raskid i nevaljanost ugovora kao i na iz toga proizašle pravne posljedice konačno se rješavaju pred stvarno nadležnim sudom u Zagrebu.-----

-----  
**XXVIII. Prilozi**-----  
-----

Prilog./1 Tlocrt Predmeta zakupa-----

Prilog./2 Vlasnički list-----

Prilog./3 Zaključak Gradske skupštine-----

Prilog./4 Izvod iz sudskog registra za Zakupodavca-----  
-----

Ovi prilozi čine sastavni dio ovog Ugovora.-----  
-----

U Zagrebu, \_\_.05.2023. (\_\_\_\_\_ svibnja dvije tisuće dvadeset treće) godine.-----

Za Zakupnika: Tomislav Tomašević, gradonačelnik Grada Zagreba

-----

za Zakupodavca: Bogumil Kulaga, predsjednik Uprave

-----