

R4 NEKRETNINE d.o.o., Sveta Nedelja, Položnica 2, OIB: 10068907077, kojeg zastupa direktor Krešimir Ravenščak (u daljnjem tekstu: Zakupodavac) -----

i-----

GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, kojeg zastupa gradonačelnik Tomislav Tomašević, (u daljnjem tekstu: Zakupnik), a oboje zajedno Ugovorne strane, sklopili su u Zagrebu dana 2025., sljedeći-----

-----UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINE-----

(u daljnjem tekstu: Ugovor)-----

1. Uvodne odredbe-----

-----Članak 1.-----

Utvrđuje se da je nekretnina koja je predmet ovog Ugovora o zakupu označena kao zk.č. 1253/44, poslovna zgrada u Biokovskoj ulici i dvorište, površine 3696 m², upisana u zk.ul. 10658 k.o. Vrapče kao vlasništvo društva Auto Krešo nekretnine d.o.o. iz Svete Nedelje, Položnica bb (dalje u tekstu: nekretnina).-----

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Poslovni broj Tt-22/16336-2 od 6.4.2022. (slovima: šestogčetrtoegdviyetisucēdvadesetdrugēgodine) društvo Auto Krešo nekretnine d.o.o. promijenilo je naziv tvrtke u R4 NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Svetoj Nedelji, Položnica 2.-----

Zakupodavac jamči da je jedini i isključivi vlasnik predmetne nekretnine i da ista ima uporabnu dozvolu.-----

Ovaj Ugovor sklapa se na temelju Zaključka o sklapanju Ugovora o zakupu nekretnine kojeg je donijela Gradska skupština Grada Zagreba, KLASA: _____ URBROJ: _____

2. Predmet i svrha zakupa -----

-----Članak 2.-----

Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup nekretninu, koja se u naravi sastoji od:-

a) Skladišnog prostora i pomoćnih prostorija u prizemlju, neto površine 1.951,13 m² (slovima: tisućudevetstopedesetjedancijelatrinaestmetarakvadratnih)-----

b) Skladišnog prostora i stubišta na prvom katu, neto površine 1.967,54 m², (slovima: tisućudevetstošestdesetsedamcijelapedesetčetirimetarakvadratnih)-----

c) Uredskog prostora, pomoćnih prostorija i kotlovnice na drugom katu, neto površine 494,70 m² (slovima: četiristodevetdesetčetircijelijehsedamdesetmetarakvadratnih) -----

d) Dvorišta s 23 (slovima: dvadesettri) parkirna mjesta-----

-----Članak 3.-----

Zakupnik će nekretninu isključivo koristiti za potrebe smještaja službenika i pohrane i čuvanja arhivskog i dokumentarnog gradiva kojeg su stvaratelji gradska upravna tijela Grada Zagreba. Zakupodavac je suglasan da Zakupnik postavi sandučić za poštu i natpisnu ploču na ulazu u nekretninu koji zakupljuje, sukladno posebnim propisima te slične identifikacijske oznake.-----

Zakupnik je dužan o vlastitom trošku i vlastitom riziku ishoditi sve potrebne dozvole za rad uređaja i opreme koje eventualno sam instalira. -----

3. Zakupnina i način plaćanja -----

-----Članak 4.-----

Zakupnina za nekretninu utvrđuje se u mjesečnom iznosu 7,50 eura/m² (slovima: sedameurapedesetcentipometrukvadratnom), što za ukupnu površinu od 4.413,37 m² (slovima: četiritisućčetristotrinaestzareztridesetsedammetarakvadratnih) iznosi 33.100,28 eura (slovima: tridesettritisućeštoeuraidvadesetosamcenti). Zakupnik će ugovoreni iznos zakupnine plaćati na račun Zakupodavca IBAN: HR2024020061100532277 otvoren kod banke Erste&Steiermarkische Bank d.d., a koju će Zakupnik, za površinu od 3.918,67 m² (slovima: tritisuće devetstoosamnaestzarezšezdesetsedammetarakvadratnih) u iznosu od 29.390,25 eura (slovima: dvadesetdevettisućatristodevedeseteuraidvadesetpetcenti), podmirivati putem Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, a za površinu od 494,70 m² (slovima: četristodevedesetčetirizarezsedamdesetmetarakvadratnih) iznosu od 3.710,25 eura (slovima: tritisuće sedmastodesetseuraidvadesetpetcenti), podmirivati putem Službe za informacijski sustav i tehničke poslove.-----

Zakupnik je dužan uplatiti iznos u visini 2 (dvije) mjesečne zakupnine tj. ukupno 66.200,56 eura (slovima: šestdesetšesttisućedvijestoeuraipedesetšestcenti), uvećano za PDV i to u roku od 15 (petnaest) dana od potpisa i solemnizacije ovog Ugovora. Navedeni iznos će služiti kao jamstvo za pravovremeno podmirivanje obveza zakupnina te režijskih, komunalnih i troškova održavanja. -----

Zakupnik se potpisom ovog Ugovora najkasnije na dan isplate depozita ili prve Zakupnine obvezuje isplatiti Zakupodavcu na račun Zakupodavca iznos od 33.100,28 eura (slovima: tridesettritisućeštoeuraidvadesetosamcenti), uvećano za PDV, radi naknade troška prilagodbe (priprema, prilagodba i preslagivanje postojeće konstrukcije polica, rušenje i demontaža montažnih pregrada na 1.katu i sl.) Predmeta zakupa za korištenje od strane Zakupnika i to u roku od 15 (petnaest) dana od potpisa i solemnizacije ovog Ugovora.-----

Ugovorne strane su suglasne da sklapanjem ovog Ugovora zakupnik nema nikakvih dodatnih troškova (eventualni porezi, pristojbe, provizije...) prema zakupodavcu i trećim osobama osim ovih koji su ugovoreni u ovom Ugovoru.-----

Na iznos ugovorene zakupnine iz stavka 1. (jedan) ovog članka, Zakupodavac zaračunava porez na dodanu vrijednost u skladu sa Zakonom o porezu na dodatnu vrijednost.-----

-----Članak 5.-----

Zakupnina po ovom Ugovoru teče od 1.3.2025. (slovima: prvogtrećegdviijetisućdvadesetipetegodine), a plaćat će se temeljem ispostavljenih računa od strane Zakupodavca, a koji će se ispostavljati prvog radnog dana u mjesecu za tekući mjesec.-----

Zakupnina dospijeva na plaćanje 20. (dvadestog) radnog dana svakog kalendarskog mjeseca za tekući mjesec zakupa pri čemu je za pravovremenost uplate mjerodavan dan uplate sredstava na račun Zakupodavca.-----

Ukoliko je Zakupnik u zakašnjenju s plaćanjem bilo kojih obveza iz ovog Ugovora više od 20 (dvadeset) dana, Zakupodavac je ovlašten otvoreno dugovanje podmiriti iz jamstva iz članka 4. (četiri) ovog Ugovora.-----

U slučaju zakašnjenja s plaćanjem, Zakupodavac će zaračunati zateznu kamatu u visini zakonske stope.-----

Zatezne kamate iz stavka 4. (četiri) ovog članka neće se zaračunati ako je zakašnjenje s plaćanjem skrivio Zakupodavac, odnosno propustio izdati račun u roku iz članka 5. (pet), stavka 1. (jedan) ovog Ugovora.-----

O primopredaji prostora, uređaja i opreme zakupljenog prostora, ugovorne strane sastavit će poseban zapisnik o primopredaji.-----

Zakupodavac se obvezuje da će najkasnije u roku od 30 dana računajući od dana zaključenja ovog Ugovora, u skladišnim prostorima iz članka 2. (dva) ovog Ugovora sve postojeće police prilagoditi i razmjestiti prema uputama Zakupnika.-----

4. Trajanje ugovora o zakupu -----

-----Članak 6.-----

Ugovorne strane ovaj Ugovor sklapaju na određeno vrijeme od 2 (dvije) godine, počevši od 1.3.2025. (prvogožujkadviijetisućdvadesetipetegodine) do 1.3.2027. (prvogožujkadviije tisućdvadesetsedmegodine), uz mogućnost njegovog produženja. Sporazumom Ugovornih strana ovaj Ugovor se može produžiti na daljnje ugovorno razdoblje, što će Ugovorne strane definirati najkasnije 45 (četrdeset pet) dana prije isteka ovoga Ugovora.-----

Ako Zakupnik ne želi obnoviti ovaj Ugovor dužan je najkasnije 90 (devedeset) dana prije isteka zakupa pisano obavijestiti Zakupodavca. U suprotnom smatra se kako se ovaj Ugovor automatski obnavlja na naredni period od 1 (jedne) godine. -----

Ugovorne strane nemaju pravo otkazati ovaj Ugovor prije isteka ugovorenog perioda zakupa u trajanju od 2 (dvije) godine, osim u slučajevima opisanim u članku 7. (sedam) ovog Ugovora..-----

5. Prijevremeni otkaz Ugovora-----

-----Članak 7.-----

Zakupodavac može prijevremeno otkazati ovaj Ugovor uz otkazni rok od 30 (trideset) dana 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 nekretninu na način na koji se nanosi šteta nekretnini i nastavi tako koristiti nekretninu unatoč pisanoj opomeni Zakupodavca; i/ili-----

c) ako Zakupnik obavlja svoju djelatnost suprotno ovom Ugovoru-----

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 zahtjeva 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 opetovano svojim ponašanjem ometa Zakupnika u korištenju nekretnine te ne prestane s ometanjem i ne otkloni posljedice istog u roku od 30 (trideset) dana od primitka pisane obavijesti u kojoj se ometanje navodi; te-----

d) u slučajevima za raskid ili otkaz predviđenim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. -----

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

U slučaju prijevremenog raskida, a koji nije izazvan nepoštivanjem ovog Ugovora od strane Zakupodavca, Zakupnik je odgovoran za gubitak prihoda od Zakupnine, odnosno naknade troškova Zakupodavcu do isteka ugovorenog trajanja Ugovora.-----

6. Režijski, komunalni i troškovi održavanja-----

-----Članak 8.-----

Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik za zakupljenu nekretninu cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora plaća sve režijske i komunalne troškove (električna i toplinska energija, odvoz smeća, utrošak vode, komunalna i vodna naknada te troškovi tekućeg održavanja zajedničkih dijelova poslovnog prostora), koje učini korištenjem odnosno koje terete zakupljeni nekretnine.-----

Zakupnikova obveza plaćanja troškova održavanja iz stavka 1. (jedan) ovog članka počinje teći s datumom početka zakupa kako je definirano u članku 5. (pet) stavku 1. (jedan) ovog Ugovora.-

Zakupodavac će Zakupniku obračunati stvarne režijske i komunalne troškove iz stavka 1. ovog članka po cijenama opskrbljivača i dobavljača te će se uz predmetni obračun priložiti preslike računa temeljem kojih je izvršen obračun.-----

Zakupodavac će obračun za stvarne režijske i komunalne troškove iz stavka 1. ovog članka ispostaviti do 30-og (tridesetog) u mjesecu za prethodni mjesec, s dospeljećem plaćanja u roku 15 (petnaest) dana, a Zakupnik se obvezuje izvršiti plaćanje istoga na račun Zakupodavca.-----

Ugovorne strane su suglasne da u troškove zakupnine nije uračunata telefonska pretplata i telekomunikacijske usluge, koje će Zakupnik ugovarati samostalno s pružateljem usluga, neovisno o Zakupodavcu.-----

-----Članak 9.-----

Tekuće održavanje poslovnog prostora je obveza Zakupnika, a investicijsko održavanje ide na teret Zakupodavca.-----

Zakupnik je dužan čuvati i redovito održavati imovinu Zakupodavca koja mu je predana na uporabu.-----

Zakupodavac je dužan otkloniti sve kvarove vezane uz grijanje, električne i vodovodne instalacije te popravak ostalih zajedničkih instalacija ako je do kvara došlo uslijed redovite upotrebe. Zakupnik je dužan odmah obavijestiti Zakupodavca o hitnim i nužnim popravcima. Ako Zakupodavac ne izvrši potrebne radove ili popravke, dužan je Zakupniku nadoknaditi troškove u roku od 15 (petnaest) dana od predodjenja računa izvođača radova.-----

-----Članak 10.-----

Zakupnik je dužan koristiti nekretninu u maniri dobrog gospodara te ga ne smije koristiti za svrhe koje nisu predviđene njegovim djelokrugom poslova.-----

Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svaku štetu koja bi nastala na nekretnini i/ili inventaru zbog neprovođenja propisanih mjera zaštite na radu i zaštite od požara.-----

7. Podzakup, korištenje predmeta zakupa-----

-----Članak 11.-----

Zakupnik nema pravo nekretninu ili dio nekretnine dati u podzakup ili bilo koji drugi oblik poslovno-tehničke suradnje osim ako prethodno nije dobio pismenu suglasnost Zakupodavca.-

8. Povrat predmeta zakupa-----

-----Članak 12.-----

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

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

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

Preuzimanje nekretnine od strane Zakupodavca i stanje nekretnine utvrdit će se posebnim zapisnikom o primopredaji.-----

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 obavezan 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-----

9. Ovršnost ugovora-----

Članak 13. -----

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 nekretnine.-----

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.-----

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 dospijeća pojedine vrste duga, tražiti od javnog bilježnika potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.---

Ugovorne strane su suglasne 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 ili isteka Ugovora.-----

10. Troškovi i pristojbe-----

Članak 14. -----

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.-----

11. Prijenos prava i obveza-----

Članak 15. -----

U slučaju promjene osobe ili pravnog statusa Ugovornih strana, prava i obveze i ovog Ugovora prelaze na novu osobu odnosno pravnog slijednika.-----

U slučaju prodaje nekretnine, sva prava i obveze iz ovog Ugovora pripast će novom vlasniku nekretnine koji će tada nastupati kao Zakupodavac. -----

Zakupodavac ima pravo svakodobno prenijeti prava i obveze iz ovog Ugovora, u cijelosti ili djelomično, posebice u svrhu osiguranja tražbina ili u slučaju prodaje nekretnine. Prava i obveze Zakupodavca iz ovog Ugovora prenose se na pojedinačnog ili univerzalnog sljednika Zakupodavca bez odobrenja Zakupnika, s tim da je Zakupodavac dužan obavijestiti Zakupnika o prijenosu, a Zakupnik je obavezan nastaviti zakupni odnos. -----

12. Valjanost ugovora-----

-----Članak 16.-----

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

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

Zakupnik prima na znanje da zaposlenici Zakupodavca nisu ovlašteni odobravati Zakupniku dodatna prava, oslobađati ga obveza i ugovarati druge izmjene ovog Ugovora. -----

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. -----

13. Završne odredbe-----

-----Članak 17.-----

Ovaj Ugovor je pročitán i protumačen prije potpisa, Ugovorne strane su u potpunosti suglasne sa svim njegovim odredbama.-----

-----Članak 18.-----

Svi sporovi koji bi mogli nastati iz ili su u vezi s ovim Ugovorom, Ugovorne strane će prvenstveno pokušati riješiti na sporazuman način.-----

U slučaju da Ugovorne strane ne uspiju na način opisan u stavku 1. ovog članka riješiti međusobna sporna pitanja, rješavanje će povjeriti nadležnom sudu u Zagrebu.-----

-----Članak 19.-----

Ovaj Ugovor smatra se sklopljenim danom potpisa Ugovornih strana, a primjenjuje se od 1. ožujka 2025.(slovima: prvogožujkadvijetisućdvadesetipetegodine) -----

-----Članak 20.-----

Ovaj Ugovor je sačinjen u obliku javnobilježničke ovršne isprave, u 5 (pet) primjeraka , za svaku Ugovornu stranu po 2 (dva) i jedan primjerak za javnog bilježnika koji solemnizira ovaj Ugovor. -----

14. Prilozi-----

Prilog 1/Tlocrt predmeta zakupa-----

Prilog 2/Zk. izvadak-----

Prilog 3/Zaključak Gradske skupštine Grada Zagreba, KLASA: __ URBROJ: __ od -----

Prilog4/Izvadak iz sudskog registra za Zakupodavca

Prilog 5/ Rješenje o promjeni tvrtke Zakupodavca -----

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

U Zagrebu, ____ 2025. (_____) godine.-----

KLASA:

URBROJ:

Za zakupnika: Tomislav Tomašević, mag.pol., gradonačelnik _____

Za Zakupodavca: Krešimir Ravenščak, direktor R4 NEKRETNINE d.o.o.
