

\_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, s jedne strane kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: zakupodavac)

i

\_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_, s druge strane kao zakupac (u daljnjem tekstu: zakupac)

sklopili su

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 1.**

Zakupodavac daje, a zakupac prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u \_\_\_\_\_, koji poslovni prostor se sastoji od \_\_\_\_\_. Ovaj poslovni prostor predstavlja građevinsku cjelinu koja je u namjeni obavljanja \_\_\_\_\_.

### **Članak 2.**

Poslovni prostor iz članka 1. ovog ugovora daje se u zakup radi obavljanja registrirane djelatnosti zakupca, koji je vlasnik \_\_\_\_\_djelatnosti \_\_\_\_\_

Ugovorne strane su suglasne da zakupac u prostoru iz članka 1. ovog ugovora, ne smije obavljati druge djelatnosti bez izričitog pismenog pristanka zakupodavca.

### **Članak 3.**

Ovaj ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na vrijeme od \_\_\_\_\_ godine s mogućnošću produljenja ugovora, a počinje teći prvog slijedećeg dana po sklapanju ovog ugovora, kada će zakupodavac predati zakupcu posjed predmetnog poslovnog prostora, o čemu će sačiniti zapisnik o primopredaji.

Zakupac ima pravo prvenstva zakupa nakon isteka ugovornog odnosa.

#### **Članak 4.**

Ako nakon proteka vremena za koje je ugovor o zakupu sklopljen zakupac nastavi koristiti prostor, a zakupodavac se tomu pismenim putem ne usprotivi, smatra se da je sklopljen novi ugovor o zakupu istog trajanja, pod istim uvjetima kao i prethodni.

#### **Članak 5.**

Ugovorne strane su suglasne da zakupac može dati u podzakup samo dio poslovnog prostora iz ovog ugovora, uz ograničenja koja su ugovorena za zakupca prema članku 2. ovog ugovora, te da o tome unaprijed pismenim putem obavijesti zakupodavca.

#### **Članak 6.**

Prije davanja u zakup, zakupac i zakupodavac će zajedno sačiniti zapisnik u kojemu će biti utvrđeno stanje prostorija koje su predmet zakupa, a zapisnik je sastavni dio ovoga ugovora.

#### **Članak 7.**

Mjesečni iznos zakup poslovnog prostora iz ovog ugovora iznosi \_\_\_\_\_ HRK (kuna) mjesečno, koji se zakupac obvezuje plaćati mjesečno do svakog \_\_\_\_\_ u mjesecu za protekli mjesec, o čemu će mu zakupodavac izdati potvrdu.

Osim ugovorenog zakupa, zakupac se obvezuje plaćati sve režijske troškove koji terete poslovni prostor prema stvarnoj potrošnji, te snositi troškove tekućeg održavanja, dok izvanredne troškove snosi zakupodavac.

U obveze koje zakupac snosi, ulaze troškovi:

1. električne energije prema ostvarenoj potrošnji
2. grijanja prema ostvarenoj potrošnji
3. odvoza smeća, troškove dezinfekcije, deratizacije i dezinsekcije
4. vode prema stvarnoj potrošnji
5. komunalne i vodovodne naknade prema stvarnoj potrošnji i prema originalnim računima koje je zakupodavac dužan priložiti uz račun zakupcu
6. održavanje protupožarnih uređaja – na način kao i prethodni stavak

#### **Članak 8.**

Zakupac može bez prethodne najave i suglasnosti zakupodavca izvršiti unutarnje radove u skladu s \_\_\_\_\_ ako isti radovi ne mijenjaju namjenu prostora.

### **Članak 9.**

Zakupodavac je dužan održavati jedinicu zakupa u stanju u kakvom je bila u trenutku davanja u zakup, uzimajući pri tome i trošnost zgrade koja nastaje tijekom vremena korištenja.

Ako u jedinici zakupa nastane potreba za popravcima, tj. tekućim održavanjem prostorija i zgrade što uključuje krovnište, dimnjake, fasade, instalacije (vodovodne, električne, plinske i kanalizacijske), potrebe promjene stolarije, popravaka zidova ili podova, popravak ili zamjena keramičkih i parketarskih materijala, zakupac je dužan u roku od 7 dana od nastanka štete pismeno izvijestiti zakupodavca koji dužan osigurati popravak istoga u roku od najviše 3 mjeseca tj. najkasnije 15 dana za neodgodive radove.

Troškove radova snosi zakupodavac.

Ukoliko inspekcija ili stručnjak ovlašten za testiranje opreme ili dijela građevine utvrdi da je potrebno mijenjati neki dio - obveza je zakupodavca da tu zamjenu ostvari o svome trošku.

### **Članak 10.**

U troškove investicijskog održavanja jedinice zakupa i zgrade koju snosi zakupodavac spadaju radovi na konstruktivnim dijelovima zgrade i to: zamjena ili sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova, zamjena međukatnih konstrukcija i dimovodnih kanala, zamjena krovnog pokrova sa zamjenom krovne konstrukcije, zamjena instalacija iz članka 9., obnova pročelja, hidroizolacijski radovi na zidovima, temeljima i podovima jedinice najma; popravak ili zamjena stolarije, keramičke ili vodoinstalaterske materijale i radove, krovne i druge limarije, gromobranske instalacije, te zamjena ili rekonstrukcija kotlovnice centralnog grijanja u zgradi u kojoj je jedinica najma.

Troškove nadzora građevine i instalacija ( gromobrana i sl.) snosi zakupodavac.

Zakupodavac snosi troškove štete koji su nastali na građevini i instalacijama zbog poplave, požara i sličnoga.

Zakupodavac plaća i osiguranje zgrade.

Zakupodavac i zakupac naručuju javnim natječajem u međusobnom dogovoru potrošne materijale kao što je nafta za grijanje.

### **Članak 11.**

Adaptaciju i unutarnje uređenje poslovnog prostora moguća je samo u sporazumu sa zakupodavcem, a troškovi adaptacije i uređenja padaju na teret zakupca.

Zahtjev za odobrenjem zbog renoviranja i adaptaciju se dostavlja zakupodavcu na odlučivanje.

Tražitelj (zakupac) ima pravo sudjelovati na sjednici upravnog tijela zakupodavca oko te teme.

Zakupac može samostalno po svome nahođenju uvesti telefonsku liniju u zakupljeni prostor tj. nije dužan koristiti onu u vlasništvu zakupodavca.

Po isteku ugovora zakupodavac je dužan zakupcu naknaditi navedene troškove.

#### **Članak 12.**

Zakupac samostalno organizira čišćenje poslovnih prostora – predmeta najma – i direktno snosi troškove istoga.

Zakupac samostalno organizira poslove pranja i čišćenja radne odjeće, te direktno snosi troškove istoga.

Zakupac nije u obvezi koristiti uslugu zakupodavca vezanu uz telefonsku liniju, niti sudjelovati u plaćanju troškova za istu.

#### **Članak 13.**

Ovaj ugovor o najmu poslovnog prostora može prestati raskidom istoga koji mora biti sačinjen u pisanom obliku, uz obvezu bilo koje ugovorne strane da priopćenje o namjeri raskida dostavi drugoj strani preporučenom pošiljkom najkasnije 30 dana prije namjere raskida istog.

Ako prostor bude djelomično uništen ili oštećen događajem više sile iz čl. 10. st. 3. ovog Ugovora, zakupac može raskinuti ugovor ili ostati i dalje u zakupu i zahtijevati odgovarajuće sniženje zakupnine ili je zakupodavac, na pismeni zahtjev zakupca, dužan u razumnom koji ne može biti duži od 90) dana, popraviti oštećenja.

Za to vrijeme je zakupodavac dužan zakupcu dati na raspolaganje drugi primjerni prostor za obavljanje djelatnosti zakupa.

#### **Članak 14.**

Po prestanku zakupa, zakupac je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor iz ovog ugovora u stanju u kojem ga je primio, o čemu će obje ugovorne strane sačiniti zapisnik.

Ukoliko je zakupac investirao svoja sredstva u prostor, zakupodavac mu je dužan, temeljem procjene sudskog vještaka, nadoknaditi uložena sredstva.

#### **Članak 15.**

U slučaju smrti zakupca, najam se nastavlja s njegovim nasljednicima samo za djelatnost koja je ugovorena u istom prostoru.

### **Članak 16.**

Troškove u svezi sklapanja i ovjere ovog ugovora snosi zakupodavac.

Poreze i druge javne terete iznajmljene stvari snosi zakupodavac.

### **Članak 17.**

U slučaju spora ugovara se nadležnost Općinskog suda u \_\_\_\_\_ .

### **Članak 18.**

U znak prihvata prava i obveza iz ovoga ugovora, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

Ovaj ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine.

zakupac: \_\_\_\_\_

zakupodavac: \_\_\_\_\_

**Copyright © PRAVNIKHR**



<https://pravnikhr.com/>

<https://www.facebook.com/PRAVNIKHR>