

GAŠPAROV SLAVKO, [redacted] Zagreb, i JURIČ IVO, [redacted]  
(u daljnjem tekstu: "Zakupodavci")-

-----  
**Domovinski pokret**, OIB:52853709191, Vlačka 81F, 10000 Zagreb, (u daljnjem tekstu: "Zakupnik" oboje zajedno: "Ugovorne strane"),-----  
-----sklopili su u Zagrebu, dana 29. travnja 2024. godine (slovima: dvadesetdevetog travnja dvijetisućedvadesetčetvrt) godine -----

-----**UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINA**-----

-----**Predmet zakupa**-----

-----**Članak 1.**-----

(1) Zakupodavci daju, a Zakupnik prima u zakup nekretnine na adresi Veslačka 17A, Zagreb, i to:-----

969. Suvlasnički dio: 54/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-107) -----

**Stan oznake E-38**, trosobni na 3. katu građevine, Veslačka ulica 17a, Zagreb, koji se sastoji od hodnika, degažmana, dvije sobe, kupaonice, wc-a, kuhinje i dnevnog boravka stvarne površine zatvorenog dijela 62,93 m2, kojem pripada loggia stvarne površine 20,31 m2 i nenatkrivena terasa stvarne površine 1,30 m2, sveukupne stvarne površine 84,54 m2, sveukupne neto korisne površine 78,49 m2; u elaboratu etažiranja označeno na tlocrtu 3. kata žutom bojom -----

1028. Suvlasnički dio: 3/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-166)-----

**Spremište oznake SP-D-03**, u prizemlju građevine, Veslačka ulica 17, Zagreb; stvarne površine 3,68 m2, neto korisne površine 3,68 m2, u elaboratu etažiranja označeno na tlocrtu prizemlja svijetlo plavom bojom,-----

1165. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-303) -----

**Garažno parkirno mjesto oznake GPM-1-057**, u podrumu građevine, Veslačka ulica 15----- 17a, Zagreb; stvarne površine 13,00 m2, neto korisne površine 7,80 m2; u elaboratu etažiranja označeno na tlocrtu podruma plavom bojom,-----

1230. Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-368) -----

**Garažno parkirno mjesto oznake GPM-1-122**, u podrumu građevine, Veslačka ulica 15-17a, Zagreb; stvarne površine 13,78 m2, neto korisne površine 8,27 m2; u elaboratu etažiranja označeno na tlocrtu podruma svijetlo žutom bojom, -----

upisane u **z.k. uložak: 25744, k.o. Trnje**, sagrađena na **zkčbr. 4821/37, ukupne površine 6783m2**, kod zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu (u daljnjem tekstu: "Nekretnina"),-----

(2) Ugovorne strane utvrđuju da je predmetna Nekretnina kompletno opremljena za redovno korištenje. Popis opreme će se priložiti Zapisniku o primopredaji kao Prilog 1, te će se istim konstatirati trenutno stanje režijskih brojila koje terete predmetnu nekretninu, broj ključeva koji se predaje, i druge potrebne napomene, a priloženim fotografijama će se utvrditi stanje Nekretnine kao i vrsta, količina i stanje inventara. -----

-----**Namjena predmeta zakupa**-----

-----**Članak 2.**-----

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je predmet ovog Ugovora zakup predmetne Nekretnine iz čl. 1. ovoga Ugovora, koja će se koristiti radi obavljanja tihih registriranih djelatnosti Zakupnika. -----

(2) Zakupnik se obvezuje o svom trošku ishoditi sva rješenja, dozvole i potvrde nadležnih tijela koja su mu potrebna za obavljanje djelatnosti iz prethodnog članka u predmetnoj nekretnini.---

[Handwritten signatures and initials]

**Trajanje Ugovora**-----

-----**Članak 3.**-----

(1) Ugovorne strane zaključuju ovaj Ugovor o zakupu (u daljnjem tekstu: "Ugovor") na određeno vrijeme od 1 (slovima: jedne) godine s tim da zakup počinje teći od 29.04.2024. (slovima: dvadesetdevetog travnja dvijetisućedvadesetčetvrtre) godine do 28.04.2025. (slovima:dvadesetosmog travnja dvijetisućedvadesetpete) godine.-----

(2) Ugovorne strane su suglasne da će, u slučaju da Zakupnik odluči raskinuti ovaj Ugovor prije proteka prve godine trajanja zakupa, Zakupodavci zadržati depozit u cjelokupnom iznosu od **1.200,00 €** (slovima: tisućudvjestoeura), kao naknadu za učinjenu štetu prijevremenim otkazom ovog Ugovora -----

(3) Ugovor se može produžiti ukoliko to bude volja obiju Ugovornih strana. U tom slučaju Zakupnik treba najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka ovog Ugovora Zakupodavcima podnijeti Pisani zahtjev za produljenje ovog Ugovora. U slučaju produljenja ovog Ugovora Ugovorne strane će međusobna prava i obveze odrediti Aneksom ovog Ugovora koji mora biti zaključen prije isteka ovog Ugovora.-----

-----**Zakupnina**-----

-----**Članak 4.**-----

(1) Ugovorne strane ugovaraju visinu mjesečne Zakupnine u iznosu od **1.200,00 €** (tisućudvjesto eura), koju se Zakupnik obvezuje uplaćivati na račun Zakupodavca Gašparov Slavko [REDACTED], otvoren u Zagrebačkoj banci, i to najkasnije do 15. (petnaestog) u mjesecu za tekući mjesec.-----

(2) Ugovorne strane utvrđuju da je Zakupodavac Gašparov Slavko jedini ovlaštenik primanja zakupnine, te da isti nije obveznik poreza na dodanu vrijednost, te ne podliježe obvezi plaćanja računa. Ukoliko Zakupodavac Gašparov Slavko postane obveznik poreza na dodanu vrijednost, dužan je obavijestiti Zakupnika pisanim putem, te će se nastavno zakupnina plaćati na temelju izdanih računa, uvećanih za iznos PDV-a. -----

-----**Ostali troškovi**-----

-----**Članak 5.**-----

(1) Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnik pored Zakupnine iz članka 4. (četvrtog) ovog Ugovora, plaćati sve režijske troškove vezane uz korištenje Nekretnine (struja, plin, voda, pričuva, odvoz smeća, komunalna naknada). -----

(2) Zakupnik će sve račune za režije plaćati u skladu s datumom njihova dospijeca i na zahtjev Zakupodavaca obvezuje se pokazati mu odnosno poslati kopiju na e-mail Zakupodavaca-----

(3) Sve troškove iz stavka 1. (prvog) ovog članka u vezi s korištenjem Nekretnine do primopredaje snose Zakupodavci, a nakon toga za vrijeme trajanja zakupa snosi Zakupnik.-----

(4) Zakupniku je dopušteno u predmetnoj Nekretnini ugovoriti aktivaciju telefonske linije, Internet i TV priključka na svoje ime. Troškove deaktivacije postojeće na ime Zakupodavca i

*so* *Do* *1*  
2

aktivacije i korištenja novih navedenih usluga snosi Zakupnik. Po isteku ovog Ugovora, Zakupnik je dužan gore navedene linije i usluge koje je aktivirao na svoje ime otkazati ili preseliti ih iz predmetne Nekretnine o svom trošku, u roku od 15 (petnaest) dana od dana isteka ovog Ugovora.

### Temeljna utvrđenja i jamstva

#### Članak 6.

(1) Zakupodavci izjavljuju i jamče Zakupniku da su u trenutku početka zakupa jedini vlasnici predmetne Nekretnine i garantiraju da predmetna Nekretnina nije dana u zakup niti je trećim osobama dano kakvo drugo pravo na predmetu zakupa koje bi isključivalo, umanjivalo ili ograničavalo prava Zakupnika po ovom Ugovoru.

(2) Zakupnik predmetnu Nekretninu iz ovog Ugovora ne smije bez pisanog odobrenja Zakupodavaca dati u podzakup trećim osobama.

### Reklamni natpisi

#### Članak 7.

(1) Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik ima pravo na zvonu ulaza u zgradu, predviđenom mjestu za ime i prezime pokraj ulaznih vrata stana, poštanskom sandučiću isticati natpis (ime i prezime, naziv tvrtke), a na svim ostalim mjestima na predmetnoj Nekretnini može samo na temelju prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavaca, a u skladu s obavezama Zakupodavca koje proistječu iz kupoprodajnog Ugovora s prodavateljem tvrtkom AlfaStan.

### Garantni deposit

#### Članak 8.

(1) Nakon zaključenja ovog Ugovora Zakupnik će Zakupodavcima na račun naveden u članku 4 ovog Ugovora isplatiti depozit u iznosu od **1.200,00 €** (tisućudvjestoeura).

(2) Depozit će služiti kao osiguranje da će Zakupnik uredno podmirivati Zakupninu, režijske troškove i ostale obveze iz ovog Ugovora te kao osiguranje u slučaju štete za koju je prema odredbama ovog Ugovora odgovoran Zakupnik.

(3) Zakupodavci će vratiti iznos depozita odmah po prestanku važenja ovog Ugovora, odnosno po potpisivanju primopredajnog zapisnika kod povrata predmetne Nekretnine, ukoliko se ne utvrde nikakve štete, ne računajući one nastale redovnom upotrebom, a dospjela zakupnina i svi režijski troškovi su uredno plaćeni.

(4) U slučaju da Zakupodavci prema Zakupniku imaju bilo kakvo novčano potraživanje koje proistječe iz ovog Ugovora, Zakupodavci su ovlašteni naplatiti ih iz položenog depozita, a ako isti ne pokriva u potpunosti potraživanje, Zakupnik je dužan podmiriti razliku. U slučaju korištenja depozita Zakupnik je dužan u roku od 5 (pet) radnih dana dopuniti iznos depozita i uplatiti razliku do iznosa utvrđenog stavkom 1. ovog članka.

### Troškovi održavanja i popravaka

#### Članak 9.

(1) Zakupnik se obvezuje podmirivati sve troškove tekućeg održavanja predmetne Nekretnine odnosno zamjenjivati sav potrošni materijal, kao i snositi troškove manjih popravaka na predmetnoj Nekretnini nastalih redovitim korištenjem.

FB 19/1

(2) Zakupodavci su dužni snositi sve eventualne veće troškove bitnih popravka (popravak vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, električnih instalacija, instalacija i opreme centralnog grijanja, klimatizacijskih uređaja i slično), kako bi se predmetna Nekretnina održavala u stanju prikladnom za obavljanje potrebnih djelatnosti.-----

(3) Zakupnik je dužan bez odgode obavijestiti pismenim putem Zakupodavce o potrebi izvršenja popravaka iz stavka 2. (drugog) ovog članka, koji u skladu s odredbama ovog članka padaju na teret Zakupodavaca, te mu dati primjeren rok za njihovo izvršenje (do 48 sati za hitne popravke i do 7 dana za ostale popravke).-----

(4) Ukoliko Zakupodavci ne izvrši zatražene popravke u danom im primjerenom roku, Zakupnik je ovlašten sam izvršiti potrebne popravke i odbiti taj iznos od Zakupnine.-----

(5) Zakupnik nema pravo vršiti građevinske preinake bez prethodne pismene suglasnosti Zakupodavaca. -----

(6) Zakupnik je dužan tijekom perioda trajanja zakupa omogućiti Zakupodavcima jednom u mjesecu redovni pregled predmetne Nekretnine uz prethodnu najavu 3 (tri) dana unaprijed i uz prisutnost Zakupnika. -----

#### **Raskid Ugovora**-----

#### -----Članak 10.-----

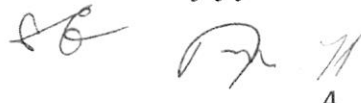
(1) Ovaj Ugovor svaka od Ugovornih strana može raskinuti u svako doba, ako druga strana ne ispuní obveze utvrđene ovim Ugovorom, propisane Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakonom o obveznim odnosima, zbog okolnosti koje nije bilo moguće predvidjeti u trenutku potpisivanja ovog Ugovora niti od jedne od Ugovornih strana te zbog drugih opravdanih okolnosti, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, a rok se računa od dana primitka pisane obavijesti Ugovorne strane kojoj je otkaz upućen preporučenom poštom s povratnicom na adrese iz zaglavlja ovog Ugovora, a ako se pismeno vrati pošiljatelju sa naznakom *nepoznat, odselio, odbio primitak, nije preuzeo* ili slično, smatrat će se da je druga ugovorna strana primila pismeno danom predaje istoga pošti. -----

(2) Zakupodavci mogu izvanredno otkazati ovaj Ugovor s otkaznim rokom od 8 (osam) dana u slučaju da Zakupnik grubo krši ugovorne obveze, te ako ih nastavi kršiti i nakon pismenog upozorenja upućenog Zakupniku s opomenom da u roku od 30 (trideset) dana otkloni razloge kršenja ugovornih obveza. Značajno kršenje obveza Zakupnika predstavljaju osobito slijedeći slučajevi:-----

- zakašnjenje s plaćanjem mjesečne Zakupnine duže od 15 (petnaest) kalendarskih dana, -----
- zakašnjenje s plaćanjem režijskih troškova duže od 15 (petnaest) kalendarskih dana,-----
- izvođenje većih građevinskih radova kao što su rušenje ili izgradnja zidova, pregradnja i slično, kada su poduzeti bez pismene suglasnosti Zakupodavaca,-----
- u slučaju davanja predmeta zakupa u podzakup bez suglasnosti Zakupodavaca,-----
- u slučaju korištenja predmeta zakupa suprotno odredbama ovog Ugovora,-----
- u slučaju da Zakupnik učini štetu na predmetu zakupa.-----

(3) Ovaj Ugovor se može raskinuti na temelju sporazuma Ugovornih strana i prije isteka dogovorenog trajanja zakupa. -----

(4) Ovaj Ugovor svaka Ugovorna strane može raskinuti u svako doba, uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca, a rok se računa od dana primitka pisane obavijesti Ugovorne strane kojoj je otkaz



upućen preporučenom poštom s povratnicom na adrese iz zaglavlja ovog Ugovora ili putem e-maila, a ako se pismeno vrati pošiljatelju sa naznakom *nepoznat, odselio, odbio primitak, nije preuzeo* ili slično, smatrat će se da je druga ugovorna strana primila pismeno danom predaje istoga pošti. Ukoliko Ugovor raskinu Zakupodavci obvezuje se vratiti primljeni depozit, ako sve Zakupnine i režijski troškovi budu podmireni i ne bude vidljive štete na Nekretnini, a ukoliko raskine Zakupnik isti gubi depozit.. -----

(4) U slučaju da Ugovorne strane ne produlje vremensko trajanje ovog Ugovora, Zakupodavci imaju pravo predmetnu Nekretninu pokazivati novim potencijalnim zakupnicima najranije 30 (trideset) dana prije isteka trajanja ovog Ugovora, uz uvjet da o tome obavijesti Zakupnika barem 2 (dva) dana ranije, te da to učini u vrijeme kad svojom nazočnošću neće ometati rad Zakupnika. -----

#### **Povrat Nekretnine Zakupodavcima**-----

##### Članak 11.-----

(1) Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnik do isteka ovog Ugovora ili u slučaju otkaza ovog Ugovora prije isteka ugovorenog roka, podmiriti sve tekuće troškove koji terete predmetnu Nekretninu do datuma povrata, te dokaze o tome prezentirati Zakupodavcima, kao i predati Zakupodavcima sve postojeće ključeve od predmetne Nekretnine.-----

(2) Nakon povrata predmeta zakupa, Zakupnik nema pravo od Zakupodavaca potraživati nikakvu naknadu za svoja ulaganja na predmetnoj Nekretnini, osim ako se stranke o tome nisu sporazumjele pisanim putem.-----

(3) Zakupnik se obvezuje po završetku zakupa vratiti predmetnu Nekretninu Zakupodavcima očišćenu i u istom stanju u kakvom ju je preuzeo uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem predmeta zakupa.-----

#### Primjena prava i rješavanje sporova-----

##### Članak 12.-----

(1) Za sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom Ugovorene strane sporazumno ugovaraju primjenu odgovarajućih odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima. Sva pismena komunikacija odvijat će se preporučenom poštom na adrese iz zaglavlja ovog Ugovora ili putem e-maila: Zakupodavcima: [ivojuric@yahoo.com](mailto:ivojuric@yahoo.com), [gasparovslavko@gmail.com](mailto:gasparovslavko@gmail.com) a Zakupniku: [info@dp.hr](mailto:info@dp.hr).-----

----- (2) Eventualni spor Ugovorne strane će nastojati riješiti sporazumno, ukoliko dogovor ne uspije spor rješava nadležni sud.-----

----- (3) Za slučaj spora iz ovog Ugovora, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.-----

#### -----Klauzula ovršnosti-----

##### ----- Članak 13. -----

(1) Ovaj Ugovor stupa na snagu kada se potvrdi (solemnizira) kod javnog bilježnika, te se s tim danom smatra ovršnom ispravom u skladu sa Zakonom o javnom bilježništvu. -----

(2) Ako Zakupnik ne preda Zakupodavcima u posjed predmetnu Nekretninu, slobodnu od svih osoba i stvari Zakupnika, po isteku ovog Ugovora ili otkaznog roka koji je utvrđen ovim



Ugovorom, Javni bilježnik će na zahtjev Zakupodavaca na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti. -----

(3) Na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti, Zakupodavci imaju pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu protiv Zakupnika radi predaje posjeda predmetne Nekretnine, sukladno odredbama Ovršnog zakona, s čime je Zakupnik suglasan. -----

(4) Zakupnik je nadalje izričito suglasan s time, da Zakupodavci radi namirenja svojih dospjelih tražbina iz ovog Ugovora, a posebice dospjelih i neplaćenih Zakupnina opisanih u članku 4. i neplaćenih, a dospjelih režijskih troškova utvrđenih u članku 5. st. 1., naknade štete opisane iz ovog Ugovora, te svih troškova nastalih radi ostvarenja njegove tražbine i u svim ostalim slučajevima koji su predviđeni ovim Ugovorom ili posebnim zakonom, može neovisno i pored naplate iz garantnog depozita iz članka 8. ovog Ugovora, neposredno temeljem ovog Ugovora pokrenuti protiv Zakupnika prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika, te na svim računima kod trećih pravnih osoba koje se bave platnim prometom Zakupnika. -----

(5) U tu svrhu Zakupodavci su ovlašten tražiti od Javnog bilježnika potvrdu ovršnosti ovog Ugovora po predočenju Javnom bilježniku ovjerene izjave Zakupodavaca u kojoj će biti navedeni datum dospijeca te visina dospjele tražbine Zakupodavaca. Zakupnik je izričito suglasan da je za potvrdu ovršnosti ovog Ugovora dovoljna izjava Zakupodavaca ovjerena o Javnom bilježniku i da Javnom bilježniku koji će izdavati potvrdu ovršnosti nije potrebno predlagati druge dokaze o opravdanosti zahtjeva za izdavanje potvrde ovršnosti. -----

#### Završne odredbe-----


#### -----Članak 14.-----

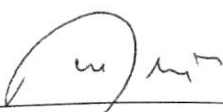
(1) Ugovorne strane su suglasne da su izmjene i dopune ovog Ugovora valjane samo ako su učinjene u pisanom obliku i potpisane od obje Ugovorne strane.-----

(2) Ugovor se sastavlja u 5 (pet) originalnih primjeraka, od kojih 2 (dva) zadržavaju Zakupodavci, 2 (dva) Zakupnik i 1 (jedan) primjerak za javnog bilježnika. Trošak solemnizacije snose Zakupodavci.-----


(3) U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, Ugovorene strane vlastoručno ga potpisuju.-----

Zakupodavci:

  
\_\_\_\_\_  
GAŠPAROV SLAVKO

  
\_\_\_\_\_  
JURIĆ IVO

Zakupnik:

  
\_\_\_\_\_  
Predsjednik, Ivan Penava  
Osoba ovlaštena za zastupanje  
Domovinskog pokreta