

Promet d.o.o. Split, Hercegovačka 20, OIB: **13421314997**, zastupano po direktoru Željku Krnić, dipl.ing. kao zakupodavac, s jedne strane.....
i

_____, _____, OIB: _____, zastupano po direktoru _____ kao zakupnik, s druge strane,
sklopili su u Splitu dana _____2016. Godine.....

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA- DIJELA BENZINSKE POSTAJE

1. OBJEKT ZAKUPA

1.1. Zakupodavac je vlasnik zemljišta ukupne površine 435 m² i na njemu sagrađenog objekta površine 35 m², označenih u zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Splitu kao čest. zem. 5435/3, ZU 7037, KO Split, što u naravi predstavlja benzinsku postaju (pumpnu stanicu) „Kopilicu“ za opskrbu gorivom, sa objektima, postrojenjima, uređajima i instalacijama, a koja benzinska postaja ima pravomoćnu lokaciju, građevinsku i uporabnu dozvolu, te trenutno služi za opskrbu gorivom isključivo vozila u vlasništvu i korištenju tvrtke Promet d. o. o. Split.....

Benzinska postaja se sastoji od zatvorenog dijela građevinskog objekta neto površine 28,86 m², odnosno bruto površine 35,00 m² s nadstrešnicom za zaštitu od vremenskih nepogoda za maloprodaju goriva trećim osobama. U zatvorenom prostoru se nalazi Ured-prodaja, Skladište i Ured Poslovođe sa opremom, namještajem, uređajima i programom za upravljanje benzinskom pumpom. Na otvorenom dijelu zemljišta površine 400 m² izgrađeni su pristupni putovi, nogostup s horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, strojarke i elektroinstalacije, podzemni spremnici za gorivo i plin, agregati za istakanje, separator itd.

Benzinska postaja posjeduje svu dokumentaciju, dozvole, suglasnosti i ateste potrebne za obavljanje djelatnosti prodaje goriva.....

1.2. Ovim Ugovorom Zakupodavac predaje Zakupniku dio poslovnog prostora benzinske postaje cca 315 m² i to:

- Opremljeni poslovno prodajni prostor za prodaju naftnih derivata, auto kozmetike i ostalih proizvoda te smještaj zaposlenog osoblja površine bruto 28,86 m².....
- Spremnik za UNP – 10 m³.....
- Ukopani spremnik za gorivo – 30m³.....
- Ukopani spremnik za gorivo -20 m³.....
- Agregat za istakanje goriva i UNP-a x 2.....
- Uređaj za vodu-zrak.....
- Zajedničko centralno uljevno okno s pripadajućim tehnološkim cjevovodima do rezervoara.....
- Uljevna traka te natkriveni i nenatkriveni betonski plato sa sjeverne strane objekta za prodaju.....

Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu vratiti navedeno nakon isteka ugovora u stanju u kojem je objekt i primio.

1.3. Zakupnik je dužan prilikom sklapanja ovog Ugovora predati zakupodavcu preslike svih ovlaštenja, dozvola i ostale dokumentacije kojom dokazuje legitimaciju za bavljenje djelatnostima sukladno Ugovoru.

1.4. Zakupodavac će koristiti preostali dio benzinske postaje koji nije naveden u ovom članku stavak 2, odnosno prostor koji se sastoji od 2 spremnika vol. 50 m³ za skladištenje diesel goriva D2, te 2 agregata smještene na prostoru južno od prodajnog objekta unutar ograde zakupodavca, zajedničko centralno uljevno okno s pripadajućim tehnološkim cjevovodima do rezervoara, uljevu traku te natkriveni i nenatkriveni betonski plato s južne strane objekta za ulijevanje u vlastita vozila i poslovno prodajni prostor površine bruto 6,14 m².....

1.5. Stranke sporazumno utvrđuju da zakupnik poslovni prostor iz točke 1.2. ovog ugovora preuzima u posjed u zatečenom stanju. Stranke su također sporazumne da će sačiniti zapisnik o primopredaji prostora.

1.6. Zakupnik će u zakupljenom prostoru obavljati prodaju naftnih derivata, auto dijelova, auto kozmetike i ostalih proizvoda.....

1.7. Ugovorne strane su suglasne da vrijeme zakupa iznosi 24 mjeseci od dana preuzimanja prostora benzinske postaje, te da je odmah po isteku vremena zakupa, zakupnik dužan predati poslovni prostor iz ovog ugovora u stanju u kojem ga je preuzeo od zakupodavca, a o čemu će se sačiniti zapisnik.....

2. CJENIK , ROKOVI I NAČIN PLAĆANJA

2.1. Ugovorne strane određuju visinu zakupnine u iznosu od najmanje kuna mjesečno..... Zakupnik će plaćanje obavljati na temelju ispostavljenih računa zakupodavca..... Zakupodavac će račune ispostaviti zakupniku prvog dana u mjesecu za tekući mjesec, a zakupnik se obvezuje platiti račun u roku od 8 (osam) dana od dana ispostavljanja računa..... Uz zakupninu zakupnik je dužan platiti i porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj propisima..... Zakupodavac pridržava pravo izmijeniti visinu zakupnine proporcionalno promjeni cijena na tržištu, o čemu će zakupodavac pisanim putem izvijestiti zakupnika..... Za slučaj da zakupnik ne prihvati promjenu visine zakupnine, ima pravo raskida ugovora uz otkazni rok od 15 (petnaest) dana od dana primanja pisane obavijesti zakupodavca.....

2.2. U cijenu zakupa nisu uključeni, a zakupac se obvezuje plaćati:.....
-potrošnju električne energije koju će zakupnik plaćati sukladno potrošnji utvrđenoj mjerilom za cijeli prostor benzinske postaje uključujući i dio koji koristi zakupodavac.....
-potrošnju vode koju će zakupnik plaćati sukladno potrošnji utvrđenoj mjerilom za cijeli prostor benzinske postaje uključujući i dio koji koristi zakupodavac.....
Navedene troškove zakupnik će plaćati u rokovima dospijeća računa.....
Stranke su suglasne da će se visina ovih troškova mijenjati proporcionalno izmjeni cijena ovih usluga i naknada, o čemu će zakupodavac pisanim putem izvijestiti zakupnika.....
-Zakupodavac je obvezan plaćati komunalnu i vodoprivrednu naknadu za cijeli prostor benzinske postaje, odnosno i za onaj koji koristi zakupnik.....

2.3. Zakupnik se obvezuje prilikom zaključenja ovog ugovora uručiti Zakupodavcu jednu bjanko zadužnicu na iznos od 100.000,00 kuna (slovima: stotisućakuna), sačinjenu u skladu s odredbama Ovršnog zakona, izdanu od strane zakupnika kao sredstvo osiguranja plaćanja.....

Zakupodavac zadržava pravo tražiti od Zakupnika tijekom cijelog važenja ovog ugovora dostavu dodatnih sredstava plaćanja.....

Zakupnik se obvezuje dostaviti zatražena sredstva osiguranja plaćanja u roku koji odredi zakupodavac, u protivnom zakupodavac zadržava pravo raskinuti ovaj Ugovor.....

Zakupnik se obvezuje da će prilikom potpisivanja ovog Ugovora predati zakupodavcu presliku kartona ovlaštenih potpisa i popis svojih bankovnih računa.....

3. NAČIN UPORABE

3.1. Zakupnik se obvezuje u roku od jedan (1) mjeseca od sklapanja ovog ugovora izgraditi sanitarni čvor za svoje zaposlenike zapadno od postojećeg sanitarnog čvora o svom trošku koji nakon isteka zakupa ostaje u posjedu zakupodavca bez naknade zakupniku.....

Zakupnik se obvezuje o svom trošku urediti prodajni prostor i postojeće tehnologije radi unapređenja postojećeg stanja i to: uređenje prodajnog prostora unutar objekta, uređenje vanjskog prodajnog prostora, uređenje okoliša, proširenje kolničkog dijela za parkiranje cisterne, a sve po projektu usvojenom od strane zakupodavca i nadležnih tijela.....

3.2. Zakupnik se obvezuje za potrebe zakupodavca osigurati nesmetano istakanje derivata iz autocisterne tri puta tjedno po 2 (dva) sata prema potrebama zakupodavca na prostoru-površini sjeverno od uljavnog okna.....

3.3. Zakupnik se obvezuje o svome trošku vršiti tehničko nadgledanje postrojenja, održavanja, umjeravanja uređaja i instalacija cijelog objekta benzinske postaje sukladno važećim zakonskim propisima iz zaštite od požara, zaštite na radu i zaštite prostora ugroženih eksplozivnom atmosferom.....

3.4. Zakupnik se obvezuje opremiti prostor koji koristi sa potrebnim brojem i vrstom vatrogasnih aparata....

3.5. Zakupnik se odmah po zaprimanju obvezuje zakupodavcu dostaviti preslike zapisnika o provedenim ispitivanjima.....

3.6. Zakupnik se obvezuje da će poduzimati mjere da korisnici njegovih usluga ne remete red i mir i da ne onemogućavaju rad drugih korisnika označenog prostora zakupodavca.....

3.7. Zakupnik se posebno obvezuje da će voditi računa o estetskom izgledu i čistoći prostora.....

3.8. Zakupnik se obvezuje odgovarati za svu eventualnu štetu zakupodavcu i trećim osobama nastalu uporabom predmeta zakupa.....

3.9. Zakupoprimalac i zakupnik obvezuju se zadužiti po jedan ključ za zajedničko uljevno okno i ključ prostora nad rezervoarima te imenovati osobu odgovornu za njegovo čuvanje sa zajedničkim sredstvima za rad.....

3.10. Zakupoprimac i zakupnik su zaduženi za ključeve svaki za svoje rezervoare.....

3.11. Zakupoprimac i zakupnik se obvezuju da će šipka za mjerenje goriva nalaziti u ograđenom prostoru spremnika goriva i zajednički će ju koristiti.....

3.12. Zakupnik se obvezuje ishoditi dozvolu za prodaju UNP-a i ostale dozvole ukoliko su mu potrebne za obavljanje zakonske djelatnosti.....

3.13. Zakupodavac se obvezuje predati zakupniku svu postojeću dokumentaciju s kojom raspolaže, a potrebnu za ishođenje dozvola i neometano korištenje benzinske postaje.....

4. ZAVRŠNE ODREDBE

4.1. Stranke su suglasne da zakupodavac može ovaj ugovor o zakupu otkazati u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe ako:

- zakupnik i nakon pismene opomene koristi predmetni poslovni prostor protivno ugovoru ili nanosi zakupodavcu znatniji štetu koristeći ga bez dužne pažnje,.....

- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca.....

- ako zakupnik ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora (NN br. 91/96; 124/97; 174/04; 38/09).....

Opomena i pisani otkaz upućuju se na registrirano sjedište zakupnika, a u slučaju neuspješne dostave ugovoren strane suglasne su da se dostava smatra obavljenom i samom predajom preporučene pošiljke, na poštu upućenom na adresu registriranog sjedišta zakupnika.....

4.2. Ugovorne stranke su suglasne da ovaj ugovor ima snagu ovršne javnobilježničke isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i ZJB (Zakona o javnom bilježništvu NN 78/93; 29/94; 162/98, I 16/07, 75/09 dalje ZJB).....

Zakupnik ovlašćuje zakupodavca da na temelju ovog ugovora, ukoliko zakupnik po dospijeću dobrovoljno ne ispuni obveze preuzete ovim ugovorom, bez njegovog daljnjeg sudjelovanja, odobrenja ili suglasnosti, može neposredno zatražiti i provesti prisilnu ovrhu na čitavoj imovini zakupnika, te na njegovim računima kod svih financijskih institucija, kako radi izvršenja, radi naplate dospjele, a neplaćene zakupnine, i posebnih troškova, tako i neposrednu ovrhu radi predaje poslovnog prostora (u slučajevima otkaza ugovora i proteka roka zakupnog odnosa).....

4.3. Zakupnik izričito pristaje da javni bilježnik:.....

na pisani zahtjev zakupodavca, na kojem će biti ovjeren njihov potpis, u kojoj će biti naveden datum ovršnosti radi predaje u neposredan posjed ili već samim protekom roka (istekom zakupnog roka) iz odredbi pod 2.4. ovog ugovora temeljem čega zakupodavac može provesti neposrednu prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem prostora danog u zakup i (ili) na pisani zahtjev zakupodavca, na kojem će biti ovjeren njegov potpis, u kojem će biti navedeno dospijeće i visina tražbine iz osnova neplaćanja zakupnine te posebnih troškova, radi neposredne ovrhe na sredstvima zakupnika, a koji gornji zahtjevi će se smatrati ispravom iz stavka 4 (četiri) članka 54 (pedesetčetiri) ZJB, nakon što JB izda potvrdu ovršnosti ovog akta.....

Po ishodu klauzule ovršnosti zakupodavac može provesti; 1. Neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem prostora danog u zakup i predajom istog slobodnog od osoba i stvari zakupodavcu, i (ili) radi plaćanja do tada dospjele, a nenaplaćene zakupnine kao i dospjelih a naplaćenih posebnih troškova, te troškova ovrhe, može provesti; 2) neposredno prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini zakupnika koja može biti predmet ovrhe.....

Kao dokaz (ne)plaćanja zakupnine, posebnih troškova te svih drugih davanja, služiti će samo knjigovodstvena evidencija zakupodavca.....

Zakupnik neopozivo ovlašćuje zakupodavca da radi naplate pojedine ili svih tražbina koje proizlaze iz ovog ugovora može naknadno u prijedlogu za ovrhu odrediti opseg i vrijeme ispunjenja odnosno dospelosti svojih tražbina sukladno članku 29. St 5. Ovršnog zakona pa takvu svoju suglasnost izričito daje zakupodavcu potpisom ovog Ugovora.....

4.4. Troškove u svezi sklapanja i ovjere ovog ugovora snosi zakupnik.....

4.5. Za sve eventualne sporove koji se ne mogu riješiti mirnim putem stranke ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.....

4.6. Ovaj ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od 2 (slovima: dvije) godine , a primjenjuje se od dana _____ tako da Ugovor prestaje istekom vremena na koji je zaključen.....

4.7. U znak prihvata prava i obveza iz ovog ugovora, ugovorne stranke ga vlastoručno potpisuju.....

4.8. Ovaj ugovor sastavljen je u 4 istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva primjerka.....

ZA ZAKUPODAVCA:

Željko Krnić, dipl.ing.

ZA ZAKUPNIKA:
