

ATRIUM SPALATUM d.o.o., Pojišanska 32, Split, OIB: 75237018400, zastupan po direktoru Tomislavu Baus, s jedne strane

i

ATRIUM PARKING d.o.o. Poljička cesta 20 B, Split, OIB: 31485057933, zastupano po direktoru Mirjani Šprajc, s druge strane,
sklopili su dana 5. svibnja 2012. godine



U G O V O R O UPRAVLJANJU PODZEMNOM GARAŽOM UZ ODRŽAVANJE I NAPLATU PARKIRANJA

Članak 1.

Ugovorne strane prethodno suglasno utvrđuju:

- da je tvrtka ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split knjižni vlasnik 1/1 podzemne garaže, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu u zk. ulošku 15817, podulošku 173 (5073), KO Split, označene kao 9587/26946 dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1, „Firule-Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garaže u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3, podrumu 2, koja se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9.629,03 m²,
- da je na teret podzemne garaže na temelju ugovora o kreditu uknjiženo pravo zalogu u korist Hypo Alpe-Adria Bank d.d. Zagreb pod poslovnim brojem Z-7854/04 u iznosu od 5.000.000,00 EUR-a, pod poslovnim brojem Z-8581/09 u iznosu od 1.900.000,00 EUR-a i pod poslovnim brojem Z-8582/09 u iznosu od 2.600.000,00 EUR-a, sve uvećano za nuzgrednice,
- da podzemna garaža ima 341 parking mjesto, od čega je 117 parking mjesta rezervirano za vlasnike stanova i poslovnih prostora tj. za režim najma „puno za prazno“ i odvojeno je od ostatka garaže, a ostala 224 parking mjesta namijenjena su za javno (komercijalno) korištenje,
- da je podzemna garaža tehnički najsuvremenije opremljena, da ima vatrodjavni sustav, sprinkler instalacije, videonadzor cijelog garažnog prostora, detektore CO, itd, te da u garažu vodi 8 (osam) liftova od čega su 4 (četiri) namijenjena stanarima, a preostala 4 (četiri) vode do poslovno-trgovačkog dijela zgrade,
- da je za stambeno poslovni objekt „Firule-Lazarica“ u Splitu, u kojem objektu se nalazi predmetna garaža, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Pododsjek za graditeljstvo dana 27. travnja 2012. godine izdao uporabnu dozvolu Klasa: UP/I 361-05/12-01/00013, Ur. broj: 2181/01-03-03/03-12-0013, a koja dozvola je postala pravomoćna dana 04.05. 2012. godine,
- da je tvrtka ATRIUM PARKING d.o.o. registrirana za upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora,

- da ugovorne strane imaju ekonomski i pravni interes da tvrtka ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split poslovanje i upravljanje podezmnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja osobnih vozila povjeri tvrtki ATRIUM PARKING d.o.o., registriranoj za tu djelatnost, a na vrijeme utvrđeno ovim ugovorom.

Članak 2.

Ovim Ugovorom ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split povjerava tvrtki ATRIUM PARKING d.o.o. upravljanje podezmnom garažom, poslovanje u funkciji menadžmenta uz održavanje i naplatu parkiranja osobnih vozila u garaži, koja garaža je smještena u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu i točno označena kao 9587/26946 dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1, „Firule-Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garaže u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3, podrumu 2, koja se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9.629,03 m², sa 341 parking mjesto, od čega je 117 parking mjesta rezervirano za vlasnike stanova i poslovnih prostora tj. za najam „puno za prazno“, a 224 parking mjesta za javne (komercijalne) svrhe.

Članak 3.

ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split upravljanje podzemnom garažom, poslovanje u funkciji menadžmenta, uz održavanje garaže i naplatu parkiranja osobnih vozila u garaži daje tvrtki ATRIUM PARKING d.o.o. na rok od 10 (deset) godina, uz mogućnost produženja toga roka.

Broj parkirnih mjesta koja se daju na naplatu je 341, od čega se 117 parking mjesta naplaćuje po sustavu „puno za prazno“.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da poslovanje garaže uključuje sustav ugovornog parkiranja tj. korisnike usluga na osnovi posebnih ugovora, koji će biti sklopljeni u pisanom obliku i to ne za razdoblje kraće od mjesec dana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je garaža predana u posjed ATRIUM PARKINGU d.o.o. odmah po potpisu ovog Ugovora, a da će obavljanje djelatnosti po ovom Ugovoru ATRIUM PARKING započeti dana 01. lipnja 2012. godine i od tog dana počinje teći računanje roka iz stavka prvog ovog članka.

Članak 4.

Stranke suglasno utvrđuju da ATRIUM PARKING d.o.o. s naslova naknade za ustupljeno upravljanje i poslovanje garažom ATRIUM SPALATUMU d.o.o. mjesečno isplaćuje 10 % ostvarenog prihoda, a koji prihod ATRIUM PARKING d.o.o. ostvari nakon podmirenja tekućih troškova poslovanja.

Stranke suglasno utvrđuju, da se mjesečna naknada u visini 10 % ostvarenog prihoda koju naknadu će ATRIUM PARKING d.o.o. isplaćivati ATRIUM SPALATUMU d.o.o. utvrđuje za prvih 6 (šest) mjeseci poslovanja, a po isteku toga roka visinu mjesečne



naknade stranke će utvrditi sporazumno sukladno poslovanju garaže odnosno realiziranom prometu u garaži.

ATRIUM PARKING d.o.o. se obvezuje ATRIUM SPALATUMU d.o.o. dostavljati uredna mjesečna i tromjesečna izvješća iz kojih će biti razvidno cjelokupno poslovanje ATRIUM PARKINGA d.o.o., prvenstveno troškovi poslovanja i prihod poslovanja.

Članak 5.

ATRIUM PARKING d.o.o. obvezuje se voditi poslove garaže, uključujući komercijalne, organizacijske i tehničke aspekte, pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Broj radnika ovisit će o koncepciji poslovanja o kojoj se dogovore ATRIUM PARKING d.o.o. i ATRIUM SPALATUM d.o.o., a broj radnika u garaži odredit će se ovisno o postojećoj opremi i očekivanom opsegu poslovanja, u skladu sa važećim propisima.

ATRIUM PARKING d.o.o. odgovoran je za tekuće održavanje garaže i cjelokupne opreme koja se u njoj nalazi, a posebno za sitnije poslove održavanja kao što su zamjena trake na automatskim kasama, zamjena rasvjetnih tijela, kolekcija novca iz automatskih kasa, vođenje evidencije kvara tehničke opremljenosti garaže, sustava postavljenih za naplatu i prometne signalizacije, pristupa garaži, čišćenja i dr. a sve u skladu s propisima koji reguliraju ovu materiju.

Održavanje parking sustava vršit će se temeljem posebnog ugovora kojeg će ATRIUM PARKING d.o.o. zaključiti sa tvrtkom registriranom za tu djelatnost.

Članak 6.

Troškovi tekućeg održavanja garaže financirat će se iz prihoda ostvarenih poslovanjem garaže, a za slučaju da su nedostatni, snosit će ih ATRIUM SPALATUM d.o.o.

Troškovi poslovanja pregledavat će se mjesečno, a ATRIUM PARKING d.o.o. obvezuje se izraditi sve dokumente potrebne za te svrhe, te dokumente potrebne za knjigovodstvo.

ATRIUM PARKING d.o.o. obvezuje se evidenciju voditi elektronskom obradom podataka.

Na zahtjev ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, ATRIUM PARKING d.o.o. obvezuje se dostavljati i dnevne izvještaje ostvarenog prihoda.

ATRIUM PARKING d.o.o. se obvezuje plaćati sve poreze i druga davanja koja se odnose na upravljanje garažom.

Članak 7.

Naplata parkiranja osobnih vozila podrazumijeva pravo i dužnost ATRIUM PARKINGA d.o.o. da sustavno obavlja i kontrolira naplatu naknade za korištenje parkiranja u garaži, kao i naplatu naknade za korištenje garaže po sustavu „puno za prazno“.

Naplata naknade za korištenje parkiranja u garaži obavljat će se putem automatske kase za naplatu i ručne kase, u visini koju strane ugovora sporazumno odrede.



Članak 8.

ATRIUM PARKING d.o.o. će obavljati i koordinirati u reklamiranju garaže sukladno poslovnoj politici, a uz potrebna odobrenja i suglasnosti ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split.

Članak 9.

Strane ugovora suglasno utvrđuju da će parkiranje za posjetitelje trgovačkih centara „Victa“, DM i sl. koji su smješteni u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ biti regulirano po posebnom režimu, zavisno od preuzetih obveza i postignutog dogovora sa tim pravnim subjektima, a što će se regulirati posebnim ugovorima i sporazumima.

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će nadzor, kontrolu i zaštitu garaže vršiti posebna zaštitarska tvrtka specijalizirana za te poslove od 0-24 sata i to kontrolu ulaza i izlaza iz garaže što uključuje nadzor i upravljanje video nadzornim sustavom, nadzor i upravljanje protupožarnim alarmnim sustavima, nadzor i upravljanje protuprovalnim alarmnim sustavima, nadzor i upravljanje tehničkim alarmnim sustavima, nadzor i upravljanje sustavom upravljanja parkingom.

Članak 11.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve funkcije podzemne garaže bitne za njezino poslovanje, a koje funkcije nisu riješene ovim ugovorom, riješit će se posebnim ugovorima između ugovornih strana ili putem eksternih poslovnih odnosa.

Članak 12.


Strane ovog ugovora suglasno izjavljuju da dozvoljavaju, da se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, u zk. ulošku 15817, podulošku 5073, KO Split, na podzemnoj garaži označenoj kao; kao 9587/26946 dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1, „Firule-Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garaže u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3, podrumu 2, koja se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9.629,03 m², izvrši upis zabilježbe postojanja ovog Ugovora o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja.

Članak 13.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju pravo prvokupa ATRIUM PRKINGU d.o.o. i ATRIUM SPALATUM d.o.o. se obvezuje izvijestiti ATRIUM PARKING d.o.o. o namjeravanoj prodaji podzemne garaže, o uvjetima te prodaje i ponuditi mu kupnju podzemne garaže pod tim uvjetima.

Članak 14.

Strane ugovora suglasno utvrđuju da će sve odnose u svezi poslovanja i upravljanja garažom, kao i odnose u svezi održavanja garaže i naplate parkiranja osobnih vozila u garaži za vrijeme trajanja ugovora rješavati sporazumno.



Članak 15.

Ugovorne strane su suglasne da ovaj ugovor mogu raskinuti sporazumno ili jednostrano u slučaju da se bilo koja strana ne pridržava ugovora i to tri mjeseca unaprijed.

Članak 16.

ATRIUM SPALATUM d.o.o. može pokrenuti raskid ovog ugovora ukoliko ATRIUM PARKING d.o.o. ne izvršava svoje obveze i ne posluje i upravlja garažom sukladno odlukama ATRIUM SPALATUMA d.o.o. o poslovanju i upravljanju ugovorene djelatnosti.

Članak 17.

Ugovorne strane dužne su nadoknaditi sve eventualne štete koje počine drugoj strani neizvršenjem ugovornih obveza, a posebno neopravdanim raskidom ugovora prije isteka roka na koji je ugovor zaključen.

ATRIUM PARKING d.o.o. dužan je organizirati naplatu i kontrolu parkiranja na način da se izbjegnu sve štete na postavljenoj tehničkoj opremi, a odgovoran je za štetu koju počini na tehničkoj opremi njenim nepravilnim korištenjem ili nemarnim odnosom.

Članak 18.

Ugovorne strane će sve nastale sporove rješavati dogovorno i mirnim putem, sukladno ponašanju dobrih gospodarstvenika.

Ukoliko ugovorne strane ne postignu suglasje za rješenje spora nadležan je sud stvarne nadležnosti u Splitu.

Članak 19.

Ugovorne strane izjavljuju da su ugovor pročitale i razumijele, te ga u znak prihvatanja prava i obveza iz ovog ugovora, po zakonskim zastupnicima potpisuju.

Članak 20.

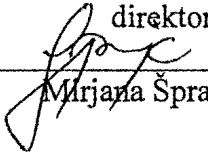

Ovaj ugovor sastavljen je sastavljen u 6 (šest) istovjetnih primjerka, od kojih ATRIUM PARKING d.o.o. dobiva 3 (tri) primjerka, a ATRIUM SPALATUM d.o.o. 2 (dva) primjerka, dok 1 (jedan) primjerak ostaje javnom bilježniku.

za ATRIUM SPALATUM d.o.o.

direktor

Tomislav Baus


za ATRIUM PARKING d.o.o.

direktor

Mirjana Šprajc




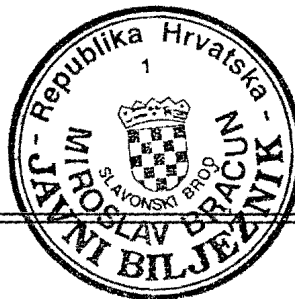
Ja, Javni bilježnik **Miroslav Bračun** iz Slavonskog Broda, P.Krešimira IV br.3, potvrđujem da je stranka:

MIRJANA ŠPRAJC, Zagreb, 2. Njivice 19, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u putovnicu broj 038033559 izdanu od PU ZAGREB, direktor ATRIUM PARKING d.o.o. Split, Poljička cesta 20B, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu MBS: 060254456, OIB:M 31485057933

u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj.
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 7,50 kn.

BROJ: OV-13254/12
U Slavonskom Brodu, 06.09.2012.



JAVNI BILJEŽNIK
Miroslav Bračun



Ja, Javni bilježnik **Ivan Bradarić** iz Splita, Ob. Hrv. prep 9, MB:080164579, potvrđujem da je stranka:

TOMISLAV BAUS, SPLIT, BIOGRADSKA 6, meni osobno poznata, kao **direktor ATRIUM SPALATUM d.o.o.** Split, Pojišanska ulica 32, OIB: 75237018400, čije sam ovlaštenje utvrdio neposrednim elektronskim uvidom u sudski registar trg. društava RH, potpis dala na zapisnik u ovom uredu pod posl. brojem OV:992/98 te sam putem istoga utvrdio da je potpis na ispravi istinit

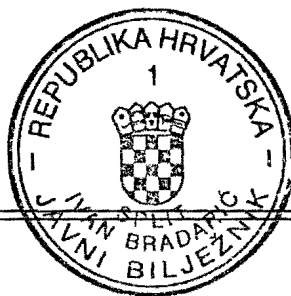
u mojoj nazočnosti priznao-la potpis na ispravi kao svoj.
Potpis na ispravi je istinit.

Po čl. 77 stav. 4. ZJB javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena niti je dužan ispitivati ovlaštenje stranke na poduzimanje pravnog posla.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 7,50 kn.

BROJ: OV-6453/12
U Splitu, 13.09.2012.



ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
PERC PERIĆ
JAVNI BILJEŽNIK
Ivan Bradarić
[Signature]