

LAVČEVIĆ NEKRETNINE d.d., OIB: 80617394255, Bihaćka 2, 21000 Split, koje zastupa član uprave Nikola Vlajčić, kao zakupodavac, (dalje u tekstu: Zakupodavac), s jedne strane-----

i-----

CREDO BANKA d.d. „u stečaju“, OIB:94141384086, Split, Bihaćka 2, koju zastupa stečajna upraviteljica Ankica Čenić, kao zakupnik (dalje u tekstu: Zakupnik), s druge strane-----

sklapaju sljedeći-----

-----**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**-----

-----**UVODNE ODREDBE**-----

Članak 1. -----

- 1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac vlasnik poslovnog prostora položenog na drugom katu, zapadnog krila poslovne zgrade Lavčević, anagrafske oznake Bihaćka 2 u Splitu, izgrađene na čest. zem. 9166/5, k.o. Split i to, poslovnog prostora koji se sastoji od 5 (pet) uredskih prostorija (tri ureda južne orijentacije i dva sjeverne orijentacije), predprostora zapadne orijentacije, korisne površine 110,80 m² i pripadajućeg alikvotnog dijela zajedničkih prostorija (hodnika, dva sanitarna čvora i čajne kuhinje) koji nominalno iznosi 18,30 m², što sveukupno iznosi 129,10 m².-----
- 2) Sastavni dio ovoga Ugovora je tlocrt poslovnog prostora što je predmetom zakupa. -----

-----**PREDMET ZAKUPA**-----

Članak 2. -----

- 1) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor opisan u članku 1. ovoga Ugovora u viđenom stanju, pogodnom za obavljanje djelatnosti Zakupnika. -----
- 2) Ugovor se sklapa na određeno vrijeme i to do 31.12.2025. (slovima: trideset prvi prosinca dvije tisuće dvadeset pete) godine (dalje u tekstu: „*Razdoblje zakupa*“).-----
- 3) U slučaju zaključenja stečaja nad Zakupnikom, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor prestaje danom pravomoćnosti rješenja nadležnog suda o zaključenju stečaja.-----
- 4) Zakupnik će u poslovnom prostoru opisanom u članku 1. ovoga ugovora obavljati svoju registriranu djelatnost, te isti koristiti kao dobar domaćin. -----

-----**ZAKUPNINA**-----

Članak 3. -----

- 1) Ugovorne strane suglasno ugovaraju zakupninu u iznosu od 13,00 EUR (trinaest eura) za 1 m² (jedan metar kvadratni) predmeta zakupa, odnosno ukupna mjesečna zakupnina iznosi 1,678,30 EUR (tisuću šesto sedamdeset osam eura i trideset centi) uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost koji će zakupodavac odvojeno prikazivati na računu.-----
- 2) Ugovorne strane su suglasne da će Zakupodavac ispostavljeti Zakupniku račun za zakupninu, prvog radnog dana u mjesecu za tekući mjesec, a Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu mjesečno unaprijed, najkasnije do 10. (desetog) dana u mjesecu, za mjesec za koji se plaća zakupnina, po zaprimanju računa ispostavljenog od strane Zakupodavca. -----



TROŠKOVI I NAKNADE

Članak 4.

- 1) U zakupnini su sadržani troškovi centralnog grijanja.
- 2) Ugovorne strane su suglasne da troškovi električne energije, vode, spomeničke rente, komunalne naknade, naknade za uređenje voda i odvoza smeća, što se odnose na predmetni poslovi prostor nisu uključeni u zakupninu, te ih snosi Zakupnik.
- 3) Zakupnik je dužan navedene troškove plaćati temeljem računa što će mu ih mjesečno ispostavljati Zakupodavac, i koji će se temeljiti na računima dobavljača pojedinog troška, i u preslici dostavljati Zakupniku.
- 4) Obračun visine pojedinog troška iz stavka 2. ovoga članka, što ga je dužan plaćati Zakupnik, bit će izračunat na način da se na račun dobavljača primjeni postotak što je jednak razmjeru površine poslovnog prostora što je predmetom ovoga Ugovora, u odnosu na površinu cijele poslovne zgrade koja iznosi 2.656,00 m² za koju je račun dobavljača odnosnog troška ispostavljen, osim za električnu energiju.
- 5) Trošak električne energije obračunava se temeljem očitavanja internog mjerila (koje evidentira potrošnju drugog kata), a koje se nalazi na hodniku prije ulaza u predmetni poslovni prostor. Očitana potrošnja se dijeli između zakupnika koji koriste drugi kat, prema površni korištenja.
- 6) Zakupnik će za svoje potrebe sam i o svom trošku osigurati telekomunikacijske, te informatičke priključke, instalacije i uređaje.
- 7) Klimatizacijski uređaji instalirani su u svim uredima, a o njihovom održavanju brine Zakupnik, na svoj trošak. Tekuće održavanje poslovnog prostora, kao i redovno čišćenje istog, Zakupnik će organizirati sam i o svom trošku.

PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA.

Članak 5.

- 1) Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik ne može predmetni prostor ili dio predmetnog prostora dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnost Zakupodavca.
- 2) Zakupnik se već nalazi u posjedu predmeta zakupa (temeljem ranijeg ugovora o zakupu), radi čega ovaj Ugovor zamjenjuje zapisnik o preuzimanju posjeda predmeta zakupa.
- 3) Zakupodavac dozvoljava Zakupniku zahvate i poboljšice na prostoru, neophodne za normalno obavljanje njegove djelatnosti.
- 4) U slučaju većih zahvata na predmetnom prostoru (kao npr. rušenje pregradnih zidova u cilju preinake rasporeda prostora i sl.) potrebna je prethodna pisana suglasnost Zakupodavca.
- 5) Po prestanku Ugovora, Zakupnik je obavezan prostor predati Zakupodavcu u istom stanju kakav je bio u vrijeme početka zakupa, uvažavajući izvršene poboljšice i redovito korištenje.
- 6) Sve poboljšice (ulaganja) na prostoru što ih prije početka zakupa i za vrijeme trajanja zakupa učini Zakupnik, po prestanku zakupa, bez obzira na način i razloge prestanak, pripadaju Zakupodavcu bez obveze Zakupodavca na plaćanje bilo kakve naknade Zakupniku.
- 7) Zakupnik se obvezuje za vrijeme trajanja zakupa, osigurati vlastite stvari, uređaje i opremu u prostoru što ga prima u zakup, od osnovnih rizika, požara, potresa, poplava, krađa i drugo.

8) I

PRE

Čla

1) Z

(s

p

s

2) Ug

op

3) Or

pre

izja

otik

4) Ako

dos

poš

OVRŠ

Članak

1) Zak

od s

Ugov

bilje

pred

2) Zak

potr

prisi

mate

imate

3) Zak

te sa

člane

4) Zak

a) m

at

la

- 8) Isključuje se bilo kakva odgovornost Zakupodavca za štetu što je eventualno pretrpi Zakupnik u slučaju nastupa rizika iz prethodnog stavka ovoga članka. -----

PRESTANAK, OTKAZ I RASKID UGOVORA-----

Članak 6.-----

- 1) Zakupodavac je ovlašten otkazati ovaj Ugovor iz razloga navedenih u članku 26. (dvadeset šestom) točki 1. (prvoj) i točki 2. (drugoj) Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, (N.N.125/11,64/15,115/18 i 123/24) kao i jednostrano ga otkazati u sljedećim slučajevima:-----
- ako Zakupnik kasni sa plaćanjem Zakupnine iz čl. 3. ovog Ugovora i Troškova i naknada iz čl.4.ovog Ugovora više od 30 dana od dana zaprimanja urednih računa za plaćanje zakupnine iz čl.3. ovog Ugovora te troškova i naknada iz čl.4.ovog Ugovora.-----
 - ako Zakupnik izvede građevinske radove na Poslovnom prostoru za koje nema dozvolu nadležnog tijela ili pisanu suglasnost Zakupodavca,-----
 - ako Zakupnik primjereno ne održava Poslovne prostore i/ili Poslovni Prostore uzrokuju štetu odnosno ugrožavaju sigurnost susjednih prostora.-----
 - ako Zakupnik koristi Predmet zakupa suprotno namjeni odnosno registriranoj djelatnosti Zakupnika.-----
- 2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor mogu otkazati u svako doba bez opravdanog razloga, uz pridržavanje otkaznog roka u trajanju od 60 (šezdeset) dana.-----
- 3) Otkaz Ugovora se daje Izjavom u pisanom obliku, a dostavlja se putem pošte, preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu ugovorne strane kojoj se otkaz izjavljuje, a otkazni rok počinje teći od dana primitka preporučene pošiljke sa Izjavom o otkazu.-----
- 4) Ako se pošiljka s otkazom vrati neuručena, smatra se da je otkaz drugoj ugovornoj strani dostavljen s prvim radnim danom nakon njegove predaje na poštu, te da je od toga dana počeo teći otkazni rok. -----

OVRŠNOST-----

Članak 7.-----

- 1) Zakupnik izričito izjavljuje da pristaje da u slučaju ako ne preda Zakupodavcu slobodne od osoba i stvari Poslovni prostor nakon prestanka ovog Ugovora sukladno čl. 6. ovog Ugovora, da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora osnaženog po bilježniku (solemniziranog) tražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu radi ispražnjenja i predaje predmetnih nekretnina Zakupodavcu, slobodne od osoba i stvari.-----
- 2) Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovor može radi naplate svih potraživanja koja na temelju predmetnog zakupa bude imao prema Zakupniku provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika, tražbini i drugim imovinskim odnosno materijalnim pravima i dionicama koje su njegovo vlasništvo ili je on njihov zakonit imatelj.-----
- 3) Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na ovom Ugovoru može ishoditi klauzulu ovršnosti, te samo na temelju toga pokrenuti postupke ovrhe iz stavka 1 (jedan) i 2 (dva) ovog članka.-----
- 4) Zakupnik pristaje da javni bilježnik izda potvrdu ovršnosti ovog javnobilježničkog akta:---
- a) na pisani zahtjev Zakupodavca u kojem će biti naveden datum prestanka predmetnog zakupa po prijevremenom prestanku Ugovora u slučaju otkaza/raskida, ili već samim protekom roka iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora po redovnom isteku

predmetnog zakupa odnosa, temeljem čega Zakupodavac radi predaje u neposredan posjed, može provesti neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem Poslovnog prostora danog u zakup.-----
i/ili-----

b) na pisani zahtjev Zakupodavca u kojem će biti navedeno dospijeće i visina potraživanja na temelju predmetnog zakupa, radi neposredne ovrhe na svim sredstvima Zakupnika.-----

a koji gornji zahtjevi će se smatrati ispravom iz članka 54. (pedeset četvrtog) stavka 4. (četvrtog) Zakona o javnom bilježništvu.-----

5) Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu javnobilježničke isprave iz članka 28.(dvadesetosmog) Ovršnog zakona i sporazuma prema odredbama glave 29. (dvadesetdevete) Ovršnog zakona.-----

6) Ugovorne strane obvezuju se ovaj Ugovor solemnizirati kod javnog bilježnika te troškove javnog bilježnika u svezi solemnizacije Ugovora snosi Zakupnik.-----

ZAVRŠNE ODREDBE-----

Članak 8. -----

1) Ugovorne strane su suglasne, da će sve sporove iz ovog ugovora pokušati rješavati na miran način, a ukoliko to ne bude moguće, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu. -----


Članak 9. -----

Ovaj Ugovor je sastavljen u 5 (pet) izvornih primjerka, od kojih Zakupodavac zadržava 2 (dva), a Zakupnik 2 (dva) primjerka i Javni bilježnik 1 (jedan) primjerak.-----

Split, 13.03.2025. (trinaestogožujkadvijetisućedvadesetpete) -----

ZAKUPODAVAC:

LAVČEVIĆ NEKRETNINE d.d.
Direktor:




NIKOLA VLAJČIĆ

LAVČEVIĆ NEKRETNINE d.d.
SPLIT, Bihaćka 2

3-76/2025.

ZAKUPNIK:

CREDO BANKA d.d. „U STEČAJU“
Zakonski zastupnik:



ANKICA ČENIĆ





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

mr.sc. Vlado Madunić

Split, Ulica Domovinskog rata 11

Poslovni broj: OV-1801/2025

Ja, javni bilježnik **mr.sc. Vlado Madunić**, Split, Ulica Domovinskog rata 11, potvrđujem da je stranka:

Credo banka d.d. "u stečaju", MBS 060002342, OIB 94141384086, Split, Bihaćka 2, zastupano po direktoru **ANKICA ČENIĆ**, OIB 67541309757, SPLIT, PUPAČIĆEVA 1, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 118523760 PU SPLITSKO - DALMATINSKA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 13.03.2025** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 9,29 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 128,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 32,00 eur.

Split, 17.03.2025.

Javni bilježnik
mr.sc. Vlado Madunić



ZA JAVNOG BILJEZNIKA
Ivana Duplancić
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK

