


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

 credobanka d.d. Split u stečaju	
Datum i vrijeme prijema	Broj
17.02.2026	159

Stečajna masa iza Credo banka dioničko društvo "u stečaju", OIB: 59871102045, Pupačićeva 1, Split, 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.

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.

Sastavni dio ovoga ugovora je tlocrt poslovnog prostora što je predmetom zakupa.

PREDMET ZAKUPA

Članak 2.

- 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.
- 2.2.** Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 11.10.2025.(slovima: jedanaest desetog dvijetisuće dvadeset pete) do 31.12.2026. (slovima: trideset i prvi dvanaestog dvije tisuće dvadeset i šeste) godine (dalje u tekstu: **„Razdoblje zakupa“**)
- 2.3.** Zakupnik, kao pravni sljednik brisanog bivšeg Zakupnika – Credo banka d.d.-u stečaju, Split, od 11.10.2025. već koristi prostor u članku 1. ovoga ugovora, za obavljanje registrirane djelatnosti te se obvezuje nastaviti ga koristiti na taj način i kao dobar domaćin.

ZAKUPNINA

Članak 3.

- 3.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim člankom ugovaraju i avansom plaćenu zakupninu u iznosu od 13,00 (trinaest eura) za razdoblje od 11.10.2025.do 31.12.2025., odnosno, ukupna mjesečna zakupnina iznosi **1.678,30 eura** (tisuću šest stotina sedamdeset osam eura i trideset centi) za 1 m² (jedan metar kvadratni), **a od 01.01.2026. ugovaraju zakupninu u iznosu od 15,00 EUR (petnaest eura) za 1 m²** (jedan metar kvadratni) predmeta zakupa, odnosno, da ukupna mjesečna zakupnina iznosi



1.936,50 EUR (tisuću devetsto trideset i šest eura i pedeset centi) uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost koji će zakupodavac odvojeno prikazivati na računu.

- 3.2.** Ugovorne strane također suglasno potvrđuju da je Zakupnik već u cijelosti podmirio obveze s osnove zakupa za razdoblje od 11.10.2025. do 31.12.2025. iz članka 3. Ugovora. Nadalje, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik na ime predujma zavisnih troškova za razdoblje od 11.10.2025. do 30.11.2025. uplatio Zakupodavcu ukupan iznos od 1.010,10 €, a što je predstavljalo dvostruki iznos računa za te troškove za 6/2025 i 7/2025.
- 3.3.** Ugovorne strane su suglasne da Zakupodavac ispostavlja 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.

- 4.1.** U zakupnini su sadržani troškovi centralnog grijanja.
- 4.2.** 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.
- 4.3.** 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.
- 4.5.** 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. Trošak električne energije obračunava se temeljem očitavanja internog mjera (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.
- 4.6.** Zakupnik će za svoje potrebe sam i o svom trošku osigurati telekomunikacijske, te informatičke priključke, instalacije i uređaje.
- 4.7.** 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.

- 5.1.** Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik ne može predmetni prostor ili dio predmetnog prostora dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.



- 5.2. Zakupnik se već nalazi u posjedu predmeta zakupa radi čega ovaj Ugovor zamjenjuje zapisnik o preuzimanju posjeda predmeta zakupa.
- 5.3. Zakupodavac dozvoljava Zakupniku zahvate i poboljšice na prostoru, neophodne za normalno obavljanje njegove djelatnosti.
- 5.4. 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.
- 5.5. Po prestanku Ugovora, Zakupnik je obvezan prostor predati Zakupodavcu u istom stanju kakav je bio u vrijeme početka zakupa, uvažavajući izvršene poboljšice i redovito korištenje.
- 5.6. 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.
- 5.7. 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.
- 5.8. 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.

- 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, kao i jednostrano ga raskinuti u sljedećim slučajevima:
- ako Zakupnik kasni sa plaćanjem zakupnine više od 30 dana od dana dostave urednih računa za plaćanje zakupnine od strane Zakupodavca;
 - ako Zakupnik izvede građevinske radove na Poslovnom prostoru za koje nema dozvolu nadležnog tijela ili pisanu suglasnost Zakupodavca,
 - ako Zakupnik po dospijeću ne plati dva računa za pružene usluge iz čl. 4.
 - ako Zakupnik primjereno ne održava Poslovne prostore i/ili Poslovni Prostor uzrokuju štetu odnosno ugrožavaju sigurnost susjednih prostora
 - ako Zakupnik koristi Predmet zakupa suprotno namjeni odnosno registriranoj djelatnosti Zakupnika.
- 6.2. 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).



6.3. Otkaz Ugovora se daje izjavom u pisanom obliku, a dostavlja se osobnom dostavom ili putem pošte, preporučenom pošiljkom s povratnicom na adrese ugovornih strana navedene u ovom Ugovoru, a otkazni rok počinje teći od dana primitka raskida.

6.4. 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 i otkazni rok.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 7.

7.1. 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 8.

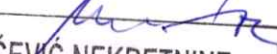
8.1. Ovaj ugovor je sastavljen u 4 (četiri) izvorna primjerka, od kojih Zakupodavac zadržava 2 (dva), a Zakupnik 2 (dva) primjerka.

Split, 30.01.2026. (trideset siječnja dvije tisuće dvadeset šeste)

ZAKUPODAVAC:

LAVČEVIĆ NEKRETNINE d.d.

Direktor:


LAVČEVIĆ NEKRETNINE d.d.
SPLIT, Bihaćka 2

 30. 20/2026.

ZAKUPNIK:

Stečajna masa iza Credo banka d.d."u stečaju"

Stečajna upraviteljica:


ANKICA ČENIĆ