BUTERIN & PARTNERI
ODVJETNIČKO DRUŠTVO

ODVJETNICI
Zvonimir Buterin, Valentina Kučić, Ana Crnković, Jelena Lučić-Nöthig, Lada Ćustić, Marko Paulinović, Joško Perica, Ozren Kobsa, Matea Tkalčić, Dino Vukoša, Stjepan Željko Tomić, Dora Cvijanović, Sara Ivanic

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
27 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-01/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-828

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR SPLIT
Mažuranićevo šetalište 24b
21000 SPLIT

Trgovački sud Splitu
St-431/2026

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:
DINOVA-DIONA d.o.o.
OIB 41112127430
Zagreb, Donje svetice 127

PODACI O DUŽNIKU:
STUDENAC d.o.o.
OIB 02023029348
Omiš, Četvrt Ribnjak 17

PODACI O TRAŽBINI:
Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi):
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.12.2023., OV-2292/2024
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.12.2023., OV-2301/2024
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.12.2023., OV-2305/2024
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.12.2023., OV-2310/2024

Iznos dospjele tražbine: EUR 10.999,50
Glavnica: EUR 10.999,50
Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka: EUR 24.582,96

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga):
- izvod iz poslovnih knjiga sa stanjem na 29.09.2026.

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom **DA** / NE za iznos: EUR 35.582,46

Naziv ovršnih isprava:
- bjanko zadužnica od 20.03.2024., OV-2298/2024
- bjanko zadužnica od 20.03.2024., OV-2302/2024

BUTERIN &
PARTNERI
ODVJETNIČKO DRUŠTVO

- bjanko zadužnica od 20.03.2024., OV-2306/2024
- bjanko zadužnica od 20.03.2024., OV-2311/2024
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.12.2023., OV-2292/2024
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.12.2023., OV-2301/2024
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.12.2023., OV-2305/2024
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.12.2023., OV-2310/2024

Zagreb, 21.10.2026.

DINOVA-DIONA d.o.o.,
zastupan po

ODVJETNIK
LADA ĆUSTIĆ
ZAGREB, Masarykova ul. 3

BUTERIN & PARTNERI
ODVJETNIČKO DRUŠTVO, d.o.o.
ZAGREB, Masarykova ulica 3

Prilozi:

- punomoć
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.12.2023., OV-2292/2024
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.12.2023., OV-2301/2024
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.12.2023., OV-2305/2024
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.12.2023., OV-2310/2024
- izvod iz poslovnih knjiga sa stanjem na 29.09.2026.
- bjanko zadužnica od 20.03.2024., OV-2298/2024
- bjanko zadužnica od 20.03.2024., OV-2302/2024
- bjanko zadužnica od 20.03.2024., OV-2306/2024
- bjanko zadužnica od 20.03.2024., OV-2311/2024

BUTERIN & PARTNERI
ODVJETNIČKO DRUŠTVO

ODVJETNICI

Zvonimir Buterin
Valentina Kučić
Ana Crnković
Jelena Lučić-Nöthig
Lada Ćustić
Marko Paulinović
Joško Perica
Ozren Kobsa
Matea Tkalčić
Dino Vukoša
Stjepan Željko Tomić
Dora Cvijanović
Sara Ivanic

P U N O M O Ć

Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupaju (brane) odvjetnici iz odvjetničkog društva Buterin&Partneri d.o.o., Masarykova ulica 3, 10000 Zagreb, Hrvatska; Tel: +385 01 55 02 660, Fax: + 385 01 55 02 661

u predstečajnom postupku koji se vodi

pred Trgovačkim sudom u Splitu

pod poslovnim brojem St-431/2026

na tužbu (prijedlog, optužnicu) Dinova-Diona d.o.o., Zagreb, Donje svetica 127,

OIB 41112127430

protiv Studenac d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB 02023029348

radi

Ovlašćujem(o) ga, da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih drugih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da podnosi tužbe, prijedloge i ostale podneske, te dade u moje (naše) ime nasljednu izjavu, te da za mene (nas) prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

pristajem(o) da ga za slučaj spriječenosti zamijeni:

Za slučaj spora glede nagrade pristajem(o) na nadležnost suda u

U Zagrebu, 07.10.2026. , dne Dinova-Diona d.o.o.

Dionadi
Dinova-Diona d.o.o.
HR 10000 Zagreb
Donje Svetice 127

DINOVA–DIONA d.o.o., Donje Svetice 127, Zagreb, OIB: 41112127430 koje zastupa direktorica Sanela Ćorković (u daljnjem tekstu zakupodavac) s jedne strane----------

i----------

STUDENAC d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, Omiš, OIB: 02023029348 koje zastupaju predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk i član uprave Filip Bilanović (u daljnjem tekstu zakupnik) s druge strane----------

sklopili su dana 28.12.2023.g. (dvadeset osmog prosinca dvije tisuće i dvadeset treće godine), sljedeći----------

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

UVODNE ODREDBE----------

Članak prvi----------

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac sa pravnim prednikom Zakupnika, trgovačkim društvom Lonia d.d., dana 1. 4.2014.g. (prvog travnja dvije tisuće i četrnaeste godine) sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora na adresi Trumbićeva 10 (sada 20), Zagreb, površine 400,67 m2 (četiristo cijela šezdeset sedam metara kvadratnih) koji ugovor je potvrđen (solemniziran) kod Javnog bilježnika Mire Malačić iz Kutine dana 18. 4. 2014.g. (osamnaestog travnja dvije tisuće i četrnaeste godine) pod poslovnim brojem OV-1747/2014.----------

(2) Utvrđuje se da je Ugovor o zakupu poslovnog prostora iz prethodnog stavka na snazi i primjenjuje se te da je sklopljen na određeno vrijeme do 1. 4. 2024.g. (prvog travnja dvije tisuće i dvadeset četvrte godine). Ugovorne strane su suglasne da potpisom ovog ugovora o zakupu poslovnog prostora sporazumno raskidaju Ugovor o zakupu poslovnog prostora opisan u ovom članku sa danom 1. 1. 2024.g. (prvog siječnja dvije tisuće i dvadeset četvrte godine).----------

PREDMET UGOVORA----------

Članak drugi----------

(1) Ugovorne strane utvrđuju da je zakupodavac vlasnik poslovne zgrade u Zagrebu, Trumbićeva ulica 20 upisana u zk.ul. 22697, k.č. 500/2, KO 335495 Zaprudski otok u sklopu koje zgrade se nalazi poslovni prostor površine 400,67 m2 (četiristo cijela devedeset sedam metara kvadratnih) , dalje u tekstu: Poslovni prostor.----------

(2) Zakupodavac predaje u zakup, a Zakupnik prima u zakup Poslovni prostor opisan u prethodnom stavku koji je označen na tlocrtu prizemlja zgrade iz prethodnog stavka koji je priložen ovom ugovoru kao Prilog 1.----------

TRAJANJE ZAKUPNOG ODNOSA

Članak treći

(1) Ovaj ugovor sklapa se na određeno vrijeme od **5 (pet) godina** od dana **1. 1. 2024.g.** (prvog siječnja dvije tisuće i dvadeset četvrte godine) do dana **1. 1. 2029.g.** (prvog siječnja dvije tisuće i dvadeset devete godine).

ZAKUPNINA

Članak četvrti

(1) Mjesečna zakupnina za Poslovni prostor ugovara se u iznosu od **8,70 EUR/m2** (osam eura i sedamdeset centa) uvećano za pripadajući iznos Poreza na dodanu vrijednost odnosno ukupno **3.485,83 EUR** (tri tisuće četiristo osamdeset pet eura i osamdeset tri centa) mjesečno uvećano za pripadajući iznos Poreza na dodanu vrijednost.

(2) Iznos zakupnine iz stavka 1. ovog članka Zakupnik je obvezan uplatiti Zakupodavcu do petnaestog dana u mjesecu za svaki tekući mjesec, na račun Zakupodavca otvoren u Privredna banka Zagreb d.d., IBAN: HR2423400091110111835 dva-četiri-dva–tri-četiri-nula-nula-nula-devet–jedan-jedan-jedan-nula-jedan-jedan-jedan-osam-tri-pet.

(3) Zakupodavac će do petog dana u mjesecu za svaki tekući mjesec zakupniku dostaviti originalni račun za zakupninu s tim da može jedan primjerak istoga poslati na e-mail zakupnika.

(4) U slučaju kašnjenja s plaćanjem, zakupodavac je ovlašten obračunati zakonske zatezne kamate.

(5) Ugovorne su strane suglasne da će se visina zakupnine iz ovog članka korigirati godišnje i to na dan prvi siječnja svake godine tijekom trajanja ugovora o zakupu u skladu sa indeksom potrošačkih cijena HICP (Harmonized Index of Consumer Prices) za područje Europske unije navedenog u Statističkom izvješću Europske unije.

(6) Korekcija zakupnine će se provesti na način da Zakupodavac, nakon objave indeksa u siječnju za prethodnu godinu od strane Eurostat-a (od siječnja do prosinca) uveća zakupninu za tekuću kalendarsku godinu u visini objavljenog indeksa. Tako uvećana zakupnina će biti osnovica za daljnju korekciju zakupnine u siječnju sljedeće godine zakupa i tako nadalje za svaku godinu trajanja zakupa.

(7) Ugovorne strane su suglasne da tijekom trajanja ovog ugovora radi usklađenja iznosa zakupnine prema odredbama prethodnog stavka neće sklapati dodatak ovome ugovoru, nego se zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti zakupodavca o korigiranom iznosu zakupnine.

(8) Prva moguća korekcija zakupnine u skladu sa ovim člankom će biti obavljena u siječnju 2025.g. (dvije tisuće i dvadesetpete godine).

NAKNADA ZA NEOVLAŠTENO KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak peti

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik, u slučaju da nastavi koristiti poslovni prostor nakon isteka ovog ugovora ili nakon otkaza ugovora, obvezan plaćati zakupodavcu

mjesečnu naknadu za korištenje poslovnog prostora u visini mjesečne zakupnine iz stavka prvog ovog članka, a ta obveza postoji sve dok zakupnik ne preda poslovni prostor u posjed zakupodavcu.----------

(2) Naknada iz prethodnog stavka dospijeva jednako kao i mjesečna zakupnina za vrijeme trajanja ovog ugovora, a zakupodavac će zakupniku za svaku mjesečnu naknadu iz prethodnog stavka ovog članka izdati račun.----------

(3) Izdavanje računa od strane zakupodavca za naknadu iz prethodnog stavka, u slučaju da zakupnik neovlašteno koristi poslovni prostor nakon prestanka ugovora po bilo kojem osnovu, ni u kojem slučaju ne podrazumijeva prešutno (automatsko) obnavljanje ovog ugovora o zakupu poslovnog prostora pa niti u slučaju da zakupnik nastavi plaćati naknadu za korištenje predmetnog poslovnog prostora.----------

(4) Ugovorne strane su suglasne da je zakupodavac ovlašten dospjele mjesečne naknade za korištenje poslovnog prostora iz ovog članka naplatiti sukladno odredbama članka trinaestog i četrnaestog ovog ugovora.----------

(5) U slučaju kašnjenja s plaćanjem odnosno neplaćanja bilo kojeg iznosa na temelju ovog ugovora, zakupnik je obvezan platiti zakonsku zateznu kamatu koja teče od dospijeća istog iznosa do isplate.----------

STANJE POSLOVNOG PROSTORA----------

Članak šesti----------

(1) Ugovorne strane utvrđuju da se zakupnik nalazi u posjedu Poslovnog prostora u kojem obavlja svoju maloprodajnu djelatnost temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz članak prvog ovog ugovora te zakupnik potvrđuje da je Poslovni prostor prikladan za obavljanje ugovorene djelatnosti.----------

(2) Zakupnik tijekom trajanja ovog ugovora može po potrebi Poslovni prostor o svom trošku urediti, a sve prema idejnom rješenju koje se obvezuje dostaviti Zakupodavcu na suglasnost, a koju mu Zakupodavac neće uskratiti bez opravdanih razloga te se u tom slučaju Zakupnik odriče od prava potraživati naknadu od Zakupodavca.----------

(3) Zakupnik je obvezan o svom riziku i trošku kod nadležnih tijela ishoditi sve suglasnosti i dozvole potrebne za obavljanje ugovorene djelatnosti.----------

KORIŠTENJE I TROŠKOVI----------

Članak sedmi----------

(1) Zakupnik će poslovni prostor iz članka prvog ovog ugovora koristiti u svrhu obavljanja svoje registrirane djelatnosti maloprodaje. Zakupnik ne smije bez izričitog pisanog odobrenja zakupodavca upotrebljavati zakupljeni poslovni prostor za obavljanje djelatnosti različite od ugovorene.----------

(2) Zakupnik se obvezuje koristiti zakupljeni prostor s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika i domaćina, održavati poslovni prostor u funkcionalnom i sigurnom stanju, pridržavajući se pri tom stručnih, tehničkih i sigurnosnih pravila te mjerodavnih propisa i normi. S tim u svezi, zakupodavac ima pravo najmanje jednom mjesečno obaviti uvid u

stanje poslovnog prostora radi kontrole njegovog ugovorenog korištenja. ----------

(3) Zakupnik ne odgovara za redovno trošenje poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja.----------

(4) Zakupnik potpisom ovog ugovora potvrđuje da posjeduje sve potrebne suglasnosti, dozvole i ostale dokumente koji su potrebni za obavljanje njegove registrirane djelatnosti.---

(5) Zakupnik se obvezuje snositi troškove popravaka izazvanih redovitim korištenjem stvari kao i redovitog (tekućeg) održavanja zakupljenog Predmeta zakupa. Troškovi redovitog održavanja obuhvaćaju troškove koji nastaju uslijed tekućeg korištenja Poslovnog prostora npr. zamjena rasvjetnih tijela, otklanjanje kvarova ugrađene opreme i uređaja, redovni servis sustava grijanja i hlađenja, redovni servis sustava za gašenje požara i vatrodojave i za druge potrebne redovne servise i ispitivanja održavanje instalacija vode, odvodnih sustava, čišćenje zakupljenog poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koje je prouzročio svojom krivnjom, kao i drugi troškovi manjih preinaka u poslovnom prostoru kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.----------

(6) Zakupodavac se obvezuje u okviru svojih zakonskih obveza održavanja poslovnog prostora u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ovim ugovorom o svom trošku obavljati usluge održavanja i popravljanja koje opsegom prelaze granice redovitog održavanja i koji obuhvaćaju prvenstveno radove na samoj nekretnini (građevinski radovi, krovište, pročelje, popravak vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, električnih instalacija) i njenim pripatcima----------

(7) Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavaca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, površina, namjena i izgled poslovnog prostora kao i pročelje zgrade.----------

(8) Ukoliko su preinake izvedene bez suglasnosti zakupodavca, zakupnik je dužan na zahtjev zakupodavca poslovni prostor o svom trošku dovesti u prvobitno stanje i takvog predati zakupodavcu.----------

(9) Zakupnik je dužan poštivati kućni red i čistoću, odlagati otpad na za to predviđena mjesta, brinuti se da su u zimskom razdoblju prilazi prostorijama dostupni i da je okolina poslovnih prostorija uredno očišćena, te snosi svu odgovornost u slučaju kakvog nesretnog događaja uslijed neodržavanja prilaza u zimskom razdoblju.----------

(10) Ugovorne strane su suglasne da zakupnik na zakupljenom poslovnom prostoru može postaviti reklamu samo uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca te da će za reklamne natpise ishoditi sve daljnje potrebne suglasnosti ukoliko su potrebne, kao i da će snositi sva potrebna davanja u tu svrhu.----------

(11) Radi izbjegavanja svake dvojbe, reklama u smislu ovog ugovora podrazumijeva sve varijante reklamnih natpisa, panoa, reklamnih ploča, stupova, svjetlećih natpisa, i sl. Zakupnik je prije postavljanja reklamnih natpisa iz prethodnog stavka obvezan u svrhu pribave suglasnosti, zakupodavcu dostaviti idejno rješenje sa svim potrebnim podacima, a osobito sa označenim dimenzijama i položajem reklama.----------

(12) Zakupnik je odgovoran za eventualno nastalu štetu na zakupljenom poslovnom prostoru koja nastane uslijed postavljanja reklamnih natpisa.----------

(13) Zakupnik se obvezuje u roku 30 (trideset) dana od sklapanja ovog ugovora osigurati ugrađenu opremu i robu u okviru Predmeta Zakupa od provalnih krađa, izljeva vode i požara kod jednog od osiguravajućih društava u Republici Hrvatskoj, dok se Zakupodavac obvezuje osigurati Predmet zakupa od loma stakla, izljeva vode i požara kod jednog od osiguravajućih društava u Republici Hrvatskoj.----------

(14) Zakupnik se obvezuje kako će se u svojem poslovanju pridržavati svih pozitivnih propisa koji uređuju ugovorenu djelatnosti te je isključivo odgovoran za sve eventualne kazne ili sankcije.----------

(15) Zakupnik je obvezan o svom trošku provoditi mjere zaštite od požara i zaštite na radu u predmetnom poslovnom prostoru.----------

(16) Zakupnik se u vezi sa Predmetom zakupa obvezuje nadoknaditi Zakupodavcu svaku štetu nastalu svojim namjernim ili nenamjernim ponašanjem odnosno krivnjom, krivnjom svojih zaposlenika ili klijenata, kao i sve troškove eventualnog oštećenja na objektu u kojem se nalazi Predmet zakupa, bez obzira da li je štetu učinio on sam ili treća osoba koja za njegov račun obavlja usluge. Osobito se obvezuje podmiriti svu štetu nastalu kao posljedica eventualnih građevinskih ili drugih radova koje bi Zakupnik vršio u ili na Predmetu zakupa bez suglasnosti Zakupodavca. U svim ovim i sličnim slučajevima, Zakupnik snosi odgovornost za štetu, uključivo i odgovornost za štetu koja iz bilo kojih razloga ne bude podmirena od strane osiguravajućeg društva.

ZABRANA PODZAKUPA----------

Članak osmi----------

(1) Zakupnik ne smije bez izričitog pisanog odobrenja zakupodavca davati Predmet zakupa u podzakup ili na bilo koji oblik korištenja trećim osobama.----------

POSEBNI TROŠKOVI----------

Članak deveti----------

(1) Zakupnik se obvezuje snositi sve režijske troškove i naknade koji terete Predmet zakupa:----------

- troškovi električne energije potrošene u Predmetu zakupa,----------
- troškovi grijanja Predmeta zakupa,----------
- troškovi vode potrošene u Predmetu Zakupa,----------
- telekomunikacijski troškovi Predmeta zakupa,----------
- troškovi odvoza smeća za Predmet zakupa,----------
- trošak komunalne naknade za predmet zakupa,----------
- trošak naknade za uređenje voda za predmet zakupa,----------
- trošak zajedničke pričuve,----------
- sve ostale troškove i naknade koji se odnose na predmet zakupa,----------

(2) Zakupnik se obvezuje plaćati režijske troškove na temelju računa koje će Zakupodavac izdavati jednom mjesečno, nakon očitanja brojila svaki mjesec do 15. u mjesecu za prethodni mjesec, uz dostavu preslika odgovarajućih računa, a Zakupnik će režijske

troškove podmirivati u daljnjem roku od 15 dana.----------

(3) Troškove i naknade za koje u Poslovnom prostoru nije ugrađeno posebno mjerno brojilo za očitanje potrošnje, Zakupnik će plaćati razmjerno površini zakupljenog Poslovnog prostora u odnosu na ostali poslovni prostor Zakupodavca.----------

(4) Zakupodavac potpisom ovog ugovora daje suglasnost zakupniku za sklapanje ugovora izravno sa davateljima telekomunikacijskih usluga i usluga odvoza komunalnog otpada.------

(5) Zakupnik je obvezan snositi i druge eventualne režijske troškove i naknade koje su vezani uz obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, a koji nastanu uslijed promjene propisa koji se generalno primjenjuju ili ukoliko se promjenom propisa postojeći trošak zamijeni novim troškom.----------

PRESTANAK, RASKID, OTKAZ UGOVORA----------

Članak deseti----------

(1) Ovaj ugovor prestaje protekom vremena na koje je sklopljen.----------

(2) Ugovorne strane mogu ovaj ugovor raskinuti i prije proteka vremena na koje je sklopljen i to pisanim sporazumom u bilo koje vrijeme.----------

(3) Zakupodavac može otkazati ovaj ugovor u svako doba bez obveze poštovanja otkaznog roka u slučaju kada zakupnik:----------

- ne plaća uredno zakupninu i posebne troškove određene ovim ugovorom,----------
- ne dostavi zakupodavcu ugovorena sredstva osiguranja ispunjenja svojih novčanih obveza sukladno članku petnaestom ovog ugovora,----------
- upotrebljava poslovni prostor suprotno ugovorenoj namjeni ili ga da u podzakup ili na korištenje trećoj osobi,----------
- obavlja preinake poslovnog prostora bez suglasnosti zakupodavca,----------
- nanosi znatniju štetu poslovnom prostoru koristeći ga bez dužne pažnje,----------
- u drugim slučajevima povrede odredaba ovog ugovora,----------

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će u svim slučajevima iz stavka trećeg ovog članka Zakupodavac prije otkaza ugovora dostaviti pisanim putem preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu Zakupnika navedenu u zaglavlju ovog ugovora, odnosno na drugu adresu o kojoj bi Zakupnik pisanim putem preporučenom pošiljkom s povratnicom obavijestio zakupodavca ili elektronskom poštom Zakupniku pisanu opomenu da u naknadnom roku od najviše 15 (petnaest) dana od dana primitka opomene izvrši svoje ugovorne obveze.----------

(5) U slučaju da zakupnik niti u roku navedenom u opomeni iz stavka 4. ovog članka ne izvrši u cijelosti svoju ugovornu obvezu, a što je u stavku 3. ovoga članka navedena kao razlog otkaza, zakupodavac je ovlašten otkazati ovaj ugovor bez obveze poštivanja otkaznog roka, a ugovorne strane su suglasne da će Ugovor o zakupu biti otkazan i postati ovršan s danom koji će kao dan otkaza Ugovora o zakupu biti naznačen u pisanom otkazu koji će Zakupniku biti dostavljen preporučenom poštom ili na drugi odgovarajući način. Na

dostavu pisanog otkaza ugovora odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka petnaestog ovog ugovora.----------

(6) Dostava pisane obavijesti o otkazu obavlja se preporučenom poštom te će se smatrati izvršenom s danom potpisa dostavnice, osim u slučaju neuredne dostave kada će pošiljka biti ponovno poslana i smatrati će se primljenom s danom kojim je Zakupodavac predao na pošti pošiljku za Zakupnika, preporučeno, i to bez obzira da li je pošta bila u mogućnosti uručiti Zakupniku to pisano ili ne (zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena, ili drugih situacija ne-primanja pismena). Ova odredba o izvršenju dostave, odnosno predmnjevi prijema pismena u slučaju da je prva dostava neuredna primjenjuje se i na pisanu opomenu koju bi Zakupodavac dostavio putem pošte Zakupniku. ----------

Članak jedanaesti----------

(1) Nakon isteka vremena na koji je ovaj ugovor sklopljen ili otkaza iz članka desetog ovog ugovora, Zakupnik je obvezan vratiti Poslovni prostor u posjed Zakupodavcu, oslobođen od stvari i osoba, u stanju u kojem ga je od Zakupodavca i primio uzimajući u obzir redovno trošenje, a o čemu će ugovorne strane sastaviti posebni zapisnik.----------

Članak dvanaesti----------

(1) Zakupodavac nije obvezan Zakupniku nadoknaditi troškove uređenja Poslovnog prostora po prestanku ovog ugovora iz bilo kojeg razloga, a zakupnik se odriče prava na isplatu naknade za učinjena ulaganja u poslovnom prostoru.----------

(2) U slučaju prestanka ovog ugovora s bilo kojeg osnova, zakupnik je ovlašten iz prostora iznijeti isključivo opremu koju je unio za vrijeme trajanja ovog ugovora potrebnu za obavljanje ugovorene djelatnosti, poput polica za držanje robe, uredskog namještaja, informatičke opreme i sl. pod uvjetom da uklanjanjem opreme ne nanosi štetu poslovnom prostoru. Pod opremom iz ovog stavka ni u kom slučaje se ne podrazumijevaju u Poslovni prostor eventualno ugrađeni bilo kakvi uređaji poput klimatizacijskih uređaja, sustava ventilacije, grijanja, rasvjetnih tijela i sl.----------

PRIMOPREDAJA POSLOVNOG PROSTORA----------

Članak trinaesti----------

(1) Ugovorne strane utvrđuju da se zakupnik nalazi u posjedu Poslovnog prostora temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz članak prvog ovog ugovora.----------

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je s danom prestanka ovog Ugovora zbog proteka vremena na koje je sklopljen dužan predati Zakupodavcu Poslovni prostor u posjed u urednom stanju, slobodan od osoba kao i ključeve prostora . Isto je dužan učiniti i u slučaju eventualnog otkaza od strane Zakupodavca u skladu sa člankom devetim ugovora i to s danom otkaza naznačenog u izjavi o otkazu ugovora. Nakon isteka ugovora ili otkaza Zakupnik nema više nikakva prava u Prostoru i ovlašćuje Zakupodavca da o trošku Zakupnika, bez daljnjih pitanja ili odobrenja, da odmah, po potrebi i prisilnom ovrhom, uđe u posjed Prostora. ----------

OVRŠNA KLAUZULA----------

Članak četrnaesti----------

(1) Ugovorne strane utvrđuju da je ovaj Ugovor sastavljen u obliku javnobilježničke ovršne isprave te da će po njegovoj potvrdi (solemnizaciji) kod javnog bilježnika, imati snagu ovršnog javnobilježničkog akta sukladno članku 54. Zakona o javnom bilježništvu. Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave protiv njega:----------

- provesti prisilnu ovrhu radi ispražnjenja i predaje u posjed zakupljenog Poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari u slučaju da Zakupnik nakon isteka ili raskida Ugovora dobrovoljno ne iseli iz istog,----------

- provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika, u slučaju da Zakupnik ne izvršava plaćanje Zakupnine i svih ostalih troškova i naknada prema Ugovoru s pripadajućim kamatama i svim troškovima, po njihovom dospijeću.----------

(2) Ugovorne strane suglasne su da je javni bilježnik ovlašten na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti na temelju pisanog zahtjeva koji sadrži izjavu Zakupodavca (dalje u tekstu: „**Izjava**") uz dokaz da je prethodno upozorio Zakupnika sukladno članku desetom ovog ugovora:----------

da je Ugovor istekao ili otkazan, a Zakupnik ili treća osoba odbijaju predati Poslovni prostor slobodan od stvari i osoba kojoj će biti priložena obavijest o otkazu ugovora i potvrda o predaji dopisa o otkazu preporučenom pošiljkom pošti i iz koje će biti vidljivo da je zakupodavac izjavio zakupniku otkaz ugovora ili da je ugovor istekao,----------

i/ili----------

- kojom se uz prilaganje izvoda iz otvorenih stavki poslovnih knjiga Zakupodavca navodi visina tražbine i njeno dospijeće prema Zakupniku temeljem Ugovora, kao i specifikacija iste, te kojom Zakupodavac potvrđuje da navedena obveza Zakupnika nije podmirena.----------

(3) Zakupnik ovime izričito ovlašćuje Zakupodavca da samostalno odredi visinu i vrijeme dospjelosti svojih tražbina iz Ugovora u zahtjevu za izdavanje potvrde ovršnosti i prijedlogu za ovrhu. Zakupnik je izričito suglasan da je za potvrdu ovršnosti Ugovora dovoljna Izjava Zakupodavca i da javnom bilježniku koji će izdavati potvrdu ovršnosti nije potrebno dostaviti nikakve druge dokaze o opravdanosti zahtjeva za izdavanje potvrde ovršnosti.----------

(4) Ugovorne strane ovlašćuju javnog bilježnika koji će potvrditi (solemnizirati) ovaj ugovor da može na ugovor staviti potvrdu ovršnosti u slučaju zakašnjenja zakupnika s plaćanjem dospjelih obveza tijekom trajanja ugovora, po isteku zakupa ili nakon otkaza ugovora.----------

OSIGURANJE POTRAŽIVANJA----------

Članak petnaesti----------

(1) Radi osiguranja plaćanja svih obaveza koje se temelje na odredbama ovog ugovora te naknade eventualno nastale štete na Poslovnom prostoru koji je predmetom ovog ugovora, zakupnik će zakupodavcu prilikom potpisivanja ovog ugovora predati zakupodavcu pravilno ispunjenu i javnobilježnički potvrđenu (solemniziranu) bjanko zadužnicu na iznos do

10.000,00 EUR (deset tisuća eura);----------

(2) U slučaju da zakupodavac radi naplate svog potraživanja prema zakupniku iskoristi bjanko zadužnicu iz prethodnog stavka ovog članka ugovora, zakupnik se obvezuje u roku od 15 (petnaest) dana dostaviti zakupodavcu novo sredstvo osiguranja u jednakom obliku i iznosu.----------

(4) Ukoliko zakupodavac ne iskoristi bjanko zadužnicu iz stavka (1) za naplatu bilo kojeg potraživanja koja nastanu temeljem ovog ugovora, zakupniku će bjanko zadužnica biti vraćena odmah po prestanku ugovornog odnosa.----------

ZAVRŠNE ODREDBE----------

Članak šesnaesti----------

(1) Ugovorne strane su obvezne međusobno se blagovremeno izvješćivati pisanim putem o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, žiro računa ili drugih statusnih promjena.----------

(2) Ugovorne stranke suglasne su da će se dostava svih pisanih pošiljki na adresu naznačenu u ovom Ugovoru ili novu adresu dostavljenu sukladno prethodnom stavku smatrati dostavljenim i ukoliko se po drugi put povratnica vrati s naznakom obaviješten nije podigao pošiljku, nije tražio, nepoznat ili odselio. Rokovi utvrđeni ovim ugovorom počinju teći s danom slanja preporučene pošiljke ----------

(3) Izmjene i dopune ovog Ugovora su valjane samo ako su sastavljene u pisanom obliku i potpisane od ovlaštenih predstavnika obiju ugovornih strana.----------

Članak sedamnaesti----------

(1) Ovaj ugovor će biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika, a sve javnobilježničke troškove vezane uz potvrdu (solemnizaciju) ugovora snositi će zakupnik.----------

(2) U slučaju da su jedna ili više odredbi ovog ugovora ništetne ili to postanu za vrijeme trajanja ovog ugovora, ugovorne se strane obvezuju takve odredbe zamijeniti drugima koje će u najvećoj mogućoj mjeri, prema smislu i sadržaju odgovarati prvobitnoj namjeri stranaka koju su željele postići ništetnom odredbom.----------

Članak osamnaesti----------

Ugovorne strane će sve sporove rješavati sporazumno, a ukoliko to nije moguće ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda prema lokaciji nekretnine koja je predmetom ovog ugovora.----------

Članak devetnaesti----------
Ovaj ugovor je sastavljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih Zakupodavac zadržava 2 (dva) primjerka, Zakupnik zadržava 1 (jedan), a 1 (jedan) primjerak ostaje javnom bilježniku
---

Članak dvadeseti----------
U znak prihvata odredbi ovog ugovora, stranke ga potpisuju po zakonskim zastupnicima.----
---

Zakupodavac:

DINOVA-DIONA d.o.o.

Sanela Čorković
Direktorica

Diona
Dinova-Diona d.o.o.
HR 10000 Zagreb
Donje Svetice 127

11

Zakupnik:

STUDENAC d.o.o.

Michal Wojciech Senczuk
Predsjednik uprave IVANA LUBIĆ

Filip Bilanović
Član uprave IVANA LUBIĆ



LEGENDA

PREDMET ZAKUPA; P=400,67 m²

GABRIEL PROJEKTIRANJE d.o.o.
Donje Svetice 127, 10000 Zagreb

DINOVA - DIONA d.o.o., Donje Svetice 127, 10000 Zagreb INVESTITOR	ZGRADA POSLOVNE NAMJENE GRAĐEVINA
SNIMKA IZVEDENOG STANJA FAZA/VRSTA PROJEKTA	TRUMBIĆEVA 20, ZAGREB LOKACIJA
ALEKSANDRA BREZOVEČKI BIĐIN dipl.ing.arh. PROJEKTANT	TLOCRT PRIZEMLJA SADRŽAJ
DRAGO MIOČ dipl.ing.geod.	2/14

SPECIJALNA PUNOMOĆ

Društvo STUDENAC d.o.o. Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod brojem MBS: 081168181, OIB:02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk , predsjednik Uprave i Filip Bilanović, član Uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. zaključi, potpiše i podnese na solemnizaciju **Ugovor o zakupu poslovnog prostora** (u daljem tekstu: „Ugovor") koji se zaključuje između Zakupodavca **DINOVA – DIONA d.o.o., Donje Svetice 127, Zagreb, OIB: 41112127430 koje zastupa direktorica Sanela Ćorković** i Zakupnika **STUDENAC d.o.o.** predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u poslovnoj zgradi u Zagrebu, Trumbićeva ulica 20 upisana u zk.ul 22697, k.č. 500/2, KO 335495 Zaprudski otok, površine 400,67 m2.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od 5 godina od dana 1.1.2024. godine do dana 1.1.2029. godine, uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 4. Ugovora.
Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 20 članaka koje u potpunosti prihvaća.

Punomoćnik je ujedno ovlašten podnijeti na solemnizaciju **bjanko zadužnicu na iznos do 10.000,00 (desettisuća) EUR** koja solemnizacijom kod javnog bilježnika stječe svojstvo ovršne isprave s kojom je Društvo u potpunosti suglasno, a sve u svrhu osiguranja plaćanja svih obaveza koje se temelje na odredbama ovog ugovora te naknade eventualno nastale štete na poslovnom prostoru koji je predmet Ugovora.

Zakupnik je upoznat s činjenicom da solemnizacijom isprava stječe svojstvo ovršnog javnobilježničkog akta.

U Omišu, 18.3.2024. godine

STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk , predsjednik Uprave

Filip Bilanović, član Uprave

STUDENAC

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, PODSTRANA - SITA, ULICA GOSPE U SITI 122, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati Društvo s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,
FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, Poljička Cesta-Luka 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati Društva s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-2290/2024
Split, 20.03.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-2292/2024

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je stranka:

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17, zastupano po punomoćniku IVANA LJUBIČIĆ, OIB 27337898896, SPLIT, ANTUNA MIHANOVIĆA 26, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111074228 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 18. ožujka 2024. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Filipu Bilanoviću, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-2290/2024 dana 20. ožujka 2024. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen s DINOVA-DIONA d.o.o., OIB 41112127430, kao Zakupodavcem od 28. prosinca 2023. godine** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila 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 pročitala te ga upozorila 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.

Prilog: 1/ Tlocrt, 2/ Specijalna punomoć ispuštena 18.03.2024. godine od STUDENAC d.o.o. za Ivanu Ljubičić.

Stranci izdana 3 (tri) primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 26,54 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 199,50 eur uvećana za PDV u iznosu od 49,88 eur.

Split, 20.03.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

DINOVA–DIONA d.o.o., Donje Svetice 127, Zagreb, OIB: 41112127430 koje zastupa direktorica Sanela Ćorković (u daljnjem tekstu zakupodavac) s jedne strane----------

i----------

STUDENAC d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, Omiš, OIB: 02023029348 koje zastupaju predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk i član uprave Filip Bilanović (u daljnjem tekstu zakupnik) s druge strane----------

sklopili su dana 28.12.2023.g. (dvadeset osmog prosinca dvije tisuće i dvadeset treće godine), sljedeći----------

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

UVODNE ODREDBE

Članak prvi

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac sa pravnim prednikom Zakupnika, trgovačkim društvom Lonia d.d., dana 1. 4. 2014.g. (prvog travnja dvije tisuće i četrnaeste godine) sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora na adresi Adamićeva 19, Zagreb, površine 400,97 m2 (četiristo cijela devedeset sedam metara kvadratnih) koji ugovor je potvrđen (solemniziran) kod Javnog bilježnika Mire Malačić iz Kutine dana 18.04.2014.g. (osamnaestog travnja dvije tisuće i četrnaeste godine) pod poslovnim brojem OV-1751/2014.----------

(2) Utvrđuje se da je Ugovor o zakupu poslovnog prostora iz prethodnog stavka na snazi i primjenjuje se te da je sklopljen na određeno vrijeme do 1. 4. 2024.g. (prvog travnja dvije tisuće i dvadeset četvrte godine). Ugovorne strane su suglasne da potpisom ovog ugovora o zakupu poslovnog prostora sporazumno raskidaju Ugovor o zakupu poslovnog prostora opisan u ovom članku sa danom 1. 1. 2024.g. (prvog siječnja dvije tisuće i dvadeset četvrte godine).----------

PREDMET UGOVORA

Članak drugi

(1) Ugovorne strane utvrđuju da je zakupodavac vlasnik poslovne zgrade u Zagrebu, Adamićeva ulica 19, 19A upisana u zk.ul. 22698, k.č. 500/3, KO 335495 Zaprudski otok u sklopu koje zgrade se nalazi poslovni prostor površine 400,97 m2 (četiristo cijela devedeset sedam metara kvadratnih) , dalje u tekstu: Poslovni prostor.----------

(2) Zakupodavac predaje u zakup, a Zakupnik prima u zakup Poslovni prostor opisan u prethodnom stavku koji je označen na tlocrtu prizemlja zgrade iz prethodnog stavka koji je priložen ovom ugovoru kao Prilog 1.----------

TRAJANJE ZAKUPNOG ODNOSA----------

Članak treći----------

(1) Ovaj ugovor sklapa se na određeno vrijeme od **5 (pet) godina** od dana **1. 1. 2024.g.** (prvog siječnja dvije tisuće i dvadeset četvrte godine) do dana **1. 1. 2029.g.** (prvog siječnja dvije tisuće i dvadeset devete godine).----------

ZAKUPNINA----------

Članak četvrti----------

(1) Mjesečna zakupnina za Poslovni prostor ugovara se u iznosu od **8,70 EUR/m2** (osam eura i sedamdeset centa) uvećano za pripadajući iznos Poreza na dodanu vrijednost odnosno ukupno **3.488,44 EUR** (tri tisuće četiristo osamdeset osam eura i četrdeset četiri centa) mjesečno uvećano za pripadajući iznos Poreza na dodanu vrijednost.----------

(2) Iznos zakupnine iz stavka 1. ovog članka Zakupnik je obvezan uplatiti Zakupodavcu do petnaestog dana u mjesecu za svaki tekući mjesec, na račun Zakupodavca otvoren u Privredna banka Zagreb d.d., IBAN: HR2423400091110111835 dva-četiri-dva–tri-četiri-nula-nula-nula-devet–jedan-jedan-jedan-nula-jedan-jedan-jedan-osam-tri-pet.----------

(3) Zakupodavac će do petog dana u mjesecu za svaki tekući mjesec zakupniku dostaviti originalni račun za zakupninu s tim da može jedan primjerak istoga poslati na e-mail zakupnika.----------

(4) U slučaju kašnjenja s plaćanjem, zakupodavac je ovlašten obračunati zakonske zatezne kamate.----------

(5) Ugovorne su strane suglasne da će se visina zakupnine iz ovog članka korigirati godišnje i to na dan prvi siječnja svake godine tijekom trajanja ugovora o zakupu u skladu sa indeksom potrošačkih cijena HICP (Harmonized Index of Consumer Prices) za područje Europske unije navedenog u Statističkom izvješću Europske unije.----------

(6) Korekcija zakupnine će se provesti na način da Zakupodavac, nakon objave indeksa u siječnju za prethodnu godinu od strane EUROSTAT-a (od siječnja do prosinca) uveća zakupninu za tekuću kalendarsku godinu u visini objavljenog indeksa. Tako uvećana zakupnina će biti osnovica za daljnju korekciju zakupnine u siječnju sljedeće godine zakupa i tako nadalje za svaku godinu trajanja zakupa.----------

(7) Ugovorne strane su suglasne da tijekom trajanja ovog ugovora radi usklađenja iznosa zakupnine prema odredbama prethodnog stavka neće sklapati dodatak ovome ugovoru, nego se zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti zakupodavca o korigiranom iznosu zakupnine.----------

(8) Prva moguća korekcija zakupnine u skladu sa ovim člankom će biti obavljena u siječnju 2025.g. (dvije tisuće i dvadesetpete godine).----------

NAKNADA ZA NEOVLAŠTENO KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA----------

Članak peti----------

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik, u slučaju da nastavi koristiti poslovni

prostor nakon isteka ovog ugovora ili nakon otkaza ugovora, obvezan plaćati zakupodavcu mjesečnu naknadu za korištenje poslovnog prostora u visini mjesečne zakupnine iz stavka prvog ovog članka, a ta obveza postoji sve dok zakupnik ne preda poslovni prostor u posjed zakupodavcu.----------

(2) Naknada iz prethodnog stavka dospijeva jednako kao i mjesečna zakupnina za vrijeme trajanja ovog ugovora, a zakupodavac će zakupniku za svaku mjesečnu naknadu iz prethodnog stavka ovog članka izdati račun.----------

(3) Izdavanje računa od strane zakupodavca za naknadu iz prethodnog stavka, u slučaju da zakupnik neovlašteno koristi poslovni prostor nakon prestanka ugovora po bilo kojem osnovu, ni u kojem slučaju ne podrazumijeva prešutno (automatsko) obnavljanje ovog ugovora o zakupu poslovnog prostora pa niti u slučaju da zakupnik nastavi plaćati naknadu za korištenje predmetnog poslovnog prostora.----------

(4) Ugovorne strane su suglasne da je zakupodavac ovlašten dospjele mjesečne naknade za korištenje poslovnog prostora iz ovog članka naplatiti sukladno odredbama članka trinaestog i četrnaestog ovog ugovora.----------

(5) U slučaju kašnjenja s plaćanjem odnosno neplaćanja bilo kojeg iznosa na temelju ovog ugovora, zakupnik je obvezan platiti zakonsku zateznu kamatu koja teče od dospijeća istog iznosa do isplate.----------

STANJE POSLOVNOG PROSTORA----------

Članak šesti----------

(1) Ugovorne strane utvrđuju da se zakupnik nalazi u posjedu Poslovnog prostora u kojem obavlja svoju maloprodajnu djelatnost temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz članka prvog ovog ugovora te zakupnik potvrđuje da je Poslovni prostor prikladan za obavljanje ugovorene djelatnosti.----------

(2) Zakupnik tijekom trajanja ovog ugovora može po potrebi Poslovni prostor o svom trošku urediti, a sve prema idejnom rješenju koje se obvezuje dostaviti Zakupodavcu na suglasnost, a koju mu Zakupodavac neće uskratiti bez opravdanih razloga te se u tom slučaju Zakupnik odriče od prava potraživati naknadu od Zakupodavca.----------

(3) Zakupnik je obvezan o svom riziku i trošku kod nadležnih tijela ishoditi sve suglasnosti i dozvole potrebne za obavljanje ugovorene djelatnosti.----------

KORIŠTENJE I TROŠKOVI----------

Članak sedmi----------

(1) Zakupnik će poslovni prostor iz članka prvog ovog ugovora koristiti u svrhu obavljanja svoje registrirane djelatnosti maloprodaje. Zakupnik ne smije bez izričitog pisanog odobrenja zakupodavca upotrebljavati zakupljeni poslovni prostor za obavljanje djelatnosti različite od ugovorene.----------

(2) Zakupnik se obvezuje koristiti zakupljeni prostor s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika i domaćina, održavati poslovni prostor u funkcionalnom i sigurnom stanju,

pridržavajući se pri tom stručnih, tehničkih i sigurnosnih pravila te mjerodavnih propisa i normi. S tim u svezi, zakupodavac ima pravo najmanje jednom mjesečno obaviti uvid u stanje poslovnog prostora radi kontrole njegovog ugovorenog korištenja. ----------

(3) Zakupnik ne odgovara za redovno trošenje poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja.----------

(4) Zakupnik potpisom ovog ugovora potvrđuje da posjeduje sve potrebne suglasnosti, dozvole i ostale dokumente koji su potrebni za obavljanje njegove registrirane djelatnosti.---

(5) Zakupnik se obvezuje snositi troškove popravaka izazvanih redovitim korištenjem stvari kao i redovitog (tekućeg) održavanja zakupljenog Predmeta zakupa. Troškovi redovitog održavanja obuhvaćaju troškove koji nastaju uslijed tekućeg korištenja Poslovnog prostora npr. zamjena rasvjetnih tijela, otklanjanje kvarova ugrađene opreme i uređaja, redovni servis sustava grijanja i hlađenja, redovni servis sustava za gašenje požara i vatrodojave i za druge potrebne redovne servise i ispitivanja održavanje instalacija vode, odvodnih sustava, čišćenje zakupljenog poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koje je prouzročio svojom krivnjom, kao i drugi troškovi manjih preinaka u poslovnom prostoru kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.----------

(6) Zakupodavac se obvezuje u okviru svojih zakonskih obveza održavanja poslovnog prostora u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ovim ugovorom o svom trošku obavljati usluge održavanja i popravljanja koje opsegom prelaze granice redovitog održavanja i koji obuhvaćaju prvenstveno radove na samoj nekretnini (građevinski radovi, krovište, pročelje, popravak vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, električnih instalacija) i njenim pripatcima----------

(7) Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavaca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, površina, namjena i izgled poslovnog prostora kao i pročelje zgrade.----------

(8) Ukoliko su preinake izvedene bez suglasnosti zakupodavca, zakupnik je dužan na zahtjev zakupodavca poslovni prostor o svom trošku dovesti u prvobitno stanje i takvog predati zakupodavcu.----------

(9) Zakupnik je dužan poštivati kućni red i čistoću, odlagati otpad na za to predviđena mjesta, brinuti se da su u zimskom razdoblju prilazi prostorijama dostupni i da je okolina poslovnih prostorija uredno očišćena, te snosi svu odgovornost u slučaju kakvog nesretnog događaja uslijed neodržavanja prilaza u zimskom razdoblju.----------

(10) Ugovorne strane su suglasne da zakupnik na zakupljenom poslovnom prostoru može postaviti reklamu samo uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca te da će za reklamne natpise ishoditi sve daljnje potrebne suglasnosti ukoliko su potrebne, kao i da će snositi sva potrebna davanja u tu svrhu.----------

(11) Radi izbjegavanja svake dvojbe, reklama u smislu ovog ugovora podrazumijeva sve varijante reklamnih natpisa, panoa, reklamnih ploča, stupova, svjetlećih natpisa, i sl. Zakupnik je prije postavljanja reklamnih natpisa iz prethodnog stavka obvezan u svrhu pribave suglasnosti, zakupodavcu dostaviti idejno rješenje sa svim potrebnim podacima, a

osobito sa označenim dimenzijama i položajem reklama.----------

(12) Zakupnik je odgovoran za eventualno nastalu štetu na zakupljenom poslovnom prostoru koja nastane uslijed postavljanja reklamnih natpisa.----------

(13) Zakupnik se obvezuje u roku 30 (trideset) dana od sklapanja ovog ugovora osigurati ugrađenu opremu i robu u okviru Predmeta Zakupa od provalnih krađa, izljeva vode i požara kod jednog od osiguravajućih društava u Republici Hrvatskoj, dok se Zakupodavac obvezuje osigurati Predmet zakupa od loma stakla, izljeva vode i požara kod jednog od osiguravajućih društava u Republici Hrvatskoj.----------

(14) Zakupnik se obvezuje kako će se u svojem poslovanju pridržavati svih pozitivnih propisa koji uređuju ugovorenu djelatnosti te je isključivo odgovoran za sve eventualne kazne ili sankcije.----------

(15) Zakupnik je obvezan o svom trošku provoditi mjere zaštite od požara i zaštite na radu u predmetnom poslovnom prostoru.----------

(16) Zakupnik se u vezi sa Predmetom zakupa obvezuje nadoknaditi Zakupodavcu svaku štetu nastalu svojim namjernim ili nenamjernim ponašanjem odnosno krivnjom, krivnjom svojih zaposlenika ili klijenata, kao i sve troškove eventualnog oštećenja na objektu u kojem se nalazi Predmet zakupa, bez obzira da li je štetu učinio on sam ili treća osoba koja za njegov račun obavlja usluge. Osobito se obvezuje podmiriti svu štetu nastalu kao posljedica eventualnih građevinskih ili drugih radova koje bi Zakupnik vršio u ili na Predmetu zakupa bez suglasnosti Zakupodavca. U svim ovim i sličnim slučajevima, Zakupnik snosi odgovornost za štetu, uključivo i odgovornost za štetu koja iz bilo kojih razloga ne bude podmirena od strane osiguravajućeg društva.

ZABRANA PODZAKUPA----------

Članak osmi----------

(1) Zakupnik ne smije bez izričitog pisanog odobrenja zakupodavca davati Predmet zakupa u podzakup ili na bilo koji oblik korištenja trećim osobama.----------

POSEBNI TROŠKOVI----------

Članak deveti----------

(1) Zakupnik se obvezuje snositi sve režijske troškove i naknade koji terete Predmet zakupa:----------

- troškovi električne energije potrošene u Predmetu zakupa,----------
- troškovi grijanja Predmeta zakupa,----------
- troškovi vode potrošene u Predmetu Zakupa,----------
- telekomunikacijski troškovi Predmeta zakupa,----------
- troškovi odvoza smeća za Predmet zakupa,----------
- trošak komunalne naknade za predmet zakupa,----------
- trošak naknade za uređenje voda za predmet zakupa,----------
- trošak zajedničke pričuve,----------
- sve ostale troškove i naknade koji se odnose na predmet zakupa,----------

(2) Zakupnik se obvezuje plaćati režijske troškove na temelju računa koje će Zakupodavac izdavati jednom mjesečno, nakon očitanja brojila svaki mjesec do 15. u mjesecu za prethodni mjesec, uz dostavu preslika odgovarajućih računa, a Zakupnik će režijske troškove podmirivati u daljnjem roku od 15 dana.----------

(3) Troškove i naknade za koje u Poslovnom prostoru nije ugrađeno posebno mjerno brojilo za očitanje potrošnje poput troška vode, Zakupnik će plaćati razmjerno površini zakupljenog Poslovnog prostora u odnosu na ostali poslovni prostor Zakupodavca.----------

(4) Zakupodavac potpisom ovog ugovora daje suglasnost zakupniku za sklapanje ugovora izravno sa davateljima telekomunikacijskih usluga i usluga odvoza komunalnog otpada.------

(5) Zakupnik je obvezan snositi i druge eventualne režijske troškove i naknade koje su vezani uz obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, a koji nastanu uslijed promjene propisa koji se generalno primjenjuju ili ukoliko se promjenom propisa postojeći trošak zamijeni novim troškom.----------

PRESTANAK, RASKID, OTKAZ UGOVORA----------

Članak deseti----------

(1) Ovaj ugovor prestaje protekom vremena na koje je sklopljen.----------

(2) Ugovorne strane mogu ovaj ugovor raskinuti i prije proteka vremena na koje je sklopljen i to pisanim sporazumom u bilo koje vrijeme.----------

(3) Zakupodavac može otkazati ovaj ugovor u svako doba bez obveze poštovanja otkaznog roka u slučaju kada zakupnik:----------

- ne plaća uredno zakupninu i posebne troškove određene ovim ugovorom,----------
- ne dostavi zakupodavcu ugovorena sredstva osiguranja ispunjenja svojih novčanih obveza sukladno članku petnaestom ovog ugovora,----------
- upotrebljava poslovni prostor suprotno ugovorenoj namjeni ili ga da u podzakup ili na korištenje trećoj osobi,----------
- obavlja preinake poslovnog prostora bez suglasnosti zakupodavca,----------
- nanosi znatniju štetu poslovnom prostoru koristeći ga bez dužne pažnje,----------
- u drugim slučajevima povrede odredaba ovog ugovora,----------

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će u svim slučajevima iz stavka trećeg ovog članka Zakupodavac prije otkaza ugovora dostaviti pisanim putem preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu Zakupnika navedenu u zaglavlju ovog ugovora, odnosno na drugu adresu o kojoj bi Zakupnik pisanim putem preporučenom pošiljkom s povratnicom obavijestio zakupodavca ili elektronskom poštom Zakupniku pisanu opomenu da u naknadnom roku od najviše 15 (petnaest) dana od dana primitka opomene izvrši svoje ugovorne obveze.----------

(5) U slučaju da zakupnik niti u roku navedenom u opomeni iz stavka 4. ovog članka ne izvrši u cijelosti svoju ugovornu obvezu, a što je u stavku 3. ovoga članka navedena kao razlog otkaza, zakupodavac je ovlašten otkazati ovaj ugovor bez obveze poštivanja otkaznog roka, a ugovorne strane su suglasne da će Ugovor o zakupu biti otkazan i postati

ovršan s danom koji će kao dan otkaza Ugovora o zakupu biti naznačen u pisanom otkazu koji će Zakupniku biti dostavljen preporučenom poštom ili na drugi odgovarajući način. Na dostavu pisanog otkaza ugovora odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka petnaestog ovog ugovora.----------

(6) Dostava pisane obavijesti o otkazu obavlja se preporučenom poštom te će se smatrati izvršenom s danom potpisa dostavnice, osim u slučaju neuredne dostave kada će pošiljka biti ponovno poslana i smatrati će se primljenom s danom kojim je Zakupodavac predao na pošti pošiljku za Zakupnika, preporučeno, i to bez obzira da li je pošta bila u mogućnosti uručiti Zakupniku to pisano ili ne (zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena, ili drugih situacija ne-primanja pismena). Ova odredba o izvršenju dostave, odnosno predmnjevi prijema pismena u slučaju da je prva dostava neuredna primjenjuje se i na pisanu opomenu koju bi Zakupodavac dostavio putem pošte Zakupniku. ----------

Članak jedanaesti----------

(1) Nakon isteka vremena na koji je ovaj ugovor sklopljen ili otkaza iz članka desetog ovog ugovora, Zakupnik je obvezan vratiti Poslovni prostor u posjed Zakupodavcu, oslobođen od stvari i osoba, u stanju u kojem ga je od Zakupodavca i primio uzimajući u obzir redovno trošenje, a o čemu će ugovorne strane sastaviti posebni zapisnik.----------

Članak dvanaesti----------

(1) Zakupodavac nije obvezan Zakupniku nadoknaditi troškove uređenja Poslovnog prostora po prestanku ovog ugovora iz bilo kojeg razloga, a zakupnik se odriče prava na isplatu naknade za učinjena ulaganja u poslovnom prostoru.----------

(2) U slučaju prestanka ovog ugovora s bilo kojeg osnova, zakupnik je ovlašten iz prostora iznijeti isključivo opremu koju je unio za vrijeme trajanja ovog ugovora potrebnu za obavljanje ugovorene djelatnosti, poput polica za držanje robe, uredskog namještaja, informatičke opreme i sl. pod uvjetom da uklanjanjem opreme ne nanosi štetu poslovnom prostoru. Pod opremom iz ovog stavka ni u kom slučaje se ne podrazumijevaju u Poslovni prostor eventualno ugrađeni bilo kakvi uređaji poput klimatizacijskih uređaja, sustava ventilacije, grijanja, rasvjetnih tijela i sl.----------

PRIMOPREDAJA POSLOVNOG PROSTORA----------

Članak trinaesti----------

(1) Ugovorne strane utvrđuju da se zakupnik nalazi u posjedu Poslovnog prostora temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz članka prvog ovog ugovora.----------

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je s danom prestanka ovog Ugovora zbog proteka vremena na koje je sklopljen dužan predati Zakupodavcu Poslovni prostor u posjed u urednom stanju, slobodan od osoba kao i ključeve prostora. Isto je dužan učiniti i u slučaju eventualnog otkaza od strane Zakupodavca u skladu sa člankom devetim ugovora i to s danom otkaza naznačenog u izjavi o otkazu ugovora. Nakon isteka ugovora ili otkaza Zakupnik nema više nikakva prava u Prostoru i ovlašćuje Zakupodavca da o trošku Zakupnika, bez daljnjih pitanja ili odobrenja, da odmah, po potrebi i prisilnom ovrhom, uđe u posjed Prostora. ----------

OVRŠNA KLAUZULA

Članak četrnaesti

(1) Ugovorne strane utvrđuju da je ovaj Ugovor sastavljen u obliku javnobilježničke ovršne isprave te da će po njegovoj potvrdi (solemnizaciji) kod javnog bilježnika, imati snagu ovršnog javnobilježničkog akta sukladno članku 54. Zakona o javnom bilježništvu. Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave protiv njega:

- provesti prisilnu ovrhu radi ispražnjenja i predaje u posjed zakupljenog Poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari u slučaju da Zakupnik nakon isteka ili raskida Ugovora dobrovoljno ne iseli iz istog,

- provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika, u slučaju da Zakupnik ne izvršava plaćanje Zakupnine i svih ostalih troškova i naknada prema Ugovoru s pripadajućim kamatama i svim troškovima, po njihovom dospijeću.

(2) Ugovorne strane suglasne su da je javni bilježnik ovlašten na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti na temelju pisanog zahtjeva koji sadrži izjavu Zakupodavca (dalje u tekstu: „**Izjava**") uz dokaz da je prethodno upozorio Zakupnika sukladno članku desetom ovog ugovora:

- da je Ugovor istekao ili otkazan, a Zakupnik ili treća osoba odbijaju predati Poslovni prostor slobodan od stvari i osoba kojoj će biti priložena obavijest o otkazu ugovora i potvrda o predaji dopisa o otkazu preporučenom pošiljkom pošti i iz koje će biti vidljivo da je zakupodavac izjavio zakupniku otkaz ugovora ili da je ugovor istekao,

i/ili

- kojom se uz prilaganje izvoda iz otvorenih stavki poslovnih knjiga Zakupodavca navodi visina tražbine i njeno dospijeće prema Zakupniku temeljem Ugovora, kao i specifikacija iste, te kojom Zakupodavac potvrđuje da navedena obveza Zakupnika nije podmirena.

(3) Zakupnik ovime izričito ovlašćuje Zakupodavca da samostalno odredi visinu i vrijeme dospjelosti svojih tražbina iz Ugovora u zahtjevu za izdavanje potvrde ovršnosti i prijedlogu za ovrhu. Zakupnik je izričito suglasan da je za potvrdu ovršnosti Ugovora dovoljna Izjava Zakupodavca i da javnom bilježniku koji će izdavati potvrdu ovršnosti nije potrebno dostaviti nikakve druge dokaze o opravdanosti zahtjeva za izdavanje potvrde ovršnosti.

(4) Ugovorne strane ovlašćuju javnog bilježnika koji će potvrditi (solemnizirati) ovaj ugovor da može na ugovor staviti potvrdu ovršnosti u slučaju zakašnjenja zakupnika s plaćanjem dospjelih obveza tijekom trajanja ugovora, po isteku zakupa ili nakon otkaza ugovora.

OSIGURANJE POTRAŽIVANJA

Članak petnaesti

(1) Radi osiguranja plaćanja svih obaveza koje se temelje na odredbama ovog ugovora te naknade eventualno nastale štete na Poslovnom prostoru koji je predmetom ovog ugovora, zakupnik će zakupodavcu prilikom potpisivanja ovog ugovora predati zakupodavcu pravilno

ispunjenu i javnobilježnički potvrđenu (solemniziranu) bjanko zadužnicu na iznos do 10.000,00 EUR (deset tisuća eura);----------

(2) U slučaju da zakupodavac radi naplate svog potraživanja prema zakupniku iskoristi bjanko zadužnicu iz prethodnog stavka ovog članka ugovora, zakupnik se obvezuje u roku od 15 (petnaest) dana dostaviti zakupodavcu novo sredstvo osiguranja u jednakom obliku i iznosu.----------

(4) Ukoliko zakupodavac ne iskoristi bjanko zadužnicu iz stavka (1) za naplatu bilo kojeg potraživanja koja nastanu temeljem ovog ugovora, zakupniku će bjanko zadužnica biti vraćena odmah po prestanku ugovornog odnosa.----------

ZAVRŠNE ODREDBE----------

Članak šesnaesti----------

(1) Ugovorne strane su obvezne međusobno se blagovremeno izvješćivati pisanim putem o svakoj promjeni, bilo imena društva, adrese, ovlaštenih osoba za zastupanje, žiro računa ili drugih statusnih promjena.----------

(2) Ugovorne stranke suglasne su da će se dostava svih pisanih pošiljki na adresu naznačenu u ovom Ugovoru ili novu adresu dostavljenu sukladno prethodnom stavku smatrati dostavljenim i ukoliko se po drugi put povratnica vrati s naznakom obaviješten nije podigao pošiljku, nije tražio, nepoznat ili odselio. Rokovi utvrđeni ovim ugovorom počinju teći s danom slanja preporučene pošiljke ----------

(3) Izmjene i dopune ovog Ugovora su valjane samo ako su sastavljene u pisanom obliku i potpisane od ovlaštenih predstavnika obiju ugovornih strana.----------

Članak sedamnaesti----------

(1) Ovaj ugovor će biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika, a sve javnobilježničke troškove vezane uz potvrdu (solemnizaciju) ugovora snositi će zakupnik.----------

(2) U slučaju da su jedna ili više odredbi ovog ugovora ništetne ili to postanu za vrijeme trajanja ovog ugovora, ugovorne se strane obvezuju takve odredbe zamijeniti drugima koje će u najvećoj mogućoj mjeri, prema smislu i sadržaju odgovarati prvobitnoj namjeri stranaka koju su željele postići ništetnom odredbom.----------

Članak osamnaesti----------

Ugovorne strane će sve sporove rješavati sporazumno, a ukoliko to nije moguće ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda prema lokaciji nekretnine koja je predmet ovog ugovora.----------

---

Članak devetnaesti----------

Ovaj ugovor je sastavljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih Zakupodavac zadržava 2 (dva) primjerka, Zakupnik zadržava 1 (jedan), a 1 (jedan) primjerak ostaje javnom bilježniku.----------

---

Članak dvadeseti----------

U znak prihvata odredbi ovog ugovora, stranke ga potpisuju po zakonskim zastupnicima.----

---

Zakupodavac:

DINOVA-DIONA d.o.o.

Sanela Čorković
Direktorica

Dinova-Diona d.o.o.
HR 10000 Zagreb
Donje Svetice 127

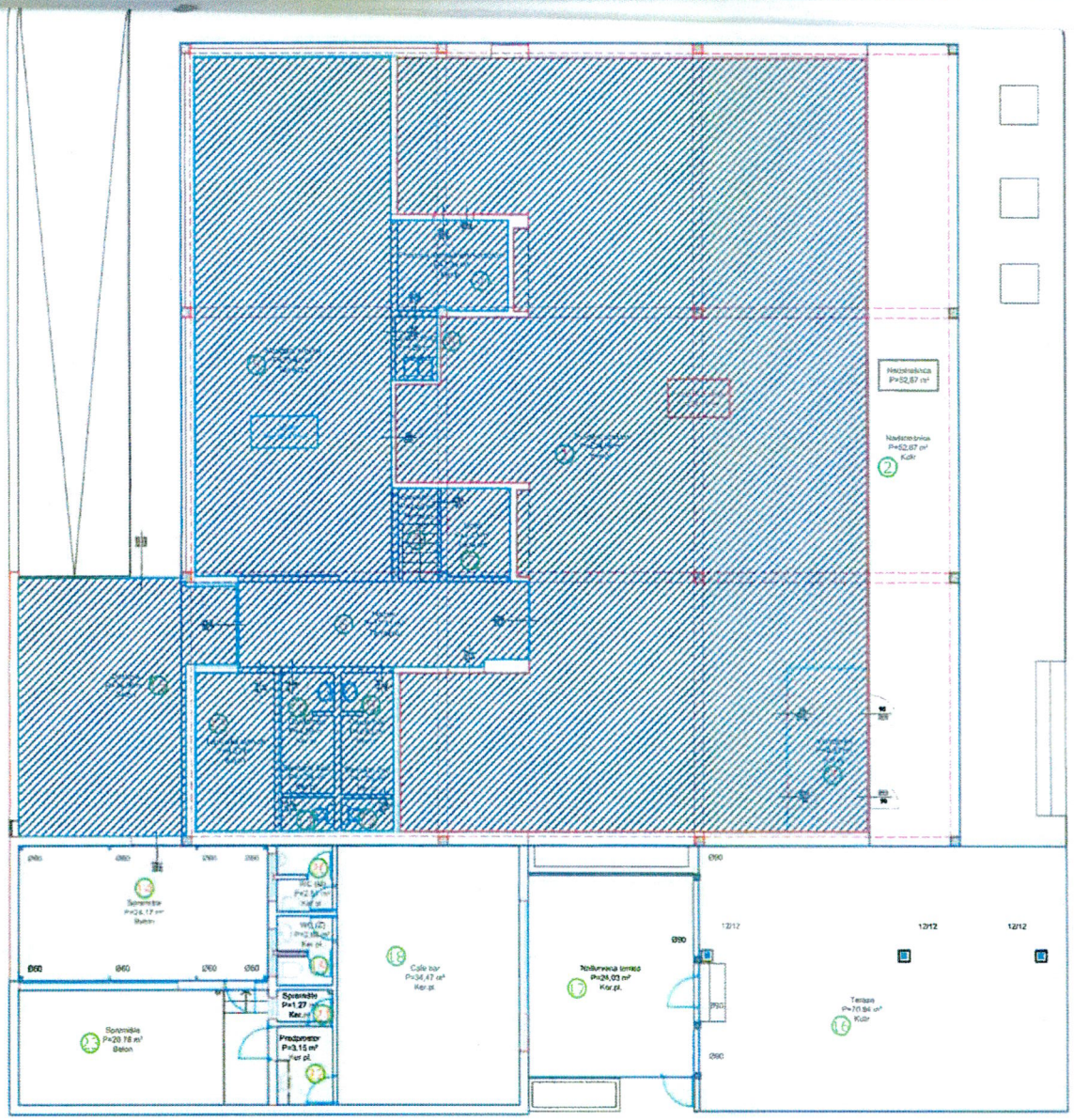
11

Zakupnik:

STUDENAC d.o.o.

Michal Wojciech Senczuk
Predsjednik uprave /pp IVANA JURIĆ

Filip Bilanović
Član uprave /pp IVANA JURIĆ



LEGENDA

PREDMET ZAKUPA; P=400,97 m²

GABRIEL PROJEKTIRANJE d.o.o.
Donje Svetice 127, 10000 Zagreb

DINOVA - DIONA d.o.o., Donje Svetice 127, 10000 Zagreb INVESTITOR	ZGRADA POSLOVNE NAMJENE GRAĐEVINA
SNIMKA IZVEDENOG STANJA FAZA/VRSTA PROJEKTA	ADAMIČEVA 19, ZAGREB LOKACIJA
ALEKSANDRA BREZOVEČKI BIDIN dipl.ing.arh. PROJEKTANT	TLOCRT PRIZEMLJA SADRŽAJ
DRAGO MIOČ dipl.ing.geod. DZG237	1/14

SPECIJALNA PUNOMOĆ

Društvo STUDENAC d.o.o. Omiš, Četvrt Ribnjak 17, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod brojem MBS: 081168181, OIB:02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk , predsjednik Uprave i Filip Bilanović, član Uprave

Opunomoćuje

djelatnicu društva STUDENAC d.o.o. Ivanu Ljubičić, OIB: 27337898896, da u ime i za račun društva STUDENAC d.o.o. zaključi, potpiše i podnese na solemnizaciju **Ugovor o zakupu poslovnog prostora** (u daljem tekstu: „Ugovor") koji se zaključuje između Zakupodavca **DINOVA – DIONA d.o.o., Donje Svetice 127, Zagreb, OIB: 41112127430 koje zastupa direktorica Sanela Ćorković** i Zakupnika **STUDENAC d.o.o.** predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u poslovnoj zgradi u Zagrebu, Adamićeva ulica 19, 19 A upisana u zk.ul 22698, k.č. 500/3, KO 335495 Zaprudski otok, površine 400,97 m2.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od 5 godina od dana 1.1.2024. godine do dana 1.1.2029. godine, uz ugovorenu zakupninu opisanu u članku 4. Ugovora.
Zakupnik je u cijelosti upoznat sa svim odredbama Ugovora koji ima 20 članaka koje u potpunosti prihvaća.

Punomoćnik je ujedno ovlašten podnijeti na solemnizaciju **bjanko zadužnicu na iznos do 10.000,00 (desettisuća) EUR** koja solemnizacijom kod javnog bilježnika stječe svojstvo ovršne isprave s kojom je Društvo u potpunosti suglasno, a sve u svrhu osiguranja plaćanja svih obaveza koje se temelje na odredbama ovog ugovora te naknade eventualno nastale štete na poslovnom prostoru koji je predmet Ugovora.

Zakupnik je upoznat s činjenicom da solemnizacijom isprava stječe svojstvo ovršnog javnobilježničkog akta.

U Omišu, 18.3.2024. godine

STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk , predsjednik Uprave

Filip Bilanović, član Uprave

STUDENAC

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, PODSTRANA - SITA, ULICA GOSPE U SITI 122, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati Društvo s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,
FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, Poljička Cesta-Luka 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati Društva s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-2299/2024
Split, 20.03.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK SPLIT

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-2301/2024

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da je stranka:

STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17, zastupano po punomoćniku IVANA LJUBIČIĆ, OIB 27337898896, SPLIT, ANTUNA MIHANOVIĆA 26, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111074228 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijalnu punomoć od 18. ožujka 2024. godine ispuštenu od strane STUDENAC d.o.o. zastupano po predsjedniku uprave Michalu Wojciech Senczuku, ovlašten Društvo zastupati zajedno s još jednim članom uprave i članu uprave Filipu Bilanoviću, ovlašten Društvo zastupati zajedno s predsjednikom uprave, s ovjerom potpisa zakonskih zastupnika na Specijalnoj punomoći u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-2299/2024 dana 20. ožujka 2024. godine, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen s DINOVA-DIONA d.o.o., OIB 41112127430, kao Zakupodavcem od 28. prosinca 2023. godine** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila 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 pročitala te ga upozorila 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.

Prilog: 1/ Tlocrt, 2/ Specijalna punomoć ispuštena 18.03.2024. godine od STUDENAC d.o.o. za Ivanu Ljubičić.

Stranci izdana 3 (tri) primjerka solemnizirane isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 26,54 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 199,50 eur uvećana za PDV u iznosu od 49,88 eur.

Split, 20.03.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC


Republika Hrvatska
JAVNI BILJEŽNIK
MIRJANA POPOVAC
SPLIT
REPUBLIKA HRVATSKA
– MIRJANA POPOVAC –
SPLIT
JAVNI BILJEŽNIK

DINOVA–DIONA d.o.o., Donje Svetice 127, Zagreb, OIB: 41112127430 koje zastupa direktorica Sanela Ćorković (u daljnjem tekstu zakupodavac) s jedne strane----------

i----------

STUDENAC d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, Omiš, OIB: 02023029348 koje zastupaju predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk i član uprave Filip Bilanović (u daljnjem tekstu zakupnik) s druge strane----------

sklopili su dana 28.12.2023.g. (dvadeset osmog prosinca dvije tisuće i dvadeset treće godine), sljedeći----------

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

UVODNE ODREDBE----------

Članak prvi----------

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac sa pravnim prednikom Zakupnika, trgovačkim društvom Lonia d.d., dana 30.11.2015.g. (tridesetog studenog dvije tisuće i petnaeste godine) sklopio Ugovor o ortakluku kao i pripadajuće Anekse ugovoru u cilju zajedničkog obavljanja djelatnosti trgovine na veliko i malo temeljem kojeg ugovora je Zakupodavac u ortakluk unio svoje pravo na zakup na poslovnom prostoru na adresi Švearova 9, Zagreb, a pravni prednik Zakupnika, društvo Lonia d.d. je je ortakluku stavila na raspolaganje svoje zaposlenike i organizirala poslovanja ortakluka i obavljala djelatnost trgovine u navedenom poslovnom prostoru.----------

(2) Utvrđuje se da je Ugovor o ortakluku iz prethodnog stavka na snazi i primjenjuje se te da je sklopljen na neodređeno vrijeme. Ugovorne strane su suglasne da potpisom ovog ugovora o zakupu poslovnog prostora sporazumno raskidaju Ugovor o ortakluku od 30.11.2015.g. opisan u ovom članku sa danom 01.01.2024.g. (prvog siječnja dvije tisuće i dvadeset četvrte godine).----------

PREDMET UGOVORA----------

Članak drugi----------

(1) Ugovorne strane utvrđuju da je zakupodavac vlasnik poslovnog prostora u Zagrebu, Švearova 9 i to: 4. (4.1, 4.2) suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul. broj 6459, k.č.br. 7980, katastarska općina 335240 Centar, zemljišnoknjižnog opisa: Zgrada mješovite uporabe br.9 i dvorište, Švearova, površine 385 m2 koja se sastoji od dvorišta površine 30 m2 i zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Ulica Ivana Šveara 9 površine 355 m2, a koji suvlasnički dio je neodvojivo povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine ETAŽNOG VLASNIŠTVA (E-9), poslovni prostor u uličnom prizemlju desno, površine 134,00 m2, koji dio je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi (dalje u tekstu: Poslovni prostor).----------

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da stvarna površina Poslovnog prostora iznosi 147,00 m2 (sto četrdeset sedam metara kvadratnih) te da će navedena površina biti osnovica za obračun zakupnine.----------

(3) Zakupodavac predaje u zakup, a Zakupnik prima u zakup Poslovni prostor opisan u ovom članku koji je označen na tlocrtu prizemlja zgrade iz prethodnog stavka koji je priložen ovom ugovoru kao Prilog 1.----------

TRAJANJE ZAKUPNOG ODNOSA----------

Članak treći----------

(1) Ovaj ugovor sklapa se na određeno vrijeme od **5 (pet) godina** od dana **1. 1. 2024.g.** (prvog siječnja dvije tisuće i dvadeset četvrte godine) do dana **1. 1. 2029.g.** (prvog siječnja dvije tisuće i dvadeset devete godine).----------

ZAKUPNINA----------

Članak četvrti----------

(1) Mjesečna zakupnina za Poslovni prostor ugovara se u iznosu od **13,00 EUR/m2** (trinaest eura po metru kvadratnom) uvećano za pripadajući iznos Poreza na dodanu vrijednost što ukupno iznosi **1.911,00 EUR** (tisuću devetsto jedanaest eura) mjesečno uvećano za pripadajući iznos Poreza na dodanu vrijednost.----------

(2) Iznos zakupnine iz stavka 1. ovog članka Zakupnik je obvezan uplatiti Zakupodavcu do petnaestog dana u mjesecu za svaki tekući mjesec, na račun Zakupodavca otvoren u Privredna banka Zagreb d.d., IBAN: HR2423400091110111835 dva-četiri-dva–tri-četiri-nula-nula-nula-devet–jedan-jedan-jedan-nula-jedan-jedan-jedan-osam-tri-pet.----------

(3) Zakupodavac će do petog dana u mjesecu za svaki tekući mjesec zakupniku dostaviti originalni račun za zakupninu s tim da može jedan primjerak istoga poslati na e-mail zakupnika.----------

(4) U slučaju kašnjenja s plaćanjem, zakupodavac je ovlašten obračunati zakonske zatezne kamate.----------

(5) Ugovorne su strane suglasne da će se visina zakupnine iz ovog članka korigirati godišnje i to na dan prvi siječnja svake godine tijekom trajanja ugovora o zakupu u skladu sa indeksom potrošačkih cijena HICP (Harmonized Index of Consumer Prices) za područje Europske unije navedenog u Statističkom izvješću Europske unije.----------

(6) Korekcija zakupnine će se provesti na način da Zakupodavac, nakon objave indeksa u siječnju za prethodnu godinu od strane Eurostat-a (od siječnja do prosinca) uveća zakupninu za tekuću kalendarsku godinu u visini objavljenog indeksa. Tako uvećana zakupnina će biti osnovica za daljnju korekciju zakupnine u siječnju sljedeće godine zakupa i tako nadalje za svaku godinu trajanja zakupa.----------

(7) Ugovorne strane su suglasne da tijekom trajanja ovog ugovora radi usklađenja iznosa zakupnine prema odredbama prethodnog stavka neće sklapati dodatak ovome ugovoru, nego se zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti

zakupodavca o korigiranom iznosu zakupnine.----------

(8) Prva moguća korekcija zakupnine u skladu sa ovim člankom će biti obavljena u siječnju 2025.g. (dvije tisuće i dvadesetpete godine).----------

NAKNADA ZA NEOVLAŠTENO KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA----------

Članak peti----------

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik, u slučaju da nastavi koristiti poslovni prostor nakon isteka ovog ugovora ili nakon otkaza ugovora, obvezan plaćati zakupodavcu mjesečnu naknadu za korištenje poslovnog prostora u visini mjesečne zakupnine iz stavka prvog ovog članka, a ta obveza postoji sve dok zakupnik ne preda poslovni prostor u posjed zakupodavcu.----------

(2) Naknada iz prethodnog stavka dospijeva jednako kao i mjesečna zakupnina za vrijeme trajanja ovog ugovora, a zakupodavac će zakupniku za svaku mjesečnu naknadu iz prethodnog stavka ovog članka izdati račun.----------

(3) Izdavanje računa od strane zakupodavca za naknadu iz prethodnog stavka, u slučaju da zakupnik neovlašteno koristi poslovni prostor nakon prestanka ugovora po bilo kojem osnovu, ni u kojem slučaju ne podrazumijeva prešutno (automatsko) obnavljanje ovog ugovora o zakupu poslovnog prostora pa niti u slučaju da zakupnik nastavi plaćati naknadu za korištenje predmetnog poslovnog prostora.----------

(4) Ugovorne strane su suglasne da je zakupodavac ovlašten dospjele mjesečne naknade za korištenje poslovnog prostora iz ovog članka naplatiti sukladno odredbama članka trinaestog i četrnaestog ovog ugovora.----------

(5) U slučaju kašnjenja s plaćanjem odnosno neplaćanja bilo kojeg iznosa na temelju ovog ugovora, zakupnik je obvezan platiti zakonsku zateznu kamatu koja teče od dospijeća istog iznosa do isplate.----------

STANJE POSLOVNOG PROSTORA----------

Članak šesti----------

(1) Ugovorne strane utvrđuju da se zakupnik nalazi u posjedu Poslovnog prostora u kojem obavlja svoju maloprodajnu djelatnost temeljem Ugovora o ortakluke iz članka prvog ovog ugovora te zakupnik potvrđuje da je Poslovni prostor prikladan za obavljanje ugovorene djelatnosti.----------

(2) Zakupnik tijekom trajanja ovog ugovora može po potrebi Poslovni prostor o svom trošku urediti, a sve prema idejnom rješenju koje se obvezuje dostaviti Zakupodavcu na suglasnost, a koju mu Zakupodavac neće uskratiti bez opravdanih razloga te se u tom slučaju Zakupnik odriče od prava potraživati naknadu od Zakupodavca.----------

(3) Zakupnik je obvezan o svom riziku i trošku kod nadležnih tijela ishoditi sve suglasnosti i dozvole potrebne za obavljanje ugovorene djelatnosti.----------

KORIŠTENJE I TROŠKOVI

Članak sedmi

(1) Zakupnik će poslovni prostor iz članka prvog ovog ugovora koristiti u svrhu obavljanja svoje registrirane djelatnosti maloprodaje. Zakupnik ne smije bez izričitog pisanog odobrenja zakupodavca upotrebljavati zakupljeni poslovni prostor za obavljanje djelatnosti različite od ugovorene.

(2) Zakupnik se obvezuje koristiti zakupljeni prostor s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika i domaćina, održavati poslovni prostor u funkcionalnom i sigurnom stanju, pridržavajući se pri tom stručnih, tehničkih i sigurnosnih pravila te mjerodavnih propisa i normi. S tim u svezi, zakupodavac ima pravo najmanje jednom mjesečno obaviti uvid u stanje poslovnog prostora radi kontrole njegovog ugovorenog korištenja.

(3) Zakupnik ne odgovara za redovno trošenje poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja.

(4) Zakupnik potpisom ovog ugovora potvrđuje da posjeduje sve potrebne suglasnosti, dozvole i ostale dokumente koji su potrebni za obavljanje njegove registrirane djelatnosti.

(5) Zakupnik se obvezuje snositi troškove popravaka izazvanih redovitim korištenjem stvari kao i redovitog (tekućeg) održavanja zakupljenog Predmeta zakupa. Troškovi redovitog održavanja obuhvaćaju troškove koji nastaju uslijed tekućeg korištenja Poslovnog prostora npr. zamjena rasvjetnih tijela, otklanjanje kvarova ugrađene opreme i uređaja, redovni servis sustava grijanja i hlađenja, redovni servis sustava za gašenje požara i vatrodojave i za druge potrebne redovne servise i ispitivanja održavanje instalacija vode, odvodnih sustava, čišćenje zakupljenog poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koje je prouzročio svojom krivnjom, kao i drugi troškovi manjih preinaka u poslovnom prostoru kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

(6) Zakupodavac se obvezuje u okviru svojih zakonskih obveza održavanja poslovnog prostora u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ovim ugovorom o svom trošku obavljati usluge održavanja i popravljanja koje opsegom prelaze granice redovitog održavanja i koji obuhvaćaju prvenstveno radove na samoj nekretnini (građevinski radovi, krovište, pročelje, popravak vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, električnih instalacija) i njenim pripatcima

(7) Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavaca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, površina, namjena i izgled poslovnog prostora kao i pročelje zgrade.

(8) Ukoliko su preinake izvedene bez suglasnosti zakupodavca, zakupnik je dužan na zahtjev zakupodavca poslovni prostor o svom trošku dovesti u prvobitno stanje i takvog predati zakupodavcu.

(9) Zakupnik je dužan poštivati kućni red i čistoću, odlagati otpad na za to predviđena mjesta, brinuti se da su u zimskom razdoblju prilazi prostorijama dostupni i da je okolina

poslovnih prostorija uredno očišćena, te snosi svu odgovornost u slučaju kakvog nesretnog događaja uslijed neodržavanja prilaza u zimskom razdoblju.----------

(10) Ugovorne strane su suglasne da zakupnik na zakupljenom poslovnom prostoru može postaviti reklamu samo uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca te da će za reklamne natpise ishoditi sve daljnje potrebne suglasnosti ukoliko su potrebne, kao i da će snositi sva potrebna davanja u tu svrhu.----------

(11) Radi izbjegavanja svake dvojbe, reklama u smislu ovog ugovora podrazumijeva sve varijante reklamnih natpisa, panoa, reklamnih ploča, stupova, svjetlećih natpisa, i sl. Zakupnik je prije postavljanja reklamnih natpisa iz prethodnog stavka obvezan u svrhu pribave suglasnosti, zakupodavcu dostaviti idejno rješenje sa svim potrebnim podacima, a osobito sa označenim dimenzijama i položajem reklama.----------

(12) Zakupnik je odgovoran za eventualno nastalu štetu na zakupljenom poslovnom prostoru koja nastane uslijed postavljanja reklamnih natpisa.----------

(13) Zakupnik se obvezuje u roku 30 (trideset) dana od sklapanja ovog ugovora osigurati ugrađenu opremu i robu u okviru Predmeta Zakupa od provalnih krađa, izljeva vode i požara kod jednog od osiguravajućih društava u Republici Hrvatskoj, dok se Zakupodavac obvezuje osigurati Predmet zakupa od loma stakla, izljeva vode i požara kod jednog od osiguravajućih društava u Republici Hrvatskoj.----------

(14) Zakupnik se obvezuje kako će se u svojem poslovanju pridržavati svih pozitivnih propisa koji uređuju ugovorenu djelatnosti te je isključivo odgovoran za sve eventualne kazne ili sankcije.----------

(15) Zakupnik je obvezan o svom trošku provoditi mjere zaštite od požara i zaštite na radu u predmetnom poslovnom prostoru.----------

(16) Zakupnik se u vezi sa Predmetom zakupa obvezuje nadoknaditi Zakupodavcu svaku štetu nastalu svojim namjernim ili nenamjernim ponašanjem odnosno krivnjom, krivnjom svojih zaposlenika ili klijenata, kao i sve troškove eventualnog oštećenja na objektu u kojem se nalazi Predmet zakupa, bez obzira da li je štetu učinio on sam ili treća osoba koja za njegov račun obavlja usluge. Osobito se obvezuje podmiriti svu štetu nastalu kao posljedica eventualnih građevinskih ili drugih radova koje bi Zakupnik vršio u ili na Predmetu zakupa bez suglasnosti Zakupodavca. U svim ovim i sličnim slučajevima, Zakupnik snosi odgovornost za štetu, uključivo i odgovornost za štetu koja iz bilo kojih razloga ne bude podmirena od strane osiguravajućeg društva.----------

ZABRANA PODZAKUPA----------

Članak osmi----------

(1) Zakupnik ne smije bez izričitog pisanog odobrenja zakupodavca davati Predmet zakupa u podzakup ili na bilo koji oblik korištenja trećim osobama.----------

POSEBNI TROŠKOVI----------
Članak deveti----------
(1) Zakupnik se obvezuje snositi sve režijske troškove i naknade koji terete Predmet zakupa:----------

- troškovi električne energije potrošene u Predmetu zakupa,----------
- troškovi grijanja Predmeta zakupa,----------
- troškovi vode potrošene u Predmetu Zakupa,----------
- telekomunikacijski troškovi Predmeta zakupa,----------
- troškovi odvoza smeća za Predmet zakupa,----------
- trošak komunalne naknade za predmet zakupa,----------
- trošak naknade za uređenje voda za predmet zakupa,----------
- trošak zajedničke pričuve,----------
- sve ostale troškove i naknade koji se odnose na predmet zakupa,----------

(2) Zakupnik se obvezuje plaćati režijske troškove na temelju računa koje će Zakupodavac izdavati jednom mjesečno, nakon očitanja brojila svaki mjesec do 15. u mjesecu za prethodni mjesec, uz dostavu preslika odgovarajućih računa, a Zakupnik će režijske troškove podmirivati u daljnjem roku od 15 dana.----------

(3) Zakupodavac potpisom ovog ugovora daje suglasnost zakupniku za sklapanje ugovora izravno sa davateljima telekomunikacijskih usluga i usluga odvoza komunalnog otpada.------

(4) Zakupnik je obvezan snositi i druge eventualne režijske troškove i naknade koje su vezani uz obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, a koji nastanu uslijed promjene propisa koji se generalno primjenjuju ili ukoliko se promjenom propisa postojeći trošak zamijeni novim troškom.----------

PRESTANAK, RASKID, OTKAZ UGOVORA----------
Članak deseti----------
(1) Ovaj ugovor prestaje protekom vremena na koje je sklopljen.----------

(2) Ugovorne strane mogu ovaj ugovor raskinuti i prije proteka vremena na koje je sklopljen i to pisanim sporazumom u bilo koje vrijeme.----------

(3) Zakupodavac može otkazati ovaj ugovor u svako doba bez obveze poštovanja otkaznog roka u slučaju kada zakupnik:----------

- ne plaća uredno zakupninu i posebne troškove određene ovim ugovorom,----------
- ne dostavi zakupodavcu ugovorena sredstva osiguranja ispunjenja svojih novčanih obveza sukladno članku petnaestom ovog ugovora,----------
- upotrebljava poslovni prostor suprotno ugovorenoj namjeni ili ga da u podzakup ili na korištenje trećoj osobi,----------
- obavlja preinake poslovnog prostora bez suglasnosti zakupodavca,----------
- nanosi znatniju štetu poslovnom prostoru koristeći ga bez dužne pažnje,----------
- u drugim slučajevima povrede odredaba ovog ugovora,----------

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će u svim slučajevima iz stavka trećeg ovog članka Zakupodavac prije otkaza ugovora dostaviti pisanim putem preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu Zakupnika navedenu u zaglavlju ovog ugovora, odnosno na drugu adresu o kojoj bi Zakupnik pisanim putem preporučenom pošiljkom s povratnicom obavijestio zakupodavca ili elektronskom poštom Zakupniku pisanu opomenu da u naknadnom roku od najviše 15 (petnaest) dana od dana primitka opomene izvrši svoje ugovorne obveze.----------

(5) U slučaju da zakupnik niti u roku navedenom u opomeni iz stavka 4. ovog članka ne izvrši u cijelosti svoju ugovornu obvezu, a što je u stavku 3. ovoga članka navedena kao razlog otkaza, zakupodavac je ovlašten otkazati ovaj ugovor bez obveze poštivanja otkaznog roka, a ugovorne strane su suglasne da će Ugovor o zakupu biti otkazan i postati ovršan s danom koji će kao dan otkaza Ugovora o zakupu biti naznačen u pisanom otkazu koji će Zakupniku biti dostavljen preporučenom poštom ili na drugi odgovarajući način. Na dostavu pisanog otkaza ugovora odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka petnaestog ovog ugovora.----------

(6) Dostava pisane obavijesti o otkazu obavlja se preporučenom poštom te će se smatrati izvršenom s danom potpisa dostavnice, osim u slučaju neuredne dostave kada će pošiljka biti ponovno poslana i smatrat će se primljenom s danom kojim je Zakupodavac predao na pošti pošiljku za Zakupnika, preporučeno, i to bez obzira da li je pošta bila u mogućnosti uručiti Zakupniku to pisano ili ne (zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena, ili drugih situacija ne-primanja pismena). Ova odredba o izvršenju dostave, odnosno predmnjevi prijema pismena u slučaju da je prva dostava neuredna, primjenjuje se i na pisanu opomenu koju bi Zakupodavac dostavio putem pošte Zakupniku. ----------

Članak jedanaesti----------

(1) Nakon isteka vremena na koji je ovaj ugovor sklopljen ili otkaza iz članka desetog ovog ugovora, Zakupnik je obvezan vratiti Poslovni prostor u posjed Zakupodavcu, oslobođen od stvari i osoba, u stanju u kojem ga je od Zakupodavca i primio uzimajući u obzir redovno trošenje, a o čemu će ugovorne strane sastaviti posebni zapisnik.----------

Članak dvanaesti----------

(1) Zakupodavac nije obvezan Zakupniku nadoknaditi troškove uređenja Poslovnog prostora po prestanku ovog ugovora iz bilo kojeg razloga, a zakupnik se odriče prava na isplatu naknade za učinjena ulaganja u poslovnom prostoru.----------

(2) U slučaju prestanka ovog ugovora s bilo kojeg osnova, zakupnik je ovlašten iz prostora iznijeti isključivo opremu koju je unio za vrijeme trajanja ovog ugovora potrebnu za obavljanje ugovorene djelatnosti, poput polica za držanje robe, uredskog namještaja, informatičke opreme i sl. pod uvjetom da uklanjanjem opreme ne nanosi štetu poslovnom prostoru. Pod opremom iz ovog stavka ni u kom slučaje se ne podrazumijevaju u Poslovni prostor eventualno ugrađeni bilo kakvi uređaji poput klimatizacijskih uređaja, sustava ventilacije, grijanja, rasvjetnih tijela i sl.----------

PRIMOPREDAJA POSLOVNOG PROSTORA----------

Članak trinaesti----------

(1) Ugovorne strane utvrđuju da se zakupnik nalazi u posjedu Poslovnog prostora temeljem Ugovora o ortakluku iz članka prvog ovog ugovora.----------

---

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je s danom prestanka ovog Ugovora zbog proteka vremena na koje je sklopljen dužan predati Zakupodavcu Poslovni prostor u posjed u urednom stanju, slobodan od osoba kao i ključeve prostora. Isto je dužan učiniti i u slučaju eventualnog otkaza od strane Zakupodavca u skladu sa člankom devetim ugovora i to s danom otkaza naznačenog u izjavi o otkazu ugovora. Nakon isteka ugovora ili otkaza Zakupnik nema više nikakva prava u Prostoru i ovlašćuje Zakupodavca da o trošku Zakupnika, bez daljnjih pitanja ili odobrenja, da odmah, po potrebi i prisilnom ovrhom, uđe u posjed Prostora. ----------

---

OVRŠNA KLAUZULA----------

Članak četrnaesti----------

(1) Ugovorne strane utvrđuju da je ovaj Ugovor sastavljen u obliku javnobilježničke ovršne isprave te da će po njegovoj potvrdi (solemnizaciji) kod javnog bilježnika, imati snagu ovršnog javnobilježničkog akta sukladno članku 54. Zakona o javnom bilježništvu. Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave protiv njega:----------

---

- provesti prisilnu ovrhu radi ispražnjenja i predaje u posjed zakupljenog Poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari u slučaju da Zakupnik nakon isteka ili raskida Ugovora dobrovoljno ne iseli iz istog,----------

---

- provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika, u slučaju da Zakupnik ne izvršava plaćanje Zakupnine i svih ostalih troškova i naknada prema Ugovoru s pripadajućim kamatama i svim troškovima, po njihovom dospijeću.----------

---

(2) Ugovorne strane suglasne su da je javni bilježnik ovlašten na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti na temelju pisanog zahtjeva koji sadrži izjavu Zakupodavca (dalje u tekstu: „**Izjava**") uz dokaz da je prethodno upozorio Zakupnika sukladno članku desetom stavak 4. ovog Ugovora:----------

---

- da je Ugovor istekao ili otkazan, a Zakupnik ili treća osoba odbijaju predati Poslovni prostor slobodan od stvari i osoba kojoj će biti priložena obavijest o otkazu ugovora i potvrda o predaji dopisa o otkazu preporučenom pošiljkom pošti i iz koje će biti vidljivo da je zakupodavac izjavio zakupniku otkaz ugovora ili da je ugovor istekao,----------

---

i/ili----------

- kojom se uz prilaganje izvoda iz otvorenih stavki poslovnih knjiga Zakupodavca navodi visina tražbine i njeno dospijeće prema Zakupniku temeljem Ugovora, kao i specifikacija iste, te kojom Zakupodavac potvrđuje da navedena obveza Zakupnika nije podmirena.-------

---

(3) Zakupnik ovime izričito ovlašćuje Zakupodavca da samostalno odredi visinu i vrijeme dospjelosti svojih tražbina iz Ugovora u zahtjevu za izdavanje potvrde ovršnosti i prijedlogu za ovrhu. Zakupnik je izričito suglasan da je za potvrdu ovršnosti Ugovora dovoljna Izjava