

UGOVOR O ZAKUPU
POSLOVNOG PROSTORA I PARKIRNIH MJESTA
(u nastavku: Ugovor o zakupu i/ili Ugovor)

sklopljen između:

OFFICIUM PARTNER d.o.o.

Ulica Roberta Frangeša - Mihanovića 9

Zagreb (Grad Zagreb)

OIB: 20640736321

zastupano po direktoru Ognjen Tolja

u nastavku: „**Zakupodavac**“,

i

Ured za ideje d.o.o.

Ulica Gustava Krkleca 15

Zagreb (Grad Zagreb)

OIB: 16712356020

zastupano po direktoru Hrvoje Hartek

u nastavku: „**Zakupnik**“

I.

Predmet zakupa

(1) Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup sljedeći poslovni prostor i parkirna mjesta koja se nalaze u **tornju B** Poslovnog centra SKY OFFICE na adresi u Zagrebu, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9 (dalje u tekstu: **Poslovni centar**), i to:

Poslovni prostor:

- Poslovni prostor s pripadajućim zajedničkim dijelovima Poslovnog centra, koji poslovni prostor se nalazi na **20. katu tornja B** sveukupne **bruto obračunske površine 166,41 m² (neto površina 113,00 m²)**, sve prema Položajnom nacrtu Poslovnog prostora koji se prilaže uz ovaj Ugovor kao Prilog 1. i čini njegov sastavni dio,

Parkirna mjesta:

- Ukupno **8 (osam) parkirnih mjesta** u podzemnoj etaži **-4** označena brojevima **-4/153, -4/154, -4/155, -4/156, -4/157, -4/058, -4/132 i -4/133**, sve prema Položajnom nacrtu parkirnih mjesta koji se prilaže uz ovaj Ugovor kao Prilog 2. i čini njegov sastavni dio;

a koji poslovni prostor i parkirna mjesta se nalaze u poslovnoj zgradi sagrađenoj na zkč.br. 5783/3 Ulica Roberta Frangeša – Mihanovića, ukupne površine 7657, koja se sastoji od nadstrešnice površine 33m², uređenog zemljišta površine 1412m², nadstrešnice površine 42m², dvorišta površine 4115m², poslovne zgrade, Zagreb, Ulica Roberta Frangeša-Mihanovića 9 površine 2022m² i nadstrešnice površine 33m², sve upisano u zk.ul. 2149 k.o. 339318 Donje Vrapče, kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

Opisani predmet zakupa se nastavno označava: „Predmet zakupa“, odnosno pojedinačno: „Poslovni prostor“ i „Parkirna mjesta“.

(2) Bruto površina Poslovnog prostora bit će osnova za utvrđivanje Mjesečne zakupnine, Troškova zajedničke potrošnje i Troškova individualne potrošnje (pobliže specificirano u nastavku ovog Ugovora). Površina Poslovnog prostora izračunata je na osnovu izmjere površine Poslovnog prostora uvećano za proporcionalni dio zajedničkih prostora u Poslovnom centru.

(3) Potpisom ovog Ugovora, Zakupnik potvrđuje da nema nikakve primjedbe na stanje u kojem se Predmet zakupa nalazi u trenutku sklapanja ovog Ugovora, da isti u cijelosti odgovara njegovim potrebama, te da Zakupodavac nema obvezu izvođenja bilo kakvih dodatnih radova vezano za Predmet zakupa.

(4) Zakupnik izjavljuje da je Predmet zakupa dovoljno specificiran Prilozima 1. i 2. s kojima se detaljno upoznao.

(5) Ugovorne strane su izričito suglasne da se zakup odnosi isključivo na unutrašnji prostor Predmeta zakupa. Zakupodavac daje Zakupniku u zakup prostor površine određene u skladu sa stavkom 1. i 2. ovog članka. U pogledu zajedničkih dijelova Poslovnog centra (liftovi i ostali komunikacijski putevi), Zakupnik ima pravo korištenja istih zajedno s ostalim zakupnicima u Poslovnom centru, pri čemu Zakupnik nema obvezu plaćanja dodatne naknade Zakupodavcu za korištenje takvih zajedničkih dijelova poslovnog centra.

(6) Za raspolaganja vanjskim površinama Predmeta zakupa potrebna je prethodna pisana suglasnost Zakupodavca (npr. reklamni prostor i sl.).

II. Svrha zakupa

(1) Predmet zakupa služi Zakupniku isključivo za aktivnosti njegovog društva i obavljanje njegove registrirane poslovne djelatnosti. Uporabe za nemoralne ili ilegalne svrhe nisu dopuštene. Za izmjenu svrhe zakupa potrebna je prethodna pismena i izričita suglasnost Zakupodavca.

(2) Zakupnik je upoznat s činjenicom da su u Poslovnom centru smještene odnosno će biti smješteni poslovni subjekti raznih grana i branši i drugi uredski prostori. Zakupniku se ne odobrava zaštita od konkurencije u odnosu na njegov predmet poslovanja.

(3) Ako je to propisano mjerodavnim propisima, Zakupnik je dužan o vlastitom trošku i na vlastiti rizik ishoditi i poštivati dozvole za obavljanje djelatnosti u Poslovnom centru i druge potrebne dozvole za rad uređaja i sl. Zakupnik je ovlašten obavljati isključivo djelatnost za koju su izdane eventualno potrebne dozvole. Ako to zatraži Zakupnik, Zakupodavac će osigurati Zakupniku potrebne preslike pravomoćne Uporabne dozvole za Poslovni centar, uključujući i Predmet zakupa.

(4) Ako Zakupnik prekrši svoje obveze iz ovog članka Ugovora, on je dužan osloboditi Zakupodavca svih potraživanja trećih osoba s tim u vezi i naknaditi mu nastalu štetu.

III. Trajanje zakupa

(1) Zakupni odnos koji je predmetom ovog Ugovora zaključuje se na **određeno vrijeme u trajanju 2 (dvije) godine**, počevši **od 01.03.2025.god. do 28.02.2027.god.** Ugovorne strane međusobno utvrđuju da Zakupnik i Zakupodavac, mogu otkazati ovaj Ugovor u bilo kojem trenutku i bez navođenja razloga, uz **otkazni rok od 6 mjeseci**.

IV. Zakupnina

(1) Mjesečna zakupnina za Predmet zakupa prema članku I. ovog Ugovora iznosi:

- za **Poslovni prostor** s pripadajućim zajedničkim dijelovima: **11,50 EUR** (jedanaesteurapedesetcenti) **po m2 Poslovnog prostora** mjesečno, što na bazi obračunske površine **166,41 m2** poslovnog prostora, čini iznos u visini **1.913,72 EUR mjesečno**, koji iznos se uvećava za pripadajući iznos PDV-a ;
- za **Parkirna mjesta: 30,00 EUR** (trideseteura) po jednom Parkirnom mjestu mjesečno, što **za 8 parkirnih mjesta** čini iznos u visini **240,00 EUR mjesečno**, koji iznose se uvećava za pripadajući iznos PDV-a .

Slijedom navedenog, ukupna mjesečna zakupnina za Poslovni prostor i Parkirna mjesta iznosi **2.153,72 EUR, te uvećano za** pripadajući iznos PDV-a prema važećim propisima u trenutku sklapanja ovog Ugovora iznosi **2.692,15 EUR** (sve zajedno dalje u tekstu: "**Mjesečna zakupnina** ").

(2) Visina Mjesečne zakupnine određena je u EURO (EUR) i Zakupnik je plaća Zakupodavcu u EUR.

(3) Mjesečna zakupnina dospijeva na plaćanje u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka računa od strane Zakupnika, pri čemu je za pravovremenost uplate mjerodavan primitak na računu Zakupodavca. Zakupodavac ispostavlja račun za Mjesečnu zakupninu prvog dana u mjesecu za taj mjesec, pri čemu će Zakupodavac ispostaviti prvi račun za Mjesečnu zakupninu prema odredbama ovog Ugovora **počevši od 01.03.2025. god.**

(4) Indeksiranje Mjesečne zakupnine

Vrijednost Mjesečne zakupnine osigurana je na temelju indeksa potrošačkih cijena – Europska monetarna unija [CPI-EMU (=Euro-rata inflacije: ponderirani prosjek HCPI-ova država članica Europske monetarne unije)], kao što je objavio EUROSTAT. Kao polazna osnovica, ugovara se broj indeksa objavljen za **mjesec ožujak 2025. godine**. Novi broj indeksa predstavlja novu polaznu osnovicu za izračun daljnjih valorizacija. Promjena Mjesečne zakupnine utvrđuje se uvijek na kraju svake godine za godinu koja slijedi, tako da promjena Mjesečne zakupnine stupa na snagu uvijek s prvim danom svake godine. Za valorizaciju uzima se uvijek mjesečni indeks u siječnju svake godine s time da će se obračun valorizacije izraziti u prvom sljedećem računu za Mjesečnu zakupninu zbog nemogućnosti da se prilikom ispostavljanja prvog računa u godini uzme u obzir indeks za siječanj. U slučaju da više ne bude objavljivan europski indeks potrošačkih cijena, na njegovo mjesto kao osnova za buduće osiguranje vrijednosti, stupa indeks koji ga nasljeđuje ili koji mu je najbliži.

(5) Za slučaj zakašnjenja s plaćanjem, Zakupodavac će zaračunavati zateznu kamatu u visini zakonske stope. Zakupnik je osim toga dužan naknaditi Zakupodavcu sve sudske i izvansudske troškove, koje nastanu Zakupodavcu radi naplate njegovih tražbina iz ovog Ugovora, i to bez odgode nakon izdavanja odgovarajućeg računa. Račun će se temeljiti na vjerodostojnim ispravama kojima se dokazuju sudski i izvansudski troškovi.

(6) Zakupnik će na iznos Mjesečne zakupnine iz stavka (1) platiti PDV prema važećoj zakonskoj stopi.

(7) Zakupnik na svoje ime prijavljuje telefonski i internetski priključak, te snosi sve s time povezane troškove.

(8) Zakupodavac i Zakupnik su suglasni da je u iznos Mjesečne zakupnine iz ovog članka Ugovora, uključen i trošak čišćenja Predmeta zakupa jednom tjedno.

V.

Troškovi poslovanja

Troškovi zajedničke potrošnje

(1) Zakupnik se obvezuje snositi troškove poslovanja vezane za funkcioniranje, održavanje, očuvanje i upravljanje Poslovnim centrom (u nastavku: Troškovi zajedničke potrošnje) koji su zaračunati Zakupodavcu. Taj iznos troškova zajedničke potrošnje **predviđa se na EUR 5,00/m²** (slovima: pet eura po metru kvadratnom) Poslovnog prostora mjesečno. Podjela Troškova zajedničke potrošnje vrši se prema odnosu površine Poslovnog prostora prema svim površinama u Poslovnom centru koji se mogu dati u zakup. Ugovorne strane su suglasne da se **indeksacija primjenjuje i na Troškove zajedničke potrošnje**, prema istom modelu indeksacije kako je to naprijed utvrđeno za indeksaciju Mjesečne zakupnine.

U takve troškove zajedničke potrošnje ulaze:

- zajednički režijski troškovi za Poslovni centar kao primjerice naknada za vodu i odvodnju, za čišćenje i održavanje dimnjaka, čišćenje kanala, odvoz otpada, uklanjanje otpada, odvoz smeća, čišćenje kanalizacije,
- svjetlo, električna energija, grijanje i hlađenje za zajedničke dijelove cijelog Poslovnog centra, -
- troškovi čišćenja, čišćenja cesta, uklanjanja snijega, košnje trave, zalijevanja, održavanja hortikulture, posipanja zaleđenih površina, ukoliko se odnose na zajedničke dijelove Poslovnog centra,
- primjereno osiguranje, posebice protiv rizika potresa, požara, nevremena i poplave, loma stakla i osiguranje od odgovornosti vlasnika Poslovnog centra,
- troškovi servisiranja, popravaka, inspekcije, održavanja, očuvanja i poslovanja te troškovi optimiranja za sve tehničke i električne uređaje u Poslovnom centru i troškovi svih priključenih pomoćnih uređaja,
- svi porezi i javna davanja koji se odnose na nekretninu i zgradu, javna davanja povremeno nametnuta, troškovi registracije, propisane naknade za korištenje javnih površina određene od strane nadležnih tijela i svi drugi troškovi određeni od strane nadležnih tijela,
- troškovi recepcije, nadzora, čuvanja i zaštite objekta uključujući troškove za to potrebnog osoblja,
- troškovi dezinsekcije, deratizacije i sl.,
- troškovi osoblja i materijala za čišćenje, održavanje i nadzor zajedničkih prostora cijelog Poslovnog centra,
- troškovi upravljanja Poslovnim centrom i facility managementa,
- troškovi komunalne i vodne naknade,
- svi drugi troškovi koji bi mogli biti zaračunati Zakupodavcu u korist Zakupnika, pri vršenju raznih usluga vezanih uz nekretninu kako bi ona funkcionirala kao profesionalni uredski prostor. –

(2) Zakupodavac može za pružanje usluga navedenih u st. (1) koristiti vlastito osoblje i/ili angažirati treću firmu, posebice na temelju ugovora o potpunom održavanju zgrade. U potonjem slučaju će se udio Zakupnika u Troškovima zajedničke potrošnje obuhvaćenim takvim ugovorom odrediti sukladno naknadi predviđenoj ugovorom s „facility management-om“, iako pod uvjetom istog odnosa površine Poslovnog prostora prema svim površinama u Poslovnom centru koji se mogu dati u zakup, kao što je navedeno gore.

(3)Zakupodavac ne odgovara za eventualne manje i povremene poremećaje u funkcioniranju uređaja, takvi poremećaji ne daju Zakupniku pravo na umanjeње Mjesečne zakupnine, ukoliko je poslovanje Predmeta zakupa zagarantirano bez poteškoća i/ili zastoja vrijednih spomena.

(4) Ukoliko bi poremećaji u funkcioniranju uređaja, instalacija i/ili drugi nedostatci samog Predmeta zakupa izazivali poteškoće i/ili zastoje u poslovanju Zakupnika, Zakupnik ima pravo na umanjeње Mjesečne zakupnine.

Troškovi individualne potrošnje

U pogledu Zakupnikovih troškova individualne potrošnje za Poslovni prostor: električne energije, vode, grijanja i hlađenja (u nastavku: **Troškovi individualne potrošnje**), ugovorne strane su suglasne da se obračun vrši temeljem ugrađenih katnih brojila te da predmetni troškovi nisu uračunati u Troškove zajedničke potrošnje, već da ih Zakupnik plaća zasebno temeljem računa koju mu po toj osnovi ispostavlja Zakupodavac. Obračun individualne potrošnje temeljit će se prvenstveno prema stanju brojila. Ako se potrošnja pojedinih energenata ne može izračunati temeljem instaliranih brojila, primjenjivat će se odgovarajući ključ podjele kao i za Troškove zajedničke potrošnje, a isto se odnosi na obračun troškova kod zakupa etaže za više korisnika.

Plaćanje Troškova zajedničke potrošnje i Troškova individualne potrošnje

(1) Zakupodavac ima pravo na osnovi naknadnog godišnjeg obračuna odrediti mjesečni paušalni iznos na ime Troškova zajedničke potrošnje i onih Troškova Individualne potrošnje koji se ne mogu izračunati na temelju instaliranih brojila, koji će predstavljati akontaciju predviđenih godišnjih troškova. Ako se iz godišnjeg obračuna ispostavi da je Zakupnik preplatio te troškove, taj višak će se zaračunati na ime troškova za iduću kalendarsku godinu ili će se vratiti Zakupniku na njegov zahtjev, ukoliko Zakupodavac nema nepodmirenih tražbina prema Zakupniku iz ovog Ugovora. Eventualni manjak Zakupnik je dužan podmiriti Zakupodavcu najkasnije u roku mjesec dana od obračuna. U slučaju zakašnjenja s plaćanjem, Zakupodavac će zaračunati zakonsku zateznu kamatu.

(2) Zakupodavac može i tijekom godine korigirati, bilo prema gore bilo prema dolje, paušalni iznos na ime troškova poslovanja koji se u načelu orijentira prema prosječnim vrijednostima iz svakog prethodnog obračunskog razdoblja, a radi izbjegavanja većih razlika. Zakupodavac će poduzeti sve u svojoj moći da obračun troškova poslovanja za prethodnu godinu dostavi zakupnicima najkasnije do 30. (tridesetog) lipnja sljedeće godine. Ako bi odnos zakupa završio tijekom obračunskog razdoblja, godišnji troškovi poslovanja koji razmjerno terete predmet zakupa podijeliti će se sa 12 (dvanaest). Dobivena vrijednost predstavlja mjesečni iznos troškova poslovanja koji tereti predmet zakupa.

(3)Zakupnik se obvezuje da će Troškove zajedničke potrošnje i Troškove individualne potrošnje uvećane za pripadajući iznos PDV-a, plaćati Zakupodavcu prema odredbama ovog Ugovora počevši od 01.03.2025. god. nadalje, za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, sve na temelju računa koje će mu po toj osnovi izdavati Zakupodavac.

VI.

Osiguranje plaćanja – Zadužnica

(1) Potpisom ovog Ugovora Zakupnik se obvezuje, da će **najkasnije u roku 8 (osam) kalendarskih dana** računajući od dana sklapanja ovog Ugovora, radi osiguranja plaćanja svih tražbina koje će Zakupodavac imati prema Zakupniku po osnovi ovog Ugovora, dostaviti Zakupodavcu **solemniziranu zadužnicu popunjenu na iznos 5.000,00 EUR** (dalje u tekstu: Zadužnica).

(2) Ugovorne strane su suglasne da će Zadužnica koji je opisana u prethodnom stavku (1) ovog članka Ugovora, služiti kao instrument osiguranja plaćanja Mjesečne zakupnine, Troškova individualne potrošnje, Troškova zajedničke potrošnje, urednog održavanja Predmeta zakupa i općenito urednog ispunjenja svih obveza Zakupnika iz ovog Ugovora o zakupu, uključujući i naknadu cjelokupne štete koju bi Zakupodavac pretrpio uslijed nepoštivanja bilo koje obveze Zakupnika iz ovog Ugovora.

(3) Ukoliko u bilo kojem trenutku za vrijeme trajanja ovog Ugovora, Zakupnik ne učini bilo koje dužno plaćanje sukladno odredbama ovog Ugovora, Zakupodavac može podnijeti Zadužnicu na naplatu. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo da podnese Zadužnicu na naplatu, Zakupnik će bez dostaviti Zakupodavcu novu Zadužnicu popunjenu na istovjetan iznos koji je utvrđen u stavku (1) ovog članka.

(4) Ukoliko Zakupnik ne dostavi Zakupodavcu novu Zadužnicu na način opisan prethodnim stavkom, ili ukoliko Zakupnik najkasnije u roku 3 (tri) radna dana računajući od dana sklapanja ovog Ugovora, ne dostavi Zakupodavcu Zadužnicu iz stavka (1) ovog članka Ugovora, Zakupodavac ima diskreciono pravo otkazati ovaj Ugovor o zakupu s trenutnim učinkom, bez obveze poštivanja otkaznog toka, putem pisane Obavijesti o otkazu koju dostavlja Zakupniku na način opisan u članku X. ovog Ugovora. Bilo koje zakašnjenje u izvršenju ovog prava raskida neće imati za posljedicu bilo kakvo odricanje od istog.

(5) Zadužnica će biti vraćena Zakupniku po prestanku ovog Ugovora i po podmirenju od strane Zakupnika svih nepodmirenih iznosa i obveza prema Zakupodavcu.

VII.

Primopredaja Predmeta zakupa

(1) Zakupodavac i Zakupnik čine nespornim da se Zakupnik već nalazi u posjedu Predmeta zakupa po osnovi ranije sklopljenog Ugovora o zakupu, te da temeljem ovog Ugovora nastavlja biti u posjedu Predmeta zakupa.

VIII.

Podzakup, korištenje predmeta zakupa

(1) Za svako davanje u podzakup Predmeta zakupa ili njegovih dijelova potrebna je prethodna pismena suglasnost Zakupodavca, koja neće biti bezrazložno uskraćena ili odgađana. Davanje u podzakup izjednačeno je sa svakim drugim načinom ustupanja dijela poslovnog prostora, npr. uslijed prijenosa pojedinih ili svih prava i obveza iz ovog Ugovora u bilo kojem obliku na treće osobe.

(2) Podzakupnicima nije dopušteno daljnje davanje u podzakup bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca.

(3) U slučaju povrede odredbi stavka 1. ili 2. ovog članka Ugovora, Zakupnik je dužan – neovisno o daljnjim tražbinama Zakupodavca – platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u visini bruto iznosa godišnje zakupnine iz članka IV. ovog Ugovora.

(4) Zakupnik (i eventualni podzakupnici ukoliko bi podzakup prethodno bio odobren od strane Zakupodavca) dužni su koristiti Predmet zakupa na obziran način, s pažnjom dobrog gospodara. Zakupnik je dužan obratiti pažnju na to, da ne ometa poslovanje drugih korisnika i da uzme u obzir poslovne potrebe drugih korisnika.

(5) Zakupnik (i eventualni podzakupnici ukoliko bi podzakup prethodno bio odobren od strane Zakupodavca) su na temelju ovog Ugovora ovlašteni i dužni osigurati provođenje svih mjera zaštite na radu, kao i mjera zaštite od požara u zakupljenom prostoru.

IX.

Održavanje predmeta zakupa

(1) Obveze Zakupodavca vezane za održavanje Predmeta zakupa odnose se na krovnište, fasadu i konstruktivne te opće dijelove Poslovnog centra, kao i na infrastrukturne instalacije Poslovnog centra, uključujući kotlovnice i postrojenja. Zakupodavac se obvezuje održavati Poslovni centar u dobrom i potpuno ispravnom funkcionalnom stanju.

(2) Zakupodavac će u dogovoru sa Zakupnikom izvoditi popravke i eventualne građevinske zahvate u svrhu investicijskog održavanja Predmeta zakupa. Dogovor sa Zakupnikom nije potreban ako se radovi poduzimaju radi otklanjanja opasnosti koje ne trpe odlaganje. Zakupodavac je dužan poštivati obavljanje djelatnosti Zakupnika pri izvođenju takvih radova, osim kad bi zbog odgađanja radova mogla nastati znatna šteta. Zakupodavac je dužan obavijestiti Zakupnika o namjeravanim radovima iz ovog stavka, najkasnije 2 (dva) tjedna prije planiranog početka takvih radova, a ukoliko se radovi izvode u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja, Zakupodavac je dužan najkasnije 6 mjeseci prije početka radova pisano obavijestiti Zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova kao i o novoj visini zakupnine. U ostalim slučajevima, Zakupodavac je u obavijesti dužan navesti opseg radova i planirano trajanje radova. Od navedene obveze ranije obavijesti izuzeti su radovi koji služe hitnom otklanjanju od nastanka znatne štete. Ako bi se ispostavilo da uređaji, instalacije, oprema ili stvari u vlasništvu Zakupnika ometaju izvođenje navedenih potrebnih radova, Zakupnik je dužan na odgovarajuće traženje Zakupodavca privremeno ukloniti svoje uređaje, instalacije, opremu ili stvari. U slučaju takvih radova koji značajnije ne ometaju korištenje Predmet zakupa, Zakupnik neće imati pravo na umanjenje Mjesečne zakupnine.

(3) Zakupnik je dužan bez odgode obavijestiti Zakupodavca o svakom oštećenju Predmeta zakupa, ukoliko nije obavezan se sam pobrinuti za otklanjanje takvog oštećenja. Ako Zakupnik ne obavijesti Zakupodavca ili ga obavijesti sa zakašnjenjem, tako da Zakupodavac neće biti u mogućnosti se pravovremeno pobrinuti za potrebne mjere radi uklanjanja štete, Zakupnik je dužan naknaditi Zakupodavcu time nanесenu štetu. Zakupodavac ne odgovara za štete na unesenoj robi i stvarima uslijed krađe, požara i imisija, bez obzira na vrstu uzroka i opsega takvih događaja, osim ako se štete mogu pripisati krivnji Zakupodavca.

(4) Zakupnik se obvezuje održavati Predmet zakupa u odgovarajućem urednom stanju i na vlastiti trošak podmiriti svu štetu uzrokovanu namjernim ili nenamjernim ponašanjem Zakupnika, pri čemu Zakupnik nije u obvezi izvršiti popravke koji su posljedica uobičajenog korištenja Predmeta zakupa. Osobito se obvezuje podmiriti svu štetu nastalu kao posljedicu građevinskih ili drugih radova koje Zakupnik izvodi u Predmetu zakupa bez prethodne suglasnosti Zakupodavca ili štetu uzrokovanu unošenjem i korištenjem Zakupnikove opreme. Zakupnik će u Poslovnom prostoru o svom trošku zamijeniti ili popraviti sve potrošne elemente i opremu koju je pribavio Zakupodavac (npr. rasvjetne cijevi i žarulje) kao i snositi sve ostale troškove redovnog održavanja Predmeta zakupa. Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svako oštećenje Predmeta zakupa i zajedničkih uređaja u zgradi i on je dužan ukloniti oštećenja, ako ih je uzrokovao Zakupnik, njegovi zaposlenici, njegove stranke, posjetitelji, dobavljači ili druge osobe.

(5) Ako Zakupnik ne ispuni svoje obveze prema odredbama gornjih stavaka ovog članka i unatoč pisanoj opomeni i dodatnom primjerenom roku, Zakupodavac ima pravo izvesti potrebne radove na račun Zakupnika. Ako Zakupodavac ne ispuni svoje obveze prema odredbama gornjih stavaka ovog članka i unatoč opomeni i dodatnom primjerenom roku, Zakupnik ima pravo izvesti potrebne radove na račun Zakupodavca.

X. Otkaz Ugovora

(1) Zakupodavac može prijevremeno otkazati ovaj Ugovor uz otkazni rok od 8 (osam) dana u sljedećim slučajevima:

- 1.1. ako je Zakupnik u zakašnjenju s obvezom plaćanja bilo koje obveze iz ovog Ugovora za više od 30 (trideset) dana, ili
- 1.2. ako na temelju odgovarajućeg prijedloga nad imovinom Zakupnika bude otvoren stečajni ili likvidacijski postupak, ili ako će se odbiti otvaranje stečajnog postupka zbog nedostatka mase za pokriće troškova, ili
- 1.3. ako Zakupnik u roku 30 (trideset) dana ne ispuni svoje ostale ugovorne obveze unatoč pisanoj opomeni Zakupodavca ili ako koristi Predmet zakupa na način na koji se nanosi šteta i nastavi tako koristiti Predmet zakupa unatoč pisanoj opomeni Zakupodavca, ili
- 1.4. ako Zakupnik opetovano svojim ponašanjem izaziva prigovore drugih zakupnika, sanitarne inspekcije ili drugih upravnih tijela ili ako Zakupnik obavlja svoju djelatnost bez potrebnih ovlaštenja ili ako Zakupnik opetovano ometa druge zakupnike u korištenju zakupljenog objekta.

(2) Zakupnik i Zakupodavac su ovlašteni otkazati ovaj Ugovor u svako doba i bez navođenja razloga za otkaz, no uz poštivanje **otkaznog roka od 6 (šest) mjeseci**.

(3) Otkaz ovog Ugovora izjavljuje se pisanim putem preporučeno, slanjem pisane Obavijesti o otkazu, preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom, na adresu druge ugovorne strane iz zaglavlja ovog Ugovora ili na drugu poznatu adresu o kojoj je strana kojoj se otkazuje Ugovor, obavijestila drugu ugovornu stranu u pisanom obliku. Otkazni rok počinje teći danom slanja Obavijesti o otkazu na naprijed opisani način.

(4) Nakon prestanka Ugovora, Zakupodavac ima pravo onemogućiti Zakupniku pristup u Predmet zakupa blokadom kartica preuzeti Predmet zakupa i u tu svrhu otvoriti prostorije i isprazniti od pokretnina Zakupnika. Zakupnik se unaprijed usuglašava s takvim postupkom i izričito izjavljuje da ono ne predstavlja smetanje posjeda.

(5) Ukoliko Zakupodavac za vrijeme trajanja ovog zakupnog odnosa, pronađe drugog Zakupnika koji ima poslovni interes uzeti u zakup više od 50% ukupne površine 20.kata tornja B Poslovnog centra, Zakupodavac i Zakupnik obvezuju se sklopiti Dodatak ovom Ugovoru o zakupu, kojim će Zakupnik umjesto Predmeta zakupa utvrđenim ovim Ugovorom, uzeti u zakup drugi raspoloživ adekvatan prostor iste kvadrature unutar Poslovnog centra. Ukoliko takav drugi raspoloživ prostor koji će Zakupniku ponuditi Zakupodavac nije prihvatljiv Zakupniku, Zakupnik je u tom slučaju ovlašten otkazati ovaj Ugovor uz poštivanje otkaznog roka u trajanju 3 (tri) mjeseca.

XI. Građevinske preinake Zakupnika

(1) Zakupnik je nakon stupanja u posjed Predmeta zakupa ovlašten poduzimati na Predmetu zakupa građevinske preinake kao što su ugradnje, pregradnje i slično isključivo po prethodnoj pismenoj suglasnosti Zakupodavca, pri čemu Zakupodavac može odbiti suglasnost samo iz važnog ili materijalnog razloga.

(2) Izmjene bitnih zahtjeva za građevinu (primjerice strukturalne izmjene) nisu dopuštene. Ako se dogode takve građevinske preinake, one se moraju realizirati na trošak Zakupnika i Zakupnik je odgovoran za sve štete koje njime nastanu. Zakupnik je dužan o svom trošku ishoditi sve potrebne dozvole za takve preinake i iste predložiti Zakupodavcu bez odgode. Zakupnik je dužan prilikom

izvođenja građevinskih preinaka, koliko je to god moguće, postupati obzirno prema interesima i neometanom poslovanju ostalih zakupnika u Poslovnom centru i poduzeti takve izmjene uz minimalno ometanje. Zakupnik će samostalno odgovarati za svaku financijsku štetu ili naknadu koju od njega zahtijeva bilo koji drugi zakupnik unutar Poslovnog centra, a koja je rezultat ometanja prouzročenog građevinskim preinakama.

(3) Zakupnik je dužan u obliku projekta dokumentirati sve građevinske preinake koje izvede na Predmetu zakupa i dati Zakupodavcu besplatno na raspolaganje dva kompleta projekta kao ispis i jedan elektronski set podataka u obliku dwg datoteke.

(4) Kod prestanka zakupa Zakupnik je dužan ostaviti u Predmetu zakupa sve građevinske preinake, ugradnje i sl. u cijelosti ili djelomično, prema izboru Zakupodavca, u svakom slučaju bez naknade, ili iste ukloniti o vlastitom trošku prije vraćanja Predmeta zakupa u stanju slobodnom od osoba i stvari i uspostaviti prijašnje stanje Predmeta zakupa, izuzev pogoršanja nastalih uslijed redovnog korištenja, te preinaka koje je Zakupodavac odobrio. Ako Zakupnik ne ispuni ovu gore navedenu obvezu, Zakupodavac može na trošak Zakupnika angažirati odgovarajuće stručne osobe radi uspostave prijašnjeg stanja Predmeta zakupa.

XII. Osiguranja

(1) Zakupodavac zaključuje za Poslovni centar osiguranje posebice protiv rizika potresa, požara, nevremena i poplave, loma stakla i osiguranje od odgovornosti vlasnika Poslovnog centra.

(2) Zakupnik se obvezuje obavijestiti Zakupodavca ako se iz vrste poslovne djelatnosti Zakupnika odnosno korištenja Predmeta zakupa od strane Zakupnika može izvesti iznadprosječno visoka opasnost od požara ili nekog drugog iznadprosječnog rizika.

(3) Povećanje premije osiguranja za osiguranje protiv požara koje je sklopio Zakupodavac za Poslovni centar i njene tehničke uređaje uzrokovano gore navedenom činjenicom teretit će izravno Zakupnika u računu ispostavljenom za troškove poslovanja i Zakupnik je isto dužan platiti.

(4) Zakupodavac ne osigurava opremu i inventar, vozila, uređaje ili drugu imovinu Zakupnika u Predmetu zakupa, bilo poslovne bilo privatne.

XIII. Pravo Zakupodavca na razgledavanje

(1) Zakupodavac i osobe koje on ovlasti imaju pravo pristupa u Predmet zakupa tijekom radnog vremena i po prethodnoj najavi barem 24 (dvadesetčetiri) sata unaprijed.

(2) Samo u slučaju opasnosti zbog odgode dopušten je pristup prostorijama i izvan uobičajenog radnog vremena. Ako Predmet zakupa u tom času nije pod nadzorom, a Zakupnik nije mogao biti pravovremeno obaviješten, mogu se pozvati organi zaštite (policija, vatrogasci).

(3) Kod otkaza odnosno prestanka zakupa, Zakupnik je dužan za vrijeme trajanja otkaznog roka odnosno roka za oslobođenje Poslovnog prostora omogućiti razgledavanje Predmeta zakupa zainteresiranim osobama koje ovlasti Zakupodavac, uz najavu 24 (dvadesetčetiri) sata unaprijed.

(4) Za vrijeme takvog ulaza ili obilaska Predmeta zakupa u skladu s odredbama ovog članka, Zakupodavac može stupiti u Predmet zakupa samo s ovlaštenim zaposlenikom ili predstavnikom

Zakupnika. Zakupnik je dužan osigurati raspoloživost svog ovlaštenog zaposlenika ili predstavnika. U suprotnom, Zakupodavac može ući u Predmet zakupa bez pratnje predstavnika Zakupnika.

XIV. Natpisi

(1) Informativni panoi i reklame bilo koje vrste mogu se postaviti isključivo u sporazumu sa Zakupodavcem uzimajući u obzir raspoloživi prostor i cijeli koncept. U okviru raspoloživog prostora Zakupnik ima pravo postaviti oznake njegove tvrtke ili naziva na predviđenim orijentacionim panoima o svom trošku i odgovoran je za plaćanje poreza i drugih davanja za takve oznake. Kod oznaka na orijentacionom panou mora biti sačuvan jedinstveni oblik.

(2) Za eventualne svjetleće panoe i nosače reklama koje su izvan predviđenih općih orijentacionih panoa i koji se postavljaju na vanjskoj fasadi potrebna je prethodna pisana suglasnost Zakupodavca. Upravne dozvole za postavljanje takvih panoa dužan je ishoditi Zakupnik. Zakupnik također plaća sve ostale troškove, poreze i druga davanja vezana uz isticanje natpisnih panoa odnosno orijentacionih panoa.

XV. Troškovi i pristojbe

Eventualne troškove sastava Ugovora i pravnog savjetovanja snosi svaka ugovorna strana za sebe.

XVI. Povrat predmeta zakupa

(1) Kod prestanka zakupa, Predmet zakupa vraća se Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari, očišćen i u urednom stanju, tj. zidovi, strop, podovi trebaju biti u stanju koje odgovara uobičajenom i redovnom korištenju. Ako se ispostavi da je Predmet zakupa prekomjerno uništen njegovim korištenjem, Zakupodavac može zaračunati Zakupniku troškove adaptacije. Svi ključevi, kartice, pa i oni koje je dao izraditi Zakupnik, predaju se Zakupodavcu, u suprotnom je Zakupodavac ovlašten promijeniti brave na račun Zakupnika. Preuzimanje Predmeta zakupa od strane Zakupodavca i stanje Predmeta zakupa, ugovorne strane utvrditi će posebnim Zapisnikom o primopredaji.

(2) Ako pri prestanku zakupa dođe do odugovlačenja s ispražnjenjem i vraćanjem Predmeta zakupa skrivenog od Zakupnika, Zakupnik je dužan za vrijeme trajanja takvog odugovlačenja, tj. sve do urednog vraćanja Predmeta zakupa, platiti Zakupodavcu za svaki započeti mjesec naknadu za korištenje u visini dvostrukog iznosa Mjesečne zakupnine iz članka IV. ovog Ugovora.

XVII. Opće odredbe

(1) Eventualna ništetnost pojedinih odredbi ovog Ugovora ne utječe na postojanje i valjanost ovog Ugovora u cjelini. Ugovorne strane zamijeniti će ništetnu odredbu novom i valjanom odredbom koja je najbliža gospodarskoj svrsi ništetne odredbe.

(2) Zakupnik prima na znanje da zaposlenici Zakupodavca i upravitelj zgrade i njegovi zaposlenici nisu ovlašteni odobravati Zakupniku dodatna prava, oslobađati ga obveza ili ugovarati druge izmjene ovog Ugovora.

(3) Obje ugovorne strane, i Zakupnik i Zakupodavac, suglasne su da su adrese navedene na početku ovog Ugovora ispravne adrese za dostavljanje svih obavijesti koje se zahtijevaju na temelju uvjeta ovog Ugovora.

(4) Obje ugovorne strane obvezuju se bez odgode pismeno dostaviti drugoj ugovornoj strani svaku promjenu vlastite adrese za primitak pismena. Sve dok se ne može dokazati da je takva obavijest predana, pismena se dostavljaju na ranije poznatu adresu i smatra se da je takva dostava dopuštena i valjana i u slučaju, da pismeno nije stiglo dotičnoj ugovornoj strani zbog promjene adrese.

(5) Ugovorne strane su izričito suglasne, da ovaj Ugovor o zakupu stupa na snagu i primjenjuje se danom potpisa od strane obje ugovorne strane. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se s danom 01.03.2025.god. stavlja izvan snage raniji Ugovor o zakupu s pripadajućim Dodatkom, kojim je ranije bio reguliran zakup Predmeta zakupa.

(6) Ovaj Ugovor je pročitao i protumačen prije potpisa, ugovorne strane su u potpunosti suglasne obzirom na sve odredbe Ugovora.

(7) Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka, od kojih je po jedan primjerak predviđen za svaku ugovornu stranu.

(8) Prilozi 1. i 2., koji se u više navrata spominju u tekstu Ugovora su priloženi svim primjercima ovog Ugovora i čine sastavni dio ovog Ugovora.

(9) Prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na pravne slijednike ugovornih strana.

(10) U slučaju spora iz ili u svezi s ovim Ugovorom nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu, uz primjenu hrvatskog prava kao mjerodavnog.

XVIII. Prilozi

Prilog 1. Tlocrt Poslovnog prostora

Prilog 2. Tlocrt Parkirnih mjesta

Ovi prilozi čine sastavni dio ovog Ugovora.

U Zagrebu, dana 20.02.2025.god.

Zakupodavac:
OFFICIUM PARTNER d.o.o.
Ognjen Tolja
Direktor

Zakupnik:
Ured za ideje d.o.o.
Hrvoje Hartek
Direktor