

Dalma d.d. u stečaju. Split, Kopilica 5, OIB:64479860853, zastupano po stečajnoj upraviteljici Miri Hajdić iz Splita, Smiljanićeva 2, kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), s jedne strane,

i

1. Visoka škola za inspekcijski i kadrovski menadžment, Split, Zrinsko Frankopanska 209, OIB:06755374111, (u daljnjem tekstu: Zakupac 1)
2. Udruga za promicanje znanosti i umjetnosti, Split, Zrinsko Frankopanska 209, OIB:5128476225,
3. Nova ideja, Split, Zrinsko Frankopanska 209, OIB:98102731613,

svi zastupani po dr.sc. Đorđu Nadrljanskom iz Splita, Viška 8, kao zakupci (u daljnjem tekstu: Zakupci), s druge strane, zaključili su dana 02.12.2021. godine

U G O V O R

o zakupu poslovnog prostora

Članak 1.

Temeljem ovog Ugovora Zakupodavac daje, a Zakupci primaju u zakup poslovni prostor u vlasništvu Zakupodavca koji se nalazi u poslovnoj zgradi oznake čest.zem. 6089/3 upisane u Z.U. 20251 k.o. Split, a koja zgrada je dio poslovnog kompleksa na adresi Split, Kopilica 5.

Poslovni prostor iz stavka 1. ovog članka predstavlja jedinstvenu građevinsku cjelinu koja je u naravi uredski prostor sa pratećim sadržajima (sanitarni čvor i dr.) ukupne površine 400 m².

Članak 2.

Poslovni prostor iz članka 1. ovog ugovora Zakupci se obvezuju koristiti za obavljanje svoje registrirane djelatnosti.

U obavljanju svoje registrirane djelatnosti Zakupci se obvezuju predmetni poslovni prostor koristiti pažnjom dobrog gospodara.

Članak 3.

Ugovorne strane su suglasne da Zakupci imaju pravo koristiti slobodan parking prostor za osobna vozila ispred ili iza poslovne zgrade u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor vodeći računa da to bude usklađeno sa Zakupodavcem i njegovim poslovnim potrebama.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju zakupninu za zakupljeni poslovni prostor koja iznosi 22,50 kn po m². Cijena je određena na paritetu 1 EUR – 7, 50 kn. Ukoliko u tijeku trajanja Ugovora dođe do promjene



tečaja EUR-a više od 10% u Zakupodavac ima pravo promijeniti cijenu upravo za postotni iznos promjene tečaja.

Kod određivanja cijene zakupa vodilo se računa o stanju prostora koji se daje u zakup i potreba ulaganja zakupnika da bi zadovoljio minimalno-tehničke uvjete. Način i uvjeti ulaganja definirani su člancima 6. i 7. ovog Ugovora.

Ugovorne strane su suglasne da se zakupnina iz ovog članka može mijenjati, ovisno o kretanju cijena zakupa poslovnih prostora na tržištu, o čemu se stranke obvezuju sklopiti poseban dodatak ovom Ugovoru.

Ukupan iznos zakupnine iz stavka 1. ovog članka Zakupodavac će obračunavati mjesečno, a Visoka škola za inspekcijski i kadrovski menadžment (u daljnjem tekstu: Zakupac 1) se obvezuje plaćati zakupninu najkasnije do 20-og u mjesecu za tekući mjesec, temeljem računa kojeg izdaje Zakupodavac. Troškove PDV-a obračunatog na mjesečni iznos zakupnine snosi Zakupac 1.

Članak 5.

Pored zakupnine, Zakupac 1 se obvezuje za vrijeme trajanja ovog Ugovora plaćati Zakupodavcu tekuće troškove električne energije, vode i komunalne naknade za svaki mjesec po obračunu i ispostavljenom računu i dospjeću istog..

Zakupac 1 se obvezuje o svom trošku ugraditi interno brojilo za električnu energiju, a dok se ugradnja ne izvrši obvezuje se plaćati mjesečnu potrošnju električne energije sukladno mjesečnom utrošku iste.

Zakupac 1 se također obvezuje o svom trošku ugraditi interno mjerilo za vodu, ukoliko to bude tehnički izvedivo. Ukoliko ugradnja internog mjerila za vodu ne bude moguća Zakupac 1 se obvezuje plaćati mjesečnu naknadu za utrošenu vodu u paušalnom iznosu od 200,00 kuna.

Ugovorne strane su suglasne da će Zakupac 1 plaćati komunalnu naknadu koja će se obračunavati po cijeni koju grad Split utvrđuje za poslovne prostore koji su namijenjeni obavljanju djelatnosti obrazovanja. Komunalna naknada će se prefakturirati proporcionalno korištenom prostoru

Članak 6.

Ugovorne strane su pregledale i utvrdile stanje poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora te suglasno utvrđuju da je prije početka korištenja nužno izvršiti određena ulaganja u svrhu uređenja poslovnog prostora kako bi isti zadovoljio minimalne standarde za obavljanje registrirane djelatnosti Zakupaca.

Ugovorne strane su suglasne da su zajednički utvrditi vrstu i opseg radova iz stavka 1. ovog članka a što je sve sadržano u Specifikaciji radova koja će činiti sastavni dio ovog Ugovora.

Ustrane su suglasne da Zakupac 1, odmah po potpisu ovog Ugovora, započne sa radovima uređenja poslovnog prostora sukladno Specifikaciji radova iz stavka 2. ovog članka.

Zakupnik je upoznat sa stanjem cijelog objekta u kojem se nalazi predmetni poslovni prostor I stranke su suglasne da Zakupodavac ne odgovara za eventualne štete nastale temeljem stanja objekta, kakav je bio u trenutku potpisivanja Ugovora.



Članak 7.

Svi radovi i troškovi ulaganja koje zakupnik poduzme u poslovnom prostoru sukladno Članku 6. ovog Ugovora, padaju na teret Zakupca 1 i neće ih na nikakav način potraživati od Zakupodavca.

Zakupci nemaju pravo predmetni poslovni prostor davati u podzakup trećim osobama.

Zakupci ne mogu bez suglasnosti Zakupodavca vršiti preinake u predmetnom poslovnom prostoru.

Nakon ishođenja potrebnih dozvola za rad i stavljanja u funkciju predmetnog poslovnog prostora, svi mogući daljnji radovi i preinake uz suglasnost Zakupodavca, padaju na teret Zakupca 1 koji se odriče potraživati od Zakupodavca neamortizirani dio izvršenih ulaganja.

Članak 8.

Troškove tekućeg održavanja predmetnog poslovnog prostora snosi Zakupac 1.

Zakupac 1 je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja koje prouzroče Zakupci ili ih pak prouzroče treće osobe koje se koriste poslovnim prostorom.

Članak 9.

Ovaj Ugovor zaključuje se na određeno vrijeme od 10 godina.

Ugovorne strane su suglasne da u skladu s obostranim interesima i eventualnim posebnim okolnostima ili promijenjenim okolnostima, vrijeme zakupa reguliraju posebnim dodatkom ovom Ugovoru.

Članak 10.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa, kada se Zakupodavac obvezuje predati Zakupcima predmetni poslovni prostor u posjed slobodan od osoba i stvari, o čemu će se sastaviti poseban zapisnik.

Vrijeme na koje je ovaj Ugovor zaključen računa se i počinje teći od dana uvođenja Zakupaca u posjed predmetnog poslovnog prostora.

Ugovorne strane su suglasne da se zakupnina iz ovog Ugovora počinje obračunavati od dana završetka radova iz članka 6. ovog Ugovora i ishođenja potrebnih dozvola za rad, a što će ugovorne strane utvrditi posebnim zapisnikom.

Članak 11.

Ovaj Ugovor prestaje istekom roka na koji je sklopljen.

Svaka ugovorna strana može ovaj Ugovor raskinuti u svako doba, ako druga strana ne ispunjava obveze iz ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju, u slučaju nepoštivanja ugovorom preuzetih obveza, otkazni rok od 3 (tri) mjeseca računajući od dana uručenja pisane obavijesti o otkazu ovog Ugovora Zakupcima.

Zakup poslovnog prostora može prestati u svako doba sporazumom stranaka.

Članak 12.

Ovaj Ugovor može prestati otkazom Zakupodavca:



- ako Zakupci i poslije zaprimljene pisane opomene nastave koristiti poslovni prostor protivno ovom Ugovoru ili ga oštećuju koristeći ga bez potrebne pažnje,

- ako Zakupac 1 ne plati dospjelu zakupninu ni u roku od 30 (trideset) dana računajući od dana primitka pisane opomene Zakupodavca.

Otkaz Ugovora se daje u pisanom obliku, a dostavlja se Zakupcima putem obične ili elektroničke pošte, uz otkazni rok od 3 mjeseca koji počinje teći danom uručenja pisanog otkaza Zakupcima.

U otkaznom roku predmetni poslovni prostor Zakupci trebaju isprazniti od osoba i stvari te ga predati Zakupodavcu.

Članak 13

Zakupci su dužni po prestanku zakupa predati poslovni prostor Zakupodavcu u stanju kakav je bio nakon izvođenja radova utvrđenih u članku 6. ovog Ugovora, uvažavajući pri tome eventualne razlike u stanju prostora koje su nastale redovitim korištenjem poslovnog prostora od strane Zakupaca.

Članak 14.

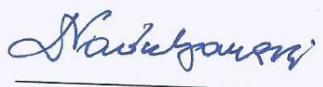
Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne sporove nastale iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a u slučaju da sporazum ne bude moguć ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

Članak 15.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) jednaka primjerka od kojih Zakupodavcu i svakom Zakupcu pripada po 1 (jedan) primjerak.

U Splitu, 02.12.2021. godine

Za Zakupce 1, 2 i 3



dr. sc. Đorđe Nadrljanski



Za Zakupodavca



dr. sc. Mira Hajdić


DALMA d.d. u stečaju
SPLIT 2

KLASA: 372-01/21-01

URBROJ: 218/01-294/21-01-189

M

Dalma d.d. u stečaju. Split, Kopilica 5, OIB:64479860853, zastupano po stečajnoj upraviteljici Miri Hajdić iz Splita, Smiljanićeva 2, kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), s jedne strane,

i

1. Visoka škola za inspekcijski i kadrovski menadžment, Split, Zrinsko Frankopanska 209, OIB:06755374111,
 2. Udruga za promicanje znanosti i umjetnosti, Split, Zrinsko Frankopanska 209, OIB:5128476225,
 3. Nova ideja, Split, Zrinsko Frankopanska 209, OIB:98102731613,
- svi zastupani po dr.sc. Đorđu Nadrljanskom iz Splita, Viška 8, kao zakupci (u daljnjem tekstu: Zakupci), s druge strane, zaključili su dana 02. prosinca 2021. godine

D O D A T A K I
UGOVORU o zakupu poslovnog prostora

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da su dana 02. prosinca 2021. godine zaključile Ugovor o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor),
- da je Ugovor zaključen na određeno vrijeme od 10 godina,
- da je člankom 9. Ugovora predviđena mogućnost da se zbog posebnih okolnosti ili promijenjenih okolnosti vrijeme zakupa regulira posebnim dodatkom Ugovoru,
- da se protiv Zakupodavca pred Trgovačkim sudom u Splitu vodi stečajni postupak, a što može imati utjecaja na ugovoreno vrijeme trajanja zakupa.

Polazeći od utvrđenja iz stavka 1. ovog članka ugovorne strane ovim Dodatkom I Ugovoru o zakupu poslovnog prostora reguliraju vrijeme trajanja zakupa kako slijedi.

Članak 2.

Ugovorne strane su suglasne da će Ugovor prestati i prije isteka roka na koji je zaključen i to danom pravomoćnosti rješenja o dosudi predmetnog prostora – nekretnine kupcu nakon prodaje u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom.

Članak 3.

U ostalom dijelu odredbe Ugovora ostaju nepromijenjene.

U Splitu, 02. prosinca 2021. godine

Za Zakupce

Đorđe Nadrljanski

Dr.sc. Đorđe Nadrljanski



KUŠA = 372-01/21-01
URBROJ: 2181/01-244/21-01-133

Za Zakupodavca

Mira Hajdić

dr.sc. Mira Hajdić

Dalma
DALMA d.d. u stečaju
SPLIT 2