

U Splitu,                      veljača      2020

## **PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**NARUČITELJ :**                      **VETERINARSKA STANICA SPLIT D.O.O. U STEČAJU,**  
**Šibenska 9, 21000 Split, OIB: 61531843890**



**NEKRETNINA :**                      **POSLOVNI PROSTOR - VETERINARSKA AMBULANTA**

**LOKACIJA :**                              **SPLIT, ŠIBENSKA 9, Č.Z. 6037/9, K.O. SPLIT**

**BROJ ELABORATA:**      **11/2021**

**Datum procjene :**              **16.01.2021.**

**Izradio:**  
**Ivan Mijanović, dip. ing građ**  
**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i**  
**procjenu nekretnina**

## **SADRŽAJ :**

- A. RJEŠENJE
  - A. 1. UVOD
  - A. 2. Zadatak
  - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
  - E. 1. Dan kakvoće
  - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
  - E. 3. Geometrijski podaci
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
  - E. 5.1. Usporedne nekretnine
  - E. 5.2. Izračun
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
  - G. 1. Fotozapis
  - G. 2. Dokumentacija
  - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni

**1. ZADATAK**

Naručitelj : VETERINARSKA STANICA SPLIT D.O.O. U STEČAJU, Šibenska 9, 21000 Split,  
OIB: 61531843890  
Nekretnina POSLOVNI PROSTOR - VETERINARSKA AMBULANTA  
SPLIT, ŠIBENSKA 9, Č.Z. 6037/9, K.O. SPLIT

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno nalogu Općinskog suda u Splitu . Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke (going concern) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i zakonima.

**2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

**DIREKTOR :**

IVAN MIJANOVIĆ, dip. ing. Grad  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

-----

U Splitu 16.1.2021

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR - VETERINARSKA AMBULANTA  
Lokacija : SPLIT, ŠIBENSKA 9, Č.Z. 6037/9, K.O. SPLIT  
Dan kakvoće 10.01.2021.  
Dan vrednovanja 13.01.2021.  
Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
Metoda izračuna Prihodovna metoda  
Svrha procjene: Za potrebe stečajnog postupka  
Z.K. izvadak: E-izvadak od 13.01.2021.  
Općinski sud: Split, ZK odjel Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Split	14951	6037/9	48	Split	2026	6462	611

Opis nekretnine: 48. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-48)  
poslovni prostor - veterinarska ambulanta označen kao cjelina br. 1, ukupne netto površine 106,56 m2, a koji se sastoji od prijema i čekaone, trgovine, ambulantne kirurgije, laboratorija, šišaone, garderobe, kancelarije inspektora, dva WC-a, tuša, predprostora, dva hodnika, kotlovnice i vjetrobrana

Površina čest: 611,00 m2  
Površina prostora 106,56 m3  
(Vlasnički list):

Vlasnik: VETERINARSKA STANICA D.O.O. SPLIT  
Teret: Upisani su tereti

**Legalitet:** Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zem.6037/9, opisane u listu A.I., priloženo Uvjerenje Republike Hrvatske, Splitsko-dalmatinska županija, Grad Split, Služba pravne zaštite, stanova, poslovnih prostora i geodezije, Odsjek za geodeziju, klasa: 930-01/12-01/0366, Urbroj:2181/01-12-03/47-12-2 "Split, 26. travnja 2012. godine" i Rješenje o davanju na upotrebu SRH-Općina Split, Uprava za urbanizam, građevinarstvo i komunalne poslove broj: 359/Up-I-102/71 "Split, 31. prosinca 1974. godine".

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat - nije predočen

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1971

Zadnja rekonstrukcija Nepoznato

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole) -

Napomene : Predmetna nekretnina trenutno nije u upotrebi

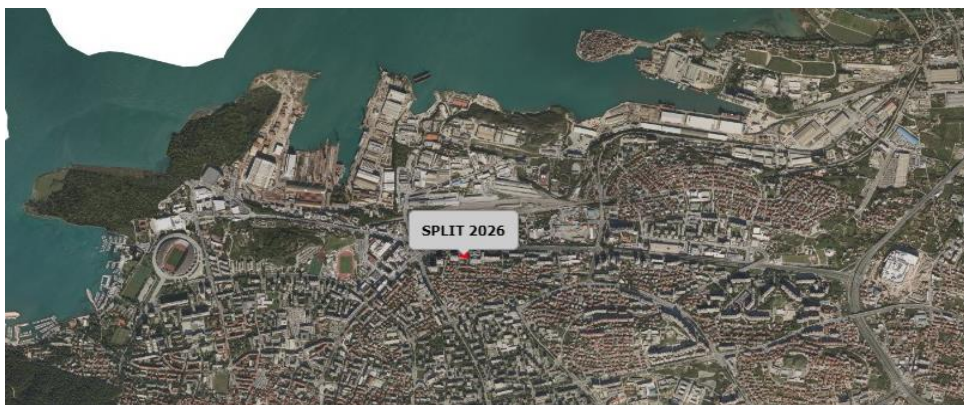
NKP : (m2) 106,56

**Tržišna vrijednost :** **126.503,55** € ili 957.631,84 Kn

DIREKTOR :  
Ivan Mijanović

## C. LOKACIJA

### MAKRO

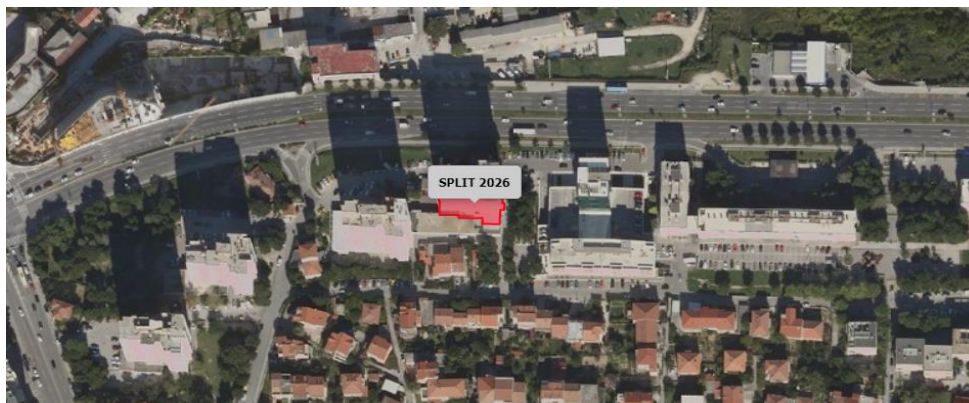


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

### MIKRO



Nekretnina se nalazi unutar stambeno - poslovnog objekta lociranog na području Kmana. Poslovni prostor predstavlja Veterinarsku ambulantu, smještenu na sjevero-istočnom dijelu prizemlja. U neposrednoj blizini se nalaze ostali poslovni i ugostiteljski sadržaji (Hotel Residence, osnovna škola, Euroherc osiguranje). Parking u mirovanju je moguć na obližnjem javnom parkingu.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon što su prikupljeni svi podaci o transakcijama u 2019., možemo konačno i donijeti zaključak za tu najdinamičniju godinu na tržištu nekretnina od 2008. godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijenom od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.

Jasno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%.

Treba upozoriti da se tržište nekretnina ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uzroci koji utječu na tržište.

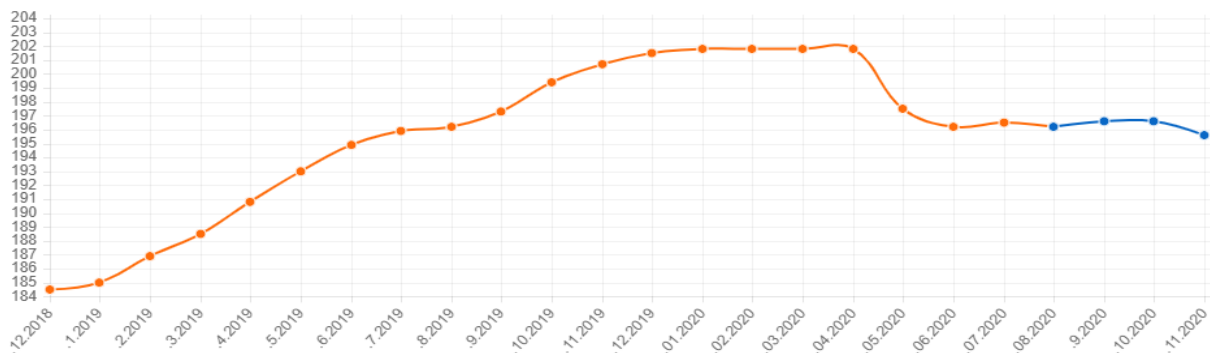
Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnina pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih.

Nastavit će se i dalje rast cijena, ali po bitno manjoj stopi, što se posebno odnosi na rabljene nekretnine. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu.

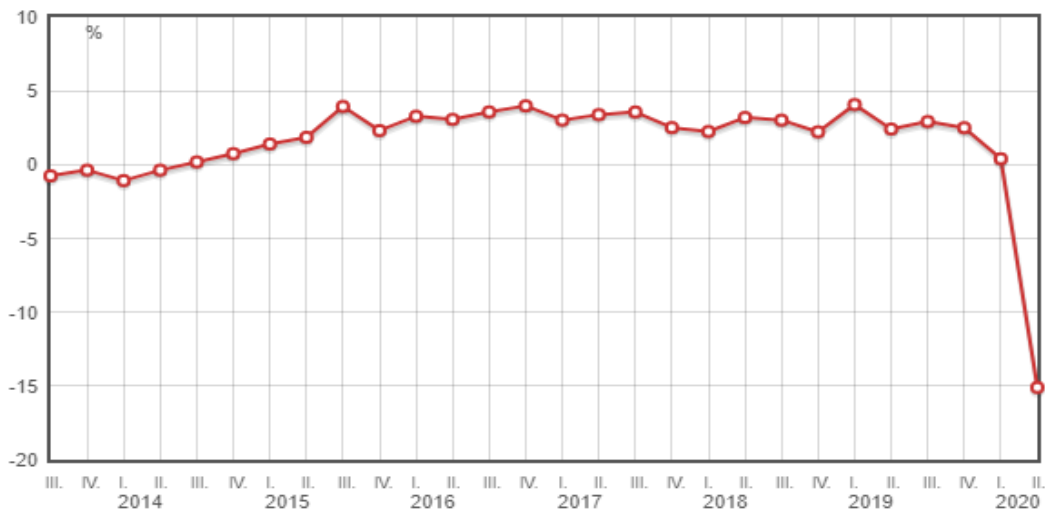
Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima

### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

**1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 10.01.2021. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

**2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA****PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Toplovod	nije priključen
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

**ZGRADA**

Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	Ravni krov + izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka, boja

**POSLOVNI PROSTORI**

Vanjska stolarija (prozori)	PVC + FE + FE rešetke
Vanjska stolarija (vrata)	PVC
Lift	nema
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka, boja, majolika
Obrada podova	keramika, parket, PVC lijevani pod
Unutarnja stolarija	drvena, jednokrnlina s ostakljenim nadsvjetlom
Prostorije	Prijem i čekaona, trgovina, ambulanta, kirurgija, laboratorij, šišaona, garderoba, kancelarija inspektora, 2 wc-a, tuš, predprostor, 2 hodnika, kotlovnica, vjetrobran
Grijanje	el.energija, interno centralno grijanje
Ventilacija	ne
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	da
Ostalo	
Stanje:	<b>Nekretnina je stara 50 godina. Stanje; osrednje.</b>

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### Netto korisna površina (NKP)

Prijem i čekaona	14,10 m <sup>2</sup>
Trgovina	10,97 m <sup>2</sup>
Ambulanta	10,09 m <sup>2</sup>
Kirurgija	10,52 m <sup>2</sup>
Laboratorij	10,08 m <sup>2</sup>
Šišaona	8,79 m <sup>2</sup>
Garderoba	6,53 m <sup>2</sup>
Kancelarija inspektora	15,02 m <sup>2</sup>
WC	1,98 m <sup>2</sup>
WC	1,13 m <sup>2</sup>
Tuš	1,06 m <sup>2</sup>
Predprostor	1,84 m <sup>2</sup>
Hodnik	9,02 m <sup>2</sup>
Hodnik	2,71 m <sup>2</sup>
Kotlovnica	1,02 m <sup>2</sup>
Vjetrobran	1,70 m <sup>2</sup>

**UKUPNO:** = 106,56 m<sup>2</sup>

BKP 106,56 x 1,15 = 122,54 m<sup>2</sup>

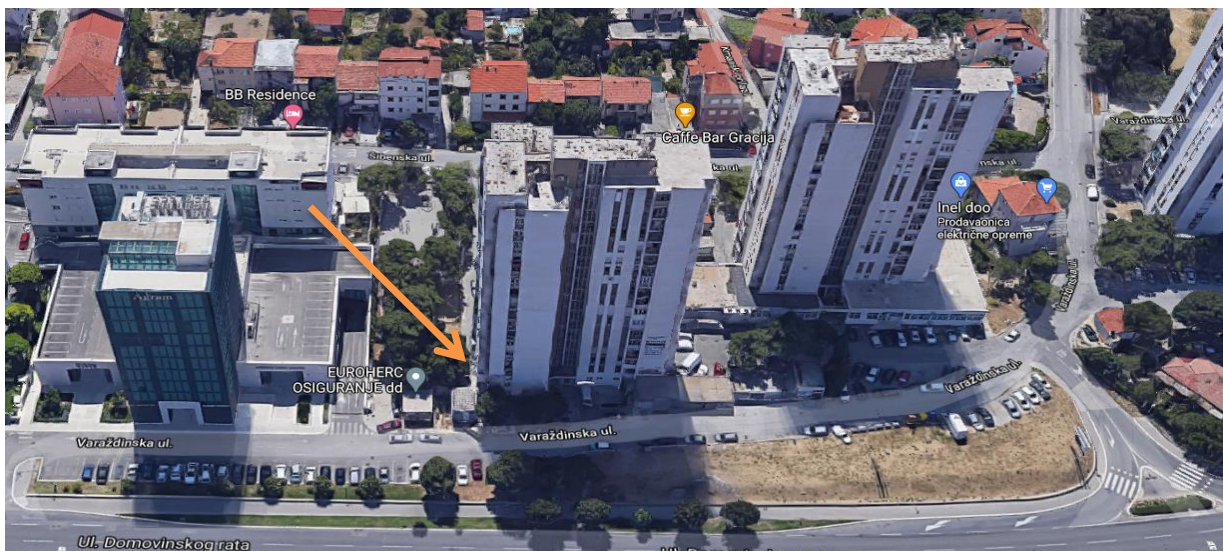
BV 122,54 x 3,00 = 367,63 m<sup>3</sup>

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

**Bruto korisna površina (BKP) = 122,54 m<sup>2</sup>**

**Netto korisna površina (NKP) = 106,56 m<sup>2</sup>**

**Volumen objekta (BV) 367,63 m<sup>3</sup>**



#### **4. METODA PROCJENE**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom.

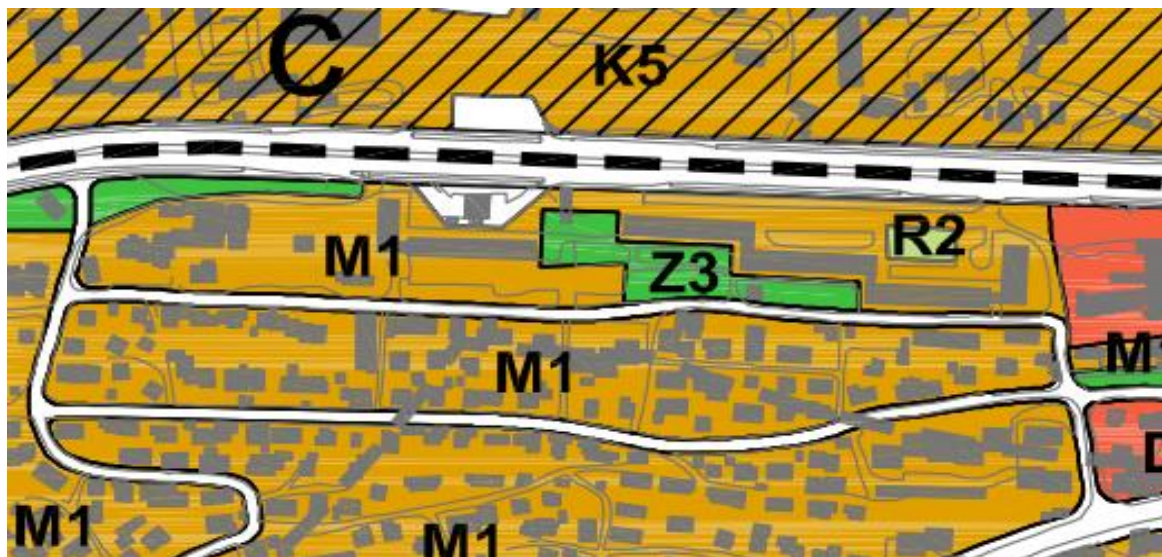
Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najмова te nekretnina oglašениh za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za  $TV = NOP / EY$ . Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz prepostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.

## 5. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA, USPOREDNE NEKRETNINE

### 5.1. Prostorno planska dokumentacija

Sukladno GUP-u Grada Splita, predmetna nekretnina nalazi se u području namjene M1.



#### Razvoj i uređenje naselja



**stambena namjena S**



**mješovita namjena M**

M1 - pretežito stambena,  
M2 - stambena i poslovna,  
M3 - stanovanje i turizam

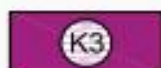


**Javna i društvena namjena D**

D1 - uprava,  
D2 - socijalna,  
D3 - zdravstvena,  
D4 - predškolska,  
D5 - školska,  
D6 - visoko učilište, znanost, tehnološki parkovi,  
D7 - kultura,  
D8 - vjerska



**gospodarska namjena**  
gospodarska namjena I



**poslovna namjena K**  
K3 - komunalno servisna  
K4 - rasadnici



**K5 - poslovna namjena i stanovanje**

### 5.3. Usporedne nekretnine - poslovni prostor

Za potrebe ove procjene koristili smo podatke dobivene od tvrtki, a koji podaci se odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora.

#### Nekretnina 1

Poslovni prostor u Splitu, Spinčićeva 2B, 21000 Split, površine 282,00 m<sup>2</sup> (3 poslovna prostora). Najam ugovoren 29.04.2020., za iznos od 8,00 €/m<sup>2</sup>. Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, Spinčićeva 2, površine 169,00 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 21.06.2017., za iznos od 10,00 €/m<sup>2</sup>. Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, Domovinskog rata 93, površine 102,09 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 01.10.2019., za iznos od 10,00 €/m<sup>2</sup>. Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Prikaz nekretnina rbr 2 i 3



## DZS indeksi cijena nekretnina


13.1.3.

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNO UREĐEње ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic Coast	Other
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

## 5.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

NKP= 106,56 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
Grad	Split	Split	Split	Split
Lokacija	Kman	Lazarica	Lazarica	Ravne Njive
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	vlastiti	vlastiti	vlastiti
Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
Datum transakcije/objave	1Q2021	2Q2020	2Q2017	4Q2019
Površina (m2)	106,56	282,00	169,00	102,09
Cijena (€)	-	2.256,00	1.690,00	1.020,90
Cijena po m2	-	8,00	10,00	10,00

<b>Protok vremena</b>	1Q2021	2Q2020	2Q2017	4Q2019
DZS indeksi cijena nekretn.	126,30	126,30	106,58	120,35
Vremensko usklađenje	-	0,0%	18,5%	4,9%
Korigirana vrijednost po m2	-	8,00	11,85	10,49

<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	malo bolja	malo bolja	malo bolja
(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	-5%

<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

<b>Veličina</b>	106,56	282,00	169,00	102,09
(-20% do +20%)	0%	0%	5%	0%

<b>Namjena</b>	v. ambulanta	prodajni prostor	caffee	caffee
(-20% do +20%)	-	0%	0%	-10%

<b>Stanje zgrade</b>	dobro	malo bolje	malo bolje	malo bolje
(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	-5%

<b>Pozicija</b>	Po	Pr	Pr	Pr
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Starost</b>	1971	2000	2000	1980
(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	0%

<b>Opće stanje prostora</b>	dobro	bolje	bolje	bolje
(-20% do +20%)	-	5%	5%	5%

<b>Ukupno korekcija</b>	-	-10%	-5%	-15%
Korigirana vrijednost po m2	9,12	7,20	11,26	8,92

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

FK matrica					
			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratko- ročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

Odabrani FK: 3,00

Ukupna površina poslovni prostori **106,56 m2**

Prosječni prihod od najma po m2 mjesečno 9,12 €

namjena opis	kol m2	najamnina €/m2 mj	zauzetost %	prosjek €/m2mj	EBP €
poslovni prostor	106,56	9,12	95%	8,67	<b>11.084</b>

### 5.3. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	3	1	2	odabrano FK = 3

starost građevine G	50 god	OVK	120 god
relativna starost G/OVK	42 %	postotak OVK	81 %
		OOVK	97 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)			
kategorija:	poslovni prostor	4,5% - 6,0%	6 % *
prilagođavanje stope kapitalizacije :		položaj	0 %
		kvaliteta građevine	0 %
		rizik naplate	0 %
		gospodarska situacija - utjecaj COVID-a	1 %
		razvojni potencijal	0 %
		odabrano	7,0 %

<b>Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =</b>			11.084 €
Troškovi (% EBP)	20,0%		-2.217
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	0,0%		0
<b>Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =</b>			<b>8.868 €</b>
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	7,0   97
Multiplikator			1,07
Faktor kapitalizacije - M			14,27
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)			<b>0,00%</b>
Troškovi ulaganja na adaptaciji prostora			0,00
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)</b>			<b>126.503,55 €</b>

bezPDV-a

#### ZAKLJUCAK

Površina nekretnine **106,56 m2**  
 Vrijednost po m2 **1187,16 €/m2**  
 Tržišna vrijednost **126.503,55 €**

## F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNI PROSTOR - VETERINARSKA AMBULANTA  
na adresi: SPLIT, ŠIBENSKA 9, Č.Z. 6037/9, K.O. SPLIT  
naručitelja: VETERINARSKA STANICA SPLIT D.O.O. U STEČAJU, Šibenska 9, 21000 Split, OIB: 61531843890

Mišljenja smo da je na dan 16.1.2021

### - Tržišna vrijednost (TV) :

**126.503,55 €** ili **957.631,84 Kn** Srednji tečaj HNB-a  
1 € = 7,57 Kn

#### Napomena:

**Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.**

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).  
Split, prosinac 2019.

#### HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 10

Utvrđena na dan 15.1.2021.

Primjenjuje se od 16.1.2021.

Tečajevi u kunama — kn

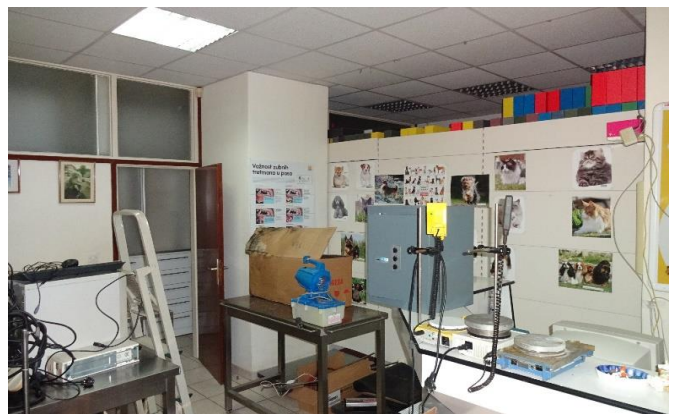
Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,819645	4,834147	4,848649
Kanada	124	CAD	1	4,905766	4,920528	4,935290
Češka	203	CZK	1	0,288817	0,289686	0,290555
Danska	208	DKK	1	1,014959	1,018013	1,021067
Mađarska	348	HUF	100	2,098672	2,104987	2,111302
Japan	392	JPY	100	6,004433	6,022500	6,040568
Norveška	578	NOK	1	0,732488	0,734692	0,736896
Švedska	752	SEK	1	0,745941	0,748186	0,750431
Švicarska	756	CHF	1	7,014097	7,035203	7,056309
Velika Britanija	826	GBP	1	8,499351	8,524926	8,550501
SAD	840	USD	1	6,224216	6,242945	6,261674
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,860240	3,871856	3,883472
EMU	978	EUR	1	7,549974	7,572692	7,595410
Poljska	985	PLN	1	1,662843	1,667847	1,672851

**IVAN MIJANOVIĆ, dip. ing. građ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

## **G. PRILOZI**

# **PRILOZI**



#







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 13.01.2021. 23:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 14951

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7506/2020  
Aktivne plombe: Z-14716/2015

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 48 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 6037/9	ZGRADA, ŠIBENSKA 9			611	
		UKUPNO:			611	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 03.05.2012. broj Z-4488/12	
2.1	Zabilježu se da je za zgradu sagrađenu na čest. zem.6037/9, opisane u listu A.I., priloženo Uvjerenje Republike Hrvatske, Splitsko-dalmatinska županija, Grad Split, Služba pravne zaštite, stanova, poslovnih prostora i geodezije, Odsjek za geodeziju, klasa: 930-01/12-01/0366, Urbroj:2181/01-12-03/47-12-2 "Split, 26. travnja 2012. godine" i Rješenje o davanju na upotrebu SRH-Općina Split, Uprava za urbanizam, građevinarstvo i komunalne poslove broj: 359/Up-I-102/71 "Split, 31. prosinca 1974. godine".	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>48. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-48)</b> poslovni prostor - veterinarska ambulanta označen kao cjelina br. 1, ukupne netto površine 106,56 m2, a koji se sastoji od prijema i čekaone, trgovine, ambulantne kirurgije, laboratorija, šišaone, garderobe, kancelarije inspektora, dva WC-a, tuša, predprostora, dva hodnika, kotlovnice i vjetrobrana <b>VETERINARSKA STANICA D.O.O., SPLIT</b>	
2.1	Zaprimljeno 27.08.2013. broj Z-9074/13  Na temelju rješenja Financijske agencije, Regionalni centar Split, Nagodbenog vijeća ST01 klasa: UP-I/110/07/13-01/4680, Ur. br: 04-06-13-4680-24 od 23.08.2013. godine, zabilježu se otvaranja predstečajne nagodbe nad dužnikom Veterinarska stanica Split d.o.o., Split, Šibenska 9, OIB: 61531843890, dana 23.08.2013. godine, glede poslovnog prostora - veterinarska ambulanta označen kao cjelina br. 1, ukupne netto površine 106,56 m, vlasništva Veterinarske stanice d.o.o. Split, za cijelo.	ZABILJEŽBA

## POSEBNI IZVADAK

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Nekretnina upisana u listu A I, uknjižuje se kao: <b>DRUŠTVENO VLASNIŠTVO</b>	
1.2	kao nositelj prava korištenja: <b>OPĆINA SPLIT</b>	
2.1	Zaprimljeno 23.05.2018.g. pod brojem Z-19956/2018  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa RH, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, kojim je tražena uknjižba prava vlasništva poslovnog prostora u površini od 700,36 m2, na čest. zem. 6037/9, Šibenska 9.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>9. Na suvlasnički dio: 48</b>			
9.1	Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-25762/2018  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Split, kojim traži uknjižbu prava zaloge, a na teret poslovnog prostora-veterinarska ambulanta kao cjelina br. 1.		vezano uz B 48 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.01.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.01.2021. 23:17

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 6462

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD SPLIT, BRANIMIROVA OBALA 17, SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	78755598868

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		22/2	SUPOVAL	1500	3		
			NEPLODNO	1500			
		22/3	SUPOVAL	62	4		
			NEPLODNO	62			
		26/2	PIJAT	1878	3		
			NEPLODNO	1878			
		27/1	STINICE	210	4		
			NEPLODNO	210			
		28/1	STINICE	1992	4		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1992			
		28/4	STINICE	3	4	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3			
		34/1	PIJAT	5176	4		
			NEPLODNO	5176			
		34/2	PIJAT	758	4		
			ORANICA	758			
		39/2	DUJE	1900	15		
			NEPLODNO	1900			
	D	39/3	DUJMOVAČA	7431	10, 15		
			NEPLODNO	7431			
	D	39/4	DUJE	1434	10, 15		
			NEPLODNO	1434			
		39/8	DUJMOVAČA	22	15		
			NEPLODNO	22			
		39/9	DUJE	463	15		
			NEPLODNO	463			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2023/1	KMAN	117	23		
			PARK	117			
		2023/2	KMAN	8	23		
			CESTA	8			
		2023/3	KMAN	208	23		
			ULICA	208			
		2024/1	KMAN	279	23		
			DVORIŠTE	279			
		2024/2	KMAN	17	23		
			ULICA	17			
		2024/3	VARAŽDINSKA	178	23		
			GARAŽA, Split, VARAŽDINSKA 52A	178			
		2024/4	KMAN	30	23		
			DVORIŠTE	30			
		2025/1	KMAN	1983	23		
			TRAFOSTANICA, KMAN	8			
			DVORIŠTE	1975			
		2025/2	KMAN	357	23		
			PARK	357			
		2025/3	KMAN	78	23		
			ULICA	78			
		2025/4	KMAN	547	23		
			ULICA	547			
		2025/5	KMAN	42	23		
			ULICA	42			
		2026	ŠIBENSKA 9	611	23		
			ZGRADA	611			
		2028/1	KMAN	533	23		
			NEPLODNO	533			
		2028/2	KMAN	81	23		
			NEPLODNO	81			
		2029	KMAN	560	23		
			VINOGRAD	560			
		2030/3	KMAN	216	23		
			NEPLODNO	216			
		2030/4	KMAN	138	23		
			NEPLODNO	138			
		2030/5	KMAN	101	23		
			VRT	101			
		2030/6	KMAN	62	23		
			NEPLODNO	62			
		2030/7	KMAN	82	23		
			NEPLODNO	82			
		2031/3	ŠIBENSKA 3	979	23		
			STAMB. ZGR.	979			



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SPLIT, 329835  
k.č. br.: 2026

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 14.01.2021



## ZAKONI

- \* PRILOZI
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građ siječanj 2020
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15

Split, 29.04.2020.g.

## U G O V O R O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### Članak 1.

Zakupodavac daje u zakup a zakupnik prima u zakup nekretnine navedene u stambeno poslovni objekt "Firule - Lazarica" sagrađen na pravu građenja na čest. zem. 820/1, površine 3630 m<sup>2</sup>, i to:

**-Udio prava građenja: 67/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-84) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 8, u podrumu 1, ukupne površine 67,13 m<sup>2</sup>,**

**-Udio prava građenja: 133/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-85) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 9, u podrumu 1, ukupne površine 132,31 m<sup>2</sup>,**

**-Udio prava građenja: 83/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-86) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 10, u podrumu 1, ukupne površine 82,56 m<sup>2</sup>.**

Poslovni prostor se nalazi na adresi Spinčićeva ulica 2B, Split.

### Članak 2.

Zakupnik u predmetnom poslovnom prostoru može obavljati samo onu djelatnost za koju je registriran kod sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu.

### Članak 3.

Ovaj ugovor se zaključuje na određeno vrijeme na period od 10 godina, a započinje od dana 01.05.2020.g.

### Članak 4.

Ugovorne stranke ugovaraju mjesečnu zakupninu u iznosu o 8 EUR po m<sup>2</sup> uvećano za PDV u iznosu od 2 EUR, a što ukupno za 282m<sup>2</sup> iznosi 2.256,00 EUR uvećano za PDV u iznosu od 564 EUR odnosno sveukupno 2.820,00 EUR protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade računa, time da je zakupninu zakupnik dužan platiti zakupodavcu do 15-og u mjesecu za tekući mjesec, a na temelju računa koje zakupodavac ispostavi zakupniku.

Osnovna ugovorena zakupnina će se na odgovarajući način prilagođavati potrošačkom indeksu EUR-a HICP( Harmonised Index of Consumer Prices) koji objavljuje EUROSTAT ali samo pod uvjetom ako promjena indeksa bude kumulativno veća od 10%., te će se u tom slučaju provesti indeksacija tj. prilagodba visine zakupnine na temelju HICP Europe( average inflation) za sve članice unije.

### Članak 5.

Zakupnik je također dužan plaćati troškove korištenja poslovnog prostora i to struju, vodu i komunalnu naknadu, pričuvu, naknada za čistoću i naknada za uređenje voda i ostale moguće režijske troškove, odnosno snositi sve troškove redovitog održavanja poslovnog prostora.

### Članak 6.

Obveze iz čl.4. i 5. ovog ugovora zakupnik je dužan uredno mjesečno podmirivati, te dokaze o uplati svakog mjeseca predložiti zakupodavcu na njegov zahtjev.

#### Članak 7.

Predmetni poslovni prostor zakupnik ne može davati u podzakup bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca, osim trgovačkim društvima-ustanovama koji su pravno povezani sa zakupnikom i koji će obavljati medicinsku djelatnost, a u kojem slučaju može davati prostor u podzakup bez suglasnosti zakupodavca

U predmetni poslovni prostor zakupnik ne može vršiti bilo kakve građevinske preinake, bez pismene suglasnosti zakupodavca

#### Članak 8.

Nakon isteka razdoblja na koje je ovaj ugovor zaključen, zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor ispražnjen od osoba i stvari, u stanju u kojem ga je primio, time da isti poslovni prostor mora odgovarati u građevinskom smislu onom stanju u kojem se nalazio u vrijeme sklapanja ovog ugovora, kako u svom vanjskom izgledu, tako i u unutarjem, te Zakupnik može po prestanku ovog ugovornog odnosa odnijeti sve dodatke i stvari kojima je povećao vrijednost na predmetu ugovora zakupa, osim u slučaju ako ugovorne stranke svojom voljom ne produže zakupni odnos a u kojem slučaju će se sačiniti Aneks ovog ugovora.

#### Članak 9.

Ukoliko se koja od ugovornih strana ne bude pridržavala svih ugovornih odredbi, druga strana ima pravo raskinuti ovaj ugovor i prije isteka ugovorenog roka, a u skladu sa Zakonom o zakupu poslovnog prostora i drugim važećim propisima,

#### Članak 10.

Ugovorne stranke su suglasne da ukoliko zakupnik ni u roku od 30(trideset) dana po primitku pismene opomene zakupodavca ne plati dospjelu zakupninu, kako onu ugovorenu ovim ugovorom tako isto i onu eventualno ugovorenu naknadno, ovaj ugovor se smatra automatski raskinutim.

#### Članak 11.

Stranke su suglasne da će zakupodavac izvršiti određena ulaganja u predmetni poslovni prostor kako bi zakupnik mogao obavljati djelatnost za koju je registriran, a koja ulaganja će zakupnik platiti zakupodavcu obročno, a o čemu će se sačiniti poseban Sporazum ili Aneks između zakupodavatelja i zakupnika.

#### Članak 12.

Zakupnik se obvezuje o vlastitom trošku ishoditi potrebne dozvole za obavljanje djelatnosti, te je dužan provoditi propisane mjere zaštite od požara i sanitarne mjere.

#### Članak 13.

Kao jamstvo za uredno izvršenje plaćanja po čl.4.i 5. , Zakupnik će izdati Zakupodavcu bianko zadužnicu na iznos 100.000,00 ( sto tisuća kuna) koja će biti položena kod zakupodavca za cijelo vrijeme trajanja ovog ugovora, time da u slučaju prestanka ili raskida ovog Ugovora, a pod uvjetom da su sve obveze od strane zakupnika prema zakupodavcu podmirene, Zakupodavac se obvezuje zakupniku izvršiti povrat navedene zadužnice.

Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da bianko zadužnicu iz prethodnog stavka može popuniti iznosom dospjelih, a neplaćenih potraživanja iz ovog ugovora, bez posebnog odobrenja i suglasnosti Zakupnika te

dostaviti takvu zadužnicu na naplatu.

#### Članak 14.

Zakupodavac je dužan osigurati mjesto za reklamu kojom će se reklamirati zakupnik na istočnom i sjevernom dijelu zgrade.

Trošak izrade reklame snositi će Zakupnik kao i mjesečnu naknadu ukoliko se ista bude naplaćivala

#### Članak 15.

U slučaju promjene vlasništva na predmetnim poslovnim prostorima zakupnik je suglasan da sva prava i obveze iz ovog ugovora prelaze na novog zakupodavca, te će se u navedenom slučaju zaključiti Aneks ovog Ugovora kojim će se označiti novi zakupodavac.

#### Članak 16.

Ugovorne stranke složno i izričito izjavljuju da sve odredbe ovog ugovora predstavljaju njihovu pravu volju, da prava i obveze iz istog prihvaćaju za sebe i svoje slijednike, te da se odriču isti pobijati iz bilo kojeg razloga predviđenog zakonom, a što potvrđuju svojim niže ispisanim vlastoručnim potpisima.

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### Članak 1.

Zakupodavac potpisom ovog ugovora jamči da je jedini i isključivi vlasnik poslovnog prostora, ukupne površine 169 m<sup>2</sup>, na adresi u Splitu, na adresi ~~Stepićeva 2~~, koji se nalazi u sklopu poslovnih prostora u zgradi „Lazarica“, 159/26946 dijela grade sagrađene na pravu građenja na čest.zem 820/1, ZU 15817, zemljište ispod objekta upisano u ZU 15816 Poduložak 141 KO Split koji suvlasnički dio povezan sa cijelinom prodajnog prostora br.66 u prizemlju.-----

### Članak 2.

Stranke će na dan zaključenja ovog ugovora suglasno zapisnikom utvrditi poslovne prostorije, uređenje, opremljenost poslovnog prostora navedenog u čl.1. ugovora.

### Članak 3.

Zakupodavac daje, a zakupoprimalac prima u zakup poslovni prostor, iz čl.1. ugovora, bez namještaja, s uređenim vodovodnim i električnim instalacijama, ventilacijom, klimatizacijom, nužnom rasvjetom, izvedenim pregradnim zidovima i gletanje istih te postavljenim i zagletanim spuštenim stropom, ulaznim vratima i to glavnim i sporednim, skladišnim. Zakupoprimalac se obvezuje urediti o vlastitom trošku sanitarne čvorove, dekorativnu rasvjetu, zvučnu izolaciju, zidove i podove ( postavljanje keramike, laminata i drugih obloga te završni radovi bojanja) -----

### Članak 4.

Stranke suglasno utvrđuju da će zakupoprimalac poslovni prostor koristiti isključivo za trgovačku i ugostiteljsku djelatnost uz nemogućnost davanja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora u podzakup trećim osobama bez pisane suglasnosti zakupodavca.-----

Zakupodavac se obvezuje ishoditi uporabnu dozvolu za poslovni prostor te snositi sve troškove potrebne projektne dokumentacije u sklopu glavnog projekta (arhitektonski projekt, strojarski projekti-vodovoda i kanalizacije, sprinkler instalacije, termotehničke instalacije, elektrotehnički projekti elektroinstalacija i vatrodojavnog sustava, elaborati zaštite na radu i elaborat zaštite od požara) zatim troškove nadzora i troškove glavnog voditelja građenja. Ugovorne strane složno ugovaraju kako je zakupodavac dužan ishoditi uporabnu dozvolu. Daljnje troškove potrebne dokumentacije i dozvola preuzima Zakupoprimalac od čega naglašavamo minimalne tehničke uvjete.-----

Ukoliko tijekom podzakupnog odnosa zakupoprimalac bude imao potrebe naknadnih preinaka i dodatnih ulaganja, isti u cijelosti padaju na teret zakupoprimalca bez naknade ili prebijanja troškova ulaganja sa zakupninom.-----

Stranke nadalje složno utvrđuju i posebno ugovaraju da zakupoprimalac po prestanku ovoga ugovornog odnosa može odnijeti svu opremu koju je u prostor unio i ugradio radi obavljanja

svoje djelatnosti, kao i stvari ili ugrađene dodatke kojima je izveo poboljšanja ili povećanja vrijednosti na predmetu ugovora zakupa (sanitarna oprema, keramika, laminat, rasvjeta, interijer itd.)-----

Zakupoprimac je dužan pridržavati se radnog vremena i provoditi propisane mjere zaštite od požara i sanitarne mjere.-----

Svako ponašanje suprotno preuzetim obvezama može predstavljati razlog za otkaz Ugovora.--

#### **Članak 5.**

Stranke ugovaraju trajanje zakupa poslovnog prostora iz čl.1. ugovora na razdoblje od 01.09.2017. do 01.09. 2022., s tim da se ugovor može produljiti uz suglasnost ugovornih strana. Stranke su suglasne da će se poslovni prostor, koji je predmet ovog ugovora, nakon isteka ugovora, prvo ponuditi u najam istom zakupoprimcu, po istim uvjetima, kako bi se opravdala dobra namjera zakupodavca.-----

Stranke su suglasne da se otkaz ugovora s obe strane neće zatražiti bez opravdanog i valjanog razloga. -----

#### **Članak 6.**

Stranke ugovaraju visinu zakupnine u iznosu od 10,00 EUR-a/m<sup>2</sup> (deset EUR-a po metru kvadratnom) mjesečno u kunsnoj protuvrijednosti, po srednjem tečaju NBH na dan isplate obroka zakupnine dospjele za isplatu, uvećano za PDV.-----

Obveza naplate zakupnine ide od dana ishoda minimalnih tehničkih uvjeta za obavljanje djelatnosti, ali ne prije 01.09.2017. Za prvi mjesec obveze zakupnine, zakupodavac će umanjiti ugovoreni iznos zakupnine za 60% na ime uhodavanja poslovanja zakupoprimca.----

#### **Članak 7.**

Zakupoprimac će plaćati ugovorenu zakupninu na račun korisnika tvrtke **VIDIKOVAC d.o.o. Split, Poljička cesta 20/A, OIB: 97674899035**, po ispostavljenom računu. Potpisom ugovora zakupodavac potvrđuje suglasnost s odredbom o isplati mjesečne zakupnine.-----

Stranke su suglasne da će zakupoprimac plaćati zakupninu mjesečno unaprijed i to na način da će zakupninu za cijeli mjesec unaprijed platiti svakog petnaestog dana u mjesecu i tako dalje za naredna mjesečna razdoblja. -----

Međutim, stranke su suglasne da će kao dokaz o uplati zakupnine poslužiti i bankovni izvadak o izvršenoj transakciji na gore naznačeni račun.-----

#### **Članak 8.**

Danom potpisa ovog ugovora zakupodavac predaje u posjed i na korištenje poslovni prostor koji je predmet ovog ugovora, slobodan od osoba, te zakupoprimcu za cijelo vrijeme trajanja ugovorenog zakupa jamči slobodan i nesmetan posjed poslovnog prostora.-----

### **Članak 9.**

Zakupoprimac se obvezuje po isteku ugovorenog vremena zakupa ili otkaza ugovora o zakupu, poslovni prostor vratiti u posjed zakupodavcu u stanju u kakvom ga je primio, a kako je utvrđeno zapisnikom iz čl. 2. ugovora, te će zakupodavcu nadoknaditi svu eventualnu štetu počinjenu na poslovnom prostoru, što će stranke po prestanku zakupnog odnosa suglasno i zajednički utvrditi primopredajnim zapisnikom.-----

### **Članak 11.**

Utrošak vode, naknade za čistoću, električne energije, plina, telefona, komunalnih naknada, naknada za uređenje voda, spomeničke rente, pričuve poslovnog prostora, troškova na ime tekućeg održavanja prostora, te ostale moguće režijske troškove, dalje u tekstu posebni troškovi, snosi zakupoprimac.-----

Zakupodavac jamči da su s danom 1.09.2017.g. (prvog devetog dvijetisućesedamnaeste godine) podmirene sve obveze navedene u st. 1. ovog članka, te drugi posebni troškovi koje terete poslovni prostor koji je predmet ovog ugovora.-----

Za slučaj da se utvrdi suprotno, zakupodavac je u obvezi snositi sve nepodmirene troškove nastale do gornjeg datuma.-----

Prilikom sastavljanja primopredajnog zapisnika iz čl. 2. Ugovora, kao sastavnog dijela ovog Ugovora, stranke će suglasno utvrditi stanje brojača električne energije.-----

### **Članak 12.**

Stranke su suglasne da zakupodavatelj može ovaj ugovor o zakupu otkazati u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe ukoliko:-----

- Zakupoprimac i nakon pismene opomene koristi predmetni poslovni prostor protivno ugovoru ili nanosi štetu zakupodavatelju-----
- Ukoliko zakupoprimac ne plati dospjelu zakupninu ili posebne troškove u roku od jednog mjeseca od dospijeca pojedine mjesečne zakupnine. -----
- Opomena i pisani otkaz upućuju se na registrirano sjedište zakupoprimca, a u slučaju neuspješne dostave ugovorne strane suglasne su da se dostava smatra obavljenom i samom predajom preporučene pošiljke na poštu upućenom na adresu registriranog sjedišta zakupoprimca.-----

Kao jamstvo za uredno izvršenje plaćanja po čl. 6. i 11. Zakupoprimac će Zakupodavcu izdati osobnu zadužnicu i zadužnicu Zakupoprimca u vrijednosti 6.760,00 EUR-a (šesttisućaisedamstošezdeset EUR-a) u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju NBH na dan isplate, koje služe kao garancija dobre volje za ispunjenje obaveza prema zakupodavatelju, a odnose se za period zadnje četiri najamnine pred istek ugovora ili otkaz ugovora, ne bi li se ispunile sve ugovorne obaveze prema zakupodavatelju.-----

### Članak 13.

Ugovorne stranke su suglasne da ovaj ugovor ima snagu ovršne javnobilježničke isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.-----

Zakupoprimac ovlašćuje zakupodavatelja da na temelju ovog ugovora ukoliko zakupoprimac po dospijeću dobrovoljno ne ispuní obveze preuzete ovim ugovorom bez njegovog daljnjeg sudjelovanja, odobrenja ili suglasnosti može neposredno zatražiti i provesti prisilnu ovrhu u iznosu nenaplaćenih potraživanja na čitavoj imovini zakupoprimca, te na njegovim računima kod svih financijskih institucija, kako radi izvršenja naplate dospjele, a ne plaćene zakupnine i posebnih troškova, tako i neposrednu ovrhu radi predaje poslovnog prostora.-----

Zakupoprimac izričito pristaje da javni bilježnik-----

- na pisani zahtjev zakupodavca u kojoj će biti naveden datum ovršnosti radi predaje u neposredan posjed i (ili)-----
  - na pisani zahtjev zakupodavca u kojem će biti navedeno dospjeće i visina tražbine iz osnova neplaćanja zakupnine te posebnih troškova radi neposredne ovrhe na sredstvima zakupoprimca-----
- a koji zahtjevi će se smatrati ispravom iz stavka 4 (četiri) članka 54 (pedesetčetiri) Zakona o javnom bilježništvu-----
- protekom roka (istekom zakupnog odnosa) iz čl. 5 (pet) ovog ugovora izda potvrdu ovršnosti ovog javnobilježničkog akta-----

Po ishodu klauzule ovršnosti zakupodavatelj može provesti neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem prostora datog u zakup i predajom istog slobodnog od osoba i stvari zakupodavatelju i (ili) radi plaćanja do tada dospjele, a nenaplaćene zakupnine kao i dospjelih, a nenaplaćenih posebnih troškova te troškova ovrhe može provesti neposredna prisilna ovrha na cjelokupnoj imovini zakupoprimca u iznosu nepodmirenih potraživanja zakupodavca koja može biti predmet ovrhe.-----

Kao dokaz (ne)plaćanja zakupnine te posebnih troškova služiti će samo knjigovodstvena evidencija zakupodavatelja i zakupoprimca i njihove ovjerene priznanice o plaćanju zakupnine te uplaćene priznanice za posebne troškove ovjerene od strane financijskih institucija i ovjerena priznanica zakupodavca koje će se nalaziti u knjigovodstvenoj evidenciji zakupoprimca.-----

Osiguranje robe i imovine u predmetnom prostoru dužnost je zakupoprimca i zakupodavac neće odgovarati za oštećenje ili nestanak robe ili imovine u zakupljenom prostoru.-----

Ugovorne strane suglasne su da će se na njih primjenjivati odredbe zakonskih propisa i Odluka o komunalnom redu.-----

### Članak 14.

Zakupoprimac zadržava pravo raskida ugovora prije isteka ugovora o najmu u slučaju da se nalazi u teškoj financijskoj situaciji i da procjena zadržavanja prostora u najmu čini veliki financijski rizik za zakupoprimca te je isto obavezan najaviti 2 mjeseca ranije.-----

Zakupoprimac se obvezuje podmiriti do tad nastale sve mjesečne najamnine i režijske troškove i moguća oštećenja koja su nastala za vrijeme zakupa poslovnog prostora što će se utvrditi pregledom prostora.-----

**Članak 15.**

Stranke će sve eventualne sporove iz ovog ugovora nastojati riješiti mirnim putem, a tek potom ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Splitu.-----

**Članak 16.**

Svi raniji usmeni i pismeni ugovori stranaka u vezi zakupa predmetnog poslovnog prostora potpisom i solemnizacijom ovog ugovora stavljaju se izvan snage.-----

**Članak 17.**

Ovaj ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od čega po dva primjerka zadržavaju ugovorne stranke, a jedan primjerak služi za potrebe javnog bilježnika.-----  
Stranke su suglasne sa svim odredbama ugovora što potvrđuju vlastoručnim potpisima svake stranice ugovora.-----



REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
MILA ČIPČIĆ  
Gundulićeva 20, Split

### SOLEMNIZACIJA PRIVATNE ISPRAVE

Ja, Javni bilježnik **MILA ČIPČIĆ** iz Splita, Gundulićeva 20,  
potvrđujem da su mi stranke: -----  
-----

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu: *Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 21.06.2017.godine*, ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta. -----  
Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta-----  
Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji. -----

**Prilog:** - Izvadak iz sudskog registra za

- Izvadak iz sudskog registra za -----

Javnobilježnička pristojba po Tbr.7 ZJP naplaćena u iznosu od 100,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.12 st.1 PPJT zaračunata u iznosu od 875,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 218,75 kn.

BROJ: OV-5585/17

U Splitu, 26.06.2017.

(dvadesetšestilipnjadvijetisućeisedamnaest)



JAVNI BILJEŽNIK  
MILA ČIPČIĆ

*Mila Čipčić*  
Za javnog bilježnika  
PRISJEDNIK

u Splitu, 01.10.2019. godine zaključuju sljedeći

**ANEKS br.2.  
UGOVORU O ZAKUPU  
POSLOVNOG PROSTORA  
od 18.03.2015.godine**

**Članak 1.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:  
-da je dana 18.03.2015.godine između

kao vlasnika nekretnine i

zakupodavca s jedne strane i Zakupnika s druge strane zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora (dalje u tekstu: *Osnovni ugovor o zakupu*) predmet kojeg je zakup dijela poslovnog prostora površine **102,09 m<sup>2</sup>** (dalje u tekstu: predmetni prostor), koji se nalazi u prizemlju poslovnog objekta koji je izgrađen na č.zem. 4622/1, ZK uložak 17293, k.o. Split, u Splitu, Domovinskog rata 93;

-da je 17.03.2017. godine između istih ugovornih strana zaključen Aneks br.1. *Osnovnom ugovoru o zakupu* kojim je, između ostaloga, produženo trajanje zakupa na daljnjih 5 (pet) godina počevši od 19.03.2017. godine;

-da su temeljem Ugovora o podjeli odvajanjem s preuzimanjem (dalje u tekstu: Ugovor) koji je zaključen dana 13.08.2019.godine između  
ugovora o zakupu, s jedne strane i

kao društva koje se dijeli i zakupodavca iz *Osnovnog*

kao društva preuzimatelja i ovdje Zakupodavca ,  
potvrđenog istoga dana u Uredu javnog bilježnika Ilije Šarića u Splitu, Hrvatske bratske zajednice 3a, pod br. OV-4697/2019, s danom 01.10.2019.godine na  
kao zakupodavca preneseni ugovori o  
zakupu poslovnih prostora koji se nalaze na nekretninama koje su prenesene s  
temeljem istog, uvodno citiranog Ugovora.

**Članak 2.**

Slijedom navoda iz čl.1. ovoga Aneksa počevši od 01.10.2019.godine trgovačko društvo  
ovdje Zakupodavac, stupa na mjesto ranijeg zakupodavca, sa svim pravima i obvezama  
iz *Osnovnog ugovora o zakupu*, te će se stoga zakupnina i drugi troškovi koji proizlaze iz osnove korištenja  
predmetnog prostora u zakupu ubuduće uplaćivati na žiro račun društva preuzimatelja,  
ovdje Zakupodavca.

**Članak 3.**

Ugovorne strane suglasnom voljom produžuju trajanje *Osnovnog ugovora o zakupu* i zakupnog odnosa do  
**31.12.2021.godine.**

**Članak 4.**

Ugovorne strane suglasnom voljom mijenjaju odredbu članka 8. *Osnovnog ugovora o zakupu*, koji  
izmijenjen glasi:

"Ugovorne strane utvrđuju mjesečnu zakupninu za predmetni prostor u visini 4% (četiri posto) mjesečnog  
neto prometa koji Zakupnik ostvari u prethodnom mjesecu u predmetnom prostoru, uvećano za PDV, s tim  
što minimalna mjesečna zakupnina iznosi **10.00 € m<sup>2</sup>** (deset eura/metarčetvorni) predmetnoga prostora.

uvećano za PDV, protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan ispostavljanja računa. Ukoliko 4 % (četiriposto) neto prometa ostvarenog u predmetnom prostoru bude veći od ukupne mjesečne zakupnine po metru četvornom predmetnoga prostora. Zakupnik će za tekući mjesec uz zakupninu po četvornom metru površine platiti i zakupninu po prometu u visini razlike između 4% (četiri posto) neto prometa koji je Zakupnik ostvario u predmetnom prostoru u prethodnom mjesecu i iznosa mjesečne zakupnine po metru četvornom predmetnoga prostora, uvećano za PDV, protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan ispostavljanja računa.

Zakupnik se obvezuje najkasnije do 5. (petog) u tekućem mjesecu dostaviti Zakupodavcu podatke o ostvarenom neto prometu za prethodni mjesec u predmetnom prostoru.

Pod neto prometom iz st. 1. ovog članka podrazumijeva se promet od prodaje robe u maloprodaji umanjen za PDV koji Zakupnik ostvari u predmetnom prostoru.

Zakupnik se obvezuje zakupninu za predmetni prostor uplaćivati na žiro račun Zakupodavca najkasnije do 10. (desetog) u mjesecu za tekući mjesec.

Zakupnik se obvezuje pravodobno i redovito od ulaska u posjed predmetnoga prostora podmirivati sve režijske troškove korištenja istog kao što su primjerice voda, električna energija, čistoća, komunalna i vodna naknada, telefon, pričuva, ZAMP i sl.

Za određene vrste troškova za koje postoji posebno brojilo (voda, struja) trošak se plaća prema stvarnoj potrošnji, a ako kontrolno brojilo nije ugrađeno zapisnikom o primopredaji utvrdit će se paušal prema troškovima prostora slične površine i tehnologije. Ostali troškovi plaćaju se prema udjelu predmetnoga prostora u ukupnoj površini poslovnih prostora objekta."

#### **Članak 5.**

Odredbe ovog Aneksa primjenjuju se od **01.10.2019. godine.**

#### **Članak 6.**

Ostale odredbe *Osnovnog ugovora* ostaju neizmijenjene i kao takve obvezuju obje ugovorne strane.

#### **Članak 7.**

Ovaj Aneks sastavljen je u 2 (dva) primjerka, po 1 (jedan) za svaku ugovornu stranu.

#### **Članak 8.**

U znak prihvatanja prava i obveza iz ovog Aneksa ugovorne strane ga putem svojih ovlaštenih predstavnika potpisuju.

u Splitu, 18.03.2015.godine zaključuju sljedeći

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### PREDMET

#### Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog *Ugovora o zakupu poslovnog prostora* (dalje u tekstu: Ugovor) zakup dijela poslovnog prostora površine 102,09 m<sup>2</sup> koji se nalazi u prizemlju poslovnog objekta koji je izgrađen na č.zem. 4622/1, z.u. 17293, k.o. Split, u Splitu, Domovinskog rata 93 (dalje u tekstu: predmetni prostor), u vlasništvu Zakupodavca.

Zakupodavac izjavljuje da daje u zakup, a Zakupnik izjavljuje da prima u zakup predmetni prostor u kojem će Zakupnik obavljati djelatnost proizvodnje i prodaje kruha, peciva, slastica i drugih proizvoda iz svog asortimana.

Predaja u posjed predmetnoga prostora bit će utvrđena zapisnikom o primopredaji koji će biti potpisan između ugovornih strana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Zakupnik od 04.03.2015.godine nalazi u posjedu dijela predmetnoga prostora (pripremni dio).

Zakupodavac je suglasan da Zakupnik može koristiti prostor garderobe i sanitarnog čvora Zakupodavca za potrebe svojih radnika.

### PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

#### Članak 2.

Zakupnik je za potrebe obavljanja svoje djelatnosti ovlašten urediti predmetni prostor o svom trošku, po prethodnom pisanom odobrenju Zakupodavca, pri čemu ne smije zadirati u konstruktivne elemente tj.temeljne zahtjeve za građevinu, osobito statiku.

Ukoliko neke od radova na predmetnom prostoru za potrebe Zakupnika izvede Zakupodavac iste se obvezuje prefakturirati Zakupniku a ovaj ih platiti.

#### Članak 3.

Zakupnik se obvezuje da će u predmetnom prostoru raditi neprekidno tijekom radnog vremena hipermarketa Zakupodavca u sastavu poslovnog objekta navedenog u čl. 1. st. 1. Ugovora.

#### Članak 4.

Zakupnik ne smije predmetni prostor koristiti u druge svrhe ili djelatnosti ili ga pak dati u podzakup ili bilo koji drugi oblik korištenja drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi.

#### Članak 5.

Zakupnik se obvezuje o svom trošku ishoditi sve potrebne zakonom predviđene suglasnosti i dozvole za početak obavljanja djelatnosti u predmetnom prostoru (ispunjavanje minimalno-tehničkih uvjeta, općih sanitarnih, zdravstvenih i drugih propisanih uvjeta).

#### **Članak 6.**

Zakupnik se obvezuje prije slanja svojih radnika na rad u predmetni prostor za svakog radnika ishoditi sve zakonom predviđene isprave kao preduvjet zakonitog obavljanja poslova (higijensko-sanitarni pregled, specijalistički liječnički pregled za pojedine vrste poslova, higijenski minimum, osposobljavanje radnika za rad na siguran način, uredna prijava radnika na obvezno mirovinsko ili osnovno zdravstveno osiguranje s prvim danom početka rada i na odgovarajuće radno mjesto i sl.).

Zakupnik se obvezuje da će njegovi radnici, kao i mogući radnici-promotori poštovati kućni red Zakupodavca, te ako ga isti naruše biti će zamijenjeni novim radnikom u roku od 24 sata od momenta pisane obavijesti Zakupodavca o neprimjerenom ponašanju istog.

#### **Članak 7.**

Zakupnik se obvezuje redovito obavljati sve zakonom propisane preglede radi provjere zdravstvene i druge ispravnosti robe prije stavljanja iste u promet.

U slučaju kada zbog stavljanja u promet proizvoda neodgovarajuće kakvoće, kao i u drugim slučajevima nezakonitog postupanja Zakupnika, nastupi šteta za Zakupodavca i/ili treće osobe (kupci i dr.), za štetu je isključivo odgovoran Zakupnik te se ovim Ugovorom obvezuje naknaditi istu u punom iznosu.

Zakupnik se obvezuje snositi i moguće štete u predmetnim prostoru a koje je prouzroče njegovi radnici odnosno osobe vezane uz njegovo poslovanje (kupci, poslovni partneri i dr.).

### **ZAKUPNINA**

#### **Članak 8.**

Ugovorne strane utvrđuju naknadu za korištenje predmetnoga prostora u iznosu od **15 %** (petnaest posto) prihoda koji Zakupnik ostvari u tom prostoru (prometa iz kojeg će prethodno biti izuzet PDV) te se isti, uvećan za pripadajući PDV, obvezuje uplaćivati na žiro račun Zakupodavca do 10-og u mjesecu za prethodni mjesec.

Zakupnik će predmetni prostor koristiti pažnjom dobrog domaćina, te redovito od ulaska u posjed podmirivati sve režijske troškove korištenja istog kao što su primjerice voda, električna energija, čistoća, komunalna i vodna naknada, telefon i sl., te troškove tekućeg održavanja.

### **TRAJANJE I OTKAZ UGOVORA**

#### **Članak 9.**

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od **2 (dvije) godine počevši od 18.03.2015.godine.**

Ugovorne strane su suglasne da se Ugovor može obostrano otkazati uz otkazni rok od **30 (trideset) dana.**

Ugovor se otkazuje dostavom izjave o otkazu jedne strane drugoj u pisanom obliku preporučenom pošiljkom s povratnicom.

Izjava iz stavka 3. ovog Ugovora proizvodi pravne učinke trenutkom odašiljanja, bez obzira je li dostava uspjela ili ne, na adresu iz zaglavlja Ugovora, odnosno na adresu o kojoj je jedna strana drugu naknadno u pisanom obliku obavijestila izričito kao o promjeni adrese.

#### **Članak 10.**

Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor i zatražiti da se isprazni predmetni prostor iz članka 1. istog, u svako doba i bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa, uz otkazni rok od **8 (osam) dana**, osobito u sljedećim slučajevima:

-ako Zakupnik i nakon pisane opomene Zakupodavca koristi predmetni prostor protivno odredbama Ugovora ili ga koristi tako da uzrokuje znatniju štetu,

-ako Zakupnik kasni s plaćanjem naknade za korištenje prostora i ostalih obveza, te iste ne podmiri ni u naknadno ostavljenom roku od 15 (petnaest) dana koji rok je naveden u opomeni za ispunjenje dospjele a nepodmirene obveze,

-ako protiv Zakupnika bude pokrenut postupak prisilne ovrhe ili bude podnesen prijedlog za otvaranje pred/stečajnoga postupka ili drugog postupka sa sličnim ishodom,

-ako Zakupnik postane insolventan, obustavi plaćanja ili njezin račun bude blokiran,

-ako Zakupnik promijeni tvrtku i/ili adresu u odnosu na navedenu u zaglavlju ovog Ugovora a ne izvijesti Zakupodavca u pisanom obliku u roku od 3 (tri) dana od nastale promjene,

-ako je Zakupnik prije sklapanja Ugovora dostavio lažne ili obmanjujuće podatke ili naveo neku važnu činjenicu zbog koje Zakupodavac, da mu je ista bila poznata, ne bi zaključio Ugovor,

-ako Zakupnik i nakon pisane opomene i naknadno ostavljenoga roka od 5 (pet) dana u kojem je dužan poboljšati kvalitetu proizvoda, proširiti prodajni asortiman, odnosno cijene učiniti konkurentnim, nastavi pružati usluge pod istim uvjetima kao i prije opomene.

Ugovor se otkazuje sukladno odredbama čl.9. st.3. i 4.ovoga Ugovora.

Zakupnik je u svakom slučaju tijekom otkaznog roka dužan ispuniti sve svoje ugovorne obveze nastale do oslobađanja predmetnoga prostora od osoba i stvari.

## **ZAŠTITA OD POŽARA**

### **Članak 11.**

Zakupodavac je ovlašten tijekom radnog vremena ulaziti u predmetni prostor a Zakupnik je dužan osigurati da isti u slučaju izravne opasnosti bude dostupan i za vrijeme njegove odsutnosti i izvan radnog vremena.

### **Članak 12.**

Zakupnik je dužan održavati u ispravnom stanju postrojenja, uređaje, električne, plinske, ventilacijske i druge instalacije, dimnjake i ložišta kao i druge uređaje koji mogu prouzročiti nastajanje i širenje požara, sukladno tehničkim normativima, normama i uputama proizvođača, o čemu mora posjedovati dokumentaciju.

### **Članak 13.**

Zakupnik je dužan posjedovati opremu i sredstva za gašenje požara, održavati je u ispravnom stanju i o tome posjedovati dokumentaciju izdanu od ovlaštene ustanove ili trgovačkog društva.

### **Članak 14.**

Zakupnik se obvezuje obavljati periodične preglede uređaja i instalacija iz čl. 12. u zakonom propisanim rokovima a presliku dokumentacije o obavljenim ispitivanjima dostavljati Zakupodavcu.

### **Članak 15.**

Zakupnik se obvezuje osposobiti svoje radnike za početno gašenje požara i izraditi upute za postupanje u slučaju požara.

### **Članak 16.**

Zakupnik je dužan odmah obavijestiti nadležnu policijsku upravu i Zakupodavca o svakom požaru koji kod njega nastane.

### **Članak 17.**

Zakupnik se obvezuje izvijestiti Zakupodavca o potrebi instaliranja novih uređaja za obavljanje svoje djelatnosti u predmetnom prostoru a koji uređaji bi mogli utjecati na preopterećenje električne instalacije.

#### **Članak 18.**

Zakupnik je dužan omogućiti da putovi koji služe za evakuaciju u slučaju požara budu slobodni i prohodni te ukloniti predmete iz prostora koji predstavljaju opasnost od nastajanja i/ili širenja požara i onemogućavaju brz i siguran izlazak iz prostora.

#### **Članak 19.**

Zakupnik je dužan onemogućiti uporabu otvorene vatre u prostoru (pušenje, svjetiljke s otvorenim plamenom, elektroinstalacije koje nisu u sigurnoj izvedbi i sl.) kao i obavljanje određenih opasnih poslova (pretakanje zapaljivih tekućina i plinova i sl.).

#### **Članak 20.**

Zakupnik je dužan omogućiti obavljanje inspekcijskih poslova i inspektoru za zaštitu od požara dati na uvid propisanu dokumentaciju i pružiti potrebne podatke i obavijesti.

#### **Članak 21.**

Zakupnik je dužan pridržavati se i provoditi ostale zakonom propisane mjere zaštite od požara i odgovoran je za eventualnu štetu koja je posljedica postupanja koja su protivna ovim odredbama o obveznim mjerama zaštite od požara.

### **ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 22.**

Moguće sporove ugovorne strane će rješavati dogovorno, a ako iste ne mogu riješiti na miran način o sporu će odlučiti sud.

#### **Članak 23.**

Ovaj ugovor sastavljen je u 2 (dva) primjerka, po 1 (jedan) za svaku ugovornu stranu.

#### **Članak 24.**

U znak prihvatanja prava i obveza koje proizlaze iz ovog ugovora ugovorne strane ga potpisuju.