

07-02-25-31

**Obrazac 3.**

**FINANCIJSKA AGENCIJA**

OIB: 85821130368

RC ZAGREB

Ulica grada Vukovara 70, 10000 Zagreb

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-1772/2025

FINANCIJSKA AGENCIJA  
ODSIJEK ZA PRUŽENJE EVIDENTIRANJE  
I POHRANU DOKAZA ZA PLAĆANJE  
ZAGREB

17-09-2025

PREDSTEČAJNE PREGODBE  
PRIMANJE I OTPREMA POSTE  
KLASA:  
UR. BROJ:

**PRIJAVA TRAZBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU**

**PODACI O VJEROVNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

OFFICIUM PARTNER d.o.o.

OIB

20640736321

Adresa / sjedište

Ulica Roberta Frangeša-Mihanovića 9 ; 10 000 Zagreb

**PODACI O DUŽNIKU:**

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

PLAYBOX d.o.o.

OIB: 15991704958

Adresa / sjedište

Vrapčanska Draga 37, 10000 Zagreb

**PODACI O TRAZBINI:**

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen dana 26.01.2021.
- Dodatak br. 1 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 15.02.2022.
- Dodatak br. 2 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 15.02.2022.
- Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora i parkirnih mjesta

Iznos dospjele tražbine **5.000,00 €**

Glavnica **5.000,00 €**

Kamate **0,00 €**

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka: **0,00 €**

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

- U prilogu kartica partnera, kartica otvorenih stavaka i računi koji nisu plaćeni

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom: **NE**

Naziv ovršne isprave: /

#### **PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:**

Pravna osnova razlučnog prava: **Ne postoji**

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo: **Ne postoji**

Iznos tražbine: /

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje **Nije primjenjivo**

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja **Nije primjenjivo**

#### **PODACI O IZLUČNOM PRAVU:**

Pravna osnova izlučnog prava: **Ne postoji**

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo: **Nije primjenjivo**

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja **Nije primjenjivo.**

Mjesto i datum Zagreb, 17.09.2025.

Potpis vjerovnika

**OFFICIUM PARTNER d.o.o.**  
za poslovanje nekretnima i usluge  
ZAGREB, B. Franaška Milanovića 9  
**OFFICIUM PARTNER d.o.o.**

**Ognjen Tolja, direktor**

Prilozi:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen dana 26.01.2021.
- Dodatak br. 1 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 15.02.2022.
- Dodatak br. 2 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 15.02.2022.
- Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora i parkirnih mjesta
- Izvod iz poslovnih knjiga – Analitički izvod konta, Konto: 120000 – otvorene stavke
- Izvod iz poslovnih knjiga – Analitički izvod konta, Konto: 120000 – cijela kartica
- Račun br. 1602/OFF/1, Račun br. 1783/OFF/1, Račun br. 2190/OFF/1, Račun br. 2424/OFF/1

**UGOVOR O ZAKUPU  
POSLOVNOG PROSTORA**  
(u nastavku: „Ugovor“)

sklopljen između:

OFF- 11101G - 259

**OFFICIUM PARTNER d.o.o.**.....  
Roberta Frangeša Mihanovića 9, HR 10 000 Zagreb.....  
OIB: 20640736321.....  
zastupano po direktoru Ognjen Tolja.....

u nastavku: „Zakupodavac“,.....

**PLAYBOX d.o.o.**.....  
OIB: 15991704958.....  
Vrapčanska Draga 37, HR 10 000 Zagreb.....  
Zastupano po direktoru Vito Gagulić.....

u nastavku: „Zakupnik“.....

**I.  
Predmet zakupa**

(1) Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup sljedeći prostor koji se nalazi u tornju A 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 ukupne površine od 31,00 m<sup>2</sup> (slovima: tridesetjedanmetarkvadratni) koji se nalazi na 6. katu tornja A Poslovnog centra, oznake SKY HUB 6.11, sve prema Položajnom nacrtu poslovnog prostora koji se prilaže uz ovaj Ugovor kao Prilog 1. i čini njegov sastavni dio. ....

Parkirna mjesta:

- Ukupno 1 (slovima: jedno) parkirno mjesto u podzemnom katu Poslovnog centra – 3, oznake -3/068 sve prema Položajnom nacrtu parkirnih mjesta koji se prilaže uz ovaj Ugovor kao Prilog 2. i čini njegov sastavni dio. ....

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

(2) Površina Predmeta zakupa bit će osnova za utvrđivanje Mjesečne zakupnine i Troškova zajedničke potrošnje (u koji ulaze troškovi individualne režijske potrošnje, te 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. ....

*D4*

*V9*

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Predmet zakupa predaje u posjed Zakupniku u stanju opremljenosti sukladno Standardu opremanja Poslovnog prostora koji se prilaže uz ovaj Ugovor kao Prilog 3. i čini njegov sastavni dio. Zakupnik potpisom ovog Ugovora izjavljuje i potvrđuje da je pregledao Predmet zakupa, da na isti nema nikakve primjedbe te da Predmet zakupa u cijelosti odgovara njegovim potrebama.

(4) Zakupnik izjavljuje da je Predmet zakupa dovoljno specificiran Prilozima 1., 2. i 3., 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 Zakupnik ima pravo korištenja zajedno s ostalim zakupnicima u Poslovnom centru.

(6) Za raspolaganja vanjskim površinama Predmeta zakupa potrebna je prethodna pismena 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 se zaključuje na određeno vrijeme u trajanju od 1 (jedne) godine, počevši s Datumom primopredaje utvrđenim u članku VII. ovog Ugovora. U slučaju da Zakupnik želi produžiti trajanje zakupnog odnosa koji je predmet ovog Ugovora za naredni period, dužan je o takvoj namjeri obavijestiti Zakupodavca pisanim putem, najkasnije do 28.01.2022. godine. U slučaju da Zakupodavac do 28.01.2022. god. ne zaprimi pisanu obavijest Zakupnika o namjeri produženja trajanja zakupnog odnosa koji je predmet ovog Ugovora, smatrat će se da Zakupnik ne želi produžiti zakupni odnos, u kojem slučaju će Zakupnik biti u obvezi najkasnije do 04.03.2022. isprazniti Predmet zakupa od osoba i stvari te Predmet zakupa predati natrag u posjed Zakupodavcu u stanju kako je utvrđeno ovim Ugovorom.

D7 09

**IV.**  
**Zakupnina**

- (1) Mjesečna zakupnina za Predmet zakupa prema članku I. ovog Ugovora za razdoblje od 01.07.2021.-28.02.2022.god. iznosi:-----
- za Poslovni prostor i Parkima mjesta: **1.000,00 EUR-a** (tisućeuura) mjesečno u kunskoj protuvrijednosti.-----
- (sve zajedno dalje u tekstu: "**Mjesečna zakupnina**").-----
- (2) Potpisom ovog Ugovora o zakupu, Zakupodavac odobrava Zakupniku, ukupno 3 (tri) mjeseca gratis prava korištenja Poslovnog prostora, uz uvjet da zakupni odnos ostane na snazi do 28.02.2022.god. (dvadesetosmogveljačedvjetisućedvadesetdrugogodine). Opisano gratis pravo korištenja Poslovnog prostora podrazumijeva da Zakupnik za mjesec ožujak, travanj i svibanj 2021. (dvjetisućedvadesetprve) godine, nije u obvezi plaćati Zakupodavcu Mjesečnu zakupninu za Poslovni prostor iz prethodnog stavka ovog članka. -----
- (3) Nadalje, potpisom ovog Ugovora, Zakupodavac odobrava Zakupniku, isključivo za mjesec lipanj 2021. (dvjetisućedvadesetprve) godine, plaćanje umanjenog iznosa Mjesečne zakupnine iz stavka (1) ovog članka Ugovora, i to u iznosu 400,00 EUR-a (četiristo eura) mjesečno u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajući iznos PDV-a. -----
- (4) Radi izbjegavanja svake dvojbe, ukoliko ovaj Ugovor o zakupu prestane prije 28.02.2022.god. (dvadesetosmogveljačedvjetisućedvadesetdrugogodine), Zakupnik će pored ugovorne kazne koja je za slučaj prijevremenog prestanka Ugovora utvrđena u članku X. stavak (4) ovog Ugovora, biti obvezan platiti Zakupodavcu i Mjesečnu zakupninu u punom iznosu iz stavka (1) ovog članka, za sve mjesece iz stavka (2) ovog članka u odnosu na koje je iskoristio pravo na gratis korištenje Poslovnog prostora. -----
- (5) Visina Mjesečne zakupnine određena je u EURO (EUR) i Zakupnik je plaća Zakupodavcu u hrvatskim kunama (u nastavku „HRK“). Kao mjerodavni tečaj za preračunavanje protuvrijednosti u HRK uzima se odgovarajući srednji tečaj Hrvatske Narodne Banke. Dan mjerodavan za konverziju je 1. (prvi) kalendarski dan u mjesecu za koji se obračunava zakupnina. To je ujedno i dan izdavanja računa od strane Zakupodavca. Ako se tog 1. (prvog) kalendarskog dana ne određuje tečaj, mjerodavan je bankarski radni dan koji prethodi 1. (prvom) kalendarskom danu. Zakupnik se obvezuje platiti Zakupodavcu iznos u HRK dobiven konverzijom iz EUR na gore opisan način bez ikakvih odbitaka.-----
- (6) Mjesečna zakupnina dospijeva na plaćanje u roku od 15 (petnaest) dana od dana ispostavljanja valjanog računa s iskazanim PDV-om, pri čemu je za pravovremenost uplate mjerodavan primitak na računu Zakupodavca. Zakupnik je dužan plaćati Mjesečnu zakupninu počevši od Datuma primopredaje Predmeta zakupa utvrđenog u članku VII. ovog Ugovora, pri čemu se ista obračunava na način kako je utvrđeno prethodnim stavcima ovog članka Ugovora-----
- (7) 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.-----
- (8) Zakupnik će na iznos Mjesečne zakupnine iz stavka (1) i stavka (3) platiti PDV prema važećoj zakonskoj stopi.-----
- (9) Zakupodavac i Zakupnik suglasno utvrđuju da u iznos Mjesečne zakupnine utvrđene ovim člankom Ugovora nije uključen telefonski i/ili Internet priključak kao i namještaj te eventualno druge pokretne koje

su Zakupniku potrebne i koje će Zakupnik pribaviti isključivo o svom trošku.-----

**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 uključen je u iznos Mjesečne zakupnine iz čl. IV ovog Ugovora. -----

U takve troškove zajedničke potrošnje ulaze:

- a) 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, -----
- b) svjetlo, električna energija, grijanje i hlađenje za zajedničke dijelove cijelog Poslovnog centra,
- c) troškovi čišćenja, čišćenja cesta, uklanjanja snijega, košnje trave, zalijevanja, održavanja hortikulture, posipanja zaleđenih površina, ukoliko se odnose na zajedničke dijelove Poslovnog centra, -----
- d) primjereno osiguranje, posebice protiv rizika potresa, požara, nevremena i poplave, loma stakla i osiguranje od odgovornosti vlasnika Poslovnog centra, -----
- e) troškovi servisiranja, popravaka, inspekcije, održavanja, očuvanja i poslovanja te troškovi optimiranja za sve tehničke i električne uređaje u Poslovnom centru i troškovi priključenih pomoćnih uređaja, -----
- f) svi porezi i javna davanja koji se odnose na nekretninu i zgradu, javna davanja povremeno nametnuta, troškovi registracije, komunalna naknada i naknada za uređenje voda, propisane naknade za korištenje javnih površina određene od strane nadležnih tijela i svi drugi troškovi određeni od strane nadležnih tijela, -----
- g) troškovi recepcije, nadzora, čuvanja i zaštite objekta uključujući troškove za to potrebnog osoblja, -----
- h) troškovi dezinsekcije, deratizacije i sl., -----
- i) troškovi osoblja i materijala za čišćenje, održavanje i nadzor zajedničkih prostora cijelo Poslovnog centra, -----
- j) troškovi upravljanja Poslovnim centrom i facility managementa, -----
- k) 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. -----

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

**Troškovi individualne potrošnje**

(1) Zakupnik je obvezan snositi troškove individualne potrošnje za Poslovni prostor: čišćenje Predmeta zakupa, električne energije, vode, grijanja i hlađenja (u nastavku: Troškovi individualne potrošnje). Taj iznos

D7 19

troškova individualne potrošnje uključen je u iznos Mjesečne zakupnine iz čl. IV ovog Ugovora.

## VI.

### Osiguranje plaćanja – Obična zadužnica

- (1) Zakupnik će kao osiguranje plaćanja Mjesečne zakupnine, Troškova zajedničke potrošnje, Troškova individualne potrošnje i urednog održavanja Predmeta zakupa te općenito urednog ispunjenja ovog Ugovora u cijelosti, dostaviti Zakupodavcu solemniziranu običnu zadužnicu u skladu s daljnjim odredbama ove točke.
- (2) Zakupnik će predati Zakupodavcu u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana sklapanja ovog Ugovora o zakupu, solemniziranu običnu zadužnicu na iznos 2 Mjesečne zakupnine iz članka IV. ovog Ugovora, uvećano za pripadajući iznos PDV-a.
- (3) Zakupodavac je ovlašten naplatiti odnosno iskoristiti običnu zadužnicu za pokriće bilo koje dospjele tražbine prema ovom Ugovoru.
- (4) Korištenje obične zadužnice u skladu sa prethodnim stavkom ovisi isključivo o odluci Zakupodavca. Zakupnik ne može zahtijevati od Zakupodavca da iskoristi običnu zadužnicu za plaćanje neke obveze Zakupnika. U slučaju ovlaštene naplate iz obične zadužnice, Zakupnik je dužan u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana pisanog poziva Zakupodavca, dostaviti Zakupodavcu novu običnu zadužnicu na prvotno ugovorenu visinu.
- (5) Po prestanku važenja ovog Ugovora i pravodobnog napuštanja Predmeta zakupa iz kojih su uklonjene stvari i oprema Zakupnika te pod uvjetom da je Zakupnik pravodobno izvršio sve svoje obveze prema Zakupodavcu, Zakupodavac će vratiti običnu zadužnicu Zakupniku, istovremeno s predajom Predmeta zakupa i to bez posebnog zahtjeva Zakupnika za povrat.
- (6) U slučaju da Zakupnik ne preda Zakupodavcu dogovorenu običnu zadužnicu u roku i u skladu sa ovim člankom Ugovora, Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor, bez obveze poštivanja otkaznog roka.

## VII.

### Primopredaja Predmeta zakupa

- (1) Primopredaja Predmeta zakupa uslijedit će dana 01. ožujka 2021. godine (slovima: prvog ožujka dvijestisućedvadesetprve godine).
- (2) Ako se predviđen rok za primopredaju ne može održati iz razloga za koje ne odgovara Zakupodavac, taj rok se odgađa za vrijeme trajanja razloga odgođe, ali ne duže od 15 dana od gore predviđenog datuma primopredaje.
- (3) Prilikom primopredaje Predmeta zakupa Zakupniku sastavit će se Primopredajni zapisnik. U taj zapisnik ugovorne strane će unijeti eventualne nedostatke Predmeta zakupa. Rok za otklanjanje takvih nedostataka odrediti će se u dogovoru sa Zakupnikom.
- (4) Utvrđeni nedostaci koji ne onemogućuju ugovoreno korištenje predmeta zakupa ne predstavljaju prepreku za preuzimanje i useljenje Predmeta zakupa odnosno početak zakupa i ne ovlašćuju Zakupnika na umanjenje Mjesečne zakupnine. Ako bi se bezrazložno odbilo preuzimanje Predmeta zakupa, smatrat će se da je primopredaja izvršena na dan određen za primopredaju.
- (5) Zakupnik na svoje ime prijavljuje telefonske linije.

*DA* *Va*

VIII.

**Podzakup, korištenje predmeta zakupa**

- (1) Zakupniku nije dozvoljeno davanje Predmeta zakupa u daljnji podzakup.
- (2) Zakupnik je dužan koristiti Predmet zakupa na obziran način, s pažnjom dobrog gospodara. Zakupnik je dužan obratiti pažnju na to, da ne ometa poslovanje drugih korisnika/zakupnika i da uzme u obzir poslovne potrebe drugih korisnika/zakupnika.
- (3) Zakupnik je na temelju ovog Ugovora ovlašten i dužan 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 krovšte, 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. 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. U obavijesti Zakupodavac je 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 obvezan 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 nanesenu štetu. Zakupodavac ne odgovara za štete na unesenoj robi i stvarima uslijed krađe, požara i emisija, 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. Osobito se obvezuje podmiriti svu štetu nastalu kao posljedicu građevinskih ili drugih radova koje Zakupnik izvodi u Predmetu zakupa ili štetu uzrokovanu unošenjem i korištenjem Zakupnikove opreme. 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. Ako postoji opravdana sumnja da je oštećenje uzrokovao netko iz navedenog kruga osoba, teret dokaza da nema skrivljenog ponašanja Zakupnika je na Zakupniku.
- (5) Ako Zakupnik ne ispunji svoje obveze prema odredbama gornjih stavaka ovog članka i unatoč opomeni i dodatnom primjerenom roku, Zakupodavac ima pravo izvesti potrebne radove na račun Zakupnika. Ako

*Df* *04*

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.

### Raskid i otkaz Ugovora

(1) Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor uz otkazni rok od 15 (petnaest) dana u sljedećim slučajevima: -----

- 1.1. ako je Zakupnik u zakašnjenju s obvezom plaćanja u visini jedne Mjesečne zakupnine za 15 (petnaest) ili više od 15 (petnaest) kalendarskih dana, ili-----
- 1.2. ako na temelju odgovarajućeg prijedloga nad imovinom Zakupnika bude otvoren stečajni ili likvidacijski postupak ili predstečajni postupak, ili ako će se odbiti otvaranje stečajnog postupka zbog nedostatka mase za pokriće troškova, ili -----
- 1.3. ako Zakupnik u roku 15 (petnaest) dana ne ispuni svoje ostale bitne ugovorne obveze unatoč pisanoj opomeni Zakupodavca poslanoj elektronskim putem na sljedeću e-mail adresu Zakupnika [vito.gagulic@playbox.hr](mailto:vito.gagulic@playbox.hr), 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 može raskinuti ovaj ugovor uz otkazni rok od 15 (petnaest) dana u slučajevima Zakupodavčeve povrede ugovornih obveza, te uz uvjet da je Zakupnik prethodno tome, u pisanom obliku obavijestio Zakupodavca o povredi ugovornih obveza i ostavio mu primjereni rok za otklanjanje takve povrede, a Zakupodavac niti u tako ostavljenom primjerenom roku nije ispravo povrede ugovornih obveza. -----

(3) Raskid ovog Ugovora izjavljuje se pisanim putem preporučeno, slanjem Obavijesti o raskidu putem javnog bilježnika, na adresu druge Ugovorne strane iz zaglavlja ovog Ugovora ili na drugu poznatu adresu o kojoj je Ugovorna strana kojoj se šalje Obavijest o raskidu, obavijestila drugu Ugovornu stranu u pisanom obliku. Otkazni rok u slučaju raskida Ugovora počinje teći od dana slanja Obavijesti o raskidu na naprijed opisani način. -----

(4) U slučaju da Zakupodavac raskine ovaj Ugovor prije isteka roka na koji je isti sklopljen iz razloga koji se pripisuju krivnji Zakupnika ( to je bilo koji slučaj naveden u stavku (1) ovog članka Ugovora), Zakupnik je u tom slučaju dužan odmah i bez odlaganja, na ime ugovorne kazne uplatiti Zakupodavcu iznos svih neostvarenih Mjesečnih zakupnina koje bi bile ostvarene da je zakupni odnos ostao na snazi do isteka roka na koji je ovaj Ugovor sklopljen.-----

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik nije ovlašten otkazati ovaj Ugovor prije isteka roka na koji je sklopljen. -----

(6) Nakon raskida Ugovora, Zakupodavac ima pravo 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. -----



**XI.**  
**Građevinske preinake Zakupnika**

(1) Nakon stupanja u posjed Predmeta zakupa Zakupnik nije ovlašten poduzimati nikakve preinake na Predmetu zakupa

**XII.**  
**Osiguranja**

(1) Zakupodavac zaključuje za Poslovni centar osiguranje posebice protiv rizika potresa, požara, nevremena i poplave, toma 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) Zakupodavac nudi mogućnost postavljanja natpisa tvrtke Zakupnika na orijentacijskom panou u prizemlju na ulazu u toranj A, zatim na katu na kojem se nalazi Predmet zakupa, kao i pored ulaznih vrata u pojedine uredske prostorije koje čine Predmet zakupa. Ugovorne strane su izrijeком suglasne da je u smislu prethodne rečenice, jedino Zakupodavac ovlašten određivati pozicije postavljanja natpisa (tvrtke Zakupnika) i vršiti postavljanje natpisnih oznaka Zakupnika, odnosno da Zakupnik nema predmetna

*DF VG*

ovlaštenja. -----

**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 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 ništavost pojedinih odredbi ovog Ugovora ne utječe na postojanje i valjanost ovog Ugovora u cjelini. Ugovorne strane zamijeniti će ništavu odredbu novom i valjanom odredbom koja je najbliža gospodarskoj svrsi ništave 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 nakon što ga potpišu Zakupnik i Zakupodavac. Zakupodavac i Zakupnik se odriču prava na pobijanje ovog Ugovora zbog zablude ili prikrate za polovicu vrijednosti. -----

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

(7) Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva primjerka. -----

(8) Prilozi 1., 2. i 3. 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 sljednike ugovornih strana. -----

(10) U slučaju spora iz ili u svezi s ovim Ugovorom nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu. -----

XVIII.

Prilozi

Prilog 1. Položajni nacrt Poslovnog prostora -----

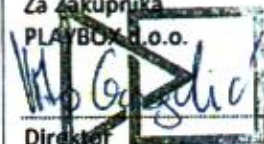
Prilog 2. Položajni nacrt Parkirnog mjesta -----

Prilog 3. Standard opremanja Poslovnog prostora -----

Ovi prilozi čine sastavni dio ovog Ugovora. -----

U Zagrebu, dana 26.01.2021.

Za Zakupnika  
PLAYBOX d.o.o.



Direktor

Vito Gagulić

PLAYBOX  
ZAGREB d.o.o.

Za Zakupodavca:  
OFFICIUM PARTNER d.o.o.:

OFFICIUM PARTNER d.o.o.<sup>1</sup>

za poslovanje nekretnima i uslugu  
Direktor: R. Franjoša Mišanovića 9  
Ognjen Tolja

DA CG



**PRIOLOG 2**

PGM samo za  
tehni(ck) servis  
(-3 | 059)

-3 | 069 -3 | 068 -3 | 067  
-3 | 065 -3 | 064 -3 | 063 -3 | 062 -3 | 061 -3 | 060 -3 | 059 -3 | 1

5.00

5.50

5.00

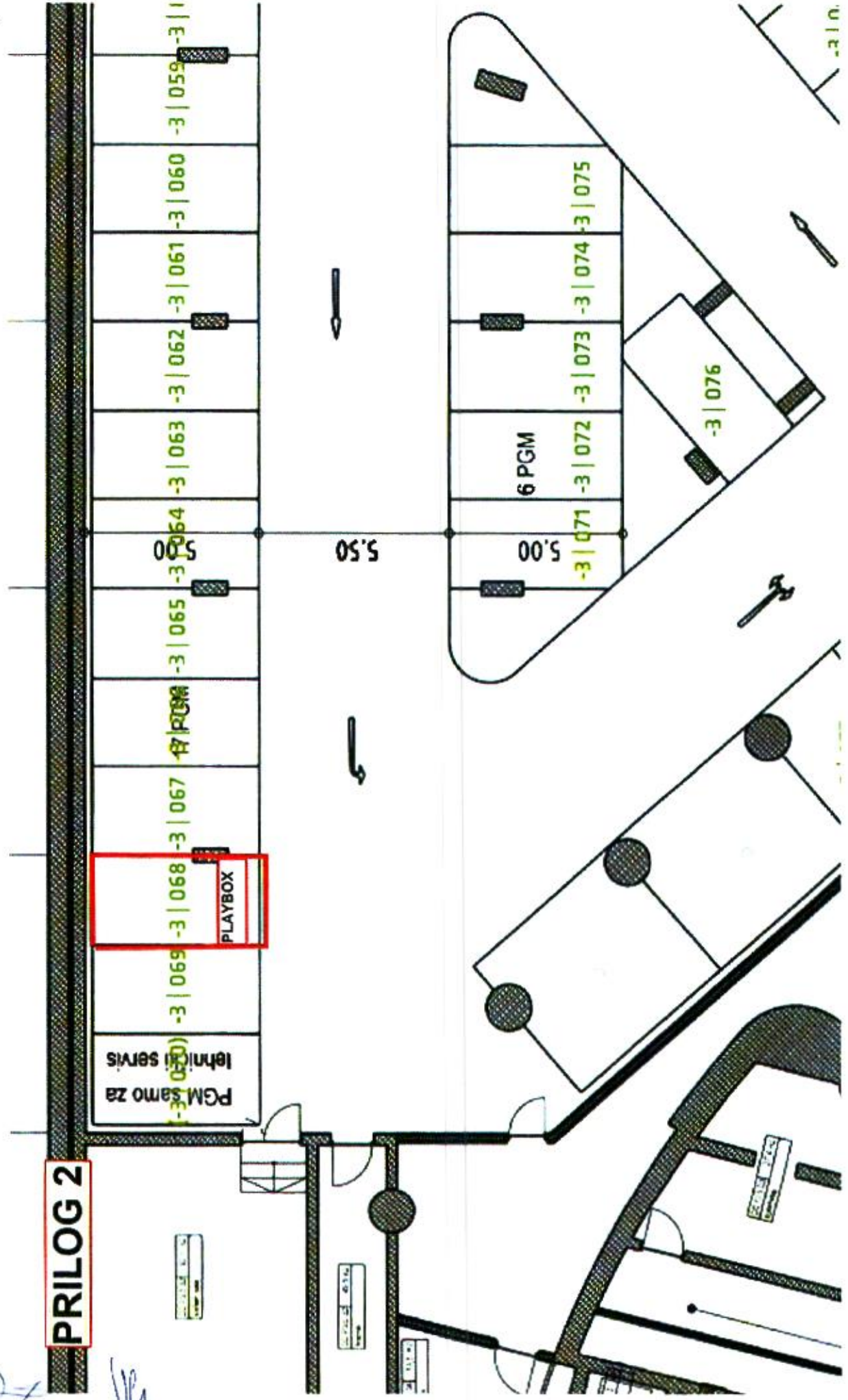
6 PGM

-3 | 076

-3 | 071 -3 | 072 -3 | 073 -3 | 074 -3 | 075

-3 | 10

*Dz*  
*ve*



**PRILOG. 3 Standard opremanja**

<b>UREDNI</b>	<p>a) <b>POD</b> Dupli izdignuti kompjuterski pod sa integriranim sustavom slabe i jake struje te ventilacijskih kanala Podna obloga: tapison u kockama 50 x 50 cm, klasa COBRA, proizvođač PeVanHa Tapijttegels B.V. Integrirane aluminijske rešetke za dobavu svježeg zraka U lećama te u sklopu spjnog mosta podni ventiloknvektori za dodatni kapacitet grijanj/hlađenja Podne kutije: jedna za dva radna mjesta sa 6 strujnih priključaka (3 mrežna napajanja i 3 agregatska) i 6 komunikacijskih priključaka Cat. 7</p> <p>b) <b>STROP</b> Spušteni gipskartonski strop sa integriranim sustavom grijanja/hlađenja (Aquatherm climasystem), potpuno završen u bijeloj boji Rasvjeta: visilice Tobias Grau GO XT (direktna i indirektna rasvjeta)</p> <p>c) <b>BETONSKI STUPOVI</b> Armirno-bentonski stupovi završeni u klasi vidljivog betona</p> <p>d) <b>PREGRADNI ZIDOVI (ured-hodnik i ured-ured)</b> Gipskartonski zidovi u klasi Knauf W112, potpuno završeni u bijeloj boji</p> <p>e) <b>VRATA</b> Sobna vrata, bijela, MDF okvir sa HDF oblogom</p> <p>f) <b>RASVJETA I UPRAVLJANJE ŽALUZINAMA</b> ABB KNX tipkala programibilna za svaki ured zasebno</p> <p>g) <b>KLIMATIZACIJA</b> Stropno grijanje/hlađenje sa 8 klimatizacijskih zona po katu</p>
<b>HODNIK</b>	<p>a) <b>POD</b> Dupli izdignuti kompjuterski pod sa integriranim sustavom slabe i jake struje te ventilacijskih kanala Podna obloga: tapison u kockama 50 x 50 cm, klasa COBRA, proizvođač PeVanHa Tapijttegels B.V.</p> <p>b) <b>STROP</b> Spušteni gipskartonski strop Rasvjeta: standardna nadržadna</p> <p>c) <b>ZIDOVI</b> Hodnik-ured: gipskartonski zid klase KNAUF W112 Zid jezgre: gipskartonska obloga sa integriranim sustavom grijanja/hlađenja (Aquatherm climasystem), potpuno završen u bijeloj boji <b>VRATA</b> Vatrootporna čelična vrata</p>

09 06

SANITARIJJE	<p>a) <b>POD</b> Monolitni izdignuti pod Podna obloga: pločice</p> <p>b) <b>STROP</b> Spušteni gipskartonski strop sa integriranim sustavom grijanja/hlađenja (Aquatherm climasystem), potpuno završen u bijeloj boji Rasvjeta: integrirani downlighteri</p> <p>c) <b>ZIDOVI</b> Gipskartonski zidovi klase KNAUF W112, potpuno završen u bijeloj boji</p> <p>d) <b>VRATA</b> Staklo aluminijska vrata, staklo satinirano</p> <p>e) <b>PREGRADE U SANITARIJAMA</b> MDF ploče sa integriranim vratima</p> <p>f) <b>SANITARNA OPREMA</b> GROHE mješalice, DURAVIT umivaonici, wc školjke i pisoari</p>
ČAJNA KUHINJA	<p>a) <b>POD</b> Monolitni izdignuti pod Podna obloga: linoleum</p> <p>b) <b>STROP</b> Spušteni gipskartonski strop sa integriranim sustavom grijanja/hlađenja (Aquatherm climasystem), potpuno završen u bijeloj boji Rasvjeta: visilice Tobias Grau GO XT (direktna i indirektna rasvjeta)</p> <p>c) <b>ZIDOVI</b> Gipskartonski zidovi klase KNAUF W112, potpuno završen u bijeloj boji</p> <p>d) <b>KUHINJSKA OPREMA</b> Perilica posuđa, frižider i mikrovalna pećnica</p>
PREDPROSOTR DIZALA	<p>a) <b>POD</b> Cementna glazura sa oblogom od prirodnog kamena</p> <p>b) <b>STROP</b> Spušteni gipskartonski strop sa integriranim sustavom grijanja/hlađenja (Aquatherm climasystem), potpuno završen u bijeloj boji Rasvjeta: integrirani downlighteri</p> <p>c) <b>ZIDOVI</b> Staklena obloga, bijelo lakirana sa integriranim DCS modulom za pozivanje dizala</p> <p>d) <b>VRATA</b> Aluminisjko staklena vrata, dvokrilna sa integriranom kontrolom prolaza</p>

D7

V4

**DODATAK BR. 1 UGOVORU O ZAKUPU  
POSLOVNOG PROSTORA  
(u nastavku I: „Dodatak“)**

sklopljen između:

**OFFICIUM PARTNER d.o.o.**

Roberta Frangeša Mihanovića 9, HR 10 000 Zagreb

OIB: 20640736321

zastupano po direktoru Ognjen Tolja

u nastavku: „Zakupodavac”,

**PLAYBOX d.o.o.**

OIB: 15991704958

Vrapčanska Draga 37, HR 10 000 Zagreb

Zastupano po direktoru Vito Gagulić

u nastavku: „Zakupnik”

**I.  
Uvodne odredbe**

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da su dana 26.01.2021.god. zaključili Ugovor o zakupu poslovnog prostora, kojim su regulirale međusobne odnose po osnovi zakupa Poslovnog prostora koji se nalazi na 6. katu tornja A Poslovnog centra SKY OFFICE na adresi u Zagrebu, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, ukupne površine 31,00 m<sup>2</sup>, oznake SKY HUB 6.11, te po osnovi zakupa 1 (parkirnog mjesta (dalje u tekstu: Ugovor o zakupu);
- da Ugovor o zakupu ističe protekom roka na koji je sklopljen, dana 28.02.2022.god., te da je Zakupnik iskazao interes produljenja zakupnog odnosa u narednom razdoblju od godine dana, koje počinje 01.03.2022.god. i završava 28.02.203.god.;

slijedom čega Zakupodavac i Zakupnik pristupaju sklapanju ovog Dodatka, kojim reguliraju međusobne odnose po osnovi produljenja trajanja zakupnog odnosa.

**II.  
Produljenje trajanja zakupnog odnosa**

(1) Sklapanjem ovog Dodatka, Zakupodavac i Zakupnik suglasno produljuju trajanje zakupnog odnosa koji je predmetom Ugovora o zakupu, i to za naredno jednogodišnje razdoblje koje počinje 01.03.2022.god. i završava 28.02.2023.god.

(2) Potpisom ovog Dodatka, Zakupodavac odobrava Zakupniku, ukupno 2 (dva) mjeseca gratis prava korištenja Poslovnog prostora i Parkirnog mjesta (od 01.03.2022.-30.04.2022.), uz uvjet da zakupni odnos ostane na snazi do 28.02.2023.god.. Opisano gratis pravo korištenja Poslovnog prostora i Parkirnog mjesta podrazumijeva da Zakupnik za mjesec ožujak i travanj 2022. god., nije u obvezi plaćati Zakupodavcu Mjesečnu zakupninu za Poslovni prostor i Parkirno mjesto.

**III.  
Primjena odredbi Ugovora o zakupu**

(1) Ugovorne strane su suglasne da će se na zakupni odnos u preostalom dijelu, koji nije drugačije reguliran odredbama ovog Dodatka, u razdoblju koje počinje 01.03.2022.god. i završava 28.02.2023.god., na

odgovarajući način primjenjivati sve odredbe iz Ugovora o zakupu -----

**IV.  
Troškovi i pristojbe**

(1) Eventualne troškove sastava ovog Dodatka i pravnog savjetovanja snosi svaka ugovorna strana za sebe.

**V.  
Završne odredbe**

(1) Ugovorne strane su izričito suglasne, da ovaj Dodatak stupa na snagu nakon što ga potpišu Zakupnik i Zakupodavac.-----

(2) Ovaj Dodatak je pročitao i protumačen prije potpisa, ugovorne strane su u potpunosti suglasne obzirom na sve odredbe istoga. -----

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

U Zagrebu, dana 15.02.2022.god.

Zakupnik:

PLAYBOX d.p.o.

Direktor

Vito Gagulić

**PLAYBOX**  
ZAGREB d.o.o.

Zakupodavac:

OFFICIUM PARTNER d.o.o.:

**OFFICIUM PARTNER d.o.o.**

za poslovanje nekretnima i usluge

ZAGREB, Trg Franaška Milanovića 9

Direktor

Ognjen Tolja

**DODATAK BR. 2 UGOVORU O ZAKUPU  
POSLOVNOG PROSTORA  
(u nastavku i: „Dodatak“)**

sklopljen između:

**OFFICIUM PARTNER d.o.o.**

Roberta Frangeša Mihanovića 9, HR 10 000 Zagreb

OIB: 20640736321

zastupano po direktoru Ognjen Tolja

u nastavku: „Zakupodavac“,

|

**PLAYBOX d.o.o.**

OIB: 15991704958

Vrapčanska Draga 37, HR 10 000 Zagreb

Zastupano po direktoru Vito Gagulić

u nastavku: „Zakupnik“

**I.**

**Uvodne odredbe**

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da su dana 26.01.2021.god. zaključili Ugovor o zakupu poslovnog prostora, kojim su regulirale međusobne odnose po osnovi zakupa Poslovnog prostora koji se nalazi na 6. katu tornja A Poslovnog centra SKY OFFICE na adresi u Zagrebu, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, ukupne površine 31,00 m<sup>2</sup>, oznake SKY HUB 6.11, te po osnovi zakupa 1 (parkirnog mjesta (dalje u tekstu: Ugovor o zakupu);
- da su dana 15.02.2022. god. Zaključili Dodatak br. 1 Ugovora o zakupu poslovnog prostora, kojim su regulirale međusobne odnose po osnovi zakupa Poslovnog prostora i parkirnog mjesta
- da Ugovor o zakupu ističe protekom roka na koji je sklopljen, dana 28.02.2023.god., te da je Zakupnik iskazao interes produljenja zakupnog odnosa u narednom razdoblju od 3 (tri) godine, koje počinje 01.03.2023.god. i završava 28.02.2026.god.;

slijedom čega Zakupodavac i Zakupnik pristupaju sklapanju ovog Dodatka br. 2, kojim reguliraju međusobne odnose po osnovi produljenja trajanja zakupnog odnosa.

**II.**

**Produljenje trajanja zakupnog odnosa**

(1) Sklapanjem ovog Dodatka, Zakupodavac i Zakupnik suglasno produljuju trajanje zakupnog odnosa koji je predmetom Ugovora o zakupu, i to za naredno trogodišnje razdoblje koje počinje 01.03.2023.god. i završava 28.02.2026.god.

(2) Potpisom ovog Dodatka, Zakupodavac odobrava Zakupniku, ukupno 3 (tri) mjeseca gratis prava korištenja Poslovnog prostora i Parkirnog mjesta u svakoj godini trajanja Ugovora, uz uvjet da zakupni odnos ostane na snazi do 28.02.2026.god.. Opisano gratis pravo korištenja Poslovnog prostora i Parkirnog mjesta podrazumijeva da Zakupnik za mjesec ožujak, travanj i listopad 2023, 2024 i 2025. god., nije u obvezi plaćati Zakupodavcu Mjesečnu zakupninu za Poslovni prostor i Parkirno mjesto.

**III.**

**Primjena odredbi Ugovora o zakupu**

(1) Ugovorne strane su suglasne da će se na zakupni odnos u preostalom dijelu, koji nije drugačije reguliran odredbama ovog Dodatka, u razdoblju koje počinje 01.03.2022.god. i završava 28.02.2023.god., na odgovarajući način primjenjivati sve odredbe iz Ugovora o zakupu

**IV.  
Troškovi i pristojbe**

(1) Eventualne troškove sastava ovog Dodatka i pravnog savjetovanja snosi svaka ugovorna strana za sebe.

**V.  
Završne odredbe**

(1) Ugovorne strane su izričito suglasne, da ovaj Dodatak stupa na snagu nakon što ga potpišu Zakupnik i Zakupodavac.

(2) Ovaj Dodatak je pročitao i protumačen prije potpisa, ugovorne strane su u potpunosti suglasne obzirom na sve odredbe istoga.

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

U Zagrebu, dana 15.02.2022.god.

Zakupnik:  
PLAYBOX d.o.o.

*Vito Gagulić*

Direktor  
Vito Gagulić

Zakupodavac:  
OFFICIUM PARTNER d.o.o.:

OFFICIUM PARTNER d.o.o.  
za poslovanje s nekretnima i usluge  
ZAGREB, Brijunska 5a, Mihovilec  
Direktor  
Ognjen Tolja



ZAPISNIK O PRIMOPREDAJI

POSLOVNOG PROSTORA I PARKIRNIH MJESTA

sastavljen dana 01.03.2021. godine u Zagrebu, Ulica R. Mihanovića Frangeša 9, u 09,30 sati, radi predaje i preuzimanja poslovnog prostora na istoj lokaciji, ukupne površine 31,00 m<sup>2</sup>, smještenog na 6. katu tornja A, oznake SKY HUB 6.11 poslovne građevine „SKY OFFICE“, uključujući i zajedničke površine, zajedno s 1 parkirnim mjestom smještena na etaži -3 tornja A poslovne građevine „SKY OFFICE“, sve sukladno „Ugovoru o zakupu poslovnog prostora“ zaključenog dana 26.01.2021.god. između OFFICIUM PARTNERA d.o.o., kao Zakupodavca, i PLAYBOX d.o.o., kao Zakupnika (dalje u tekstu: *Ugovor o zakupu*).

**Prisutni:**

za OFFICIUM PARTNER d.o.o.:

za PLAYBOX d.o.o

1. Dražen Horvat

1. Marijan Gagulić

I. Potpisnici ovog Zapisnika suglasno utvrđuju da su poslovni prostor i parkirna mjesta koji su predmet primopredaje, izgrađeni i opremljeni sukladno *Ugovoru o zakupu*, kao i preuzetim obvezama od strane OFFICIUM PARTNERA d.o.o., a uočene nedostatke koji ne onemogućuju ugovoreno korištenje predmeta zakupa i koji se navode u točki II. ovog Zapisnika, Zakupodavac se obvezuje otkloniti u roku od 15 dana od dana ove primopredaje.

II. O postojanju eventualnih skrivenih nedostataka, Zakupnik se obvezuje pismenim putem bez odlaganja izvijestiti Zakupodavca kako bi ovaj mogao izvršiti otklanjanje istih.

III. Pored predaje poslovnog prostora, Zakupodavac predaje Zakupniku i slijedeću opremu (*opisati svu opremu koja se predaje uz poslovni prostor – npr. ključevi, daljinski upravljači..... i sl. te navesti broj komada, posebne upute za rukovanje i sl....*)

a) Ključevi uredskih prostorija i to:

Vrata oznake SKY HUB 6.11.....1 kom

b) Kartice za pristup poslovnim prostorima, sukladno popisu u prilogu, **ukupno 6 komada**

c) Kartica za pristup podzemnoj garaži broj 4595-1, **ukupno 1 komad**

IV. U znak suglasnosti s navodima ovog Zapisnika, ovaj Zapisnik u dva istovjetna jednako važeća primjeraka, po jedan za svaku stranu, potpisuju ovlašteni predstavnici svake strane.

Za OFFICIUM PARTNER d.o.o.:

za PLAYBOX d.o.o

Dražen Horvat

Marijan Gagulić

OFFICIUM PARTNER d.o.o.  
za poslovanje nekretninama i usluge  
ZAGREB, R. Frangeša Mihanovića 9

\_\_\_\_\_

**PREGLED HITAG KARTICA ZA NAJMOPRIMCA**

NAJMOPRIMAC	IME	PREZIME	TORANJ	KAT	HITAG	NAPOMENA
PLAY BOX d.o.o.	MARIJAN	GAGULIĆ	A	6	00000869	
PLAY BOX d.o.o.	MARTINA	GAGULIĆ	A	6	00000814	
PLAY BOX d.o.o.	VITO	GAGULIĆ	A	6	00000815	
PLAY BOX d.o.o.	IVAN	VODOPIJA	A	6	00000816	
PLAY BOX d.o.o.	MARIO	HORVATIĆ	A	6	00000817	
PLAY BOX d.o.o.	DAMIR	LOVRIĆ	A	6	00000818	

**ANALITIČKI IZVOD KONTA**

**Firma:** OFF-OFFICIUM PARTNER d.o.o.

**Analitika:** 15991704958-PLAYBOX d.o.o.

**OIB:** 20640736321

**OIB:** 15991704958

**Godina:**

**Pos.Jed:**

**Konto:** 120000-Kupci

**pozicija:** -<?>

OPP(nai)	Dat.nai	OPP(dok)	Vrsta dok.	Opis stavke	Dat.dok.	Dat.dos.	Val	Dug.val	Pot.val	Otv.dug.val	Otv.pot.val
2454069	31.08.2024	2449298	JFA	1602/OFF/1 - ZAKUP 08/2024	01.08.2024	16.08.2024	EUR	1.250,00	0,00	1.250,00	0,00
2457341	30.09.2024	2454923	JFA	1783/OFF/1 - ZAKUP 09/2024	02.09.2024	17.09.2024	EUR	1.250,00	0,00	1.250,00	0,00
2464832	30.11.2024	2464184	JFA	2190/OFF/1 - ZAKUP 11/2024	01.11.2024	18.11.2024	EUR	1.250,00	0,00	1.250,00	0,00
2469202	31.12.2024	2468099	JFA	2424/OFF/1 - ZAKUP 12/2024	02.12.2024	17.12.2024	EUR	1.250,00	0,00	1.250,00	0,00

**Total dohvaćenih zapisa (Otv.dug/Otv.pot), val.**

**Ukupno:** 5.000,00      0,00

**Saldo:** 5.000,00      0,00

**Total dohvaćenih zapisa (Dug/Pot), knj.val.**

**Ukupno:** 5.000,00      0,00

**Saldo:** 5.000,00      0,00

**OFFICIUM PARTNER d.o.o.**  
za poslovanje nekretnosne i usluge  
ZAGREB, R. FRANKOVA 11/II  
11000

Firma: OFF-OFFICIUM PARTNER d.o.o.

OIB: 20640736321

Godina:

Konto: 120000-Kupci

**ANALITIČKI IZVOD KONTA**

Analitika: 15991704958-PLAYBOX d.o.o.

OIB: 15991704958

Pos.Jed:

Posicija: -<?>

Opf(nai)	Dat(nai)	Opf(dok)	Vista dok.	Opis stavke	Dat.dok.	Dat.dos.	Val	Dug.val	Pot.val	Otv.dug.val	Otv.pot.val
2277040	31.01.2023	2277043	IFA	93/OFF/1 - ZAKUP 01/2023	02.01.2023	17.01.2023	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2291170	28.02.2023	2290396	IFA	245/OFF/1 - ZAKUP 02/2023	01.02.2023	16.02.2023	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2307155	16.03.2023		UPL	naplata m.93	16.03.2023		EUR	0,00	1.250,00	0,00	0,00
2307155	16.03.2023		UPL	naplata m.245	16.03.2023		EUR	0,00	1.250,00	0,00	0,00
2300484	31.03.2023	2300993	IFA	460/OFF/1 - ZAKUP 03/2023	01.03.2023	16.03.2023	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2319641	18.04.2023		UPL	naplata	18.04.2023		EUR	0,00	1.250,00	0,00	0,00
2335431	30.06.2023	2335147	IFA	1086/OFF/1 - ZAKUP 06/2023	01.06.2023	16.06.2023	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2343950	31.07.2023	2344320	IFA	1300/OFF/1 - ZAKUP 07/2023	03.07.2023	18.07.2023	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2357514	08.08.2023		UPL	naplata	08.08.2023		EUR	0,00	1.250,00	0,00	0,00
2355259	31.08.2023	2354552	IFA	1465/OFF/1 - ZAKUP 08/2023	01.08.2023	16.08.2023	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2374384	28.09.2023		UPL	naplata	28.09.2023		EUR	0,00	1.250,00	0,00	0,00
2364035	30.09.2023	2363565	IFA	1684/OFF/1 - ZAKUP 09/2023	01.09.2023	18.09.2023	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2388296	30.11.2023	2386505	IFA	2100/OFF/1 - ZAKUP 11/2023	02.11.2023	17.11.2023	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2401752	17.12.2023		UPL	naplata	17.12.2023		EUR	0,00	2.500,00	0,00	0,00
2398005	31.12.2023	2396296	IFA	2278/OFF/1 - ZAKUP 12/2023	01.12.2023	18.12.2023	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2406286	31.01.2024	2404652	IFA	65/OFF/1 - ZAKUP 01/2024	02.01.2024	17.01.2024	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2415657	29.02.2024	2412711	IFA	200/OFF/1 - ZAKUP 02/2024	01.02.2024	16.02.2024	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2426877	28.03.2024		UPL	naplata	28.03.2024		EUR	0,00	5.000,00	0,00	0,00
2422547	31.03.2024	2420826	IFA	435/OFF/1 - ZAKUP 03/2024	01.03.2024	18.03.2024	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2441470	30.06.2024	2438973	IFA	1109/OFF/1 - ZAKUP 06/2024	03.06.2024	18.06.2024	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2450230	24.07.2024		UPL	naplata	24.07.2024		EUR	0,00	1.250,00	0,00	0,00
2447567	31.07.2024	2445507	IFA	1359/OFF/1 - ZAKUP 07/2024	01.07.2024	16.07.2024	EUR	1.250,00	0,00	0,00	0,00
2454069	31.08.2024	2449298	IFA	1602/OFF/1 - ZAKUP 08/2024	01.08.2024	16.08.2024	EUR	1.250,00	0,00	1.250,00	0,00
2457341	30.09.2024	2454923	IFA	1783/OFF/1 - ZAKUP 09/2024	02.09.2024	17.09.2024	EUR	1.250,00	0,00	1.250,00	0,00
2464832	30.11.2024	2464184	IFA	2190/OFF/1 - ZAKUP 11/2024	01.11.2024	18.11.2024	EUR	1.250,00	0,00	1.250,00	0,00
2469202	31.12.2024	2468099	IFA	2424/OFF/1 - ZAKUP 12/2024	02.12.2024	17.12.2024	EUR	1.250,00	0,00	1.250,00	0,00
2483951	06.03.2025		UPL	naplata	06.03.2025		EUR	0,00	2.500,00	0,00	0,00

**Total dohvaćenih zapisa (Otv.dug/Otv.pot), val.**

<b>Ukupno:</b>	5.000,00	0,00
<b>Saldo:</b>	5.000,00	0,00

**Total dohvaćenih zapisa (Dug/Pot), knj.val.**

<b>Ukupno:</b>	22.500,00	17.500,00
<b>Saldo:</b>	5.000,00	0,00

**OFFICIUM PARTNER d.o.o.**  
za poslovanje nekretnostima i usluge  
ZAGREB, R. Franjeva Mikšanićeva 9

**PLAYBOX d.o.o.**

**Vrapčanska Draga 37  
10000 Zagreb**

OIB: 15991704958

MB: 15991704958

**OfficiumPartner** 

**OFFICIUM PARTNER d.o.o.**

Roberta Frangeša Mihanovića 9, ZAGREB

E-mail: [info@skyoffice.hr](mailto:info@skyoffice.hr)

OIB: 20640736321

MB: 02308924

**RAČUN br: 1602/OFF/1**

OP - 2449298 - 2024

Troškovna jedinica: 110016- PRIHOD OD NAJMA SKY OFFICE ZAGREB

**R-1**

ZAGREB, 1.8.2024

Izvršenje: 1.8.2024

Dospijecje: 16.8.2024

RB	Opis usluge	Iznos	PDV %	Iznos PDV-a	Ukupno
1	Sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 26.01.2022. godine fakturiramo vam zakup poslovnog prostora u poslovnom centru Sky Office Zagreb oznaka prostora SKY HUB 6.11 (1 kom x 1000 €) za mjesec KOLOVOZ 2024. godine.	1.000,00	25	250,00	1.250,00

Svi iznosi su istaknuti u EUR

Ukupno: 1.000,00

Rabat: 0,00

Porezna osnovica: 1.000,00

Iznos PDV-a: 250,00

**Ukupno za platiti: 1.250,00**

Način plaćanja : Transakcijski račun

Molimo Vas da uplatu izvršite u korist našeg računa br. **HR9024880011500131366** otvorenog kod **BKS Bank AG.**

Kod plaćanja obavezno navesti model i poziv na broj : **HR02 1602**



Kod za plaćanje internet bankarstvom

Dokument je izrađen automatskom obradom podataka i ispisan pomoću računala, te kao takav pravoljan bez pečata i potpisa.

IFA, Korisnik : 830, Vrijeme kreiranja: 1.8.2024 8:21:10

Ovlaštena osoba za zastupanje : Ognjen Tolja

**PLAYBOX d.o.o.**

**Vrapčanska Draga 37  
10000 Zagreb**

OIB: 15991704958

MB: 15991704958

**OfficiumPartner** 

**OFFICIUM PARTNER d.o.o.**

Roberta Frangeša Mihanovića 9, ZAGREB

E-mail: [info@skyoffice.hr](mailto:info@skyoffice.hr)

OIB: 20640736321

MB: 02308924

**RAČUN br: 1783/OFF/1**

OP - 2454923 - 2024

Troškovna jedinica: 110016- PRIHOD OD NAJMA SKY OFFICE ZAGREB

**R-1**

ZAGREB, 2.9.2024

Izvršenje: 2.9.2024

Dospijecje: 17.9.2024

RB	Opis usluge	Iznos	PDV %	Iznos PDV-a	Ukupno
1	Sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 26.01.2022. godine fakturiramo vam zakup poslovnog prostora u poslovnom centru Sky Office Zagreb oznaka prostora SKY HUB 6.11 (1 kom x 1000 €) za mjesec RUJAN 2024. godine.	1.000,00	25	250,00	1.250,00
Svi iznosi su istaknuti u EUR		Ukupno:		1.000,00	
		Rabat:		0,00	
		Porezna osnovica:		1.000,00	
		Iznos PDV-a:		250,00	
		<b>Ukupno za platiti:</b>		<b>1.250,00</b>	

Način plaćanja : Transakcijski račun

Molimo Vas da uplatu izvršite u korist našeg računa br. **HR9024880011500131366** otvorenog kod **BKS Bank AG.**

Kod plaćanja obavezno navesti model i poziv na broj : **HR02 1783**



Kod za plaćanje internet bankarstvom

Dokument je izrađen automatskom obradom podataka i ispisan pomoću računala, te kao takav pravoljan bez pečata i potpisa.

IFA, Korisnik : 830, Vrijeme kreiranja: 2.9.2024 14:15:28

Ovlaštena osoba za zastupanje : Ognjen Tolja

**PLAYBOX d.o.o.**

**Vrapčanska Draga 37  
10000 Zagreb**

OIB: 15991704958

MB: 15991704958

**OfficiumPartner**



**OFFICIUM PARTNER d.o.o.**

Roberta Frangeša Mihanovića 9, ZAGREB

E-mail: [info@skyoffice.hr](mailto:info@skyoffice.hr)

OIB: 20640736321

MB: 02308924

**RAČUN br: 2190/OFF/1**

OP - 2464184 - 2024

Troškovna jedinica: 110016- PRIHOD OD NAJMA SKY OFFICE ZAGREB

**R-1**

ZAGREB, 1.11.2024

Izvršenje: 1.11.2024

Dospijecje: 18.11.2024

RB	Opis usluge	Iznos	PDV %	Iznos PDV-a	Ukupno
1	Sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 26.01.2022. godine fakturiramo vam zakup poslovnog prostora u poslovnom centru Sky Office Zagreb oznaka prostora SKY HUB 6.11 (1 kom x 1000 €) za mjesec STUDENI 2024. godine.	1.000,00	25	250,00	1.250,00

Svi iznosi su istaknuti u EUR

Ukupno: 1.000,00

Rabat: 0,00

Porezna osnovica: 1.000,00

Iznos PDV-a: 250,00

**Ukupno za platiti: 1.250,00**

Način plaćanja : Transakcijski račun

Molimo Vas da uplatu izvršite u korist našeg računa br. **HR9024880011500131366** otvorenog kod **BKS Bank AG.**

Kod plaćanja obavezno navesti model i poziv na broj : **HR02 2190**



Kod za plaćanje internet bankarstvom

Dokument je izrađen automatskom obradom podataka i ispisan pomoću računala, te kao takav pravoljan bez pečata i potpisa.

IFA, Korisnik : 830, Vrijeme kreiranja: 4.11.2024 10:27:21

Ovlaštena osoba za zastupanje : Ognjen Tolja

**PLAYBOX d.o.o.**

**Vrapčanska Draga 37  
10000 Zagreb**

OIB: 15991704958

MB: 15991704958

**OfficiumPartner**



**OFFICIUM PARTNER d.o.o.**

Roberta Frangeša Mihanovića 9, ZAGREB

E-mail: [info@skyoffice.hr](mailto:info@skyoffice.hr)

OIB: 20640736321

MB: 02308924

**RAČUN br: 2424/OFF/1**

OP - 2468099 - 2024

Troškovna jedinica: 110016- PRIHOD OD NAJMA SKY OFFICE ZAGREB

**R-1**

ZAGREB, 2.12.2024

Izvršenje: 2.12.2024

Dospijeće: 17.12.2024

RB	Opis usluge	Iznos	PDV %	Iznos PDV-a	Ukupno
1	Sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 26.01.2022. godine fakturiramo vam zakup poslovnog prostora u poslovnom centru Sky Office Zagreb oznaka prostora SKY HUB 6.11 (1 kom x 1000 €) za mjesec PROSINAC 2024. godine.	1.000,00	25	250,00	1.250,00

Svi iznosi su istaknuti u EUR

Ukupno: 1.000,00

Rabat: 0,00

Porezna osnovica: 1.000,00

Iznos PDV-a: 250,00

**Ukupno za platiti: 1.250,00**

Način plaćanja : Transakcijski račun

Molimo Vas da uplatu izvršite u korist našeg računa br. **HR9024880011500131366** otvorenog kod **BKS Bank AG.**

Kod plaćanja obavezno navesti model i poziv na broj : **HR02 2424**



Kod za plaćanje internet banke

Dokument je izrađen automatskom obradom podataka i ispisan pomoću računala, te kao takav pravoljan bez pečata i potpisa.

IFA, Korisnik : 830, Vrijeme kreiranja: 2.12.2024 13:27:23

Ovlaštena osoba za zastupanje : Ognjen Tolja