



## SADRŽAJ

PREAMBULA.....	3
DEFINICIJE.....	4
ZASNIVANJE I PREDMET ZAKUPA.....	5
IZJAVE I JAMSTAVA ZAKUPODAVCA.....	5
TRAJANJE ZAKUPA.....	6
PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA.....	7
OBVEZE ZAKUPNIKA.....	8
OBVEZE ZAKUPODAVCA.....	10
OSIGURANJE.....	11
PRISTUP POSLOVNOG PROSTORU.....	11
PRIJEVREMENI RASKID.....	12
MEĐUSOBNE OBAVIJESTI.....	13
VIŠA SILA.....	13
ZABIJEŽBA ZAKUPA I PRAVA PRVOKUPA.....	14
MJERODAVNO PRAVO.....	14
PRAVNO SLIJEDNIŠTVO.....	14
RJEŠAVANJE SPOROVA.....	14
IZMJENE I DOPUNE.....	14
CJELOVITOST UGOVORA.....	14
NIŠTAVOST POJEDINIH ODREDBI.....	15
SUGLASNOST VOLJA.....	15
PRIMJERCI.....	15

49

**OVAJ UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** sklopljen je dana 01 prosinca 2008. godine,

**IZMEĐU:**

**AFFECTUS d.o.o.** sa sjedištem u Splitu, Ivana Rendića 6 koje zastupa direktorica, gđa Fanita Mihovilović (u daljnjem tekstu: «**Zakupodavac**»)

**RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d.** sa sjedištem u Zagrebu, Petrinjska 59, koju zastupaju članice Uprave, gđa Jasna Širola i gđa Vlasta Žubrinić-Pick (u daljnjem tekstu: «**Zakupnik**»)

## **PREAMBULA**

Polazeći od toga:

- (A) da je Zakupodavac u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Splitu upisan kao vlasnik nekretnina i to: suvlasničkih dijelova nekretnine koji su temeljem odredbe članka 68, 69 i 370 stavak 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima povezani sa vlasništvom posebnih dijelova nekretnine koji u naravi čine:
- (i) Stan u podrumu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje i spreme u površini od 57 m<sup>2</sup> i jedne prostorije u suterenu kao wc što isključivo pripada navedenu stanu u površini od 8,60 m<sup>2</sup>, a koji se nalazi u č. zgr. 3209/2, Kuća stojna, površine 82 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul.br. 4893, k.o. Split;
  - (ii) Stan u podrumu sa zapadne strane zgrade (od glavnog ulaza desno) koji se sastoji od dvije sobe sa pripadajućim sporednim prostorijama, površine 37,50 m<sup>2</sup>, a koji se nalazi u zgr. 3653, Kuća stojna, upisano u z.k.ul.br. 8756, k.o. Split;
  - (iii) Tri poslovne prostorije u površini od 53,02 m<sup>2</sup> u prizemlju č.zgr. 3902/2 tijelo 2, koje se nalaze u zgr. 3209/2, Kuća Stojna, površine 82 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul.br. 4893 k.o. Split.
- (B) da Zakupnik u svrhu širenja svojih poslovnih aktivnosti ima interes za zakup poslovnog prostora u nekretninama opisanim pod (A) Preambule.

U skladu s gore navedenim nespornim pretpostavkama, Ugovorne strane su usuglasile sljedeći sadržaj Ugovora:

1. DEFINICIJE

U ovom Ugovoru, niže navedene riječi i izrazi imati će slijedeće značenje:

«Ugovorne strane»

Zakupodavac i Zakupnik;

«Zgrada»

znači č. zgrade 3209/2 u naravi Kuća stojna površine 82 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul.br. 4893 k.o. Split i zgr. 3653 u naravi Kuća stojna, upisana u z.k.ul.br. 8756, k.o. Split;

«Poslovni prostor»

znači suvlasničke dijelove nekretnine koji su temeljem odredbe članka 68, 69 i 370 stavak 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, povezani sa vlasništvom posebnih dijelova nekretnine koji u naravi čine:

- (i) Stan u podrumu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje i spreme u površini od 57 m<sup>2</sup> i jedne prostorije u suterenu kao wc što isključivo pripada navedenu stanu u površini od 8,60 m<sup>2</sup>, a koji se nalazi u č. zgr. 3209/2 Kuća stojna, upisana u z.k.ul.br. 4893, k.o. Split;
- (ii) Stan u podrumu sa zapadne strane zgrade (od glavnog ulaza desno) koji se sastoji od dvije sobe sa pripadajućim sporednim prostorijama, površine 37,50 m<sup>2</sup>, a koji se nalazi u rgr. 3653 Kuća stojna, upisano u z.k.ul.br. 8756, k.o., Split;
- (iii) Tri poslovne prostorije u površini od 53,02 m<sup>2</sup> u prizemlju č.zgr. 3902/2 tijelo 2, koje se nalaze u zgr. 3209/2 Kuća Stojna, površine 82 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul.br. 4893 k.o. Split, a sve sukladno Izvacima iz zemljišne knjige koji su Prilog I i II ovom Ugovoru.

«Zakup»

ovim Ugovorom zasnovan pravni odnos između Ugovornih strana;

«Datum Početka Zakupa»

01. prosinca 2008. godine;

50

**«Zakupnina»**

mjesečna zakupnina u vrijeme sklapanja ovog Ugovora iznosi €/m<sup>2</sup> 35,00 (slovima: trideset pet eura) za jedan metar kvadratni, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan ispostavljanja računa;

**«Trajanje Zakupa»**

vremenski period iz odredbe članka 4 ovog Ugovora;

**«Datum Prestanka Zakupa»**

datum na koji Zakup ističe ili je valjano otkazan.

**«Zapisnik o primopredaji»**

zapisnik kojim se dokazuje primopredaja Poslovnog prostora Zakupniku primjerak kojeg će po njegovu potpisivanju biti priložen ovom Ugovoru kao Prilog br. III.

2. **ZASNIVANJE I PREDMET ZAKUPA**

- 2.1. Ovim Ugovorom, Zakupodavac se obvezuje predati Zakupniku na korištenje Poslovni prostor, a Zakupnik se sa svoje strane obvezuje plaćati Zakupninu.
- 2.2. Predmet Zakupa je Poslovni prostor.
- 2.3. Ukupna površina Poslovnog prostora od 156,12 m<sup>2</sup> je osnovica za obračun Zakupnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje, detaljnije specificirano u odredbi članka 6 stavak 14 ovog Ugovora.

3. **IZJAVE I JAMSTVA ZAKUPODAVCA**

- 3.1. Zakupodavac izrijekom izjavljuje i jamči Zakupniku:
  - (i) da je jedini i isključivi vlasnik Poslovnog prostora, te da osim založnog prava u iznosu od € 150.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti s.p.p. uknjiženog u korist Volksbank d.d. na istom ne postoje knjižna ili izvanknjižna prava i/ili tereti u korist trećih koji bi isključivali, umanjivali ili ograničavali prava Zakupnika;
  - (ii) da je jedini stvarni, istiniti i zakoniti posjednik Poslovnog prostora, te da niti jedna treća pravna i/ili fizička osoba nema pravo posjeda niti korištenja istog temeljem bilo kakvog pravnog posla;
  - (iii) da osim nije u tijeku bilo kakav sudski i/ili izvansudski i/ili kakav drugi postupak koji je neriješen, najavljen ili zapriječen i to bilo po tužbi, prijedlogu i/ili prijavi od strane Zakupodavca i/ili trećih, a vezano za Poslovni prostor;

- (iv) nikakva suglasnost, odobrenje, nalog ili ovlaštenje, podnošenje ili registracija za sklapanje ovog Ugovora nije potrebna, te je Zakupodavac u potpunosti ovlašten sklopiti ovaj Ugovor;
- (v) nema neriješenih ili pokrenutih istraga ili ispitivanja od strane ili u ime državnih ili drugih tijela u vezi sa stjecanjem prava vlasništva Poslovnog prostora, uključujući ali ne ograničavajući se na kontrole financijskih ili poreznih vlasti;
- (vi) da će u slučaju saznanja za bilo koju činjenicu koja bi na bilo koji način mogla dovesti u situaciju bitno drugačiju od one koju Zakupodavac jamči ovim Ugovorom, bez odlaganja obavijestiti Zakupnika o nastupu takve okolnosti. Promjena takvih izmjenjenih okolnosti, osim ako se ne radi o nastupu Više sile ne oslobađa Zakupodavca od jamstava danih ovim Ugovorom.
- (vii) da ima potpunu poslovnu i pravu sposobnost za sklapanje i izvršenje ovog Ugovora;
- (viii) da će u svrhu rekonstrukcije i spajanja Poslovnog prostora u jednu funkcionalnu cjelinu pružiti Zakupniku svu potrebnu suradnju i dati Zakupniku na raspolaganje svu potrebnu dokumentaciju.

#### 4. TRAJANJE ZAKUPA

- 4.1. Zakup se zasniva na određeno vrijeme, u trajanju od 15 (petnaest) godina i započet će na Datum Početka Zakupa, te osim u slučaju između ugovornih strana ugovorenog produljenja, ili prijevremenog raskida sukladno odredbama ovog Ugovora, trajat će do 24,00 h datuma koji predstavlja 15. (petnaestu) godišnjicu Datuma Početka Zakupa. U mjeri u kojoj je to sukladno pozitivnim propisima, Zakup može biti raskinut samo iz razloga izričito navedenih u ovom Ugovoru.
- 4.2. Najkasnije 3 (tri) kalendarska mjeseca prije Datuma Prestanka Zakupa, Zakupnik će se u pisanom obliku izjasniti Zakupodavcu želi li:
- 4.2.1. produžiti Trajanje zakupa na određeno vrijeme;
  - 4.2.2. okončati Zakup na Datum Prestanka Zakupa kako je utvrđeno stavkom 1 ovog članka.
- 4.3. Ugovorne strane su suglasne da se eventualno zakašnjenje Zakupnika s obavještanjem Zakupodavca u roku iz stavka 2 ovog članka neće smatrati odustankom Zakupnika od produženja Zakupa.

Ukoliko se Zakupnik izjasni sukladno odredbi stavka 2 točka 4.2.1. ovog članka, Zakupodavac i Zakupnik će o produljenju Zakupa sklopiti dodatak Ugovoru ili novi ugovor na određeno vrijeme. Od dana izjašnjenja Zakupnika da želi produžiti trajanje Zakupa, Ugovorne strane će u roku od slijedećih 30 (trideset) dana dogovoriti uvjete produžetka Zakupa, pri čemu Zakupodavac jamči Zakupniku da će cijena Zakupa biti formirana sukladno o kretanju cijena za prostor slične kvalitete i površine na sličnoj lokaciji na tržištu.

U slučaju da ugovorne strane u roku iz stavka 4 ovog članka ne dogovore nove uvjete sklapanja ugovora o zakupu, Zakupnik će u daljnjem roku od 30 (trideset) dana obavijestiti Zakupodavca da li želi sklopiti dodatak ovom Ugovoru ili novi ugovor o zakupu po do tada važećim uvjetima.

Nakon isteka Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Zakupnik je dužan Zakupodavcu predati Poslovni prostor slobodan od stvari i osoba u roku od 15 (petnaest) radnih dana od Datuma prestanka Zakupa.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik za svo vrijeme trajanja Zakupa ima pravo prvokupa Poslovnog prostora. Ukoliko Zakupodavac želi prodati Poslovni prostor, dužan je dostaviti Zakupniku pisanu ponudu za kupnju (uključujući iznos kupovne cijene, opis Poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje, vrijeme sklapanja predloženog pravnog posla itd). Zakupnik ima pravo u roku od 30 (trideset) dana računajući od dana primitka pisane ponude Zakupodavca, razmatrati istu i odgovoriti na predmetnu ponudu Zakupodavca. Ukoliko Zakupnik prihvati ponudu Zakupodavca, Zakupodavac kao prodavatelj i Zakupnik kao kupac dogovorit će ostale uvjete kupoprodaje i o tome sklopiti odgovarajući kupoprodajni ugovor. Zakupnik će imati pravo izvršiti prijeboj kupovne cijene s iznosom kredita ili drugih plasmana koje će Zakupodavac koristiti kod Raiffeisenbank Austria d.d. U slučaju da Zakupnik ne prihvati ponudu za kupnju po ponudenoj cijeni, Zakupodavac je dužan ponuditi Zakupniku kupnju po cijeni postignutoj na tržištu temeljem obvezujuće pisane ponude dobivene od treće osobe kao kupca. Ukoliko Zakupnik u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana u kojem mu je Zakupodavac prezentirao takvu obvezujuću ponudu za kupnju od strane trećeg kao kupca, ne prihvati ponudu Zakupodavca za kupnju po cijeni postignutoj na tržištu temeljen naprijed opisane obvezujuće ponude, Zakupodavac ima pravo prodati Poslovni prostor, ali ne po cijeni koja bi u trenutku sklapanja ugovora o kupoprodaji bila niža od cijene iz naprijed navedene obvezujuće ponude treće osobe kao kupca.

#### 5. PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zakupodavac se obvezuje po potpisivanju ovog Ugovora, dozvoliti Zakupniku slobodan pristup u Poslovni prostor i prije Datuma Početka Zakupa, u svrhu vršenja priprema za ugradnju opreme i unutarnje uređenje.

## OBVEZE ZAKUPNIKA

- 6.1. Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik u Poslovnom prostoru obavljati svoju registriranu poslovnu djelatnost uključujući, ali ne ograničavajući se na administrativne, promotivne i koordinacijske poslove.
- 6.2. Zakupnik se obvezuje koristiti Poslovni prostor na način da isti čuva od bilo kakvih oštećenja. Zakupnik ne odgovara za redovno trošenje Poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja.
- 6.3. Zakupnik je ovlašten koristiti sve zajedničke prostore, dijelove, opremu i uređaje Zgrade kao što su kolni i pješački ulaz, manipulativne površine neposredno ispred Zgrade, te pripadajuće infrastrukturne instalacije i priključke vezane za opskrbu vodom i odvodnju, opskrbu električnom energijom, grijanje i hlađenje.
- 6.4. Zakupnik ima pravo o vlastitom trošku kod nadležnog Operatora HEP-a pokrenuti postupak stjecanja prava korištenja povećanja vršne snage na mreži distribucije na mjernom mjestu Poslovnog prostora.
- 6.5. Zakupnik ima pravo o vlastitom trošku i bez posebne naknade Zakupodavcu postaviti znakove i natpise s imenom tvrtke na Zgradi i unutar Poslovnog prostora. Ovi znakovi i natpisi mogu se postaviti samo na mjestima za koja postoji obostrana suglasnost sa Zakupodavcem i moraju odgovarati važećim komunalnim i tehničkim propisima, te zakonima Republike Hrvatske.
- 6.6. Zakupnik je ovlašten samostalno sklopiti sa ovlaštenim davateljem telekomunikacijskih usluga Ugovor o priključenju telefonskih linija i/ili drugih odgovarajućih telekomunikacijskih instalacija odnosno sustava i to u svoje ime i o svom trošku. Po prestanku Zakupa Zakupnik je dužan gore navedene linije i usluge otkazati ili ih preseliti iz Poslovnog prostora.
- 6.7. Zakupnik je ovlašten ugraditi dodatne sigurnosne alarmne i video uređaje u Poslovni prostor o vlastitom trošku. Navedeni uređaji vlasništvo su Zakupnika i Zakupnik ih može ukloniti u bilo koje vrijeme na način da se time Poslovni prostor ne oštećuje. Zakupnik je dužan instalaciju ovih uređaja izvršiti u skladu s tehničkim pravilima lokacije i u suradnji sa Zakupodavcem.
- 6.8. Zakupnik je temeljem ovog Ugovora ovlašten samostalno angažirati treću osobu u cilju pružanja usluga čišćenja Poslovnog prostora.

## Zakupnina

Počevši od Datuma Početka Zakupa, Zakupnik će temeljem računa ispostavljenog od strane Zakupodavca, plaćati Zakupninu mjesečno, najkasnije do 15. (petnaestog) u mjesecu za tekući mjesec, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan ispostavljanja računa, u korist transakcijskog računa Zakupodavca kod Raiffeisenbank Austria d.d.

Iznosi Zakupnine iz stavka 9 ovog članka uključuju Porez na dodanu vrijednost («PDV») pa se takvi neće iznosi uvećati za iznos pripadajućeg PDV.

## Prijeboj

- 6.11. Obzriom na obvezu Zakupodavca ugovorenu odredbom članka 7 stavak 1 točka (ii) na refinanciranje zaduženja kod Volksbank d.d. opisanih u naprijed navedenoj točki, Ugovorne strane su suglasne da, po izvršenom refinanciranju imaju pravo izvršavati prijeboj (kompencaciju) međusobnih tražbina s osnova kredita koji će u svrhu refinanciranja Zakupodavac odobriti Zakupniku i tražbina s osnova Zakupnine, osim u slučaju nastupa okolnosti u kojima to ne bi bilo dopušteno važećim propisima.

## Troškovi individualne i zajedničke potrošnje

- 6.12. Zakupnik snosi sve direktne troškove nastale korištenjem Poslovnog prostora (dalje u tekstu: «Troškovi individualne potrošnje») kao i troškove korištenja zajedničkih usluga i komunalija (dalje u tekstu: «Troškovi zajedničke potrošnje»).
- 6.13. Zakupnik je dužan prema evidentiranoj potrošnji podmirivati troškove individualne potrošnje i to: troškove opskrbe električnom energijom, vodoopskrbe i odvodnje, opskrbe plinom, odvoza smeća, troškove komunalnih i vodnih naknada, pričuve, te druge troškove vezane za aktivno korištenje Poslovnog prostora, pri čemu će Zakupnik nastojati direktno sklopiti ugovor s tvrtkom isporučiteljem pojedine usluge.
- 6.14. Kad god to bude moguće, troškovi iz odredbe stavka 13 ovog članka biti će obračunati na osnovi potrošnje evidentirane na glavnom i kontrolnim brojlama, a ako iz objektivnih razloga to ne bude moguće, navedeni troškovi biti će podijeljeni proporcionalno prema učešću Poslovnog prostora u odnosu na ukupnu površinu etaže ili Zgrade u kojoj se Poslovni prostor nalazi.

## Preinake/Poboljšanja

- 6.15. Naknade preinake Poslovnog prostora, osim onih već usuglašanih između strana, mogu se vršiti samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, a koju suglasnost Zakupodavac neće bezrazložno uskratiti ili odgodati.

### Podzakup/ustup prava

Zakupnik neće prenesti, cedirati, dati u podzakup, opteretiti ili drugačije raspolagati svojim pravima i/ili obvezama u vezi s Zakupom i/ili Poslovnim prostorom, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, a koju Zakupodavac neće bezrazložno uskratiti.

Iznimno od odredbe stavka 16 ovog članka, Zakupnik je ovlašten, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, dati u podzakup Poslovni prostor, u cijelosti ili djelomično, trgovačkim društvima koja pripadaju istoj Grupi kao i Zakupnik pod uvjetima istovjetnim uvjetima ovog Ugovora, osim u pogledu zakupnine.

### Povrat Zakupljenog prostora

6.18. Najkasnije do 24,00 sati na Datum Prestanka Zakupa, Zakupnik će predati Zakupodavcu posjed Poslovnog prostora.

6.19. Zakupodavac izrijeком izjavljuje da, u slučaju prestanka Zakupa ili otkaza ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, Zakupnik nije u obvezi vratiti sve naknadno izvršene preinake u prvobitno stanje.

6.20. U slučaju prestanka Zakupa ili otkaza ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, postojeće stanje Poslovnog prostora ugovorne strane utvrdit će Zapisnikom o primopredaji u pisanoj formi u prisustvu ovlaštenih predstavnika ugovornih strana. Ako se ugovorne strane ne bi složile sa sadržajem Zapisnika, primopredaja Zakupljenog prostora izvršit će se u prisutnosti javnog bilježnika koji će sastaviti javnobilježnički zapisnik.

## 7. OBVEZE ZAKUPODAVCA

7.1. Zakupodavac se ovim Ugovorom izrijeком obvezuje:

- (i) osigurati Zakupniku i njegovim klijentima nesmetano i slobodno korištenje Poslovnog prostora 24 sata dnevno, 7 dana tjedno;
- (ii) bez odgađanja pristupiti refinanciranju obveza prema Volksbank d.d. temeljem koje je u z.k.ul.br. 4893, k.o. Split, uknjiženo pravo zaloge opisano u članku 3 stavak 1 pod (i) ovog Ugovora i ishoditi brisanje predmetnog založnog prava, te u roku od 30 dana od dana sklapanja ovog Ugovora dostaviti Zakupniku izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg će biti vidljivo da je u zemljišnim knjigama provedeno brisanje založnog prava;
- (iii) da neće prenesti, ustupati svoja prava i/ili obveze proizašle iz ovog Ugovora, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupnika koji takvu suglasnost neće nerazumno odbijati; osim ako bi takav prijenos ili ustup imao znatan negativan utjecaj na reputaciju Zakupnika;

- (iv) da za cijelo vrijeme Trajanja Zakupa neće prenositi, prodati, darovati, opteretiti ili na bilo koji drugi način raspolagati Poslovnim prostorom bez prethodne pisane suglasnosti Zakupnika, koju suglasnost Zakupnik neće bezrazložno uskratiti;
- (v) u slučaju prodaje ili darovanja Poslovnog prostora trećem, obvezati kupca ili obdarenika da u potpunosti poštuje uvjete Zakupa utvrđene ovim Ugovorom;
- (vi) o svom trošku popraviti svu štetu na Poslovnom prostoru koja je uzrokovana nedostacima u izvedbi konstrukcije (npr. temelja), podova i različitih mreža, fasade, te izravno ili neizravno nastalu zbog bilo koje poplave (curenje krova i sl). Zakupnik je dužan bez odgode obavijesiti Zakupodavca pismenim putem o potrebi izvršenja popravaka, koji padaju na teret Zakupodavca, te mu dati primjereni rok za njihovo izvršenje. Ukoliko Zakupodavac ne izvrši zatražene popravke u danom mu primjerenom roku, Zakupnik je ovlašten sam izvršiti potrebne popravke na teret Zakupodavca;
- (vii) ukoliko zbog objedinjavanja Poslovnog prostora u jednu funkcionalnu cjelinu, u zemljišnim knjigama nastupi promjeni bilo kojeg od zemljišnoknjižnih oznaka Poslovnog prostora (opis Poslovnog prostora, broj uloška i dr.), bez odgadanaj pristupiri sklapanju dodatka ovom Ugovoru u svrhu provedbe zabilježbe prava zakupa i prvokupa iz članka 13 stavak 1 ovog Ugovora.

**8. OSIGURANJE**

- 8.1. Zakupodavac se obvezuje kod osiguravajućeg društva po svom izboru osigurati Poslovni prostor od osnovnih i dopunskih opasnosti kao što su: požar i udar groma, oluja, tuča, eksplozija, izljevanje vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, istjecanje tekućina, poplava i bujica, klizanja tla, lom stakla. Valjane police osiguranja koje pokrivaju navedeni spektar rizika, Zakupodavac će staviti na uvid Zakupniku kad god to ovaj zatraži.
- 8.2. Zakupnik se obvezuje stvari, opremu, uređaje i drugu imovinu koju je unio u Poslovni prostor osigurati kod osiguravajućeg društva po svom izboru. Police osiguranja koje pokrivaju navedeni spektar rizika, Zakupnik će staviti na uvid Zakupodavcu kad god to ovaj zatraži.

**9. PRISTUP POSLOVNOM PROSTORU**

- 9.1. Zakupodavac ili njegovi predstavnici imat će pravo pristupa Poslovnom prostoru isključivo tijekom radnog vremena, pod uvjetom odgovarajuće prethodne obavijesti - najmanje 24 (dvadeset četiri) sata unaprijed, a u slučaju neposredne opasnosti u bilo koje vrijeme i bez prethodne obavijesti.

## **PRIJEVREMENI RASKID**

- 10.1. **Zakup prestaje na Datum Prestanka Zakupa ili jednostranim otkazom od strane Zakupodavca isključivo u skladu s odredbama ovog Ugovora, te ga Zakupodavac ne može otkazati, osim pod niže navedenim uvjetima:**
- (i) ako Zakupnik ne izvrši plaćanje dvije uzastopne dospelje mjesečne Zakupnine, u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana u kojem je zaprimio pisanu opomenu upućenu od strane Zakupodavca;
  - (ii) ako Zakupnik koristi Poslovni prostor suprotno odredbama ovog Ugovora, te ako i nakon pisane opomene upućene od strane Zakupodavca nastavi koristiti Poslovni prostor na način suprotan ovom Ugovoru;
- 10.2. **Ugovor se otkazuje izjavom u pisanom obliku upućenoj drugoj ugovornoj strani preporučenom poštom, uz otkazni rok u trajanju od 3 (tri) mjeseca, a koji rok počinje teći prvog dana u mjesecu koji slijedi iza mjeseca u kojem je drugoj strani dostavljen pisani otkaz.**
- 10.3. **Zakupnik može raskinuti, odnosno otkazati ovaj Ugovor u svako doba s trenutnim učinkom, ukoliko je prethodno pismeno upozorio Zakupodavca i odredio mu primjereni rok za oklanjanje propusta i/ili nedostataka:**
- (i) ukoliko Zakupodavac propusti ispuniti bilo koju od svojih obveza utvrđenih ovim Ugovorom i/ili ako Zakupodavac prekrši svoje obveze vezane za pravo prvokupa Zakupnika ili pravo Zakupnika da produlji vrijeme Trajanja Zakupa;
  - (ii) ukoliko bi Poslovni prostor imao pravne ili druge ozbiljne nedostatke koji bi u bitnom onemogućavali Zakupnika da koristi Poslovni prostor sukladno odredbama ovog Ugovora, a koje Zakupodavac nije otklonio u primjerenom roku;
  - (iii) ukoliko Zakupodavac na bilo koji drugi način u bitnome sprječava ili otežava rad Zakupnika u Poslovnim prostoru.
- 10.4. **Ukoliko Zakupnik otkaže Zakup sukladno odredbi stavka 3 ovog članka, Zakupodavac će biti odgovoran Zakupniku za svaku štetu koja je Zakupniku nastala usljed Zakupodavčevog kršenja obveza, uključujući i troškove iznalaženja privremenog i drugog trajnog smještaja.**
- 10.5. **Iznimno od odredbi stavka 1 do 4 ovog članka, ovaj Ugovor može biti prijevremeno raskinut isključivo temeljem sporazuma ugovornih strana.**

# MEĐUSOBNE OBAVIJESTI

Sve obavijesti, zahtjevi, pristanci i druga priopćenja (osim izjava o otkazu/raskidu ovog Ugovora koja se trebaju dostaviti nekoj od strana iz ovog Ugovora), biti će dostavljena u pisanom obliku, a smatrat će se važećima i valjanima ukoliko se uruče osobno ili preporučenom pošiljkom na slijedeće adrese:

Zakupodavac:

Na pažnju:            gđa Fanita Mihovilović  
Telefon:               +++ 385 021 384 136  
Telefax:               +++ 385 021 384 138

Zakupnik:

Na pažnju:            gosp, Bruno Brajković  
Telefon:               +++ 385 01 65 95 836  
Telefax:               +++ 385 01 65 95 844

11.2. Dostava pismena izvršena na način suprotan onome utvrđenom u prethodnom stavku ovog članka, neće se smatrati valjanom dostavom i tako dostavljeno pismeno neće imati učinak prema strani kojoj je upućeno.

## 12. VIŠA SILA

12.1. Viša sila u smislu odredbi ovog Ugovora definira se kao izvanredne okolnosti koje su izvan kontrole bilo koje od ugovornih strana ovog Ugovora, te koje nijedna od ugovornih strana u vrijeme potpisivanja ovog Ugovora nije razumno mogla predvidjeti ili spriječiti. One uključuju, ali se ne ograničavaju na: Višu silu, mjere Regulatora, rat, pobune, blokade, sabotaze, embargo, štrajkove, udare, revolucije, požare, poplave, epidemije, i/ili bilo koje druge stvari izvan razumne kontrole Ugovornih strana na čije djelovanje imaju utjecaj. U slučaju nastupa nekog događaja koji se tumači kao Viša sila, Ugovorna strana ovog Ugovora koja je u bitnoj mjeri spriječena u ispunjenju svojih obveza odmah će o tom događaju obavijestiti drugu Ugovornu stranu, što je prije moguće, a u svakom slučaju ne kasnije od 14 (četrnaest) dana od dana nastanka navedenog događaja, pružajući dokaz o prirodi i uzroku navedenog događaja, te će sukladno navedenom obavijestiti drugu ugovornu stranu o uspostavi normalnog stanja što je prije moguće. Neispunjenje uvjeta i obveza iz ovog ugovora od Ugovorne strane kod koje došlo do djelovanja Više sile se neće smatrati kršenjem ovog Ugovora.

## **ZABILJEŽBA ZAKUPA I PRAVA PRVOKUPA**

Potpisom ovog Ugovora, Zakupodavac izrijeком dozvoljavaju Zakupniku da, temeljem ovog Ugovora i bez ikakvog njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja, u teretnom listu (C) z.k.ul.br. 8756, k.o. Split i teretnom listu (C) z.k.ul.br. 4893, k.o. Split, izvrši upis prava Zakupa Poslovnog prostora, na određeno vrijeme u trjanju od 15 godiša, počevši od 01. prosinca 2008. godine i prava prvokupa Poslovnog prostora, u korist Zakupnika, Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, Petrinjska 59.

### **14. MJERODAVNO PRAVO**

- 14.1. Na sva prava i obveze Ugovornih strana koja nisu izrijeком regulirana ovim Ugovorom primjenjuje se Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora, odnosno supsidijarno odredbe Zakona o obveznim odnosima.

### **15. PRAVNO SLIJEDNIŠTVO**

- 15.1. U slučaju promjene osobe ili pravnog statusa Zakupodavca, prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na novu osobu Zakupodavca, odnosno na njegovog pravnog slijednika, a u suprotnom Zakupnik kao oštećena strana ima pravo na naknadu štete sukladno Zakonu o obveznim odnosima.

### **16. RJEŠAVANJE SPOROVA**

- 16.1. U slučaju spora nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu.

### **17. IZMJENE I DOPUNE**

- 17.1. Odredbe ovog Ugovora mogu se izmjeniti samo uz suglasnost svih ugovornih strana, a izmjene moraju biti u pisanom obliku. Pozivanje ugovornih strana na naknadne izmjene bilo koje od odredbi ovog pravnog posla neće proizvesti pravni učinak ukoliko izmjene nisu sačinjene u naprijed navedenom obliku.

### **18. CJELOVITOST UGOVORA**

- 18.1. Ovaj Ugovor je cjelovit i potpun, te predstavlja pravu volju ugovornih strana i njegovim se potpisom isključuju svi prethodni dogovori, usmeni ili pismeni, postignuti između ugovornih strana glede predmeta ovog Ugovora. Ovaj Ugovor nema u trenutku njegova sklapanja nikakvih pisanih ili usmenih dodataka, odnosno pisanih priloga osim onih koji su izričito navedeni kao njegov sastavni dio.

55

### POJEDINIH ODREDBI

...neku od odredi ovog Ugovora naknadno utvrdilo da je ništava, ta ništava neće imati učinka na ostale odredbe ovog Ugovora Ugovor u cjelini ostaje valjan i time da se ugovorne strane obvezuju da će ništavu odredbu ostaviti valjanom koja će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti ostvarivanje koj se htio postići odredbom za koju je ustanovljeno da je ništava.

### UGLASNOST VOLJA

Ugovorne strane ovime izjavljuju i uzimaju na znanje da je ovaj Ugovor sklopljen slijedom međusobnog sporazuma, slobodnom i ozbiljnom voljom, a ne pod prisilom niti očito nepravičnim uvjetima, u znak čega ugovorne strane potpisuju ovaj Ugovor na uvedno naznačeni datum.

### 21. PRIMJERCI

21.1. Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka, po jedan za Zakupnika, i za javnog bilježnika koji će ovjeriti potpis Zakupodavca na ovom Ugovoru, pri čemu su Ugovorne strane ovlaštene sačiniti dovoljan broj javnobilježničkih preslika.

#### ZAKUPODAVAC:

Ime i prezime : Fanita Mihovilović  
 Funkcija : direktorica  
 Potpis : *F. Mihovilović*  
 Mjesto : Split  
 Datum : 01. prosinca 2008. godine.

**AFFECTUS**  
D.O.O.  
SPLIT

#### ZAKUPNIK:

Ime i prezime : Vlasta Žubrinić-Pick  
 Funkcija : članica Uprave  
 Potpis : *Vlasta Žubrinić-Pick*

Ime i prezime : Jasna Širola  
 Funkcija : članica Uprave  
 Potpis : *Jasna Širola*  
 Mjesto : Zagreb  
 Datum : 01. prosinca 2008. godine.

**Kaiffeisenbank Austria d.d.**  
Zagreb Petrinjska 59

**R.B.A**

Ja, Javni bilježnik **TEO KARABOTIĆ-MILOVAC** Split, Kavanjinova 4,  
potvrđujem da je stranka:

**FANITA MIHOVILOVIĆ**, rođ. 13.08.1977. **SPLIT, IVANA RENDIĆA 6**, čiju sam  
istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu broj 103315990 izdanu od **PU SPLITSKO  
DALMAT**,  
kao član uprave **AFFECTUS d.o.o.**, MBS 060200253 čiju sam ovlast za zastupanje utvrdio  
uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u RH putem Interneta danas u 114:00 sati

u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj.  
Potpis na ispravi je istinit.

U smislu čl. 77. st. 4 Zakona o javnom bilježništvu, javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena,  
niti za ovlaštenost sudionika

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi  
naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.  
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu  
od 5,00 kn po čl. 37 PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 7,70 kn.

**BROJ: OV-10212/08**  
U Splitu, 10.12.2008.



Javni bilježnik  
**TEO KARABOTIĆ-MILOVAC**

Ja, Javni bilježnik TEO KARABOTIĆ-MILOVAC Split, Kavanjinova 4,  
potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA, 01.12.2008 - ovjeren potpis u ovom  
uredu 10.12.2008, pod poslovnim brojem OV-10212/08**

Isprava čiji se preslik ovjerava je ispisana mehaničkim sredstvom. Ovjereni preslik se sastoji od 16 (šesnaest) stranica, a izdan je u 1 (jednom) primjerku. Podnositelj isprave je FANITA MIHOVILOVIĆ, rođ. 13.08.1977., SPLIT, IVANA RENDIĆA 6, osobna iskaznica br. 103315990, izdana od PU SPLITSKO DALMAT. Izvorna se isprava po mom znanju nalazi kod podnositelja isprave

Ova ovjera prijepisa je obavljena istodobno s ovjerom potpisa, te je zaračunata javnobilježnička nagrada i javnobilježnička pristojba sukladno NAPUTKU Hrvatske javnobilježničke komore broj: HJK-O-12/07 od 14.02.2007.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 21,00 kn. Biljezi najljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 10,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po čl. 37 PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 3,30 kn.

BROJ: OV-10213/08  
U Splitu, 10.12.2008



Javni bilježnik  
TEO KARABOTIĆ-MILOVAC

56