

NIKMARK d.o.o., OIB: 68755851941, Strojarska 20, Zagreb, IBAN HR6623400091110309250, koje zastupa direktor Neven Mikec, dipl.oec., kao Zakupodavac (dalje u tekstu: Zakupodavac)

i

POLIKLINIKA KALIPER d.o.o., OIB: 25999144591, Sveti Duh 176, Zagreb, koje zastupa direktor Nataša Desnica, dr. med., kao Zakupnik (dalje u tekstu: Zakupnik).....

zaključuju dana 28.03.2019.g. (dvadesetosmitrećidvjetisućedevetnaestegodine).....

UGOVOR

- ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
- Broj N-03-03-19/Z

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Ovim Ugovorom o zakupu broj N-03-03-19/Z (dalje u tekstu: Ugovor) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup posebne dijelove nekretnine u stambeno – poslovnoj građevini – u AI opisano kao nekretnina oznake z.k.č.br. 2020/2 površine 4953 m², u od čega zgrada mješovite uporabe, Ulica Alberta Ognjana Štrige 2,4, Ulica Hermana Bužana 18, 20 i dvorište, ukupne površine 4953 m², dvorište površine 2777 m², zgrada mješovite uporabe, Ulica Alberta Ognjana Štrige 2, 4 – Ulica Hermana Bužana 18, 20, površine 2176 m², upisano u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul. 11830, k.o. Grad Zagreb, odnosno slijedeće posebne dijelove nekretnine:.....

884/100000 dijela nekretnine u AI povezano s vlasništvom poslovnog prostora – lokala oznake L3 u prizemlju zgrade (Ulica Hermana Bužana 20), površine 117,45 m²

1306/100000 dijela nekretnine u AI povezano s vlasništvom poslovnog prostora – lokala oznake L4 u prizemlju zgrade (Ulica Hermana Bužana 20), površine 157,40 m², s pripadajućom terasom oznake T1-4, površine 40,32 m² i terasom oznake T2-4 površine 24,70 m²

101/100000 dijela nekretnine u AI povezano s vlasništvom garažnog mjesta oznake GM 136 u podrumu -1, površine 13,61 m².....

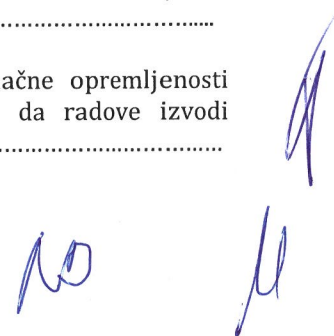
Tlocrt poslovnih prostora – lokala i garažnog mjesta iz stavka 1. (prvog) ovog članka, prilaže se ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da predmet zakupa čine poslovni prostori – lokali L3 i L4 spojeni u jedan povezan poslovni prostor prema zahtjevima i željama Zakupnika sukladno tlocrtu koji se prilaže ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.....

Zakupnik će zakupljeni prostor-lokal koristiti kao **polikliniku za fizikalnu medicinu i rehabilitaciju, ortopediju i traumatologiju i medicinu rada i sporta.....**

Prostor će biti izveden prema tlocrtu i do razine uređenja po želji Zakupnika, u skladu s **troškovnikom** koji se prilaže ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio (cijene u troškovniku su izražene kao neto cijene, na koje se dodaje PDV).....

U ostalom dijelu, Zakupnik će izvršiti radove i opremanje samostalno, do konačne opremljenosti poslovnog prostora odnosno, ukoliko se ugovorne strane naknadno dogovore da radove izvodi Zakupodavac, Zakupnik će snositi trošak takvih radova i opremanja.....



Namještaj i ostalu montažnu opremu Zakupnik će u prostor montirati samostalno.....

Prilikom izlaska iz prostora Zakupnik ne treba vraćati prostor u prvobitno stanje.....

Prilog Ugovoru je opis standardne opreme Zakupodavca.....

Zakupodavac nije odgovoran za mogućnost i rokove ishođenja suglasnosti nadležnih tijela za obavljanje djelatnosti Zakupnika (primjerice, suglasnost Ministarstva zdravstva i sl.) te stoga rokovi ishođenja takvih suglasnosti neće utjecati na početak zakupa i plaćanja zakupnine.....

ZAKUPNINA

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je za **poslovni prostor-lokal osnovna jedinična cijena zakupa 15,00 eura/m²** (petnaesteurapometrukvadratnom) uvećano za PDV, te za **garažno mjesto 60,00 eura/kom** (šezdeseturapokomadu) uvećano za PDV (porez na dodanu vrijednost).....

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik sudjeluje u **troškovima uređenja** poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora u iznosu od **220.000,00 kuna** (dvijestodvadesettisućakuna), na način da će mjesečna **zakupnina u prve tri godine zakupa biti uvećana za 2,80 eura/m²** (dvazarezosamdeseturapometrukvadratnom).....

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je obračunska površina za izračun zakupnine ukupna površina poslovnih prostora-lokala iz točke 1) i 2) stavka 1.članka 1.ovog Ugovora, odnosno **291,12 m²** (dvijestodevedesetjedanzarezdvanaestmetarakvadratnih).....

Sukladno utvrđenjima iz stavaka 1. - 3. ovog članka, ugovorne strane suglasno utvrđuju zakupninu:

Za prve 3 (tri) godine zakupa:.....

Neto: 5.181,93 eura (pettisućastoosamdesetjedaneuroidevedesettricenta).....

PDV: 1.295,49 eura (jdnatisućadvijestodevedesetpeteuraičetrdesetdevetcenta).....

UKUPNO: 6.477,42 eura (šesttisućaćetristosedamdesetsedameurairčetrdesetdvacenta).....

plativo su u kunama prema srednjem tečaju HNB važećem na dan izdavanja računa (kunski iznos naveden na računu).

Za 4. (četvrtu) i 5. (petu) godinu zakupa:.....

Neto: 4.366,80 eura (četiritisućetristošezdesetšesteuraiosamdesetcenti).....

PDV: 1.091,70 eura (jdnatisućadevedesetjedaneuroisedamdesetcenti).....

UKUPNO: 5.458,50 eura (pettisućaćetristopedesetosameurairpedesetcenti).....

plativo su u kunama prema srednjem tečaju HNB važećem na dan izdavanja računa (kunski iznos naveden na računu).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, ukoliko nastupi otkaz ili raskid ovog Ugovora na zahtjev Zakupnika ili iz razloga za koje je odgovoran Zakupnik, prije isteka trogodišnjeg roka zakupa, pa time Zakupnik ne isplati u cijelosti trošak uređenja poslovnog prostora iz stavka 3. (trećeg) ovog članka, da će Zakupnik po pozivu Zakupodavca isplatiti preostali dio troška uređenja odjednom, u roku kojeg će u svom pozivu ili računu naznačiti Zakupodavac.....

.....

REŽIJE I OSTALI TROŠKOVI

Članak 3.

Osim zakupnine iz članka 2. (dva) ovog Ugovora, Zakupnik je u obvezi plaćati:

- 1) sve ostale **troškove vezane uz korištenje poslovnog prostora** (prema očitanjima mjernih uređaja za struju, vodu, grijanje), odvožnju otpada, komunalnu i vodnu naknadu, naknadu za reklamu i ostale troškove ukoliko bi bili propisani od strane pružatelja usluga, distributera ili nadležnih tijela, a koji bi se odnosili na predmetni poslovni prostor-lokal i to od trenutka zapisnički utvrđene primopredaje. Režijske troškove Zakupodavac će prefakturirati zakupniku radi lakše kontrole plaćanja, dok će ostale troškove Zakupodavac izravno plaćati pružatelju usluge ili nadležnom tijelu.
- 2) **Zajedničke troškove zgrade** (potrošnja struje u zajedničkim dijelovima i čišćenje zajedničkih dijelova zgrade - ulazni holovi zgrade, stubišta, predprostor dizala, okoliš zgrade i čišćenje snijega, videonadzor...) na bazi površine zakupljenog prostora, Zakupnik će plaćati izravno VMD SERVIS-u kao društvu zaduženom za upravljanje i održavanje zgrade (2,00 kune/m² (dvije kune po metru kvadratnom) za poslovni prostor-lokal, 3,00 kune/m² (tri kune po metru kvadratnom) za garažno mjesto).....

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da način postavljanja i izgled reklame te naknade za plaćanje prostora za postavljanje reklame i ostali troškovi vezani uz reklamu nisu predmet ovog Ugovora, te će ih ugovorne strane regulirati posebno/naknadno.....

Zajednički troškovi zgrade će se povećavati ili smanjiti za vrijeme trajanja zakupa samo u slučaju povećanja ili smanjenja neke od cijene usluga koje čine strukturu tih troškova.....

Zakupodavac će voditi računa, sukladno pravilima dobrog gospodarenja, pregovorima i na druge odgovarajuće načine, u slučajevima kada može na takav način utjecati na cijenu usluge, da cijena usluge ostane ista ili da ev. povećanje bude što manje i što povoljnije za korisnike zgrade, pa isto tako i za Zakupnika.....

Zakupnik se obvezuje, pored navedenog, prema zaprimljenim računima ispostavljenim od strane pružatelja usluga i drugih nadležnih tijela, zasebno podmirivati troškove telefona, interneta, televizije, radija, čišćenje ureda i dr ako se odnose na predmet zakupa. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da uslugu interneta, telefona i televizije dogovara Zakupnik samostalno s operaterom prema vlastitom izboru (spajanje i puštanje u rad), a Zakupodavac osigurava u prostoru tehničku pripremu za priključenje („pasivna oprema“ unutar standarda Zakupodavca).....

Zakupnik će biti dužan platiti bilo koji drugi trošak (primjerice, spomenička renta) vezan uz izravno korištenje prostora koji su predmet ovog Ugovora ako bude uveden od strane nadležnih gradskih tijela, distributera i ostalih pružatelja usluga.....

Zakupodavac ima pravo kontrole podmirenja onih troškova koje Zakupnik plaća izravno prema prispjelim računima, a koji bi mogli imati utjecaja na Zakupodavca.....

ROK PLAĆANJA

Članak 4.

Zakupninu i troškove Zakupnik se obvezuje plaćati po primitku računa do 15.(petnaestog) dana u mjesecu za tekući mjesec ili prema dospijeću navedenom na računu ili najkasnije 8 (osam) dana od dana primitka pojedinog računa, ako rok dospijeća nije naveden.....

Svi iznosi izraženi u ovom Ugovoru u eurima preračunavaju se i plativi su u kunama prema srednjem tečaju HNB važećem na dan izdavanja računa (kunski iznos naveden na računu).



Ugovorne strane suglasno utvrđuju da na svako zakašnjenje u plaćanju bilo koje obveze proizašle iz ovog Ugovora, Zakupodavac ima pravo zaračunati Zakupniku zakonsku zateznu kamatu, od dana dospelosti obveze do dana plaćanja.....

Obračunsko razdoblje za plaćanje zakupnine počinje od izvršene primopredaje, bez obzira na stvarni početak obavljanja djelatnosti od strane Zakupnika.....

SREDSTVA OSIGURANJA ISPUNJENJA OBVEZA ZAKUPNIKA.....

Članak 5.

Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu kao osiguranje ispunjenja obveza iz ovog Ugovora uplatiti depozit u iznosu od 1 (jedne) mjesečne neto zakupnine odmah po zaključenju ovog Ugovora.....

Također, istovremeno sa sklapanjem ovog Ugovora, Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu uručiti bjanko zadužnicu na iznos od 500.000,00 kuna (petstotisućakuna).....

Depozit/zadužnicu iz st 1. ovog članka će Zakupodavac vratiti Zakupniku po završetku zakupnog odnosa (plus trideset dana) nakon što postane izvjesno da su sve obveze koje su proizlazile iz ovog zakupnog odnosa, a koje su bile obaveza Zakupnika, u cijelosti ispunjene.....

U slučaju iskorištenja depozita/zadužnice ukoliko se zakupni odnos nastavi, Zakupnik je dužan odmah po pozivu Zakupodavca nadomjestiti iskorišteno sredstvo osiguranja novim identičnim sredstvom osiguranja, odnosno sredstvom osiguranja iste kvalitete (primjerice, umjesto obične zadužnice bjanko zadužnica, a umjesto novčanog depozita bankovna garancija prvoklasne poslovne banke plativa na prvi poziv korisnika garancije).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju raskida/otkaza ovog Ugovora uslijed nepodmirenja ili neurednog podmirenja ugovornih obveza od strane Zakupnika, Zakupodavac ima zakonsko založno pravo na stvarima Zakupnika koje se nalaze u poslovnom prostoru do podmirenja svih obveza.

ROK ZAKLJUČENJA ZAKUPA I RASKID/OTKAZ

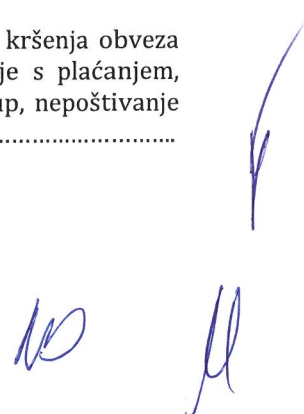
Članak 6.

Ugovor se zaključuje na vrijeme od 5 (pet) godina. Planirani početak zakupa je 01.07.2019.g. (prvi sedmi dvijetisućedevetnaeste godine), uz moguće odstupanje + - 30 dana (plusminustridesetdana), ovisno o završetku radova u prostoru i primopredaji, a završetak zakupa 30.06.2024.g. (trideseti šesti dvijetisućedvadesetčetvrtte godine) . Po isteku zakupnog odnosa, ugovorne strane mogu ugovoriti daljnji zakupni odnos prema istim ili novim uvjetima.....

Zakupnik se izričito obvezuje poštivati ugovoreni rok zakupa. Ukoliko bi Zakupnik iz važnih poslovnih razloga (primjerice, slabi rezultati poslovanja, prestanak obavljanja djelatnosti) bio prisiljen otkazati/raskinuti zakupni odnos prije isteka roka na koji je zaključen, dužan je poštovati **otkazni rok u trajanju od 6 (šest) mjeseci** koji počinje teći prvog dana koji slijedi nakon dana primitka pisanog otkaza od strane Zakupodavca kojeg mu je uputio Zakupnik preporučenim pismom ili izravno na ruke po dostavljaču ili na e-mail ili na fax (radi utvrđenja dana primitka otkaza).

Zakupodavac se obvezuje da neće otkazivati zakupni odnos redovnim otkazom, za svo vrijeme trajanja zakupnog odnosa.

Zakupodavac ima pravo otkazati zakupni odnos izvanrednim otkazom u slučaju grubog kršenja obveza Zakupnika (neplaćanje zakupnine i/ili troškova duže od 2 mjeseca, učestalo kašnjenje s plaćanjem, korištenje prostora suprotno ugovorenoj svrsi, neovlašteno davanje prostora u podzakup, nepoštivanje kućnog reda, nemar prema imovini Zakupodavca i drugi opravdani slučajevi).....



Zakupnik se obvezuje 6 (šest) mjeseci prije isteka roka zakupa, obavijestiti Zakupodavca o namjeri produženja/neproduženja zakupnog odnosa, o čemu će se u slučaju produženja sklopiti novi ugovor o zakupu ili aneks postojećeg ugovora o zakupu. U slučaju da Zakupnik ne obavijesti Zakupodavca o namjeri neproduženja zakupa, Zakupodavac ima pravo, ali ne i obavezu smatrati, radi zaštite svojih interesa, da je zakup nastavljen na daljnjih 12 (dvanaest) mjeseci ili na kraći rok, te će se na sva prava i obveze ugovornih strana i dalje primjenjivati ovaj Ugovor.

NAKNADA ŠTETE ZBOG PRIJEVREMENOG OTKAZA/RASKIDA UGOVORA O ZAKUPU/ZAKAŠNJENJA U PLAĆANJU I DR

Članak 7.

U slučaju otkaza ovog Ugovora od strane Zakupnika, uz obvezu Zakupnika na poštivanje otkaznog roka, kao i u slučaju da Zakupnik neizvršavanjem ugovornih obveza u roku na koji je sklopljen ovaj Ugovor o zakupu izazove izvanredni otkaz zakupnog odnosa, Zakupodavac ima pravo i na **naknadu štete i to u visini četiri mjesečne neto zakupnine, ukoliko je do redovnog otkaza Ugovora došlo u prvoj godini trajanja zakupa, na tri mjesečne neto zakupnine, ukoliko je do redovnog otkaza Ugovora došlo u drugoj godini trajanja zakupa, na naknadu štete u visini dvije mjesečne neto zakupnine, ukoliko je do redovnog otkaza Ugovora došlo u trećoj godini trajanja zakupa, na jednu mjesečnu neto zakupninu, ukoliko je do redovnog otkaza Ugovora došlo u četvrtoj godini trajanja zakupa.**

Ukoliko je došlo do izvanrednog otkaza Ugovora, bez otkaznog roka, naknada štete ugovara se u dvostrukim iznosima od navedenih.

Zakupnik se obvezuje platiti Zakupodavcu naknadu štete u iznosima utvrđenim u prethodnom stavku ovog članka u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisanog poziva Zakupodavca na plaćanje naknade štete upućenog od strane Zakupodavca Zakupniku preporučeno s povratnicom ili na ruke, e-mailom ili faksom s dokazom primitka poziva od strane Zakupnika, odnosno u tu svrhu Zakupodavac može iskoristiti i predana sredstva osiguranja iz čl. 5. (pet) Ugovora.

Uz obvezu Zakupnika da naknadi štetu Zakupodavcu sukladno gornjim odredbama ovog članka, ugovorne strane suglasno utvrđuju, ukoliko nastupi otkaz ili raskid ovog Ugovora na zahtjev Zakupnika ili iz razloga za koje je odgovoran Zakupnik, **prije isteka trogodišnjeg roka zakupa**, pa time Zakupnik ne isplati u cijelosti trošak uređenja poslovnog prostora iz stavka 3. (trećeg) ovog članka, da će Zakupnik po pozivu Zakupodavca **isplatiti preostali dio troška uređenja odjednom**, u roku kojeg će u svom pozivu ili računu naznačiti Zakupodavac.....

OVRŠNE KLAUZULE

Članak 8.

Zakupnik dopušta da se neposredno na temelju ovog Ugovora, po prestanku ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi provede neposredna prisilna ovrha radi predaje u neposredan i samostalan posjed Zakupodavcu poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora.....

Ugovorne strane pristaju da na pisani zahtjev Zakupodavca, javni bilježnik stavi na ovaj Ugovor klauzulu ovršnosti sa danom navedenim u pisanom zahtjevu Zakupodavca kao danom dospelosti obveze na predaju u neposredan i samostalan posjed poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora, od strane Zakupnika Zakupodavcu, u svrhu provedbe neposredne prisilne ovrhe sukladno stavku 1. (prvom) ovog članka.....

Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može temeljem ovog Ugovora, kao javnobilježničke isprave, a radi naplate svih dospjelih, a neplaćenih novčanih tražbina Zakupodavca, koje ovaj ima prema Zakupniku temeljem ovog Ugovora ili zbog prestanka ovog Ugovora, po bilo kojoj osnovi, neposredno provesti ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika (*clausula exequendi*).....

Ugovorne strane suglasno dogovaraju da na pisani zahtjev Zakupodavca u kojem će biti naznačen datum dospelosti i visina duga Zakupnika, javni bilježnik stavi na ovaj Ugovor klauzulu ovršnosti, a u svrhu provedbe ovrhe iz stavka 3. (trećeg) ovog članka.....

10

11

PRIMOPREDAJA

Članak 9.

Ugovorne strane konstatiraju da će prije stupanja u posjed Zakupnika u predmetni prostor, ugovorne strane sačiniti primopredajni zapisnik u kojem će biti opisano stanje prostora, brojila i druge važne činjenice za ovaj pravni odnos.....

Smatrat će se da je primopredaja izvršena s danom kada Zakupodavac pozove Zakupnika na primopredaju, u slučaju da Zakupnik neće preuzeti prostor ili odugovlači s preuzimanjem prostora, a Zakupodavac je stvorio sve uvjete za primopredaju prostora (izveo ugovorene radove u prostoru, izvršio tehnički pregled i ishodio uporabnu dozvolu).....

Utvrđenje stanje prostora nakon prestanka zakupa:

Nakon prestanka ovog zakupa po bilo kojoj osnovi, Zakupnik se obvezuje zadnji dan trajanja zakupa predati Zakupodavcu prostore koji su predmet ovog Ugovora u neposredan i samostalan posjed, u urednom stanju, oslobođene ljudi i stvari, kao i uredno podmiriti sve troškove vezane uz ovaj zakupni odnos koje je bio dužan snositi i podmiriti Zakupnik, a o čemu će se sastaviti poseban zapisnik, sve na način da navedeni prostori budu u istovjetnom stanju kao prilikom primanja prostora u zakup (očišćen i uredan prostor, oličeni zidovi, popravljena ev. oštećenja zidova, prostora i opreme, obnovljeni pod u slučaju da je oštećen i dr., dok se habanje uslijed redovnog korištenja ne računa), odnosno u prvobitno stanje prostora kakav je prostor bio prilikom primopredaje prostora u posjed Zakupniku.....

U slučaju prestanka zakupnog odnosa prije isteka roka na koji je ovaj Ugovor zaključen iz razloga koji su u odgovornosti Zakupnika, Zakupodavac ima pravo tražiti od Zakupnika povrat prostora o trošku Zakupnika u standardno stanje prije izvršenih preinaka prema tlocrtu Zakupnika, ovisno o procjeni Zakupodavca, a Zakupnik će biti dužan u tom slučaju vratiti prostor u opisano stanje ili snositi trošak takvih radova.....

Zakupnik se obvezuje omogućiti Zakupodavcu najmanje mjesec dana prije prestanka zakupnog odnosa ulazak u prostore koji su predmet zakupa, radi pregleda prostora i utvrđenja stanja prostora. Sukladno utvrđenom stanju, Zakupnik će urediti prostor ili platiti Zakupodavcu troškove dovođenja prostora u prvobitno stanje sukladno izrađenom troškovniku.....

U slučaju bezuspješnog proteka roka iz stavka 2. (drugog) ovog članka, Zakupodavac je ovlašten samostalno preuzeti posjed poslovnog prostora, a takvo preuzimanje posjeda neće se smatrati smetanjem posjeda Zakupnika.

Po isteku zakupa Zakupnik ima pravo demontirati i uzeti svu opremu koju je sam montirao i unio u poslovni prostor kao vlastitu opremu interijera.....

OSTALE OBVEZE ZAKUPODAVCA

Članak 10.

Zakupodavac je dužan brinuti da zakupljeni prostori i zajednički dijelovi zgrade tijekom trajanja zakupa budu u urednom, funkcionalnom stanju. U tom smislu, obavezan je redovito održavati zakupljeni prostor i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, te brinuti o ispravnosti instalacija (električnih, vodovodnih, klimatizacijskih...nadalje, ako je primjerice došlo do kvara klima uređaja, to je trošak čiji popravak snosi Zakupodavac), osim o uređajima i opremi koju je u prostor montirao i ugradio sam Zakupnik ili koja je montirana i ugrađena na zahtjev Zakupnika.....

Nadalje, Zakupodavac je obavezan obavljati izvanredne popravke zakupljenog prostora i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u primjerenim rokovima, a hitne popravke, primjerice, puknuća vodovodnih cijevi i sl., odmah po saznanju.

Zakupodavac je obavezan vršiti redovnu kontrolu funkcionalnosti zakupljenih prostora, poslovne zgrade i uređaja, te preventivno djelovati i sprečavati nastanak kvarova.

Zakupodavac nije odgovoran za štete na opremi i namještaju koju je u prostor ugradio, unio ili postavio Zakupnik, ili na čiji zahtjev je to ugrađeno, unijeto ili postavljeno, ukoliko ne potječu iz uzroka ili razloga za koje je odgovoran Zakupodavac.

Zakupodavac je dužan „zajedničke dijelove zgrade“ osigurati kod osiguravajućeg društva, najmanje od osnovnih opasnosti.

Zakupodavac je dužan osigurati Zakupniku mirno korištenje predmeta zakupa.

Zakupodavac nije u obvezi po prestanku zakupa podmiriti Zakupniku troškove ulaganja u prostor (nužni, korisni, luksuzni troškovi).....

OSTALE OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 11.

Zakupnik je obavezan koristiti zakupljene prostore i zajedničke dijelove i uređaje zgrade s „pažnjom dobrog gospodarstvenika“, čuvati zakupljene prostore i opremu u vlasništvu Zakupodavca ugrađenu u prostor te zajedničke dijelove zgrade od oštećenja i prekomjernog habanja (uobičajeno habanje do kojeg dolazi pažljivim korištenjem se ne računa – primjerice, oštećena glazura pločica zbog stalnog hodanja i sl.).....

Nadalje, Zakupnik je obavezan otkloniti sve štete i kvarove uzrokovane nepažljivim korištenjem ili podmiriti troškove njihova otklanjanja

Zakupnik se obavezuje osigurati servisiranje protupožarnih aparata (jednom godišnje) te ispitivanje panik rasvjete unutar prostora (jednom godišnje).....

Zakupnik je obavezan hitno prijaviti Zakupodavcu sve štete i kvarove na instalacijama i drugim uređajima čim je za njih saznao, bez obzira iz kojeg su uzroka nastale, radi njihovog popravka i sprečavanja veće štete.

Zakupnik nije ovlašten izvoditi nikakve preinake ili izmjene zakupljenih prostora, osim uz suglasnost i prema dogovoru sa Zakupodavcem.

Zakupnik je dužan dozvoliti Zakupodavcu obavljanje redovne kontrole zakupljenih prostora, u svrhu održavanja, preveniranja i otklanjanja kvarova, u terminima koje zajednički dogovore.

Zakupnik će prema vlastitoj želji i nahođenju o svom trošku osigurati kod osiguravajućeg društva namještaj, sredstva za rad, opremu, aparate i dr., koja je u vlasništvu Zakupnika ili koju koristi po drugoj pravnoj osnovi, a koja nije vlasništvo Zakupodavca.

Zakupnik je odgovoran za eventualne štete prema svojim djelatnicima ili trećim osobama koje istima nastanu u zakupljenom prostoru ili iz djelatnosti zakupnika, a u koju svrhu Zakupnik može, prema vlastitom nahođenju, sklopiti policu osiguranja kod osiguravajućeg društva.....

Prije prestanka zakupnog odnosa (do primopredaje) Zakupnik je dužan svježe oličiti zidove i sanirati njihova ev.oštećenja od bušenja radi polica, slika i sl., očistiti podove, otkloniti sva oštećenja poda i ostale opreme koju je u prostor ili na terasu montirao Zakupodavac, te općenito očistiti prostor i opremu u njemu, a ugrađene uređaje i opremu (vodokotlići, slavine...), dovesti u ispravno stanje ili platiti troškove njihovog popravka ili zamjene. Isto se odnosi i na garažu.....

Zakupnik ima pravo dati prostor ili dio prostora u podzakup povezanim društvima ili osobama koje stoje u poslovnoj vezi sa Zakupnikom (primjerice za obavljanje djelatnosti koja je srodna djelatnosti Zakupnika) ali isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, koju Zakupodavac neće bezrazložno odbiti. U slučaju davanja poslovnog prostora-lokala ili njegovog dijela u podzakup, Zakupnik je i nadalje u cijelosti odgovoran Zakupodavcu, sukladno odredbama ovog Ugovora.

Članak 12.

PROMJENA OSOBE ZAKUPODAVCA

U slučaju da za vrijeme trajanja ovog zakupnog odnosa dođe do promjene Zakupodavca (novi vlasnik prostora), sadašnji Zakupodavac jamči Zakupniku da novi Zakupodavac neće mijenjati uvjete iz ovog Ugovora za vrijeme važenja istog, odnosno u slučaju njegovog produženja, za vrijeme na koji je produžen.....

ZAVRŠNE ODREDBE UGOVORA

Članak 13.

Za sve ono što nije regulirano odredbama ovog Ugovora glede zakupa nekretnina primjenjivat će se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te Zakon o obveznim odnosima.....

Članak 14.

Sve eventualne nesuglasice nastale po ovom pravnom poslu ugovorne strane se obvezuju rješavati prvenstveno mirnim putem, a u slučaju da to nije moguće ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.....

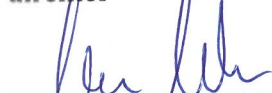
Članak 15.

Sve eventualne izmjene i dopune po ovom pravnom poslu ugovorne strane se obvezuju regulirati dodatkom ovog Ugovoru u pismenom obliku.....

Članak 16.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 5 (pet) istovjetnih primjerka, od kojih 1 (jedan) za javnog bilježnika, 2 (dva) za Zakupnika, te 2 (dva) primjerka za Zakupodavca
Trošak solemnizacije snosi svaka ugovorna strana u 1/2 (jednoj polovici).....

ZAKUPODAVAC
direktor



Neven Mikec, dipl.oec.

NIKMARK d.o.o.
za gradnje, trgovinu i usluge
10 000 ZAGREB, Strojarska cesta 20
OIB 68755851941

ZAKUPNIK
direktor



Nataša Desnica, dr.med.

 POLIKLINIKA
KALIPER
Zagreb





REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MILAN GLIBOTA
Zagreb, Strojarska cesta 20

Poslovni broj: OV-2484/2019

Ja, javni bilježnik **MILAN GLIBOTA**, Zagreb, Strojarska cesta 20, potvrđujem da je stranka:

POLIKLINIKA KALIPER d.o.o., MBS 080445888, OIB 25999144591, Zagreb (Grad Zagreb), SVETI DUH 176, zastupano po direktoru **NATAŠA DESNICA, rođena 03.09.1969. godine, rođeno prezime Desnica, OIB 74134073379, ZAGREB, SVETI DUH 176**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 104570217 PU zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA Broj N-03-03-19/Z** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

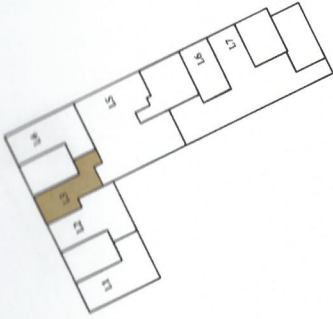
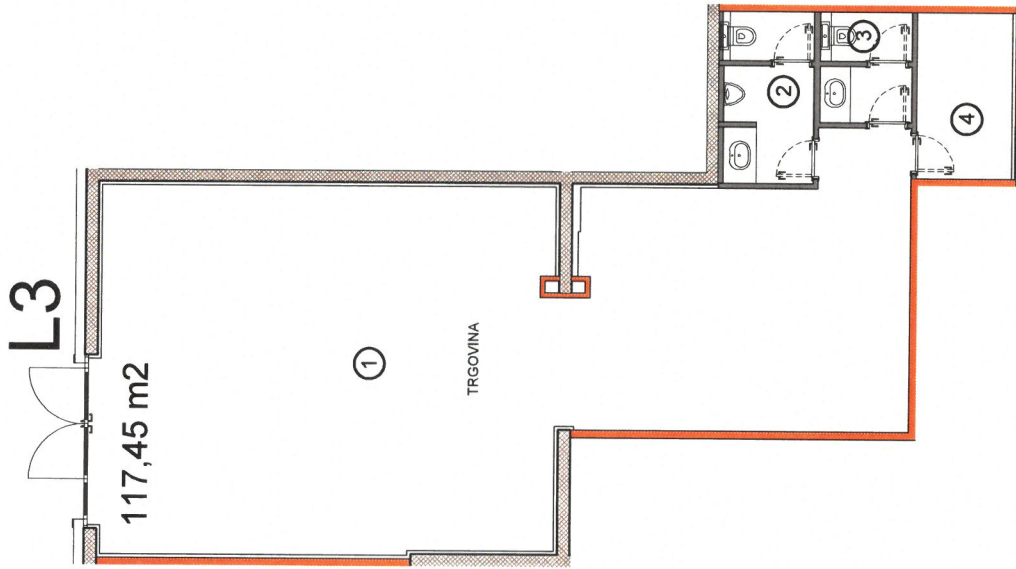
Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 280,00 kn.
Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 1.600,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 400,00 kn.

Zagreb, 28.03.2019.

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Vedran Vujanović

Javni bilježnik
MILAN GLIBOTA





ISKAZ POVRŠINA

	KAT	LOKAL	M2
	0	L3	
1		LOKAL	101,71
2		WC M	5,78
3		WC Ž	3,71
4		SPREMIŠTE	6,25
UKUPNO ZATVORENI PROSTOR:			117,45
SVEUKUPNO LOKAL:			117,45

VMD PROJEKT

d.o.o.

ZA GRAĐENJE, TRGOVINU I POSLOVANJE NEKRETNIMA

STROJARSKA CESTA 20, ZAGREB

TEL./FAX: (+385 1) 60 05 222



STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA

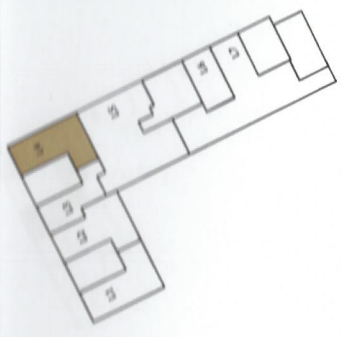
BUŽANOVA-ŠTRIGINA

IZVEDBENI KATALOG 09

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



ISKAZ POVRŠINA

	KAT	LOKAL	
	0	L4	M2
1	LOKAL		136,33
2	SPREMIŠTE		3,04
3	WC Ž		3,62
4	WC M		5,33
5	WC O		9,08
UKUPNO ZATVORENI PROSTOR:			157,40
6	TERASA	40,36	0,25
7	TERASA	24,70	0,25
SVEUKUPNO LOKAL:			173,67

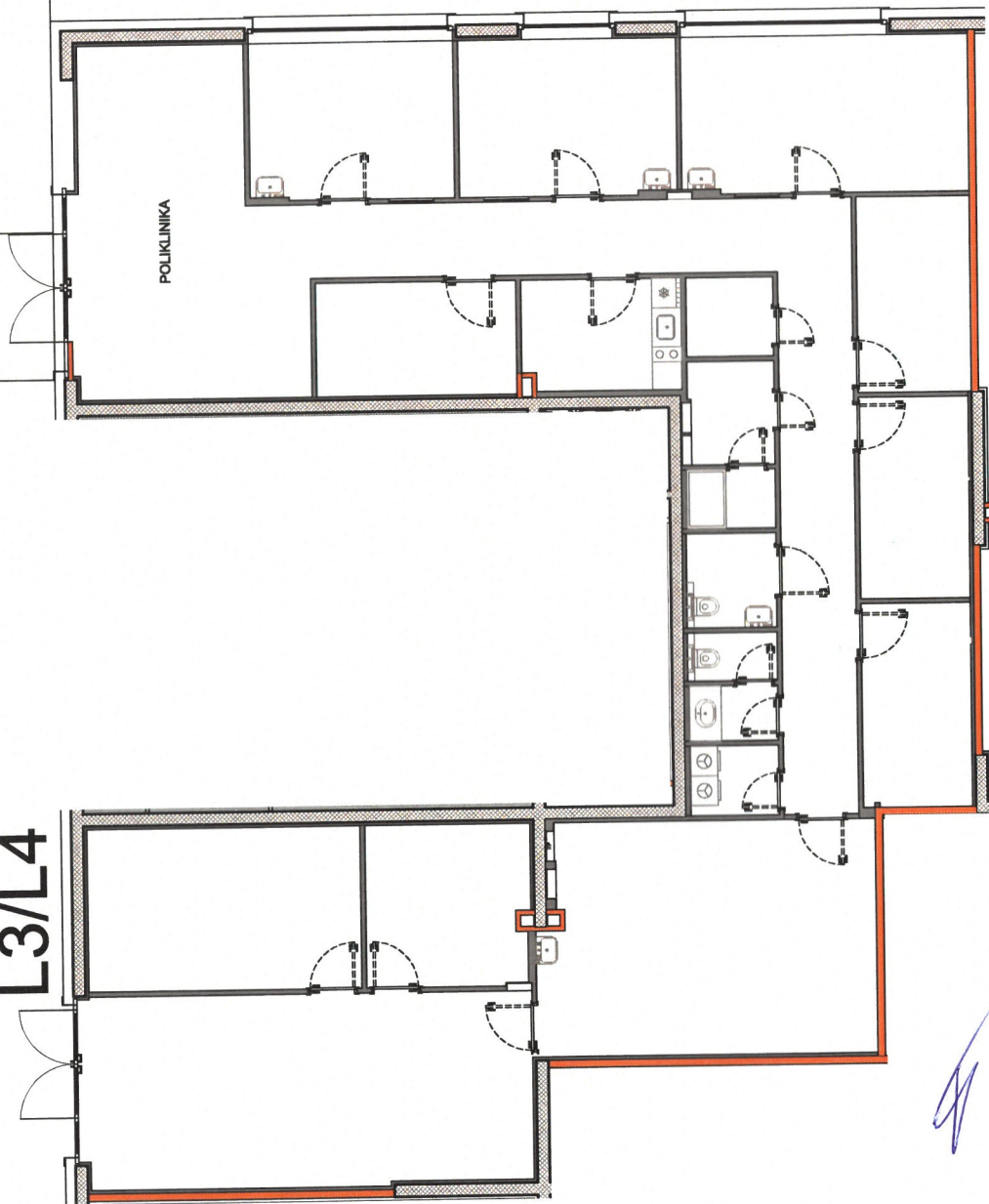
VMD PROJEKT d.o.o.
 ZA GRAĐENJE, TRGOVINJU I POSLOVANJE NEKRETNIMA
 STROJARSKA CESTA, 20, ZAGREB
 TEL./FAX: (+385 1) 60 85 222



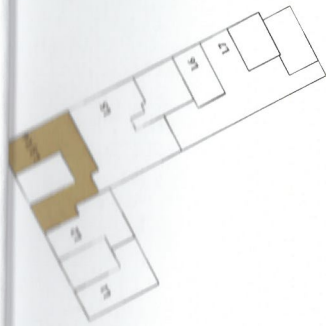
[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Blok — B
užanova

L3/L4



POLIKLINIKA



VMD PROJEKT

d.o.o.

ZA GRAĐENJE, TRGOVINU I POSLOVANJE NEKRETNIMA
STROJARSKA CESTA 21, ZAGREB
TEL/FAX: (+385 1) 81 85 22



STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA

BUŽANOVA-ŠTRIGINA

TLOCRT PREMA ŽELJI KUPCA

**RAZLIKA TROŠKOVA UREĐENJA LOKALA L3/L4 PREMA ZAHTEJVIMA KUPCA
(POLIKLINIKA KALIPER) U ODNOSU NA STANDARD UREĐENJA**

27.03.2019.

A	OBRTNIČKI RADOVI I MATERIJAL	RAZLIKA
----------	-------------------------------------	----------------

KNAUFERSKI RADOVI			
0.1.	PREGRADNI ZIDOV I KNAUF 10 CM SUHI		
0.2.	PREGRADNI ZIDOV I 10 CM POLUSUHI		
0.3.	PREGRADNI ZIDOV I 10 CM MOKRI		
0.4.	SPUŠTENI STROP SUHI		
0.5.	SPUŠTENI STROP SANITARJE		
0.6.	LIČENJE ZIDOV I KNAUF		
0.7.	LIČENJE STROP KNAUF		
0.8.	TI STROP		
0.9.	ZIDNA OBLOGA		
0.10.	ZIDNA OBLOGA SANITARJE		
0.11.	RUŠENJE POSTOLJEČI ZIDOVA	POHUJA	
KNAUFERSKI RADOVI UKUPNO:			64.844,50

OBLOGE PODOVA I ZIDOVA			
1.1.	PLOČICE POD	FLORIM	BUILDTech TU 60/60 BONE/MUD
1.2.	PLOČICE ZID		BUILDTech TU 40/80 BONE/MUD
1.3.	PARKET	WEITZER	HRAST CASHMIR
1.4.	PARKETNE LAISNE		
1.5.	PVC POD	ARMSTRONG	
1.6.	PLOČICE POD		POSTAVA
1.7.	PLOČICE ZID		POSTAVA
1.8.	PARKET		POSTAVA
1.9.	PARKETNE LAISNE		POSTAVA
1.10.	PVC POD		POSTAVA
1.11.	PVC ZID		DOBAVA I POSTAVA
OBLOGE UKUPNO:			28.346,48

SANITARJE			
2.1.	WE ŠKOLJKA	DURAVIT	ME BY STARCK
2.2.	WE DASKA	DURAVIT	ME BY STARCK
2.3.	TIPRALO ZA WC	GROHE	COSMOPOLITAN
2.4.	UGRADBENI VODOKOTLIČ S ODZRAČIVANJEM	GROHE	RAPID SL
2.5.	UMIVAONIK	DURAVIT	2ND FLOOR
2.6.	PLOČA ZA UMIVAONIK	KLESS	60 /110 CM
2.7.	PISOAR SA SENZOROM I KONZOLOM	DURAVIT	ME BY STARCK
2.8.	MJEŠALICA ZA UMIVAONIK	HANSGRÖHE	TALIS E
2.9.	TUŠ-KADA	STARCK	SUMLINE
2.10.	TUŠ-VRATA KLIZNA ZA NIŠU		OTTO
2.11.	MJEŠALICA ZA TUŠ-KADU	HANSGRÖHE	RAINDANCE
2.12.	OGLEDALO		PODOBNIK 110/110 CM
2.13.	DRŽAČ ZA WC PAPIR		PODOBNIK
2.14.	ČETKA ZA WC		PODOBNIK
2.15.	VJEŠALICA		PODOBNIK
2.16.	UMIVAONIK ZA POLIKLINIKU	DURAVIT	D-CODE
2.17.	MJEŠALICA ZA POLIKLINIKU	HANSGRÖHE	LOGIS
2.18.	KONZOLA ZA UMIVAONIK 45,50 I 80	GROHE	RAPID SL
2.19.	SIFON ZA UMIVAONIK	KLUDI	
2.20.	WC ŠKOLJKA S DASKOM		UGRADNJA
2.21.	UGRADBENI VODOKOTLIČ S ODZRAČIVANJEM	GROHE	UGRADNJA
2.22.	UMIVAONIK U PLOČI		UGRADNJA
2.23.	UMIVAONIK NA ZIDU		UGRADNJA
2.24.	KONZOLA ZA UMIVAONIK NA ZIDU		UGRADNJA
2.25.	PISOAR SA SENZOROM I KONZOLOM		UGRADNJA
2.26.	TUŠ-KADA S VRATIMA		UGRADNJA
SANITARJE UKUPNO:			-25.557,60

RASVJETA			
3.1.	UGRAĐBENA LAMPA	INTRA LIGHTING	106 OP 197x1197 mm 4000K
3.2.	UGRAĐBENA LAMPA ZA SANITARJE	IBF	NEOX LED Ø 220 mm 4000K
3.3.	PANIK LAMPA	TELEKTRA	PURALUCE LED
3.4.	PANIK LAMPA SA OZNAKOM IZLAZA	TELEKTRA	PRAZISA
RASVJETA UKUPNO:			22.505,47

STOLARIJA			
4.1.	VRATA	GRUBAČ	BUELA 70/ 220cm, skriveni panti
4.2.	VRATA	GRUBAČ	BUELA 90/ 220cm, skriveni panti
4.3.	KVAKE ZA VRATA	DBT	DORMA PURE KVAKA
4.4.		DBT	DORMA PURE LEPTIR
STOLARIJA UKUPNO:			14.744,00

B INSTALACIJE			
5.1.	VODOVOD I KANALIZACIJA		PO TROŠKOVNIKU
5.2.	GRIJANJE		PO TROŠKOVNIKU
5.3.	HLADENJE		PO TROŠKOVNIKU
5.4.	VENTILACIJA		PO TROŠKOVNIKU
5.5.	ELEKTROINSTALACIJE		PO TROŠKOVNIKU
B INSTALACIJE UKUPNO:			241.659,20

C DODATNA OPREMA PO ZAHTEJU NAJMOPRIMCA			
6.1.	DOBAVA I UGRADNJA TRAKASTIH ZAVJESA	ARBUN	-
6.2.	OGLEDALA		PODOBNIK 90/50 cm
C DODATNA OPREMA UKUPNO:			7.077,63

L3/L4 UREĐENJE RAZLIKA UKUPNO (KN BEZ PDV-A):	353.619,68
--	-------------------

PLAĆA NAJMOPRIMAC	220.000,00
PLAĆA VMD	133.619,68

(Handwritten signatures and initials)