

LJUBLJANSKA BANKA d.d. LJUBLJANA - Glavna filijala Zagreb, Zagreb, Savska
cesta, koju zastupa predsjednik uprave Borut Ožura (u daljnjem tekstu: zakupodavac)

i
HIPO d.o.o. Zagreb, Savska cesta 41, koje zastupa direktor Hrvoje Drašković,
(u daljnjem tekstu: HIPO d.o.o. Zagreb)

i
MERCURY d.o.o. Karlovac, Mirka Bogovića 9 (u daljnjem tekstu: zakupnik), kojeg
zastupa direktor Nikola Sumina - Laufer Mr.Sc.Econ.,

sklapaju u Zagrebu, dana 13. srpnja 2001. (trinaesetogsrpnjadvijeitisućeprve) godine,
slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

PREDMET ZAKUPA

Članak 1.

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji je vlasništvo
zakupodavca Ljubljanske banke d.d. Ljubljana - Glavna filijala Zagreb i to poslovni
prostor koji se nalazi u Zagrebu, Ozaljska 148, površine od 175,10 m².

Članak 2.

Zakupnik se obvezuje da će poslovni prostor iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora
koristiti za obavljanje svoje registrirane djelatnosti.

Zakupnik može promijeniti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru samo
uz prethodnu pismenu suglasnost zakupodavca.

Zakupnik može vršiti preinake poslovnog prostora, veće popravke i adaptacije za
obavljanje svoje djelatnosti samo uz prethodnu pismenu suglasnost zakupodavca. Kao
prilog Ugovoru zakupnik prilaže skicu opreme prema kojoj će izvršiti dogovorene
popravke ili preinake prostora, a zakupodavac potpisom ovog Ugovora daje
suglasnost za vršenje adaptacije prema priloženoj skici.

ROK ZAKUPA

Članak 3.

Zakup po ovom ugovoru je sklopljen na određeno vrijeme od 5 (slovima: pet) godina.

Nakon isteka roka zakupa iz prethodnog stavka ovog članka, ugovorne strane se
mogu sporazumjeti da nanovo definiraju uvjete zakupa.

Ukoliko se ne dostavi pismeni otkaz smatra se da se ugovor pod istim uvjetima
produljuje na novi ugovorni rok od daljnjih 5 (pet) godina.

Stranke ugovaraju da je otkazni rok za zakupnika 6 (slovima: šest) mjeseci. Otkaz
suprotnoj strani treba se predati u pismenom obliku.

ZAKUPNINA

Članak 4.

Zakupnina za poslovne prostorije iznosi 22,00 DEM (slovima: dvadesetdvije DEM) po m² poslovnog prostora mjesečno.

Članak 5.

Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu od dana primopredaje poslovnog prostora, odnosno od 01. rujna 2001. (prvog rujnadvjetisućeprve) godine.

Zakupnik plaća zakupninu za navedeni poslovni prostor mjesečno unaprijed i to najkasnije do svakog desetog u mjesecu za tekući mjesec, plaćanjem u kunskoj protuvrijednosti, obračunatoj po srednjem tečaju za DEM prema tečajnoj listi HNB na dan plaćanja.

Zakupnik je dužan platiti zakupninu i troškove navedene u članku 6. (šestom) i 7. (sedmom) ovog ugovora u korist žiro-računa HIPO d.o.o. Zagreb kod Zavoda za platni promet - Podružnica Zagreb, o čemu će zakupnika isti pismeno obavijestiti.

TROŠKOVI

Članak 6.

Zakupnik se obvezuje plaćati zajedničku pričuvu i komunalne troškove, te sve druge režijske troškove.

Članak 7.

Troškove utrošene električne energije obračunavati će se i zakupnik ih se obavezuje plaćati u roku dospjeća prema originalnim fakturama HEP-a.

Članak 8.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovne prostorije iz članka 1. (prvog) ovog ugovora na dan potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Prije nego se poslovni prostor preda zakupniku na korištenje, zapisnički će se obaviti primopredaja, te utvrditi specifikacija i stanje poslovnog prostora putem fotografija koje se prilažu zapisniku. Zapisnik o primopredaji iz predhodnog stavka sa priloženim fotografijama čini sastavni dio ovog ugovora.

OSTALE OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 9.

U slučaju zakašnjenja plaćanja po ovom ugovoru zakupnik se obvezuje platiti zakonske zatezne kamate.

Članak 10.

Zakupnik se obvezuje platiti sve porezne obveze iz ovog ugovora na dan nastanka porezne obveze.

Članak 11.

Zakupnik je dužan omogućiti zakupodavcu ulazak u poslovni prostor radi kontrole poslovnog prostora i instalacija.

Zakupodavac se obvezuje predati poslovni prostor zakupcu u ispravnom stanju a koje se nalaze u trenutnom stanju upotrebe: elektro instalacije, vodovodne, kanalizacija, grijanje, klima, krov.

Nakon izvršene primopredaje zakupac u svom trošku vrši daljnje adaptacije - preinake svih potrebnih instalacija, a u skladu priložene skice opreme kako bi prilagodio istu neophodnim potrebama za korištenje opreme odnosno dotičnog prostora u svrhu - namjenu zbog koje je sklopljen ovaj ugovor o zakupu.

zakupodavac je dužan snositi - podmiriti sve troškove u svezi dotičnog poslovnog prostora koji su postojali do dana sklapanja ugovora o zakupu, a u skladu s odredbom članka 6. i članka 7. ovog ugovora, te predati zakupniku dokumentaciju koja dokazuje da je podmirio sve ugovorne obveze do dana potpisivanja ovog ugovora, što automatski za zakupca znači početno stanje nastajanja dotičnih troškova. Sa danom sklapanja ovog ugovora troškovi navedeni u članku 6.(šestom) i članku 7.(sedmom) ovog ugovora prelaze u obvezu zakupnika.

Članak 12.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja. Pod tekućim održavanjem podrazumijevaju se svi radovi unutarnjeg uređenja prostora, te održavanje u ispravnom stanju svih instalacija.

Članak 13.

Zakupodavac može otkazati ovaj ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa osobito u slijedećim slučajevima:

1. ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu za tri mjeseca u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca, te ne plati dospjele obveze u skladu sa ovim ugovorom;
2. ako zakupnik ne vodi brigu o održavanju poslovnog prostora, ako vrši prepravke ili preinake bez suglasnosti zakupodavca ili ako nanosi štetu poslovnom prostoru;
3. ako zakupnik mijenja djelatnost koju vrši u poslovnom prostoru a da za nju nije registriran.

Članak 14.

Ugovorne strane su sporazumne da zakupodavac može otkazati ovaj ugovor o zakupu u slučaju da je poslovni prostor potreban zakupodavcu za obavljanje njegove djelatnosti, ili društva iz grupe ili koncerna Ljubljanske banke odnosno njihovog predstavništva.

Ugovorne strane su sporazumne da u slučaju otkaza iz prethodnog stavka ovog članka otkazni rok za zakupodavca je jedna godina. Ugovorne strane su sporazumne da u ovom slučaju zakupnik ima pravo nadoknadu izvršenih ulaganja u poslovni prostor sukladno članku 2. (drugom) stavku 3. (trećem) ovog ugovora i to u vrijednosti jednogodišnje zakupnine, te da s navedenog osnova zakupnik nema nikakvih daljnjih potraživanja prema zakupodavcu. Ugovorne strane su sporazumne da će tražbinu zakupnika po osnovu izvršenih ulaganja u poslovni prostor sukladno članku 2. (drugom) stavku 3. (trećem) ovog ugovora kompenzirati sa iznosom tražbine zakupodavca prema zakupniku i to u iznosu jednogodišnje zakupnine, obračunate sukladno članku 4. (četvrtom) ovog ugovora i to upravo za period otkaznog roka od jedne godine sukladno odredbi ovog stavka ovog članka.

Ugovorne strane su sporazumne da zakupnik može potraživati iznos ulaganja iz stavka 1. (prvog) ovog članka ugovora samo u slučaju da mu zakupodavac daje otkaz prema odredbi ovog članka u razdoblju od 5 (pet) godina od dana sklapanja ovog ugovora.

Otkaz suprotnoj strani treba se predati u pismenom obliku preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom, ili priopćenjem putem javnog bilježnika.

Zakupnik može otkazati ugovor uz ugovorni otkazni rok od 6 mjeseci.

Ukoliko zakupnik otkazuje ugovor prije isteka ugovorenog roka gubi pravo na nadoknadu izvršenih ulaganja sukladno članku 2. (drugom) stavku 3. (trećem) ovog ugovora.

Oprema - namještaj je vlasništvo zakupnika a po isteku ugovora zakupnik ima pravo uzeti istu opremu - namještaj.

Članak 15.

Zakupnik će poslovne prostorije, opremu i uređaje održavati u ispravnom stanju i prilikom iseljenja iste u takvom stanju predati zakupodavcu, uzimajući u obzir promjene koje su nastale njihovom redovnom upotrebom.

U slučaju da zakupnik postupi protivno članku 2. (drugom) ovog ugovora i protivno ograničenju iz predhodnog stavka, zakupodavac ima pravo zahtijevati vraćanje u prvobitno stanje i naknadu troškova za vraćanje u prvobitno stanje, te naknadu štete koja je iz toga proizašla za zakupodaca.

Članak 16.

Ugovorne strane su sporazumne da radi osiguranja novčane tražbine zakupodavca prema zakupniku po osnovu zakupnine i drugih novčanih tražbina po ovom ugovoru, zakupnik predaje zakupodavcu dvije bjanko mjenice.

Članak 17.

Ugovorne strane su sporazumne da u slučaju prodaje poslovnog prostora zakupnik ima pravo prvokupa.
Eventualni sporovi iz ovog ugovora ugovorne strane će riješiti sporazumno, a u protivnom ugovaraju nadležnost suda u Zagrebu.

Članak 18.

Ovaj ugovor sklopljen je u dobroj vjeri.

Članak 19.

Ugovor je sačinjen u 6 jednakih primjeraka, od kojih po 2 primjerka za svaku ugovornu stranu.

Za zakupnika
Direktor



Laufer Mr.Sc.Econ.

Za HIPO



Hrvoje Drašković

Za zakupodavca
Predsjednik uprave



Borut Ožura