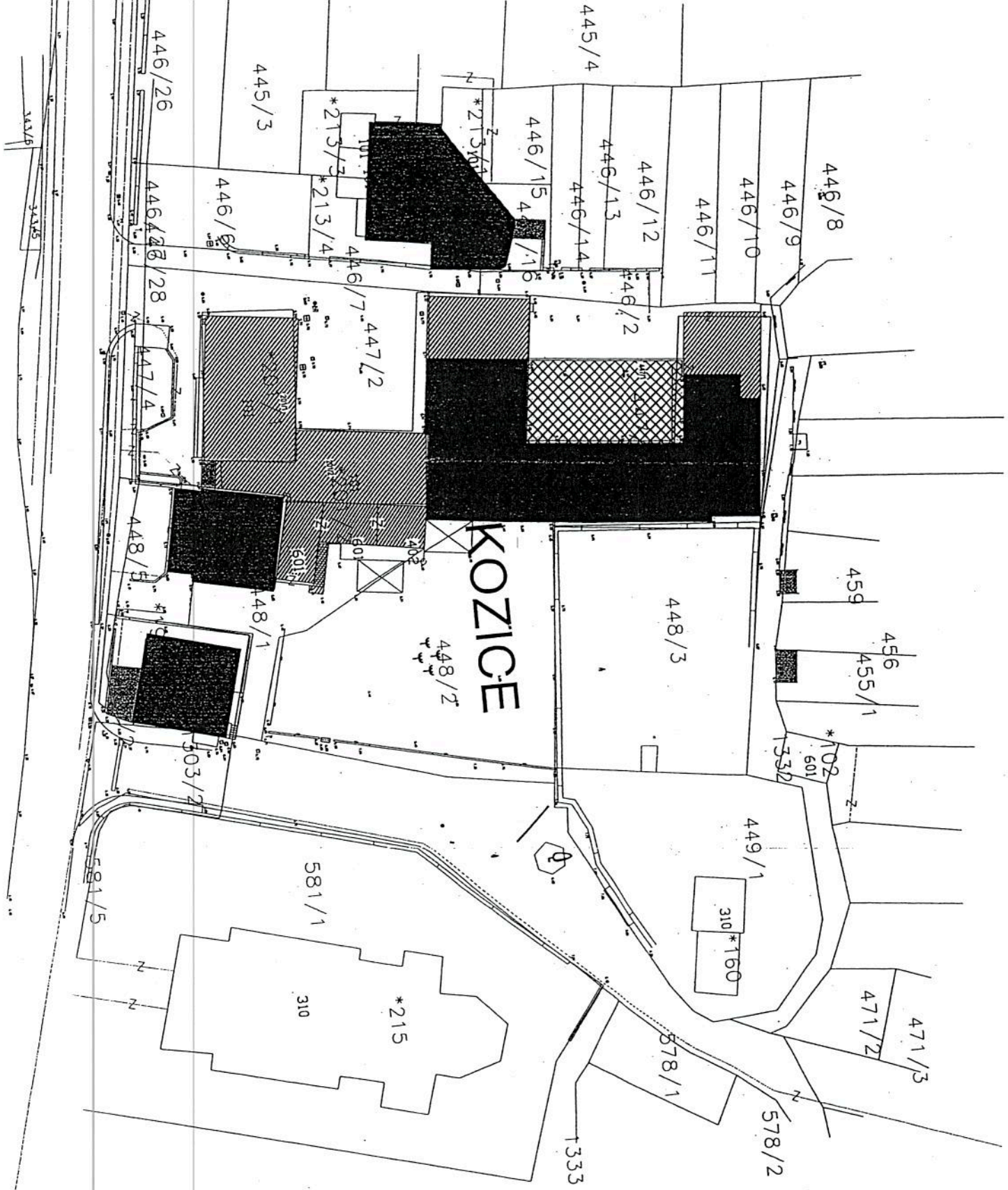





MILAN JANJALTOVIĆ  
 dipl.ing. arh.  
 OVLASTENI ARHITEKT  
 A 1478


**MOENIUM d.o.o. SPLIT**  
 ZA INŽENJERING U GRAĐEVINARSTVU  
 VUKOVARSKA TČB. 21000 SPLIT, HRVATSKA

Projektant:		Milan Janjaltović, dipl.ing. arh.	
Datum:	Travanj, 2015. g.	Mjerilo:	1 : 400
Investitor:	Ribola d.o.o.	Broj lista:	1
Gradjevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA KAŠTEL GOMILICA		
Sadržaj: Situacija - postojeće stanje			



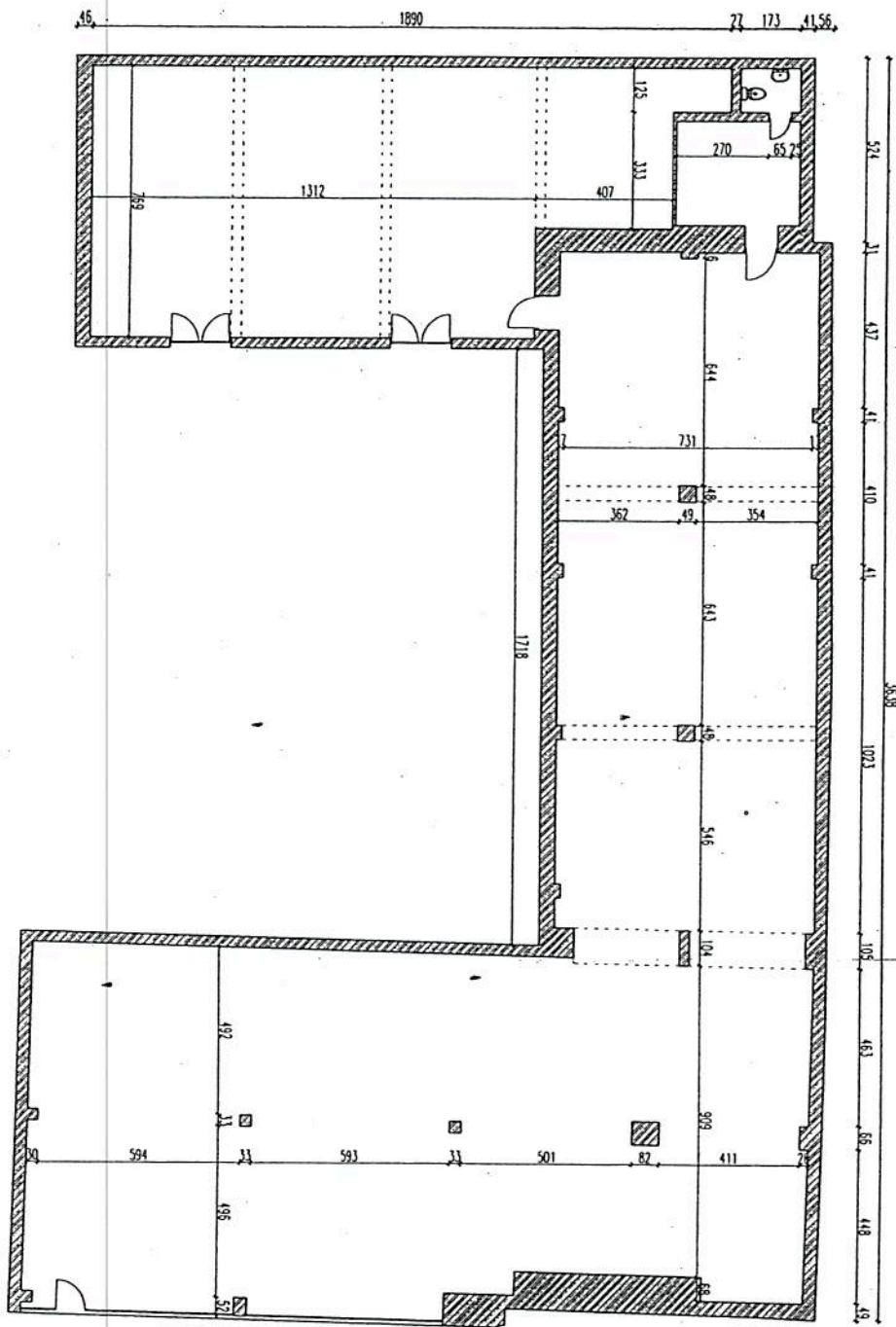
 RUŠITSE  
 DOGRADBUJE SE  


**MILAN JANJATOVIĆ**  
 dizajn arh.  
 CIVILISTINI ARHITEKT  
 A 14212


**MOENIUM d.o.o. SPLIT**  
 ZA INŽENJERING U GRADITELJSTVU  
 VUKOVARSKA KB. 2000 SPLIT, HRVATSKA

Projektant:	Milan Janjatović, dizajn arh.		
Datum:	Travanj, 2015 g.	Mjerilo:	1:200
Investitor:	Ribola d.o.o.	Broj lista:	1a
Gradjevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA KAŠTEL GOMILICA		
Sadržaj:	Situacija		





MILAN JANJATOVIĆ  
 arh. ing. arh.  
 OČUŠTINI ARHITEKT  
 A 1472



MOENUM d.o.o. SPLIT  
 ZA INŽENJERING U GRADITELJSTVU  
 VUKOVARSKA 148, 21000 SPLIT, HRVATSKA

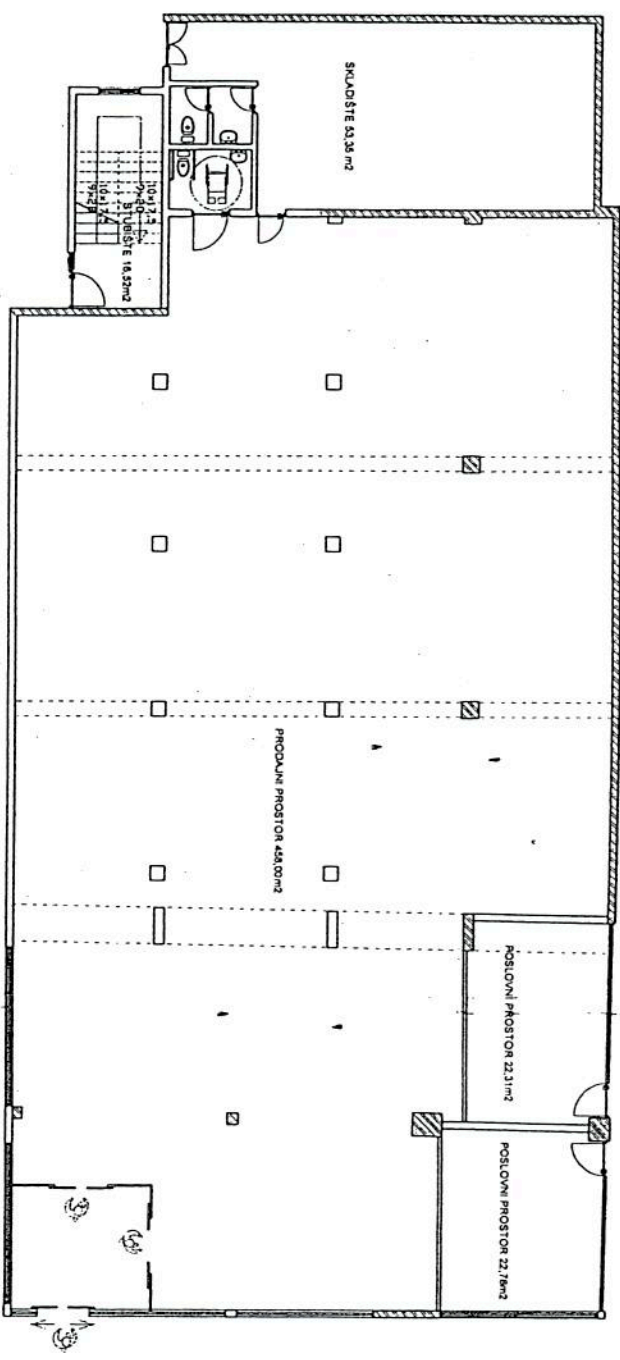
Projektant: Milan Janjatić, dipl.ing. arh.

Datum: Trawanj, 2015. g. Mjerilo: 1 : 150

Investitor: Ribola d.o.o. Broj lista: 3

Gradjevina: POSLOVNA GRADEVINA  
 KAŠTEL GOMILICA

Sadržaj: PRIZEMLJE - POSTOJEĆE STANJE



MILAN JANJATOVIĆ  
dipl.ing. arh.  
Ovlašten arhitekt  
A 1475



MOENIUM d.o.o. SPLIT  
ZA INŽENJERING U GRADITELJSTVU  
VUKOVARSKA 14B, 21000 SPLIT, HRVATSKA

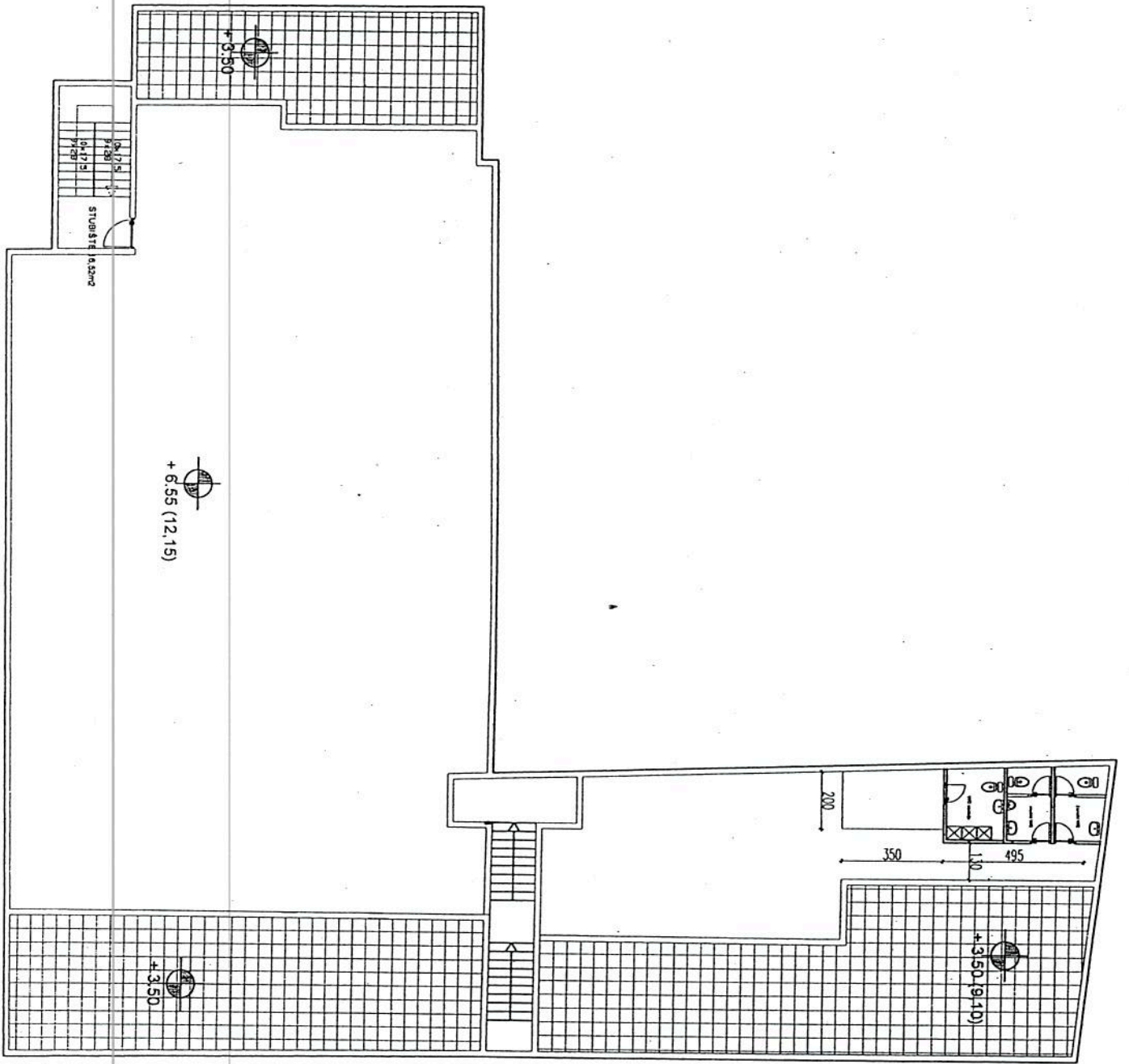
Projektant: Milan Janjatić, dipl.ing. arh.


Datum: travanj, 2015. g. Mjerilo: 1:150

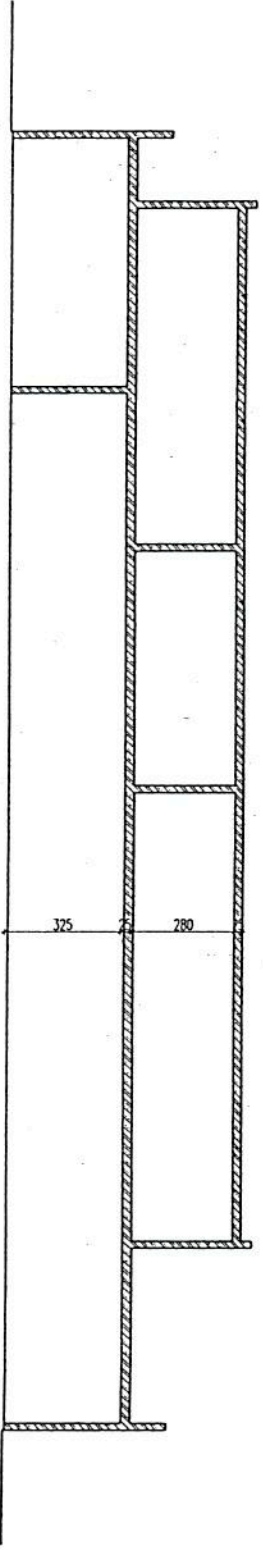
Investitor: Ribola d.o.o. Broj lista: 4

Gradjevina: POSLOVNA GRADEVINA  
KAŠTEL GOMILICA

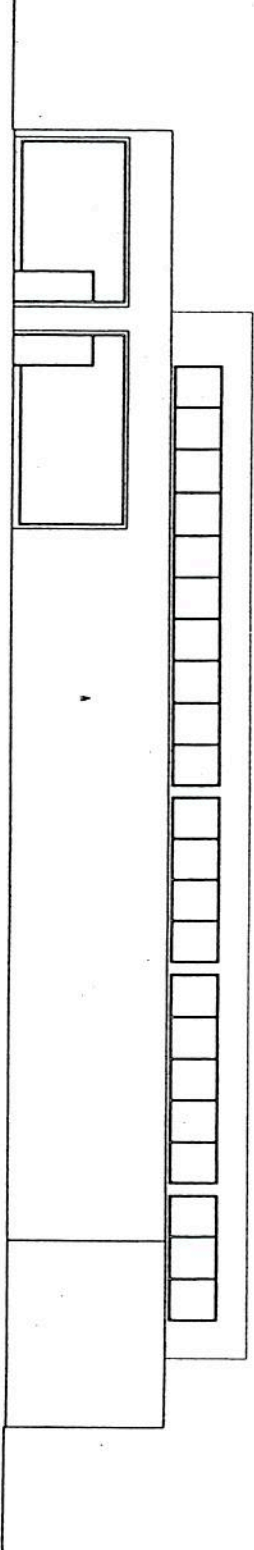
Sadržaj: POSREDOVANJE PROJEKTOVANJE



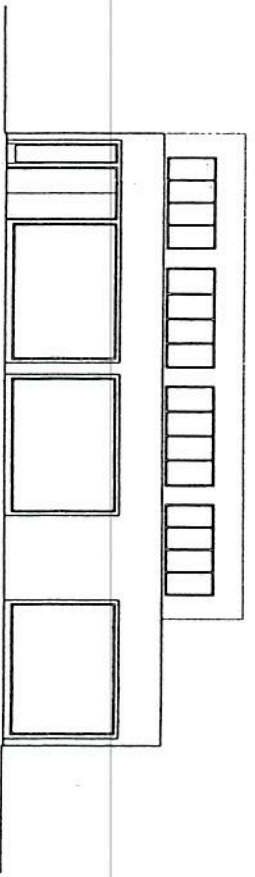
	
<b>MOENIUM d.o.o. SPLIT</b> ZA INŽENJERING U GRADITELJSTVU VUKOVARSKA 148, 21000 SPLIT, HRVATSKA	
Projektant:	Milan Janjajović, diplomirani arh.
Datum: Travanj, 2015. g.	Mjerilo: 1:150
Investitor: Ribola d.o.o.	Broj lista: 5
Gradevina:	POSLOVNA GRADEVINA KAŠTEL GOMILICA
Sadržaj: TLOCRT KATA - PROJEKTIRANO	



PRESJEK 1-1



PROČELJE ISTOK

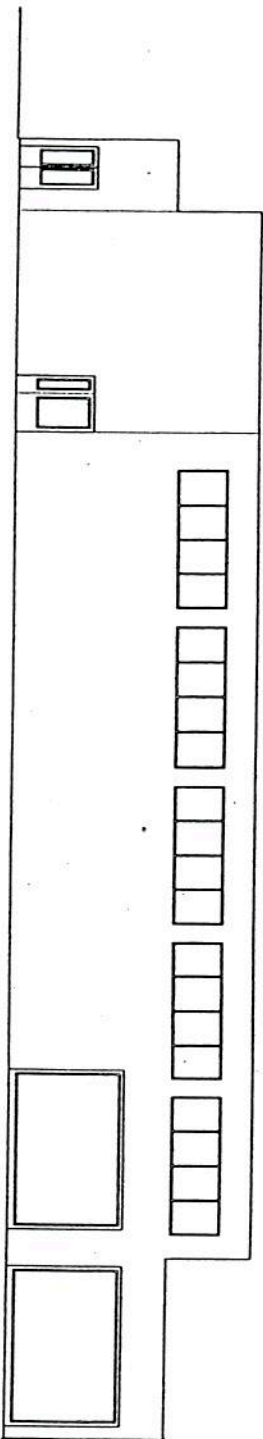


PROČELJE JUG

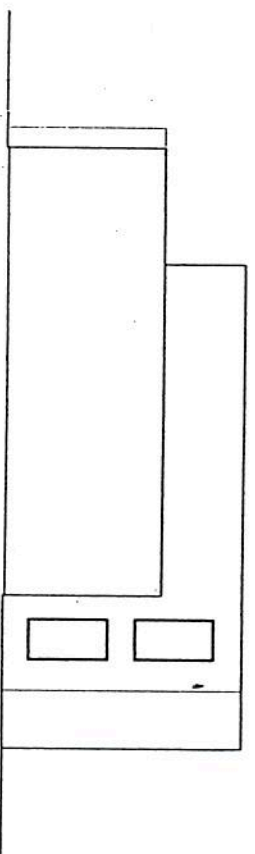
**MOENIUM d.o.o. SPLIT**  
 ZA INŽENJERING U GRAĐEVINARSTVU  
 VUKOVARSKA 116, 21000 SPLIT, HRVATSKA

**MILAN JANJATOVIĆ**  
 diplomirani  
 OBLASTNI ARHITEKT

Projektant:	Milan Janjatić, diplomirani arh.		
Datum:	travanj, 2015. g.	Mjerilo:	1:150
Investitor:	Ribola d.o.o.	Broj lista:	6
Gradovina:	POSLOVNA GRADEVINA KAŠTEL GOMILICA		
Sadržaj:	:SJEI : ČELI : KIJU		



PROČELJE ZAPAD



PROČELJE SJEVER

MILAN JANJATOVIĆ  
 dipl. inženjer  
 Ovlaštenje: ARHITEKTURA  
 2. 5276



**MOENIUM d.o.o. SPLIT**  
 ZA INŽENJERING U GRADITELJSTVU  
 VUKOVARSKA 144, 21000 SPLIT, HRVATSKA

Projektant :	Milan Janjatović, dipl.ing arh.		
Datum :	Travanj, 2015. g.	Mjerilo :	1 : 150
Investitor :	Ribola d.o.o.	Broj lista :	7
Gradovina :	POSLOVNA GRADEVINA KAŠTEL GOMILICA		

Miro Glavaš, inž.grad.  
Split,A.B.Šimića 29  
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1,od 11.05.2016.g  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
mob. 098 602 300,miroglavas@gmail.com

### **8.3. KOPIJE UGOVORA O NAJMU**

Gospoda [REDACTED] (OIB: [REDACTED]) iz Kaštela Sućurca [REDACTED] je zakupodavatelj (u daljem tekstu - zakupodavatelj), s jedne strane i Trgovačko društvo [REDACTED] (OIB: [REDACTED]) Kaštela Sućurac, [REDACTED], kojeg zastupa gospodin [REDACTED] (OIB: [REDACTED]) direktor, kao zakupnik (u daljem tekstu - zakupnik), s druge strane sklapaju

## UGOVOR

### O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

#### Čl. 1.

Zakupodavatelj daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor površine 20 m<sup>2</sup> u obiteljskoj zgradi u Kaštela Sućurcu, i 20 m<sup>2</sup> parkirnog prostora anagrafske oznake [REDACTED], sagrađenoj na kat čest. [REDACTED] upisanoj u [REDACTED], Kaštela Sućurac, KO Kaštela Sućurac, [REDACTED], broj [REDACTED]

#### Čl. 2.

Ugovorne strane složno utvrđuju mjesečnu zakupninu u iznosu od **2.000,00 KUNA** (slovima: *dvijetisućekuna*). Zakupninu će zakupnik plaćati najkasnije do 15. dana u mjesecu za tekući mjesec, na žiro račun Zakupodavatelja.

#### Čl. 3.

Zakupnik će snositi sve režijske troškove (struja, voda, telefon, i komunalna naknada).  
Zakupnik će snositi i troškove tekućeg održavanja prostora.  
Zakupnik neće bez suglasnosti zakupodavatelja mijenjati izgled ili površinu zakupljenog prostora.

#### Čl. 4.

Zakupnik će u zakupljenom prostoru iz ovog ugovora obavljati svoju registriranu djelatnost.  
Zakupnik ne može bez posebne suglasnosti zakupodavatelja davati zakupljeni prostor u podzakup trećim osobama.

#### Čl. 5.

Ovaj ugovor se sklapa na vrijeme od jedne godine, te počinje teći od **01.01.2016.** godine, a prestaje s važenjem **31.12.2017.** godine.  
Nakon isteka roka zakupnik se obvezuje istog predati slobodnog od stvari i osoba u stanju u kojem ga je i primio zakupodavatelju.

Nakon isteka roka važenja ugovora neće se smatrati produženim, pod istim uvjetima kao i prije isteka, od ugovornih strana pismeno ne otkáže najkasnije mjesec dana prije isteka njegovog važenja.



Zakupodavatelj neće raskidati važenje ovog ugovora prije njegovog isteka.

#### Čl.6.

U slučaju neplaćanja zakupnine od strane zakupnika zakupodavatelj može jednostrano raskinuti važenje ugovora.

Neplaćanjem se smatra neplaćanje zakupnine kroz razdoblje od dva mjeseca uzastopno. Otkazni rok u slučaju jednostranog raskida ugovora iznosi jedan tjedan.

#### Čl.7.

Zakupodavatelj će predati zakupniku zakonski i materijalni posjed zakupljenog prostora radi započinjanja obavljanja djelatnosti zakupnika najkasnije do dana započinjanja važenja ovog ugovora.

#### Čl.8.

Sve eventualne sporove glede ovog ugovora ugovorne strane rješavat će prvenstveno dogovorom, a u protivnom utvrđuju nadležnost Trgovačkog suda u Splitu.

#### Čl.9.

Ovaj ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od čega svaka strana zadržava po 2 (dva) primjerka za svoje potrebe.


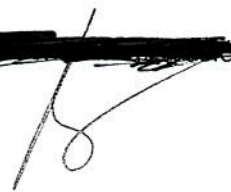
**U Kaštel Sućurcu , 01.01.2016. godine**

ZA ZAKUPNIKA  
Direktor

ZAKUPODAVATELJ

  
  
  
e  
Kaštela





Ja, Javni bilježnik **Jagoda Makelja-Šuljić** iz Splita, Šimićeve 2,  
potvrđujem da je stranka:

~~\_\_\_\_\_~~, OIB ~~\_\_\_\_\_~~ Kaštel Sućurac,, ~~\_\_\_\_\_~~  
28, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj ~~\_\_\_\_\_~~  
izdanu od PP Kaštela,

u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu.  
Potpis na ispravi je istinit.

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 PDV u  
iznosu od 7,50 kn.

BROJ: OV-1901/16  
U Splitu, 12.02.2016.



JAVNI BILJEŽNIK  
Jagoda Makelja-Šuljić

zakupodavac (u daljnjem tekstu: zakupodavac)

i

iz Kaštel Starog, OIB. s druge strane kao  
zakupnik (u daljnjem tekstu: zakupnik)  
sklopili su

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### Članak 1.

Zakupodavac ovim ugovorom daje zakupniku u zakup, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u Kaštel Starom, . Ovaj poslovni prostor se sastoji od 16/100 dijela čestice zgrade 35 povezana s vlasništvom poslovnog prostora označen kao PR-A u naravi poslovnog prostora položen na prizemlje zgrade, a sastoji se od poslovnog prostora i dva WC-a sveukupne površine 22,83 m<sup>2</sup>.

### Članak 2.

Zakupnik će u poslovnom prostoru obavljati ugostiteljsko-trgovačku djelatnost.

### Članak 3.

Ovaj ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na 3 (tri) godine, a počinje teći prvog dana rada zakupnika u navedenom prostoru, a ne kasnije od 01.05.2016.

### Članak 4.

Ugovorne strane su suglasne da zakupnik može urediti poslovni prostor iz ovog ugovora po modelu kako nalaže njegova djelatnost, a u dogovoru sa zakupodavcem.

### Članak 5.

Ugovorne strane utvrđuju visinu zakupnine u iznosu od 250,00 € mjesečno. Zakupnik je dužan zakupninu plaćati 6 mjeseci unaprijed.

### Članak 6.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

### Članak 7.

Zakupodavac je dužan plaćati porez za zakup poslovnog prostora.

### Članak 8.

Ugovorene stranke određuju otkazni rok tri mjeseca unaprijed.

Članak 9.

Ō predaji poslovnog prostora ugovorene stranke sastavit će poseban zapisnik u kojem će unijeti podatke o stanju u kome se nalazi poslovni prostor.

Po prestanku zakupa, zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kome ga je i primio, a uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo usljed redovitog korištenja tog prostora.

Članak 10.

Zakupodavac je suglasan da zakupnik može dati u podzakup prostor samo tvrtki koja je u vlasništvu zakupnika sa svim obavezama iz ovog ugovora.

Članak 12.

Za sve ono što nije regulirano odredbama ovog ugovora glede zakupa poslovnog prostora iz točke 1. Ovog ugovora, primjenjivat će se odredbe Zakon o zakupu poslovnog prostora.

Članak 13.

Ovaj ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan) primjerak.

Članak 14.

U znak pristanka na prava i obveza iz ovoga ugovora stranke ga potpisuju.

U Kaštel Starom, dne 04. 03. 2016 g.

Zakupodavac:



Zakupnik:



Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika Tatjana Perić iz Kaštel Starog, potvrđujem da su stranke:

██████████ OIB ██████████ Kaštel Stari, ██████████, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj ██████████ izdanu od MUP Kaštela, ██████████, OIB ██████████, KAŠTEL STARI, ██████████, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 105556942 izdanu od PP Kaštela, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisali ispravu.

Potpisi na ispravi su istiniti.

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.i čl.38. PPJT zaračunata u iznosu od 220,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 55,00 kn.

*Temeljem članka 77. st. 4. Zakona o javnom bilježništvu, javni bilježnik pri ovjeri potpisa na pismenu nije odgovoran za njegov sadržaj, niti je dužan ispitivati jesu li sudionici ovlašteni za dotični posao.*

**BROJ: OV-1640/16**

U Kaštel Starom, 04.03.2016.



JAVNI BILJEŽNIK  
v.d. Tatjana Perić

ZA VD JAVNOG BILJEŽNIKA

**Marija Katić**

JAVNOBILJEŽNIČKI SAVJETNIK

Na temelju Zakona o zakupu poslovnog prostora vlasnika [REDACTED] OIB [REDACTED]  
[REDACTED] Kaštel Kambelovca Cesta [REDACTED] kao zakupodavaca s jedne strane, te [REDACTED]  
Lovrić iz Kaštel Starog [REDACTED] kao zakupnika s druge strane sklopili su sljedeći

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### Članak I

Zakupodavci daju, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor u prizemlju stambene zgrade (jugozapadni dio) u Kaštel Lukšiću [REDACTED] površine 33 m<sup>2</sup> poslovnog prostora, te pripadajućeg parkirnog prostora, (jugozapadni dio zgrade) površine cca 20 m<sup>2</sup> na rok od 5 godine počevši od dana 01.02.2016 godine. Ugovor nakon 01.02.2021. prestaje važiti te ga je moguće obnoviti uz suglasnost objiju strana. Zakupnik i zakupodavac tijekom ugovorenog vremenskog perioda mogu sporazumno promijeniti uvjete Ugovora po novo ugovorenim uvjetima.

### Članak II

Visina zakupnine, stranke složno utvrđuju na iznos od 3000 kn na mjesec. Odnosno 400 eura plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate. Valutna klauzula će se primjeniti samo u slučaju bitnije promjene tečaja eura u odnosu na kunu. Zakupnik je zakupninu dužan platiti do 15.-og u mjesecu za tekući mjesec, na žiro-račun zakupodavca. Porez na gore ugovoreni iznos plaća zakupodavac.

Instrukcije za plaćanje zakupnine:

žiro-račun :

IBAN : HR 2723400093110289417

SWIFT (BIC) : PBZGHR2X

PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.o.o.

Radnička 20 Zagreb 10 000

### Članak III

Zakupnik je dužan snositi troškove struje, voda, smoeća, komunalnija, štambano pricuve kao i sve druge troškove koji proisteku iz ovog zakupnog odnosa. Kopije plaćenih, gore navedenih računa zakupnik je dužan mjesečno predočiti zakupodavcu.

### Članak IV

U slučaju nastanka štete u i na poslovnom prostoru, pripadajućem ulazu (portumu) te inventaru poslovnog prostora izvan redovitog habanja, zakupnik je dužan odgovarati po općim pravilima o naknadi štete.

### Članak V

Svaka strana potpisnica ovog Ugovora može ga raskinuti bez obzira na odredbe ako druga strana ne izvršava svoje obveze iz Ugovora.

### Članak VI

Otkazni rok na navedeni Ugovor o zakupu iznosi 30 dana, a otkazuje se pismenim otkazom putem pošte, preporučeno.

### Članak VII

Sve eventualne sporove proistekle iz ovog Ugovora, ugovorene strane nastojat će riješiti sporazumno, a u slučaju nemogućnosti, spor će se riješiti kod nadležnog Suda.

Članak VIII

Ugovor je sastavljen u četiri (4) primjerka i dan strankama na uvid, te ga one u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju.

ZAKUPODAVAC:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ZAKUPNIK:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Kaštel Stari 21216

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika Tatjana Perić iz Kaštel Starog, potvrđujem da su stranke:

[REDACTED] OIB [REDACTED], Kaštel Kambelovac, Kaštela, Cesta dr. Franje [REDACTED] čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj [REDACTED] izdanu od PP Kaštela, [REDACTED], OIB [REDACTED], Kaštel Stari, Kaštela, [REDACTED] čiju istovjetnost su mi posvjedočili svjedoci:

[REDACTED], OIB [REDACTED], Kaštel Lukšić, Kaštela, [REDACTED] svjedok, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj [REDACTED] izdanu od PP Kaštela,

[REDACTED], OIB [REDACTED], Kaštel Stari, Kaštela, [REDACTED] svjedok, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj [REDACTED] izdanu od PP Kaštela, u mojoj nazočnosti priznale potpis na ispravi kao svoj.

Potpisi na ispravi su istiniti.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 20,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 80,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 20,00 kn.

*Temeljem članka 77. st. 4. Zakona o javnom bilježništvu, javni bilježnik pri ovjeri potpisa na pismenu nije odgovoran za njegov sadržaj, niti je dužan ispitivati jesu li sudionici ovlašteni za dotični posao.*

BROJ: OV-237/16

U Kaštel Starom, 12.01.2016.



JAVNI BILJEŽNIK  
v.d. Tatjana Perić

ZA VD JAVNOG BILJEŽNIKA  
**Marija Katić**  
JAVNOBILJEŽNIČKI SAVJETNIK

građenje i poslovanje nekretninama Kaštel Sućurac (Cani Maš) B: [REDACTED] koje zastupaju skupno član uprave [REDACTED] član uprave [REDACTED] (dalje u tekstu: Zakupodavac)

i

[REDACTED] društvo s ograničenom odgovornošću za unutarnju i vanjsku trgovinu, OIB: [REDACTED] koje zastupa direktor [REDACTED] (dalje u tekstu: Zakupnik)

Zakupnik i Zakupodavac [REDACTED] 2015. g. slijedeći

## DODATAK UGOVORU O ZAKUPU od 26. listopada 2015. godine

### UVODNA UTVRĐENJA

#### Članak 1.

1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 26. listopada 2015. godine zaključili Ugovor o zakupu i to [REDACTED] za građenje i poslovanje nekretninama kao Zakupodavac i [REDACTED] za unutarnju i vanjsku trgovinu kao Zakupnik, kojim Ugovorom je Zakupodavac dao, a Zakupnik primio u zakup nekretninu koja je upisana u Državnoj geodetskoj upravi, područni ured za katastar Split, ispostava Kaštel Sućurac, k.o. Kaštel Sućurac, [REDACTED] adresa katastarske čestice [REDACTED] poslovna [REDACTED] i dvorište [REDACTED] sveukupno površine [REDACTED] za koju je u posjedovnom listu Državne geodetske uprave, područni ured za katastar Split, ispostava Kaštel Sućurac [REDACTED] na dan sklapanja Ugovora o zakupu od 26. listopada 2015. godine bilo upisano društvo [REDACTED].
2. Društvo [REDACTED] za građenje i poslovanje nekretninama, odobrilo je 27. listopada 2015. godine plan podjele odvajanjem dijela društva s osnivanjem novog društva pod tvrtkom [REDACTED] za građenje i poslovanje nekretninama i donijelo Odluku o podjeli društva [REDACTED] odvajanjem dijelova imovine i obveza i prijenosom novoosnovanom društvu [REDACTED] OIB: [REDACTED] upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: [REDACTED] Trgovački sud u Splitu dana 21. studenog 2015. godine je objavio upis osnivanja subjekta upisa podjelom u sudski registar proveden kod Trgovačkog suda u Splitu po rješenju pod poslovnim brojem [REDACTED] od 20. studenoga 2015. godine, s matičnim brojem [REDACTED], osobnim identifikacijskim brojem [REDACTED], pod tvrtkom/nazivom: [REDACTED] za građenje i

3.

3. Zakupodavac izričito izjavljuje i jamči ovim Dodatkom Ugovoru o zakupu od 26. listopada 2015. godine da je u navedenom, u st. 2. ovog članka Dodatka ugovoru o zakupu od 26. listopada 2015. godine, postupku podjele društva [REDACTED] d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama, trgovačkom društvu [REDACTED] d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama pripala u vlasništvo nekretnina koja je predmet zakupa iz ovog Ugovora, stoga ovaj Dodatak Ugovoru o zakupu trgovačko društvo [REDACTED] d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama zaključuje kao pravni sljednik [REDACTED] d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama.
4. Zakupodavac izričito izjavljuje i jamči ovim Dodatkom Ugovoru o zakupu od 26. listopada 2015. godine te je suglasan s činjenicom da je trgovačko društvo [REDACTED] d.o.o. predalo Zakupniku u neposredan i miran posjed nekretninu koja je predmet zakupa iz ovog Ugovora dana 30. listopada 2015. godine.
5. Po provedbi postupka podjele i temeljem postupka podjele društva [REDACTED] d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama opisanog u stavku 2. ovog članka, Zakupodavac - novoosnovano trgovačko društvo [REDACTED] d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama izjavljuje da je dana 01. prosinca 2015. godine podnijelo Općinskom sudu u Splitu, Zemljišnoknjižnom odjelu u Kaštel Lukšiću, prijedlog za upis prava vlasništva za nekretninu koja je predmet zakupa, koja preslika prijedlog se nalazi u privitku ovom Dodatku Ugovoru o zakupu kao privitak br.: 1. Zakupodavac će odmah po izdavanju rješenja Općinskog suda u Splitu [REDACTED] u korist Zakupodavca, o istom izvijestiti Zakupnika i dostaviti mu presliku rješenja o provedbi upisa. Također, trgovačko društvo [REDACTED] d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama izjavljuje da je dana 01.12.2015. godine predalo prijedlog D [REDACTED] općinskoj upravi, područni ured za katastar Split, ispostava Kaštel Sućurac, radi upisa promjena u svoje ime u posjedovnom listu broj [REDACTED], k.o. Kaštel Sućurac, k.č. br. [REDACTED], od [REDACTED] nekretninu koja je predmet zakupa iz ovog Ugovora, a koja preslika prijedloga se nalazi u privitku ovom Ugovoru o zakupu kao privitak br.: 2. Zakupodavac će odmah po upisu promjena u posjedovnom listu na ime trgovačkog društva [REDACTED] d.o.o. izvijestiti Zakupnika i dostaviti mu odgovarajući dokaz o tome.

#### IZMJENE I DOPUNE UGOVORA O ZAKUPU

##### Članak 2

1. Obzirom na utvrđenja navedena u čl. 1. ovog Dodatka Ugovoru o zakupu ugovorne [REDACTED] edene u Dodatku ovom Ugovoru o zakupu sporazumno mijenjaju čl. 1. st. 3. i 9. Ugovora o [REDACTED]. 1. Ugovora o zakupu sada glasi:

" Članak 1.

1. Zakupodavac izjavljuje i jamči da je vlasnik nekretnosti [redacted] u [redacted] geodetskoj upravi, područni ured za katastar Split, ispostava Kaštel Sućurac, k.o. Kaštel Sućurac, k.č. br. [redacted], adresa katastarske čestice [redacted], poslovna zgrada, [redacted] a za koju je u posjedovnom listu Državne geodetske uprave, područni ured za katastar Split, ispostava Kaštel Sućurac br. [redacted] na dan sklapanja ovog Ugovora upisan još [redacted] (vlasnik). Za navedenu nekretninu Zakupodavac je prilikom zaključenja ovog Ugovora priložio presliku Kartona zemljišta za katastarsku općinu Kaštel Sućurac, kat.br. zemljišta [redacted] izdanog od strane Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel u Kaštel Lukšiću od 31.08.2015. godine iz kojeg je razvidno u prvom odjeljku Kartona zemljišta pod red. brojem 2. katastarska čestica [redacted] oznaka zemljišta oranica, površine [redacted] pod red. brojem 4. navođenje katastarske čestice [redacted], oznake oranica, površine [redacted] u istom redu [redacted] pod zadnjim red. brojem 6. navođenje katastarske čestice [redacted] oznake zemljišta poslovna zgrada površine [redacted] i dvorište površine [redacted], te kod drugog odjeljka Kartona zemljišta - upisi, pod red. brojem 1. na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 23.03.2004. godine, Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 25.03.2004. godine potvrđenog po javnom bilježniku Joško Donika Stanojević, K. Stari, br.: Ov-1442/04, br. Ov-1442/04, Potvrde o potpunom namirenju kupoprodajne cijene od 02.04.2004. g. potvrđene po javnom bilježniku Mariji Ivančić, Solin pod br.: Ov-2831, 2832/04, izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu od 04.08.2004. g. (ZP-465/04), izvatka iz katastra zemljišta kopije katastarskog plana Područnog ureda za katastar Split, Ispostava Kaštela, od 07.11.2004. g., uknjižuje se pravo vlasništva nekretnine upisane u prvom odjeljku na ime [redacted], K. Lukšić za cijelo, pod red. br. 2. na temelju prijavnog lista i kopije katastarskog plana od 30.10.2007. br. UP-I-932/07-08-02/32 evidentira se dioba č. zem. [redacted] u nove č. zem. [redacted] pod red. br. 3. na temelju prijavnog lista i kopije katastarskog plana ovl. inž. geode. Zorana Bugarin, K. Gomilica, Klasa: UP-I-932-07/13-02/58, ur. broj: 541-26-04-01/7-13-5 od 30.04.2014., evidentira se dioba čest. zem. [redacted] u nove pod. čest. [redacted], pod red. brojem 4. na temelju Ugovora o ulaganju stvari i preuzimanju uloga Ov-4374/13, Ov-4369/13, Ov-4372/13 aneksa istog Ov-5462/13, Ov-5458/13, Ov-5456/13 sve od 07.06.2013, g. Ov-5847/13, Ov-5849/13, Ov-5851/13 od 30.07.2013. g., sve ovjereno pred javnim bilježnikom Joško Donika Stanojević, K. Stari, uknjižuje s pravo vlasništva čest. zem. [redacted] u korist: [redacted] E d.o.o., K. Lukšić, [redacted] za cijelo, OIB: 40487937459, pod red. brojem 5. na temelju prijavnog lista od 14.09.2012. godine broj 199/2/2012-B klasa: 350-05/12-05/40, ur. broj: 2134/01-02-02/3-12-2 i rješenja od 12.09.2013. godine Područnog ureda za katastar, ispostava Kaštel Sućurac, evidentira se promjena oblika i površine zemljišnoknjižnog vlasnika [redacted] d.o.o. K. Lukšić, poništenjem kat. čest. [redacted] pripajanje istih čestici zemlje [redacted] te pod red. brojem 6. da je na temelju prijavnog lista od 11.07.2015. godine br. G-119/14, klasa: 932-06/14/187, ur. broj: 541-26-04-01-15-3 i rješenja od 14.07.2015. godine Područnog ureda za katastar, Ispostava Kaštel Sućurac, evidentira se promjena izgrađenost na kat. čest. [redacted]. Zakupodavac izričito izjavljuje i jamči da je u postupku podjele društva [redacted] E d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama, trgovačkom društvu [redacted] d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama pripala u vlasništvo nekretnina koja je predmet zakupa iz ovog Ugovora. Po provedbi postupka podjele i temeljem postupka podjele društva [redacted].

za građenje i poslovanje nekretnimama, društvo [redacted] d.o.o. za građenje i poslovanje nekretnimama izjavljuje da je dana 01.12.2015. godine podnijelo Općinskom sudu u Splitu, Zemljišnoknjižnom odjelu u Kaštel Lukšiću, prijedlog za upis prava vlasništva za nekretninu koja je predmet zakupa iz ovog Ugovora, koja preslika prijedloga za uknjižbu se nalazi u pravitku ovom Ugovoru o zakupu pravitak br.: 1., kao i da je dana 01.12.2015. predale prijedlog Državnoj geodetskoj upravi, područni ured za katastar Split, ispostava Kaštel Sućurac, radi upisa promjene na svoje ime u posjedovnom listu broj [redacted], k.o. Kaštel Sućurac, k.č. br.: [redacted] odnosno, za nekretninu koja je predmet zakupa iz ovog Ugovora a koja preslika prijedloga se nalazi u pravitku ovom Ugovoru o zakupu kao pravitak br.: 2.. Zakupodavac se obvezuje odmah po izdavanju rješenja Općinskog suda u Splitu o upisu [redacted] vlasništva kao i po provedbi promjene u posjedovnom listu za nekretninu koja je predmet zakupa u korist i na ime trgovačkog društva [redacted] d.o.o., o istom odmah obavijestiti Zakupnika i preslike rješenja dostaviti Zakupniku. Također, u Kartonu zemljišta navodi se da je pod posl. br. Z-1654/08, zaprimljen prijedlog radi osnivanja zemljišne knjige za k.o. Kaštel Sućurac, a koji je dana zaključenja ovog Ugovora nije riješen. Navedeni izvadak iz posjedovnog lista s podacima o upisanim osobama i podacima o katastarskim česticama, kao i izvadak iz katastarskog plana (broj 12), sve upisano u Državnoj geodetskoj upravi, područni ured Split, ispostava Kaštel Sućurac, sastavni su dio ovog Ugovora i prilaže se kao pravitci br.: 3 i 4, kao i navedena preslika Kartona zemljišta koja je također sastavni dio ovog Ugovora, te se prilaže kao pravitak br.: 5 ovom Ugovoru.

2. Zakupodavac izjavljuje i jamči da, iako za nekretninu koja je opisana u stavku 1. ovog članka Ugovora, do dana zaključenja ovog Ugovora nije formirana zemljišna knjiga pri Općinskom sudu u Splitu, zemljišnoknjižni odjelu u Kaštel Sućurcu, da je nekretnina opisana u prethodnom stavku njegovo isključivo vlasništvo bez bilo kakvih upisanih ili neupisanih tereta, da u odnosu na predmet zakupa ili bilo koji dio predmeta zakupa ne postoje bilo kakvi zahtjevi, prava i sl. treće osobe ili trećih osoba, da ne postoje bilo kavi pravni nedostaci, kao i da ne postoje nikakove (ne)evidentirane, dospjele ili nedospjele nepodmirene obveze u svezi nekretnine opisane u st. 1. ovog članka Ugovora, a posebice u svezi korištenja nekretnine u kojoj se nalazi predmet zakupa kao npr. na ime neplaćene struje, vode, odvoza smeća i sl.
3. Zakupodavac izjavljuje i jamči da se nekretnina koja je opisana u st. 1. ovog članka Ugovora nalazi na adresi u Kaštel Sućurcu, [redacted], sve sukladno Rješenju o određivanju kućnog broja od 01. srpnja 2014. godine izdanu od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorne planove, geodetske poslove i zaštitu okoliša Grada Kaštela pod klasom: UP/I 951-05/14-01/0192, ur. broj: 2134/01-07-02/5-14-2, koje Rješenje se nalazi kao pravitak ovom Ugovoru br.: 6.
4. Zakupodavac izjavljuje i jamči da su za nekretninu koja je opisana u stavku 1. ovog članka Ugovora - ishodeni valjani i pravomoćni dokumenti prostornog uređenja i to Potvrda glavnog projekta, uporabna dozvola i dr., te prilaže uz ovaj Ugovora presliku pravomoćne Potvrde glavnog projekta, Klasa: 361-03/12-04/21, ur. broj: 2134/01-07/4-13-8, od 18. rujna 2013. g. izdane od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša kao pravitak br.: 7 ovom Ugovoru, presliku glavnog projekta klase 361-03/12-04/21, ur. broj: 2134/01-07/4-13-8 od 18.09.2013. godine izdana od strane Upravnog odjela za

Ugovoru, kao i presliku pravomoćne Uporabne dozvole izdane od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju grada Kaštela, klasa: UP/I-361-05/15-01/000001, ur. broj: 2134/01-7-01/2-15-05 od 22.05.2015. godine kao privitka 9 ovom Ugovoru.

5. Zakupodavac izjavljuje i jamči da je za nekretninu koja je opisana u stavku 1. ovog članka Ugovora - predmet zakupa ishodene energetske certifikat nestambene zgrade koji se nalazi u privitku ovom Ugovoru kao privitak br. 10.
6. Zakupodavac izjavljuje i jamči da su za nekretninu koja je opisana u stavku 1. ovog članka Ugovora ishodene sve druge potrebne dozvole, suglasnosti, odobrenja i elaborati propisani pozitivnim propisima Republike Hrvatske (kao npr. elaborat zaštite od požara i sl.) za dobivanje Uporabne dozvole.
7. Ovim Ugovorom Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup, i to sve pod sadržanim utvrđenjima u ovom Ugovoru, te uvjetima i jamstvima danim od strane Zakupodavca ovim Ugovorom, u cijelosti nekretninu opisanu u st. 1. ovog članka Ugovora (dalje u tekstu: "predmet zakupa"), a koji predmet zakupa u naravi se sastoji od poslovnog prostora prizemlja u kojem su skladište i uredske prostorije površine [REDACTED] te poslovnog prostora na katu u kojem su skladište i uredske prostorije površine [REDACTED] i dvorišta površine [REDACTED] i to kako je prikazano na tlocrtu prizemlja i kata u glavnom projektu, presjeku pročelja istok i jug skladišta u glavnom projektu, situacije u glavnom projektu, i što se sve nalazi u privitku ovom Ugovoru kao privitak br. 11.
8. Zakupnik je ovlašten koristiti zakupljeni predmet zakupa za potrebe skladištenja robe iz svojeg asortimana, obavljanja djelatnosti prema NKD-u 46.3 trgovine na veliko, hranom, pićima i 47.9 trgovine na malo izvan prodavaonica iz registrirane djelatnosti Zakupnika, te za potrebe uredskog poslovanja (namjena predmeta zakupa). Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da je predmet zakupa odgovarajući za obavljanje Zakupnikove registrirane djelatnosti, te izjavljuje i jamči da je u GUP Grada Kaštela, [REDACTED] predviđena [REDACTED]: trgovački prostori, gradske robne kuće i trgovački centri, skladišni prostori te poslovno uredski, uslužni i sl. sadržaji, te da ne postoje prepreke za dobivanje minimalnih tehničkih uvjeta za obavljanje registrirane djelatnosti Zakupnika u predmetu zakupa. Zakupodavac je dana 6. studenog 2015. godine ishodio rješenje o minimalnim tehničkim uvjetima u nadležnom Uredu državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Službi za gospodarstvo, Ispostava Kaštela, za obavljanje planiranih djelatnosti Zakupnika u predmetu zakupa."

### Članak 3.

1. Obzirom na utvrđenja navedena u čl. 1. ovog Dodatka Ugovoru o zakupu ugovorne strane navedene u Dodatku ovom Ugovoru o zakupu, kao i obzirom da je dana 30. listopada 2015. godine trgovačko društvo [REDACTED] d.o.o. kao pravni

prednik [REDAKCIJA] predalo Zakupniku predmet zakupa u posjed na način da mu je predao ključeve od predmeta zakupa te obzirom da nije potpisan primopredajni zapisnik na način da je utvrđeno stanje predmeta zakupa, stanje potrošnje električne energije, vode, režijskih i komunalnih naknada i troškova itd., ugovorne strane suglasno i sporazumno mijenjaju čl. 2. Ugovora o zakupu tako da čl. 2. Ugovora o zakupu sada glasi:

"Članak 2.

1. Ugovorne strane suglasne su da je Zakupnik u neposrednom posjedu predmet zakupa iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora i to od 30. listopada 2015. godine obzirom je Zakupodavac navedenog datuma predao u posjed Zakupniku predmet zakupa na način da mu je predao ključeve od predmeta zakupa te je potpisan primopredajni zapisnik.
2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će najkasnije do 21. prosinca 2015. godine suglasno zapisnički utvrditi zadnje stanje predmeta zakupa i u kojem će se između ostalog utvrditi stanje potrošnje električne energije, vode, čistoće, te svih drugih telekomunikacijskih, režijskih i komunalnih, vodnoprivrednih naknada i troškova, itd. na dan sastavljanja i potpisivanja tog zapisnika, a koji će se dan potpisivanja navedenog zapisnika smatrati danom početka korištenja predmeta zakupa od strane Zakupnika tj. danom kada je zakupnik počeo obavljati djelatnost u predmetu zakupa."

Članak 4.

1. Obzirom na utvrđenja navedena u čl. 1. ovog Dodatka Ugovoru o zakupu ugovorne strane navedene u Dodatku ovom Ugovoru o zakupu sporazumno mijenjaju čl. 3. Ugovora o zakupu tako da članak 3. Ugovora o zakupu sada glasi:

"Članak 3.

1. Zakupodavac će zakupninu početi obračunavati Zakupniku počev od 01. prosinca 2015. godine. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će za prva 3 (tri) mjeseca zakupa mjesečni iznos zakupnine iznositi 21.751,87 € uvećano za iznos pripadajućeg PDV-a za svaki mjesec obračunato u protuvrijednosti hrvatskih kuna i to po tečaju 7,62 kuna za 1,00 €, te će tako utvrđeni mjesečni iznos zakupnine za prva 3 (tri) mjeseca) zakupa Zakupodavac obračunati na sljedeći način i pod sljedećim uvjetima:
  - Odmah po sklapanju ovog Dodatka Ugovoru Zakupodavac će izdati račun za zakupninu za prosinac 2015. u iznosu od 21.751,87 € uvećano za PDV s rokom plaćanja od 5 dana od dana zaprimanja računa od strane Zakupnika;
  - Odmah po sklapanju ovog Dodatka Ugovoru Zakupodavac će izdati račun za predujam zakupnine za siječanj 2016. u iznosu od 11.751,87 € uvećano za PDV s rokom plaćanja od 5 dana od dana zaprimanja računa od strane Zakupnika, a račun za zakupninu za tekući mjesec u iznosu od 21.751,87 € Zakupodavac će izdati do 5. siječnja 2016. s rokom plaćanja razlike zakupnine od 15 dana od dana zaprimanja računa od strane Zakupnika prilikom čega će se izdati i storno računa za predujam za tekući mjesec;

Odmah po sklapanju ovog Dodatka Ugovora Zakupodavac će predujam za tekući mjesec predujam zakupnine za veljaču 2016. u iznosu od 11.751,87 € uvećano za PDV s rokom plaćanja od 5 dana od dana zaprimanja računa od strane Zakupnika, a račun za zakupninu za tekući mjesec u iznosu od 21.751,87 € Zakupodavac će izdati do 5. veljače 2016. s rokom plaćanja razlike zakupnine od 15 dana od dana zaprimanja računa od strane Zakupnika prilikom čega će se izdati i storno računa za predujam za tekući mjesec.

2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da računajući od 01. ožujka 2016. godine, ukupni mjesečni iznos zakupnine će iznositi **10.000,00 €** (desettisuća eura i nula centi) u protivvrijednosti hrvatskih kuna obračunatih po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan izdavanja računa uvećana za iznos poreza na dodanu vrijednost.
3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da osim za prva 3 (tri) mjeseca zakupa za koje je način plaćanja uređen u stavku 1. ovog članka Ugovora, zakupnina će se obračunavati na način da je Zakupodavac dužan do 5. dana u tekućem mjesecu izdati račun za taj mjesec zakupa. Račun za zakupninu dostiže u roku od 15 dana od dana primitka računa, a zakupnina se obračunava u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan izdavanja računa uvećana za iznos poreza na dodanu vrijednost.
4. Zakupodavac je dužan dostaviti izvornik računa na adresu Zakupnika označenu u ovom Ugovoru. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac dužan poslati skenirani račun na e-mail adresu zakupnika: [REDACTED] i to najkasnije s danom izdavanja računa u kojem slučaju od tog dana počinje teći rok za plaćanje računa, odnosno, u protivnom od dana primitka izvornika računa. U svakom slučaju, Zakupodavac je dužan poštom poslati izvornik računa Zakupniku.
5. Zakupnina iz prethodnog stavka se plaća na račun Zakupodavca IBAN: HR0223400091110756699 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d.
6. Kao sredstvo osiguranja za ispunjenje ugovornih obveza Zakupnika, odmah po predaji predmeta zakupa u posjed Zakupniku, Zakupnik će po prethodno izdanom računu Zakupodavca uplatiti polog u visini 16.000,00 € uvećanih za iznos PDV-a kojim sredstvima će se platiti mjesečna zakupnina za prethodni mjesec i dio zakupnine za posljednji mjesec zakupa."

#### Članak 5.

1. Obzirom na utvrđenja navedena u čl. 1. ovog Dodatka Ugovoru o zakupu ugovorne strane navedene u Dodatku ovom Ugovoru o zakupu sporazumno mijenjaju čl. 4. st. 2. Ugovora o zakupu tako da čl. 4. Ugovora o zakupu sada glasi:

#### "Članak 4.

1. Zakupnik je dužan koristiti stvar kao dobar gospodarstvenik radi obavljanja njegove registrirane djelatnosti u predmetu zakupa i u skladu s ovim Ugovorom.

2. Zakupnik je dužan, osim plaćanja iznosa ugovorene zakupnine, snositi i plaćati sve tekuće režijske i komunalne troškove vezane uz poslovanje koji se odnose isključivo na predmet zakupa, a koji troškovi se odnose na: električnu energiju, vodu, čišćenje, telekomunikacijske usluge, komunalne i vodoprivredne naknade i to počev od dana početka korištenja predmeta zakupa od strane Zakupnika tj. od dana kada Zakupnik počinje obavljati djelatnost u predmetu zakupa. Svi navedeni kao i drugi troškovi nastali do dana korištenja predmeta zakupa od strane Zakupnika tj. do dana kada Zakupnik počinje obavljati djelatnost u predmetu zakupa su troškovi koje je dužan snositi Zakupodavac te iste podmiriti odmah po saznanju za iste (npr. po primitku računa, obračuna, obavijesti dobavljača usluga dostavljeno od strane dobavljača usluga ili Zakupnika).
3. Zakupnik je ovlašten temeljem ovog Ugovora odmah zatražiti od davatelja komunalnih usluga i ovlaštenika za naplatu naknada i troškova te drugih pružatelja usluga, gdje god je to moguće, da račune za troškove od datuma primopredaje ispostavljaju na ime i adresu Zakupnika i to isključivo za predmet zakupa.
4. Također, Zakupnik je ovlašten, u svoje ime i za svoj račun, ugovoriti pružanje telekomunikacijskih usluga, odvoza otpada, čišćenja i održavanja zakupljenog prostora prema svojim potrebama.
5. Ukoliko Zakupnik nije uspio ili ne može ugovoriti za predmet zakupa neposredno s pružateljem usluga (s pružateljem usluga za isporuku i potrošnju električne energije, potrošnju vode i sl.), kao i za slučajeve plaćanje komunalne i/ili vodoprivredne naknade na način da računi budu ispostavljeni na ime i adresu Zakupnika, Zakupodavac će Zakupniku mjesečno izdati jedan zasebni račun za sve te troškove/naknade iz ovog članka za koje Zakupnik nije uspio ugovoriti neposredno plaćanje s pružateljem/pružateljima usluga i/ili za komunalnu i vodoprivrednu naknadu, i to u visini tih računa/obračuna njihovih izdavatelja, i uz koji će račun Zakupodavac u privitku dostaviti i sve preslike računa/obračuna njihovih izdavatelja i eventualno ostalu dokumentaciju. Zakupodavac je, osim poštom, dužan poslati skenirani račun i na e-mail adresu zakupnika: [REDACTED], od kojeg dana počinje teći rok od 30 dana za plaćanje računa.
6. Zakupnik je dužan o svojem trošku izvršiti popravke oštećenja na predmetu zakupa koja je sam prouzročio prilikom korištenja.
7. Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja predmeta zakupa, uređaja, opreme i instalacija koje je pogoršanje nastalo uslijed redovitog korištenja."

#### Članak 6.

1. Obzirom na utvrđenja navedena u čl. 1. ovog Dodatka Ugovoru o zakupu ugovorne strane navedene u Dodatku ovom Ugovoru o zakupu sporazumno mijenjaju čl. 5. st. 1., 2. i 6. Ugovora o zakupu tako da čl. 5. Ugovora o zakupu sada glasi:

## "Članak 5.

1. Zakupodavac je dužan predati Zakupniku predmet zakupa u ispravnom stanju. Zakupodavac je dužan o svom trošku izraditi ogradu oko otvora površine cca 60 m<sup>2</sup> kojim je povezana gornja etaža s donjom etažom radi funkcionalnosti predmeta zakupa, kao i svojem trošku izvršiti ograđivanje ogradom oko cijele katastarske čestice na kojoj se nalazi predmeta zakupa, te postaviti odgovarajuća široka ulazna dvorišna vrata koja su sastavni dio te ograde.
2. Zakupodavac odgovara za svu štetu koja bi nastala eventualno Zakupniku ukoliko se pojave u odnosu ili u svezi na predmet zakupa ili bilo koji njegov dio bilo kakav zahtjev ili pravo treće ili trećih osoba, te u slučaju zahtjeva treće/trećih osoba s te ili slične osnove, Zakupnik je dužan odmah otkloniti takve zahtjeve u odnosu na Zakupnika.
3. Zakupodavac izjavljuje i jamči nesmetan pristup predmetu zakupa Zakupniku (koji je neophodan za obavljanje njegove registrirane djelatnosti) kao i trećim osobama i to od javne prometnice do ulaza u predmet zakupa (posebice ulaza u dvorište, skladište i uredske prostore te pristup dijelu dvorišta koje koristi Zakupnik temeljem ovog Ugovora) i to za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, kao i da je predmet zakupa ima sve potrebne izvedene i u funkciji priključke kao npr. na kanalizaciju, vodu, električnu energiju i sl.
4. Zakupodavac odgovara Zakupniku za materijalne i pravne nedostatke predmeta zakupa i pripadaka, za dana jamstava ovim Ugovorom, kao što odgovara Zakupniku za održavanje predmet zakupa u ispravnom stanju za cijelo vrijeme trajanja zakupa. Zakupodavac je dužan osigurati Zakupniku korištenje predmeta zakupa za cijelo vrijeme trajanja zakupa na način da Zakupnik može nesmetano i neprekidno koristiti u cijelosti predmet zakupa za potrebe obavljanja svoje registrirane djelatnosti sukladno Ugovoru, pod prijetnjom nadoknade Zakupniku cjelokupno nastale štete i to u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana slanja pisanog zahtjeva za isplatom poslanog od strane Zakupnika u slučaju da se na pisanu obavijest Zakupnika o potrebi otklanjanja uzroka Zakupodavac ogлуšio. Zakupodavac je dužan obavljati potrebne popravke u predmetu zakupa, ukloniti i sanirati sva oštećenja i štetu nastale uz redovitu uporabu predmeta zakupa, (npr. pucanje cijevi, oštećenje krova ili instalacija uslijed nevremena, oštećenje ograde od trećih osoba i sl.). Troškovi popravaka oštećenja uzrokovanih od strane Zakupnika i troškovi tekućeg održavanja padaju na teret Zakupnika. Zakupodavac je dužan nadoknaditi Zakupniku sve troškove što ih je Zakupnik učinio za održavanje predmeta zakupa, a koje bi bio dužan učiniti Zakupodavac. Ukoliko potrebni popravci na predmetu zakupa ili nekretninama na koje se nalazi predmet zakupa ometaju korištenje predmeta zakupa od strane Zakupnika u znatnoj mjeri i za dulje vrijeme (duže od tri radna dana), Zakupnik, po svom nahodanju, ima pravo na sniženje zakupnine razmjerno ograničenju korištenja predmeta zakupa ili ima pravo otkazati ovaj Ugovor bez otkaznog roka. U slučaju povrede ili neispunjena obveza Zakupodavca utvrđenih ovim Ugovorom, kao i u slučaju povrede obveza koji leže na strani Zakupodavca temeljem pozitivnih propisa u Republici Hrvatskoj, Zakupodavac odgovora Zakupniku za nastalu štetu.
5. U slučaju potrebe održavanja predmeta zakupa, a koje nisu nastale zbog korištenja predmeta zakupa, Zakupodavac ne može bez pristanka Zakupnika činiti izmjene na

predmetu zakupa za vrijeme trajanja zakupa, ako bi to ometalo korištenje predmeta zakupa. U svakom slučaju, obveza i teret snošenja troškova u svezi održavanja koji nisu nastali uslijed korištenja pada na teret Zakupodavca, s time da će ugovorne strane detaljno prethodnim pisanim sporazumom urediti sva prava i odnose za svaki pojedini projekt održavanja, a koji nije nastao uslijed korištenja i to na način da Zakupnik može nesmetano i redovno obavljati svoju registriranu djelatnost u predmetu zakupa temeljem ovog Ugovora.

6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će do 31. prosinca 2015. godine suglasno i pisanim putem zapisnički utvrditi da li je Zakupodavac ispunio svoje obveze iz st. 1. ovog članka Ugovora što će se smatrati ispunjenim ukoliko ugovorne strane isto zapisnički (pisanim putem) nedvojbeno utvrde."

#### Članak 7.

1. **Obzirom na utvrđenja navedena u čl. 1. ovog Dodatka Ugovoru o zakupu ugovorne strane navedene u Dodatku ovom Ugovoru o zakupu sporazumno mijenjaju čl. 7.6. Ugovora o zakupu tako da čl. 7.6. Ugovora o zakupu sada glasi:**

##### "7.6. Povrat izvršenih ulaganja

1. Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik, po prestanku ~~važenja~~ ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga, ima pravo na povrat od Zakupodavca svih nastalih mu troškova za ulaganja izvršena u predmetu zakupa od strane Zakupnika, a koja se odnose na ulaganja koja je bio dužan izvršiti Zakupodavac, a nije ih izvršio po pisanoj obavijesti Zakupnika za vrijeme trajanja ovog Ugovora, kao i na povrat mu nastalih troškova u svezi izvršenih radova na ime održavanja i/ili sanacije oštećenja ili dotrajalosti predmeta zakupa i sl. koje nije nakon ni pisane obavijesti o potrebi otklanjanja oštećenja i sl. izvršio Zakupodavac za vrijeme trajanja ovog Ugovora, a koja bi po ovom Ugovoru padala na teret Zakupodavca. U slučajevima otkaza ovog Ugovora danog od bilo koje ugovorne strane, te u ostalim slučajevima prestanka zakupa (protek razdoblja na koje je zaključen ovaj Ugovor, sporazumni raskid ovog Ugovora, itd.), Zakupnik uvijek ima pravo odnijeti svu opremu, sustave i uređaje te ostale stvari koje je unio ili ugradio u predmet zakupa. Zakupnik, u slučaju otkaza ovog Ugovora bez otkaznog roka u slučajevima iz čl. 8. st. 2. ovog Ugovora, ima pravo na naknadu od Zakupodavca punog iznosa troškova za obavljene "radove", a koje se obvezuje Zakupodavac podmiriti Zakupniku i to u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana pisanog zahtjeva Zakupnika na podmirenje navedene obveze ili primitka računa (ukoliko je sukladno važećim propisima moguće za tu vrstu tražbine izdati račun). U slučajevima otkaza ovog Ugovora danog od bilo koje ugovorne strane, te u ostalim slučajevima prestanka zakupa, Zakupnik uvijek ima pravo odnijeti svu opremu, sustave i uređaje, te ostale stvari koje je unio ili ugradio u predmet zakupa."

#### Članak 8.

1. **Obzirom na utvrđenja navedena u čl. 1. ovog Dodatka Ugovoru o zakupu ugovorne strane navedene u Dodatku ovom Ugovoru o zakupu sporazumno mijenjaju čl. 8. st. 2. i dodaju st. 6. Ugovora o zakupu tako da čl. 8. Ugovora o zakupu sada glasi:**

"Članak 8.

1. Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor i prije njegovog isteka u bilo koje vrijeme i iz bilo kojeg razloga uz otkazni rok od 9 (devet) mjeseci koji počinje teći od dana slanja pisane obavijesti o otkazu.
2. U slučaju da nisu ispunjene obveze iz čl. 5. st. 1. ovog Ugovora a najkasnije do 31. prosinca 2015. godine i po proteku dodatnog roka u kojem će Zakupnik pozvati Zakupodavca da izvrši ovu obvezu, ugovorne strane su suglasne da Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor i bez otkaznog roka, s trenutačnim učinkom, kao i u slučaju navedenom u čl. 5. st. 4. ovog Ugovora. Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor i bez otkaznog roka, s trenutačnim učinkom i u svim ostalim slučajevima ne ispunjavanja ugovornih ili zakonskih obveza od strane Zakupodavca, u slučajevima neostvarivanja jamstava i izjava danih od strane Zakupodavca ovim Ugovorom ili u slučajevima kada iz bilo kojeg drugog razloga koji ne leži na Zakupniku, Zakupnik ne bi mogao, ili ne bi mogao duže vrijeme (duže od tri radna dana), potpuno i nesmetano koristiti u cijelosti ili dio predmeta zakupa sukladno odredbama ovog Ugovora, ili bi takvo korištenje postalo neizvjesno, a u kojim slučajevima se Zakupodavac obvezuje nadoknaditi Zakupniku nastalu štetu do punog iznosa u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od primitka pisanog zahtjeva Zakupnika za isplatom poslanog Zakupodavcu.
3. Zakupodavac je ovlašten otkazati ovaj Ugovor s otkaznim rokom od 9 (devet) mjeseci koji počinje teći istekom mjeseca u kojem je Zakupnik primio obavijest o otkazu ovog Ugovora poslanog od strane Zakupodavca samo u slijedećim slučajevima:
  - ukoliko se nad Zakupnikom otvori stečajni postupak,
  - ukoliko nad Zakupnikom nastupi blokada poslovnih računa u neprekinutom trajanju dužem od 60 dana,
  - ukoliko Zakupnik ne plati 2 (dvije) uzastopne dospjele zakupnine iz ovog Ugovora, s time da je prije otkaza ovog Ugovora iz navedenog razloga nakon navedenog zakašnjenja dužan pisanim putem poštom preporučeno prethodno pozvati Zakupnika na ispunjenje tako dospjelih obveza u roku od 15 dana od dana dostave pisanog upozorenja,
  - Ukoliko Zakupnik koristi predmet zakupa suprotno Ugovoru i nakon prethodno dostavljenog pisanog upozorenja Zakupodavca.
4. U slučaju ukoliko Zakupodavac proda, otuđi ili na bilo koji drugi način prenese na treće osobe ili osobu ili do promjene vlasnika nekretnine - titulara vlasništva dođe zbog statusnih promjena kod Zakupodavca (npr. pripajanje, podjela društva i sl.) nekretninu ili dio nekretnine opisane u čl. 1. ovog Ugovora, a koja je predmet zakupa, novi vlasnik ili novi titular vlasništva stupa na mjesto Zakupodavca te prava i obveze iz ovog Ugovora nastaju između Zakupnika i novog vlasnika ili titulara vlasništva kao novog Zakupodavca. Zakupodavac je u bilo kojem od navedenih ili sličnih slučajeva dužan prije nastupa promjene vlasništva ili titulara vlasništva iz bilo kojeg razloga obavijestiti pisanim putem Zakupnika o namjeravanoj promjeni vlasništva predmeta zakupa ili promjene titulara vlasništva kao i treću osobu obavijestiti o postojanju zakupa u odnosu na predmet zakupa temeljem ovog Ugovora.

5. Otkaz ovog Ugovora mora biti upućen drugoj ugovornoj strani u pisanom obliku preporučenom poštom s povratnicom, na adresu navedenu u ovom Ugovoru, odnosno na zadnju poznatu adresu ili adresu upisanu u sudskom registru.
6. Ugovorne strane, osim što mogu otkazati ovaj Ugovor pod uvjetima utvrđenim ovim Ugovorom, ovaj Ugovor mogu i raskinuti međusobnim sporazumom zaključenim u pisanoj formi u kojem će urediti svoja međusobna prava i obveze."

#### Članak 9.

1. Obzirom na utvrđenja navedena u čl. 1. ovog Dodatka Ugovoru o zakupu ugovorne strane navedene u Dodatku ovom Ugovoru o zakupu sporazumno mijenjaju čl. 9. Ugovora o zakupu tako da čl. 9. Ugovora o zakupu sada glasi:

#### "Članak 9.

1. Po prestanku zakupa iz bilo kojeg razloga predviđenog ovim Ugovorom (protek otkaznog roka, protek vremena na koje je zaključen ovaj Ugovor, protek dana kada je dan otkaz ovog Ugovora s trenutačnim učinkom, sporazumnim raskidom, itd.), Zakupnik je dužan u roku od 10 (slovima: deset) dana od prestanka zakupa Zakupodavcu predati predmet zakupa slobodan od osoba i stvari koje nisu vlasništvo Zakupodavca, osim ako se ugovorne strane prethodno ne sporazume drugačije, ali u svakom slučaju, pri tome uzimajući u obzir očekivano pogoršano stanje uslijed redovnog korištenja zakupljenog predmeta zakupa, proteka vremena kao i izvršene preinake na temelju ovog Ugovora i/ili uz suglasnost Zakupodavca. U slučaju prestanka zakupa, Zakupnik ima pravo odnijeti svu opremu, sustave i uređaje, te ostale stvari koje je unio u predmet zakupa te Zakupnik ima prava utvrđena sukladno čl. 7.6. ovog Ugovora."

#### Članak 10.

1. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da svi ostali članci Ugovora o zakupu od 26. listopada 2015. godine ostaju nepromijenjeni.
2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da iz razloga preglednosti i praktičnosti potpisuju čistopise Ugovora o zakupu u četiri (4) istovjetna primjerka (za svaku ugovornu stranu po dva primjerka), i to na strani Zakupodavca potpisuje trgovačko društvo [REDACTED] kao pravni sljednik trgovačkog društva [REDACTED] koji je stekao u vlasništvo predmet zakupa a na strani Zakupnika potpisuje trgovačko društvo [REDACTED] s unesenim svim izmjenama i dopunama iz ovog Dodatka Ugovoru o zakupu i koji čistopisi nose datum zaključivanja ovog Dodatka Ugovoru o zakupu na istima nalazi oznaka (watermark) - "čistopis ugovora", te se isti čistopisi Ugovora o zakupu mogu koristiti primjerice po potrebi i za potrebe dokazivanja postojanja zakupnog odnosa i bez ovog Dodatka Ugovoru o zakupu, s time da se primjerak čistopisa Ugovora u zakupu nalazi u privitku kao prilog br. 2. ovom Dodatku Ugovoru o zakupu od 26. listopada 2015. godine.

Članak 11.

1. Ugovorne strane prihvaćaju sva prava i obveze koje proizlaze iz ovog Dodatka Ugovoru o zakupu, te ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju [redacted]

Članak 12.

1. Ovaj Dodatak Ugovoru o zakupu je sastavljen i zaključen [redacted] (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svakoj od ugovornih strana pripada po 2 (dva) primjerka.

Za Zakupodavca [redacted]  
direktori [redacted]  
[redacted]

Za Zakupnika [redacted]  
direktor g. [redacted]

[redacted]  
za građenje i poslovanje nekretninama

Kaštel Gomilica [redacted]  
[redacted]

Privitci:

1. Preslika prijedloga za uknjižbu prava vlasništva od 01.12.2015. godine
2. Preslika prijedloga za upis promjene u posjedovnom listu pri na ime [redacted] kod Državna geodetske uprave, područni ured za katastar Split, ispostava Kaštel Sućurac od 01.12.2015. godine
3. Čistopis Ugovora o zakupu

