

OPĆI UVJETI ZAKUPA I KORIŠTENJA USLUGA

1. PREDMET ZAKUPA

1.1. Društvo EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 80, OIB: 49224786032 je upisani jedini vlasnik zemljišno knjižne čestice br. 111/1, upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul. 4319, k.o. Trnje, kao poslovna zgrada br. 80 i dvorište, Radnička cesta. Vlasnik je na navedenoj čestici sagradio uredsku i poslovnu zgradu (u daljnjem: Poslovna zgrada), koja se nalazi na adresi Radnička cesta 80 u Zagrebu (sve zajedno: Nekretnina).

Studa d.o.o. (u daljnjem: Zakupodavac) je sa društvom EUROPOLIS Zagrebtower d.o.o. sklopilo ugovor o zakupu u odnosu na prostor na 8. katu Poslovne zgrade, pa temeljem ovlaštenja danog mu u navedenom ugovoru o zakupu kao podzakupodavac sklapa ugovor o zakupu (što uključuje i ugovor o korištenju usluga Zakupodavca) sa Zakupnikom (u naravi podzakupnik) (u daljnjem: *Ugovor*).

Ugovor je sklopljen Zakupnikovim prihvatom ponude Zakupodavca radi sklapanja *Ugovora* (u daljnjem: Ponuda). Na *Ugovor* se primjenjuju ovi Opći uvjeti zakupa i korištenja usluga (u daljnjem: Uvjeti) u cijelosti, a koji čine sastavni dio *Ugovora*. U slučaju odstupanja između sadržaja *Ugovora* i ovih Uvjeta, mjerodavan je *Ugovor*.

1.2. Zakupodavac daje a Zakupnik prima u zakup predmet zakupa u Poslovnoj zgradi (u daljnjem: Predmet Zakupa) kako je detaljno opisan u Ponudi Zakupodavca, prihvatom koje Ponude je sklopljen *Ugovor*. Predmet Zakupa razvidan je u priloženom nacrtu (Prilog 1.). Zakupnik je ovlašten koristiti i prostore i površine na 8. katu Poslovne zgrade koje su namijenjene zajedničkom korištenju od strane svih zakupnika na 8. katu Poslovne zgrade, također razvidni u priloženom nacrtu, pri tome se svakako pridržavajući svakodobno važećeg kućnog reda Zakupodavca i/ili vlasnika Poslovne zgrade.

Nadalje se *Ugovor* sklapa radi korištenja dodatnih usluga Zakupodavca od strane Zakupnika, također razvidnih iz Ponude, ili usluga ugovorenih temeljem kasnijih pisanih dodatnih dogovora između strana *Ugovora*.

1.3. Izmjera podne površine Predmeta Zakupa izvršena je na temelju smjernica za mjerenje uredskog prostora ("MF-B") gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., stanje travanj 1996. Podna površina Predmeta Zakupa odgovara veličini navedenoj u Ponudi, i Zakupnik potpisom Ponude potvrđuje točnost izmjere.

1.4. Zakupnik ima neisključivo pravo koristiti zajedničke površine Poslovne zgrade, posebice u svrhu prilaza Predmetu Zakupa. Zajedničke površine su sve površine koje sukladno MF-B (površina zakupa s ekskluzivnim pravom korištenja) nisu dio "površine zakupa 1". Korištenje vanjskih površina i zajedničkih prostora/površina Nekretnine od strane Zakupnika, osim onoga nužnog i uobičajenog za prilaz Predmetu Zakupa, dopušteno je isključivo uz prethodno pisano odobrenje Zakupodavca.

1.5. Predmet Zakupa daje se i uzima u zakup isključivo u svrhu korištenja od strane Zakupnika, i to u svrhu kako je navedena u Ponudi. Svaka izmjena svrhe i načina korištenja dopuštena je samo uz prethodno pisano odobrenje Zakupodavca. U zakup se Zakupniku daje samo unutrašnji prostor, ne i vanjska ili zajednička površina.

1.6. Ploče s imenom i tvrtkom Zakupnika bit će u odnosu na sve zakupnike jedinstveno oblikovane i postavljene, sve sukladno svakodobno postojećim odlukama Zakupodavca.

2. STANJE I OPREMA PREDMETA ZAKUPA

2.1. Oprema Predmeta Zakupa bit će utvrđena i popisana u primopredajnom zapisniku iz donje točke 3.3. ovih Uvjeta.

Stanje Predmeta Zakupa odgovara zahtjevima nadležnog tijela za graditeljstvo za izdavanje građevinske dozvole za uredsku zgradu. Zakupodavac i/ili vlasnik Poslovne zgrade osim toga ne odgovara niti jamči da Predmet Zakupa ima određeno stanje, određeni izgled ili određenu mogućnost korištenja niti odgovara za bilo kakve povremene nedostatke osim ozbiljnih oštećenja Poslovne zgrade. Ozbiljno oštećenje Poslovne zgrade postoji kada su zahvaćeni struktura i/ili statika zgrade i/ili glavne opskrbne cijevi zgrade.

3. PRIMOPREDAJA

3.1. Primopredaja Predmeta Zakupa izvršit će se na dan početka trajanja Zakupa navedenog u Ponudi.

3.2. Ako se predviđeni datum primopredaje Predmeta Zakupa odgodi zbog razloga nastalih višom silom poput prirodnih katastrofa, rata, štrajka, nemira i sličnog, primopredaja, time i datum početka Zakupa, se odgađa u skladu s trajanjem smetnje. Ukoliko se primopredaja Predmeta Zakupa odgodi iz bilo kojeg razloga za koji Zakupodavac ne odgovara, to neće utjecati na ugovoreno trajanje i početak Zakupa prema Ponudi.

3.3. Primopredaja Predmeta Zakupa utvrdit će se u pisanom zapisniku o primopredaji. U tom zapisniku navest će se svi nedostaci koje je Zakupodavac unutar primjerenog roka obavezan ukloniti na vlastiti trošak. Zbog nedostataka koji ne utječu na mogućnost urednog korištenja Predmeta Zakupa Zakupnik nije ovlašten odbiti preuzimanje Predmeta Zakupa ili odbiti platiti ugovorenu Zakupninu odnosno odbiti ispunjavati druge obveze iz *Ugovora*.

3.4. Obje strane *Ugovora* se ovime odriču prava na podnošenje zahtjeva radi naknade štete koja bi mogla proizaći temeljem raskida *Ugovora* temeljem okolnosti uređenih u ovoj odredbi.

4. TRAJANJE UGOVORA

4.1. Ugovor koji je ugovoren s određenim rokom trajanja ugovoren je s rokom trajanja navedenog u Ponudi i završava istekom tog roka, pri čemu tim danom nije potrebno Ugovor izričito otkazati. U slučaju da je Ugovor ugovoren s neodređenim rokom trajanja, svaka strana Ugovora je ovlaštena otkazati Ugovor uz otkazni rok od 30 dana, bez potrebe navođenja razloga za otkazivanje.

4.2. Zakupodavac za vrijeme trajanja Ugovora ima pravo pisanom obaviješću prijevremeno raskinuti/otkazati Ugovor bez ostavljanja otkaznog roka ako se Zakupnik ne pridržava bitnih odredbi Ugovora ili zakonskih odredaba.

Zakupodavac posebice u sljedećim slučajevima ima pravo otkazati/raskinuti Ugovor bez ostavljanja otkaznog roka prema ovoj odredbi:

a) ako Zakupnik kasni s plaćanjem Zakupnine ili nekih drugih novčanih obveza (u cijelosti ili djelomično) više od 30 dana;

b) ako je predan zahtjev za pokretanje stečajnog postupka (i/ili postupka sklapanja predstečajne nagodbe) nad Zakupnikom, odnosno njegovom imovinom, uključujući i ako se isti ne provodi zbog nedostatka sredstava;

c) ako Zakupnik ili npr. njegovi radnici, klijenti, dobavljači, posjetitelji ili bilo koja druga osoba na bilo koji način povezana sa Zakupnikom nerazumno ometa druge zakupnike;

d) ako dođe do korištenja Predmeta Zakupa, zajedničkih prostorija i površina na 8. katu, Poslovne zgrade odnosno Nekretnine ili drugih objekata koji čine sastavni dio Poslovne zgrade odnosno Nekretnine od strane Zakupnika ili drugih osoba na bilo koji način povezanih sa Zakupnikom, na način suprotan pravnim propisima ili Uvjetima; nepropisnim korištenjem smatra se i korištenje Predmeta Zakupa u drugu svrhu od one utvrđene u Ponudi;

e) ako dođe do druge teške povrede odredbi Ugovora od strane Zakupnika ili s njim na bilo koji način povezane osobe; lakše povrede odredbi Ugovora od strane Zakupnika ili s njim na bilo koji način povezane osobe smatrat će se teškom povredom ako se ili dogode ponovljeno ili se dogode zajedno s drugim (lakšim) povredama Ugovora;

f) ako Zakupnik suprotno ovim Uvjetima bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca ugovori davanje u podzakup Predmeta Zakupa ili na drugi način potpuno ili djelomično preda Predmet Zakupa ili ustupi prava i obveze koje proizlaze iz Ugovora trećim osobama;

g) ako Zakupniku nisu odobrene ili su mu opozvane dozvole potrebne, sukladno zakonu ili nalogu nadležnog tijela, za njegovo poslovanje općenito ili za poslovanje u Predmetu Zakupa.

4.3. Pored u slučajevima utvrđenim u ovim Uvjetima, Ugovor prestaje i kada to predviđaju zakonske odredbe, ako ne postoji drugačije ugovorno uređenje (na primjer u ovim Uvjetima, ugovoru sklopljenog između Zakupodavca i vlasnika Poslovne zgrade itd.).

4.4. U slučaju prijevremenog prestanka Ugovora sklopljen na određen rok trajanja, Zakupnik je odgovoran Zakupodavcu za gubitak prihoda iz Ugovora do isteka ugovorenog trajanja Ugovora. To posebice vrijedi ako je ponovno davanje u zakup moguće samo uz nepovoljnije uvjete od onih (koji vrijede u trenutku raskida) Ugovora.

Strane Ugovora osim toga izričito ugovaraju da prilikom prijevremenog raskida Ugovora Zakupnik snosi i potrebne troškove prilagodbe Predmeta Zakupa radi ponovnog davanja u zakup. Zakupodavac će u svrhu smanjenja štete uložiti sav trud kako bi Predmet Zakupa što prije dao ponovno u zakup uz povoljnije ili jednake uvjete.

4.5. U slučaju sklapanja Ugovora na određeno vrijeme trajanja, Zakupnik se izričito odriče prava otkaza (redovnog ili izvanrednog otkaza).

U slučaju sklapanja Ugovora na neodređeno vrijeme trajanja, Zakupnik se izričito odriče prava izvanrednog otkaza/raskida.

5. ZAKUPNINA I DRUGE NOVČANE OBVEZE

5.1. Iznos mjesečne Zakupnine za Predmet Zakupa (odnosno Naknade za usluge virtualnog ureda što se za svrhu tumačenja Ugovora smatra Zakupninom) utvrđen i ugovoren je Ponudom. Ukoliko se Zakupnina plaća za razdoblje kraće od jednog punog kalendarskog mjeseca, tada je iznos Zakupnine za svaki kalendarski dan 1/30 od iznosa ukupne ugovorene mjesečne Zakupnine.

Zakupnina, polog te sve druge novčane obveze plaćaju se u ugovorenoj valuti. Za eventualno preračunavanje koristi se prvi srednji EUR tečaj objavljen od HNB-a, odnosno tečaj objavljen na 1. radni dan u mjesecu izdavanja računa. Račun se ispostavlja i plaća unaprijed. Ukoliko Hrvatska Narodna Banka objavljuje različite tečajeve bez srednjeg kupoprodajnog i prodajnog tečaja izračunava se srednja vrijednost tečaja. Eventualne dodatne usluge koje Zakupnik koristi prema utvrđenim uvjetima i cijenama Zakupodavca (na primjer kopiranje dokumentacije, korištenje daljnjih telefonskih linija i slično), iskazuju se i naplaćuju također u ovim računima, a Zakupodavac ih je ovlašten naplaćivati i posebno u odvojenim računima.

U slučaju da vrijednost/tečaj kune padne za više od 3% u odnosu na vrijednost kune na dan sklapanja Ugovora, prema srednjem EUR tečaju HNB-a, Zakupodavac je ovlašten Ugovorom u kunama ugovorene obveze plaćanja prilagoditi kunskoj vrijednosti koja se utvrđuje primjenom srednjeg EUR tečaja HNB-a važeći na dan na koji vrijednost kune padne ispod ovog praga od 3%. Izračuni svih iznosa iz Ugovora računaju se na dva decimalna mjesta odnosno ukoliko izračun prikaže više od dva decimalna mjesta iznos se zaokružuje i određuje na dva decimalna mjesta.

5.2. Zakupnik je obavezan plaćati porez na dodanu vrijednost na Zakupninu i sva druga plaćanja prema Zakupodavcu, prema svakodobno primjenjivom stopom.

5.3. Svi računi se plaćaju najkasnije na datum dospijeća kako će biti naveden na računima, bez ikakvih umanjenja, na račun kojega odredi Zakupodavac; sve troškove prijenosa uplate snosi Zakupnik. U slučaju povrede ove odredbe, Zakupnik je obavezan platiti sve troškove nastale uslijed kašnjenja u plaćanju kao i zakonske zatezne kamate. Ova se odredba na odgovarajući način primjenjuje na sva plaćanja Zakupnika prema Zakupodavcu.

5.4. Strane *Ugovora* izričito ugovaraju da će se Zakupnina za Predmet Zakupa sa početkom svake kalendarske godine povećati prema Zakupnini prethodne kalendarske godine u mjeri u kojoj se Monetary Union Index for Consumer Prices (MUICP) (ili umjesto njega neki drugi indeks), kojeg objavljuje EUROSTAT, povećavao za mjesec rujna prema vrijednosti rujna prethodne godine, ali ne više od 3%.

5.5. Zakupnik nije ovlašten, odnosno svojim potpisom odriče se prava jednostranog prijeba svojih potraživanja s potraživanjima Zakupodavca, te nije ovlašten odnosno odriče se eventualnog prava zadržanja.

5.6. Na dan potpisivanja *Ugovora* na određeno vrijeme Zakupnik će Zakupodavcu u svrhu osiguranja svih potraživanja po *Ugovoru* dati ili neopozivu i bezuvjetnu bankarsku garanciju izdanu od hrvatske banke kao člana prvorazredne međunarodne banke (grupe), plativu na prvi poziv bez prigovora ili gotovinski polog, sve u visini predviđenom Ponudom. Bankarska garancija bit će s rokom važenja koji je jednak trajanju *Ugovora* plus 2 mjeseca.

Na dan potpisivanja *Ugovora* na neodređeno vrijeme Zakupnik će Zakupodavcu u svrhu osiguranja svih potraživanja po *Ugovoru* dati gotovinski polog, u Ponudom predviđenoj visini.

Zakupnik izričito i neopozivo ovlašćuje Zakupodavca da temeljem predane bankarske garancije odnosno danog pologa bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja namiri bilo koje svoje potraživanje iz *Ugovora* (uključujući i dodatnih usluga, naknada štete nastale na Predmetu Zakupa, 8. katu, Poslovnoj zgradi, Nekretnini itd.) bez obzira da li potraživanje dospjelo za vrijeme trajanja *Ugovora* ili poslije.

Ako Zakupodavac iz danog sredstva osiguranja iskoristi bilo koji iznos radi namirenja neke svoje tražbine, Zakupnik je na poziv Zakupodavca obavezan istom predati u roku od najviše 14 dana novu bankarsku garanciju u visini prijašnjeg iznosa ili ishoditi da predmetna banka povećava iznos bankarske garancije na prijašnji iznos odnosno je obavezan povećati polog na prvobitni iznos.

Ako Zakupnik povrijedi obvezu dostave nove bankarske garancije/održavanja bankarske garancije u iznosu i trajanju sukladno odredbama *Ugovora*, to jest Ponude i ovih Uvjeta, tada je Zakupodavac ovlašten naplatiti cjelokupni iznos postojeće bankarske garancije i koristiti taj iznos kao polog sukladno odredbama ovih Uvjeta, sve do dostave nove bankarske garancije u ugovorenom iznosu i trajanju od strane Zakupnika. Zakupodavac je obavezan vratiti bankarsku garanciju/polog bez odlaganja nakon što je izvjesno da nema više nikakvih potraživanja prema Zakupniku.

6. ODRŽAVANJE PREDMETA ZAKUPA

6.1. Zakupnik je obavezan pod isključenjem i/ili izmjeni članka 11., 12., 13. i 14. hrvatskog Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora Predmet Zakupa svakodobno držati i održavati u dobrom stanju, sve na vlastiti trošak i bez prava na naknadu, te na vlastiti trošak izvršiti sve popravke (uključujući potrebnu zamjenu uređaja) uz iznimku popravaka ozbiljnih oštećenja Poslovne zgrade.

Zakupnik će pisanim putem odmah obavijestiti Zakupodavca ili upravu Poslovne zgrade o ozbiljnim oštećenjima. Zakupnik se izričito odriče prava na otkaz/raskid *Ugovora* u slučaju provođenja radova održavanja od strane Zakupodavca i/ili vlasnika Poslovne zgrade. Zakupnik je obavezan prema Predmetu Zakupa te sa svom u njemu, kao i na 8. katu Poslovne zgrade, sadržanom opremom, prozorima s roletama, vratima, ulaznim vratima, postrojenjima i uređajima kao i zajedničkom opremom i postrojenjima (funkcionalni i dekorativni predmeti) odnositi se s brigom i dužnom pažnjom i koristiti Predmet Zakupa uključujući zajedničku opremu i postrojenja bez ometanja drugih zakupnika i cijele Poslovne zgrade, Nekretnine.

6.2. Zakupnik jamči da neće prekoračiti maksimalno opterećenje stropa koje je propisano od strane nadležnih tijela graditeljstva; Predmet Zakupa te zajedničke dijelove Poslovne zgrade, i/ili 8. kata, će koristiti pridržavajući se svih službenih propisa, posebice protupožarnih propisa i pravila o zaštiti na radu, te je ovlašten koristiti Predmet Zakupa i zajedničke dijelove Poslovne zgrade samo u zakonom i propisima dopuštenoj mjeri i dopuštenom načinu. Zakupnik je prema svima odgovoran za štete nastale mogućim povredama ove odredbe.

Ako se uslijed poslovanja Zakupnika pokažu nužnim građevinski radovi temeljem građevinskih, radnih ili protupožarnih propisa, Zakupnik je obavezan snositi troškove takvih radova.

6.3. Zakupnik odgovara za štetu koju nakon primopredaje Predmeta Zakupa na Predmetu Zakupa, i/ili 8. katu (kao na primjer na funkcionalnim i dekorativnim predmetima uređenja i opremanja), prouzroči on, njegovi zaposlenici, dobavljači, suradnici koje je on angažirao, kao i osobe koje se kreću Predmetom Zakupa, a na bilo koji su način povezani sa Zakupnikom. Ako Zakupnik tvrdi da je štetu prouzročila treća osoba za koju temeljem zakona ili *Ugovora* on ne odgovara, snosi teret dokazivanja ovih tvrdnji.

6.4. Zakupnik je odgovoran Zakupodavcu i za štetu koju na Poslovnoj zgradi, Nekretnini, uključujući parkirnim mjestima i prilaznim putovima, prouzroče on, njegovi zaposlenici i dobavljači, suradnici koje je on angažirao, kao i osobe koje se kreću Poslovnom zgradom/Nekretninom, a na bilo koji su način povezani sa Zakupnikom.

6.5. Zakupnik će Zakupodavca odmah pisano obavijestiti o gubitku/krađi ključeva/kodnih kartica. Ukoliko je potrebna zamjena uređaja za zaključavanje, Zakupnik će snositi sve troškove ili će nadoknaditi Zakupodavcu sve ovime nastale troškove.

6.6. Postojeće opskrbe i odvodne cijevi (struja, plin, voda, kanalizacija itd.) smiju se koristiti samo u onoj mjeri u kojoj ne nastaje njihovo preopterećenje.

6.7. Ako Zakupnik unatoč pisanoj opomeni ne ispunjava svoje obveze sukladno ovoj točki Uvjeta ili ako postoji prijeteca opasnost, Zakupodavac je – bez utjecaja na njegovo pravo iz gornje točke 4.2. ovih Uvjeta – ovlašten naložiti izvođenje potrebnih radova na račun Zakupnika. U slučaju prijeteca opasnosti ili nepoznatog mjesta nalaženja Zakupnika nije potreba prethodna opomena Zakupodavca.

6.8. Za Zakupnika ne nastaju nikakva prava u slučaju nedostataka mehaničkih i električnih instalacija, kao npr. dovoda vode, kvarova na plinskim, rasvjetnim, strujnim, kanalizacijskim, vodovodnim cijevima i slično. Međutim, Zakupodavac jamči da će poduzeti sve potrebno za popravak bez odgađanja.

6.9. Zakupodavac i/ili vlasnik Poslovne zgrade neće biti odgovaran za ozljede osoba ili za štetu na imovini nastale zbog vlage, požara, krađe ili sličnih djelovanja/sličnog postupanja trećih u odnosu na osobe/predmete koje se nalaze u Predmetu Zakupa uključujući i robu ili opremu u vlasništvu Zakupnika, bez obzira na vrstu štete i/ili oštećene imovine, osim ako su zaposlenici Zakupodavca namjerno ili grubom nepažnjom prouzročili takvu ozljedu ili štetu.

6.10. Potpisivanjem Ponude Zakupnik izjavljuje da su se ispunili svi zakonom predviđeni preduvjeti te da raspolaže sa svim dozvolama potrebnim za njegovo poslovanje, osobito u skladu s određenim predmetom poslovanja, općenito te u Predmetu zakupa, te da će u suprotnom Zakupodavcu nadoknaditi bilo kakvu štetu ili namiriti bilo kakvo potraživanje treće osobe. Zakupodavac s ovog osnova (na primjer bilo kakve obveze povezane sa zaštitom na radu, zaštiti potrošača itd.) nema nikakvih obveza ili odgovornosti prema Zakupniku ili trećim osobama.

Zakupnik se obvezuje da će Zakupodavcu i/ili vlasniku Poslovne zgrade nadoknaditi bilo kakvu i sve štete ili potraživanja koja proizlaze iz poslovanja Zakupnika i/ili korištenja Predmeta Zakupa i za bilo kakva potraživanja trećih protiv Zakupodavca koja proizađu iz poslovanja Zakupnika i/ili korištenja Predmeta Zakupa.

7. GRAĐEVINSKE IZMJENE

7.1. Zakupnik nije ovlašten provoditi građevinske izmjene Predmeta Zakupa, bilo kakve vrste.

7.2. Zakupodavac i/ili vlasnik Poslovne zgrade je ovlašten provesti poboljšanja, popravke i građevinske izmjene koje su potrebne za redovito očuvanje, održavanje i/ili modernizaciju Predmeta Zakupa, uz isključenje i/ili promjenu odredbi članka 11, 12, 13 i 14 hrvatskog Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora i bez odobrenja Zakupnika. Zakupnik se izričito odriče prava na otkaz/raskid *Ugovora* i zahtjeva radi smanjenja Zakupnine u slučaju gore navedenih radova.

8. PRISTUP PREDMETU ZAKUPA

8.1. Zakupodavac ili njegov zastupnik, i/ili vlasnik Poslovne zgrade, tijekom radnog vremena je, uz prethodnu najavu, svakodobno ovlašten pristupiti Predmetu Zakupa:

- kako bi pripremio i izvršio građevinske izmjene;
- kako bi pregledao stanje Predmeta Zakupa;
- kako bi Predmet Zakupa pokazao mogućim zakupnicima;
- zbog drugih važnih razloga.

8.2. U slučaju prijeteće opasnosti je Zakupodavac ovlašten pristupiti Predmetu Zakupa u svako doba dana i noći, bez potrebe prethodne obavijesti.

9. PODZAKUP, USTUPANJE, PRIJENOS POSLOVANJA

9.1. Zakupniku nije dozvoljeno Predmet Zakupa, ili njegov dio, dati trećima u podzakup, uz naknadu ili bez naknade na korištenje ili na drugi način prenijeti Predmet Zakupa, posebice u obliku prijenosa svoga poslovanja, na treću osobu ili u cijelosti ili djelomično prenijeti prava i obveze iz *Ugovora*.

9.2. Zakupnik će obavijestiti Zakupodavca o svakoj promjeni svoje tvrtke ili pravnog oblika kao i o promjenama činjenica vezanima uz njegovu odgovornost, npr. smanjenje temeljnog kapitala, promjena važnih članova društva.

10. OBVEZE NAKON PRESTANKA UGOVORA O ZAKUPU

10.1. Nakon prestanka *Ugovora* Zakupnik je obavezan kako Predmet Zakupa tako i svu opremu i druge predmete koji su mu predani u provođenju *Ugovora* i/ili radi korištenja dodatnih usluga Zakupodavca, vratiti u stanju u kojem ga/ih je preuzeo.

10.2. Nakon prestanka *Ugovora* se svi ključevi/kodne kartice moraju vratiti bez naknade. Ako gubitak ili nevraćanje ključa/kodne kartice od strane Zakupnika prouzroči mijenjanje sustava za zaključavanje, Zakupnik snosi sve s tim povezane troškove odnosno obavezan ih je nadoknaditi Zakupodavcu.

10.3. Zakupnik izjavljuje da u slučaju prestanka *Ugovora* iz bilo kakvog razloga neće potraživati naknadu za povremena ulaganja u Predmet Zakupa. Međutim, Zakupnik je obavezan na zahtjev Zakupodavca i/ili vlasnika Poslovne zgrade na vlastiti trošak ukloniti odnosno naložiti uklanjanje ugradnja kao i žica i kabela, posebice EOP-instalacija, na odgovarajući način.

10.4. Ako Zakupnik obveze sukladno točkama 10.1, 10.2 i 10.3 ovih Uvjeta ne ispuni ili ne ispuni pravodobno ili ih ispuni neuredno, Zakupodavac i/ili vlasnik Poslovne zgrade je ovlašten na račun Zakupnika isprazniti i očistiti Predmet Zakupa od svih instalacija, kabela i pokretnina u kojem slučaju se Zakupnik odriče bilo kakvih prava ili zahtjeva u odnosu na tu imovinu koja se smatra napuštenom od strane Zakupnika.

Zakupnik će nadoknaditi Zakupodavcu svu i bilo kakvu štetu koja mu je nanesena otklanjanjem imovine trećih u dobroj vjeri (koja se pretpostavlja dok se ne dokaže suprotno). Nadalje je Zakupodavac ovlašten na račun Zakupnika očistiti i oličiti Predmet Zakupa.

11. PRIJENOS

11.1. Zakupodavac je ovlašten svakodobno prenijeti prava i obveze iz *Ugovora* na treću osobu, u cijelosti ili djelomično (što uključuje prijenos *Ugovora* na treću osobu, na što Zakupnik već unaprijed, prihvaćanjem Ponude i sklapanjem *Ugovora*, daje svoj pristanak).

Prava i obveze Zakupodavca iz *Ugovora* prenose se na singularnog ili univerzalnog sljednika Zakupodavca bez potrebe ishođenja posebnog odobrenja Zakupnika (a sklapanjem *Ugovora* Zakupnik daje opće odobrenje i pristanak na promjenu u osobi Zakupodavca, a obvezuje se dati i posebni pisani pristanak),

s tim da je Zakupodavac obavezan obavijestiti Zakupnika o namjeravanom prijenosu, a Zakupnik je obavezan nastaviti ovime osnovani ugovorni odnos.

11.2. Zakupnik nije ovlašten ustupiti svoja prava i obveze iz *Ugovora* trećoj osobi.

12. DODATNE USLUGE

12.1. Prihvatom Ponude, to jest već sklapanjem *Ugovora*, Zakupnik opunomoćuje Zakupodavca i obvezuje se po potrebi izdati Zakupodavcu i/ili njegovim radnicima, pojedinačne punomoći koje bi se pokazale potrebnim u svrhu korištenja usluga Zakupodavca vezanih za davanje u zakup Predmeta Zakupa i izvršenja sljedećih (dodatnih) usluga (ili drugih usluga koje nisu pojedinačno određene u ovim Uvjetima).

12.1.1. Usluge vezane uz poštu

a) zaprimanje pošte; u svrhu zaprimanja preporučenih poštanskih pošiljaka, kurirskih pošiljaka ili drugih pošiljaka koje se dostavljaju osobnom dostavom, će Zakupnik na u pojedinom slučaju potreban i dogovoren način opunomoćiti radnicu Zakupodavca;

b) otvaranje, skeniranje i slanje na e-mail za Zakupnika zaprimljene pošte, na način uređen pojedinim opisom usluge Zakupodavca, utvrđen prije svega u Ponudi;

c) prosljeđivanje za Zakupnika zaprimljene pošte na željenu adresu, u koju svrhu je Zakupnik obavezan prethodno Zakupodavcu e-mailom uputiti određen zahtjev za prosljeđivanje pošte i navesti točnu adresu za prosljeđivanje. Zaprimljena pošta će biti prosljeđivana u najkraćem roku, najkasnije unutar roka od 48 sati od njezina zaprimanja ili zaprimanja pojedinačne pisane upute od Zakupnika (što kasnije nastupi);

d) slanje pošte Zakupnika sa zajedničke recepcije na 8. katu, svakoga radnog dana do 15.00 sati, pri čemu je Zakupnik obavezan poštu predati na zajedničku recepciju na 8. katu, uredno složenu i pripremljenu za slanje sa svim potrebnim prilogima (knjiga pošte, povratnice, potvrde o dostavi i sl.).

Zakupnik rukovanje poštom (zaprimanje, otvaranje, prosljeđivanje, slanje itd.) nalaže i povjerava Zakupodavcu na vlastitu odgovornost. Zakupnik u slučaju bilo kakvog gubitka pošte, bilo kakvih grešaka i nedostataka u obradi, bilo kakvog propuštanja zakonskih, sudskih ili drugih rokova ili u slučaju nastanka/nastupanja bilo koje druge štetne okolnosti, posljedice ili pretrpljene štete nema nikakve zahtjeve ili prava prema Zakupodavcu niti Zakupodavac ikakvu odgovornost ili obvezu prema Zakupniku ili bilo kojoj trećoj osobi.

U slučaju da Zakupnik unatoč ovoj odredbi ipak smatra da je stekao bilo kakav zahtjev ili bilo kakvo pravo prema Zakupodavcu, smatra se da je se prihvatom Ponude i sklapanjem *Ugovora* odrekao bilo kakvog takvog prava ili zahtjeva.

12.1.2. Usluge vezane uz telefonske pozive

Preuzimanje i preusmjerenje poziva na i sa zajedničke recepcije na 8. katu od strane radnice Zakupodavca te prosljeđivanja zaprimljenih usmenih poruka na e-mail adresu koju odredi Zakupnik. Zakupodavac ne odgovara za sadržaj,

potpunost, točnost, ažurnost ni pravovremenost prenesenih obavijesti i poziva.

12.1.3. Usluge vezane uz faks poruke

a) zaprimanje i slanje faks poruka putem posebne aplikacije koja će biti instalirana na računalo Zakupnika;

b) dobivanje vlastitog faks broja u kojem slučaju Zakupnik sam upravlja svojim faks porukama. Naplata korištenja ove usluge uslijediti će početkom kalendarskog mjeseca za prethodni kalendarski mjesec prema stvarnoj potrošnji/obujmu korištenja u skladu sa aktualnim cjenikom pružatelja faks usluga.

12.1.4. Kuhinja i lounge

Kuhinja i lounge na 8. katu stoje na raspolaganju zakupcima u svrhu predaha i odmora ili kraćeg neformalnog sastanka svaki dan od 0,00-24,00 sati.

Na raspolaganju su: hladnjak, perilica posuđa, aparat za kavu, mikrovalna pećnica, sav pribor i posuđe. Nije dopušteno organiziranje većih okupljanja, proslava i druženja osim u slučaju pisane suglasnosti Zakupodavca. Svi zakupnici obavezni su koristiti kuhinju i lounge na primjeren način, posuđe i smeće za sobom ukloniti i počistiti. Prijavo posuđe odložiti na za to predviđeno mjesto. Nije dozvoljeno kuhanje hrane i priprema obroka.

12.1.5. Dvorane za sastanke i „day-office“

Dvorane za sastanke i dnevni uredi („day-office“) stoje naplatno na raspolaganju svim zakupnicima predmeta zakupa na 8. katu, drugim zakupnicima Poslovne zgrade kao i bilo kojim trećim osobama, pod jednakim uvjetima.

Rezervacija „day office-a“ ili dvorana za sastanke obavlja se temeljem odgovarajućeg sučelja na www.instantoffice.hr.

Korisnici koji nisu zakupnici na 8. katu Poslovne zgrade unaprijed plaćaju naknadu za zakup Dvorane za sastanke i zakup „day-office“-a, odmah po provedenoj rezervaciji, a korisnici koji su ujedno i zakupnici na 8. katu Poslovne zgrade, sukladno odredbama plaćanja iz gornjih točaka 5.1. – 5.6. ovih Uvjeta.

Rezervacije je moguće provesti najkasnije 48 sati unaprijed te jednako tako i otkazati najkasnije 48 sati prije rezerviranog termina. U slučaju pravovremenog otkazivanja rezervacije, Zakupodavac bez odlaganja vraća primljenu zakupninu/naknadu odnosno istu ne obračunava, a svako zakašnjelo otkazivanje rezervacije ide na trošak Zakupnika/korisnika i Zakupodavac nije obavezan vratiti primljenu zakupninu/naknadu, odnosno Zakupnik/korisnik ju je svakako obavezan platiti. Dvorane za sastanke te dnevni uredi „day-office“-i se napuštaju u preuzetom stanju, a Zakupnik/korisnik odgovara za svaku nastalu štetu; svakako se i na te (kratkoročne) zakupe primjenjuju odredbe ovih Uvjeta.

12.1.6. Usluge vezane za internet i IT

Zakupnici imaju pravo korištenja privatne lokalne mreže, koja veličinom ne prelazi prostorne preduvjete, brzine od 1Mb/s po uređaju. Zakupnik ima izlaz na internet te jednu javnu IP adresu.

12.1.7. Usluge vezane za plaćanje naplatnog korištenja vanjskog parkirališta

Na zajedničkoj recepciji na 8. katu Poslovne zgrade nalazi se naplatni automat za parkirališne karte koje se odnose na naplatu korištenja vanjskog parkirnog mjesta ispred Poslovne zgrade, a koja mogućnost plaćanja stoji na raspolaganju Zakupniku i njegovim posjetiteljima.

12.1.8. Usluge „virtualnog ureda“

Zakupodavac pruža i usluge „virtualnog ureda“ prema svakodobno postojećim paketima i u njima sadržanim i definiranim uslugama.

Na korištenje usluge „virtualnog ureda“ se na odgovarajući način primjenjuju ovi Uvjeti, a usluga se u svrhu tumačenja i primjene ovih Uvjeta na odgovarajući način smatra Predmetom Zakupa.

13. RAZNO

13.1. Zakupniku stoji na raspolaganju mogućnost promjene Predmeta Zakupa, vrste usluge zakupa ili daljnjih usluga Zakupodavca, naravno unutar i prema svakodobno raspoloživim prostornim i drugim kapacitetima Zakupodavca. Željena promjena se načelno provodi sa 1. danom u sljedećem kalendarskom mjesecu, pod pretpostavkom da su se strane *Ugovora* pisano dogovorile o svim pojedinostima promjene i novog Zakupa, najkasnije 5 radnih dana prije dana nastupanja promjena.

U slučaju da iz bilo kojeg razloga promjenu nije moguće provesti sa 1. danom u kalendarskom mjesecu, strane *Ugovora* će se posebno dogovarati o vremenu nastupanja promjena i svim drugim okolnostima, uzimajući u obzir zajedničke interese te prostorne i druge kapacitete Zakupodavca.

13.2. Ako bilo koja odredba *Ugovora*, Ponude/ovih Uvjeta, postane ništetna ili neprovediva, to isto neće utjecati na valjanost i provedivost ostalih odredaba *Ugovora*, Ponude/ovih Uvjeta. Nevažeća odredba *Ugovora* smatra se zamijenjena odredbom koja je najbliža sporazumu i namjeri strana *Ugovora*.

13.3. Zakupodavac je ovlašten ove Uvjete jednostrano izmijeniti i obavijestiti Zakupnika o predmetnim izmjenama. Do tada važeći tekst Uvjeta smatra se 8. dana od dana dostave obavijesti Zakupniku o izmjeni Uvjeta u cijelosti zamijenjen izmijenjenim tekstom.

13.4. Strane *Ugovora* odriču se prava osporavanja *Ugovora*, Ponude/Uvjeta, temeljem bilo koje mane ili prekomjernog oštećenja, kao i raskida/izmjene *Ugovora* uslijed promijenjenih okolnosti.

13.5. Zakupnik snosi sve troškove, poreze, pristojbe i naknade nastale u vezi sa sastavljanjem *Ugovora*.

13.6. Izmjene i dopune *Ugovora* moraju biti u pisanom obliku kako bi bile valjane te također sastavljene u jednakom obliku kao i sam *Ugovor*; to vrijedi i za odricanje od ovog propisanog oblika.

13.7. Zakupnik će Zakupodavca odmah obavijestiti o svakoj promjeni svoje poslovne adrese. Sve dok Zakupodavac ne bude obaviješten o promjeni poslovne adrese Zakupnika, isti može slati valjane obavijesti na adresu Zakupnika navedenu u Ponudi. Tijekom trajanja *Ugovora* dopuštena je i valjana u svakom slučaju dostava i na adresu Predmeta Zakupa.

13.8. Prilozi predstavljaju sastavni dio ovih Uvjeta.

13.9. *Ugovor* podliježe i sastavljen je u skladu s zakonima Republike Hrvatske neovisno o odredbama međunarodnog privatnog prava.

13.10. Svi sporovi koji proizađu iz ili su u vezi s *Ugovorom*, uključujući one koji se odnose na povredu, raskid i nevaljanost *Ugovora* kao i na iz toga proizašle pravne posljedice konačno se rješavaju arbitražom u skladu s važećim propisima arbitraže Stalnog izbranog arbitražnog sudišta pri Hrvatskoj Gospodarskoj Komori (Zagrebačka pravila). Broj arbitara je tri. Mjesto arbitraže je Zagreb. Jezik arbitraže je hrvatski jezik. Zakupodavac je međutim u svakom slučaju ovlašten pokretati ovršne, parnične i druge postupke i pred redovnim sudovima radi, na primjer, namirenja svojih potraživanja.

Strane *Ugovora* suglasno ugovaraju da je Zakupodavac, u slučaju da Zakupnik odbija ili propusti kod prestanka *Ugovora* predati Predmet Zakupa Zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari, ovlašten sam preuzeti posjed Predmeta Zakupa, na primjer na način da uđe u Predmet Zakupa, isprazni ga na trošak Zakupnika i otkloni (bez ikakve odgovornosti za oštećenja na imovini Zakupnika ili osobama) sve predmete i osobe iz Predmeta Zakupa, sve bez provođenja ovršnog / sudskog postupka, a da se ovakvo postupanje neće smatrati smetanjem posjeda od strane Zakupodavca. Zakupnik se odriče bilo kakvih zahtjeva i/ili prava pokretanja bilo kakvih postupaka s ovog osnova. Zakupodavac ima pravo retencije na svim pokretninama Zakupnika u Predmetu Zakupa.

13.11. Ovi Uvjeti će biti prevedeni i na engleski jezik. Prijevod ima informativni karakter. U slučaju bilo kakve razlike između hrvatskog i engleskog teksta Uvjeta, mjerodavan je tekst Uvjeta na hrvatskom jeziku.

Prilog 1

