

AMIŽIĆ I S AUTO d.o.o., u stečaju OIB: 07902456992, Žrnovnica (Grad Split), Mosorska 65, zastupano po stečajnom upravitelju Marku Bitangi, kao zakupodavac s jedne strane (u daljnjem tekstu zakupodavac) i -----

OBRUČ d.o.o., OIB: 03721650524, Donje Sitno (Grad Split), Hrvatskih dragovoljaca 54, zastupano po direktoru MATE MADIR, OIB: 79490368346, Podstrana - Sita, GOSPE U SITI 48H, kao zakupnik s druge strane (u daljnjem tekstu: Zakupnik) sklopili su u Splitu dana ____ 2021. (dvijetisućedvadesetprveegodine) sljedeći-----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup čes.zem. 135/77 opisano kao neplodno površine 43 m2 i čes.zem 135/87 opisano kao neplodno površine 592 m2, obje upisane u zemljišnoj knjizi KO Kamen, u ZU 1079, zatim čes.zem. 162/1 opisana kao vinograd površine 855 m2, upisano zemljišnoj knjizi za K.O. Kamen, u ZU 1100, i čes.zem. 162/2 opisana kao voćnjak površine 690 m2, upisano zemljišnoj knjizi za K.O. Kamen, u ZU 1128 i to baš _____, a sve prikazane na tlocrtu koji je sastavni dio ovog ugovora-----

Članak 2.

Zakupnik će koristiti poslovni prostor za registriranu djelatnost, te je radi obavljanja istih ovlašten pribaviti sve potrebne dozvole kod nadležnih tijela.-----

Zakupnik ne smije obavljati druge djelatnosti niti ga koristiti u druge svrhe, a u protivnom stječu se uvjeti za Otkaz.-----

Stranke nadalje složno utvrđuju i posebno ugovaraju da ZAKUPNIK po prestanku ovoga zakupa može odnijeti svu opremu koju je u prostor unio i ugradio radi obavljanja svoje djelatnosti, kao i stvari ili ugrađene dodatke kojima je izveo poboljšanja na predmetu zakupa samo ako su iste odvojive bez štete na kućanstvu predmeta zakupa.-----

Članak 3.

Ovaj ugovor se zaključuje na određeno vrijeme, u trajanju od 3 (slovima: tri) godina bez mogućnosti raskida za obje strane, osim u slučajevima izričito predviđenim ovim Ugovorom. Za početak izvršavanja ugovora uzima se dan primopredaje predmetnog poslovnog prostora, tako da i izvršenje obveza počinje trenutkom primopredaje-----

Ugovorne strane su suglasne a Zakupodavac se obvezuje predati poslovni prostor , slobodan od osoba i stvari, **do datuma potpisivanja ovog Ugovora**, a najkasnije do ovjeravanja Zapisnika o primopredaji i obavljanju ulaganja-----

Ugovorne strane su suglasne da se po isteku roka iz prethodne stavke Ugovora o zakupu isti može produžiti za narednih 3 (tri) godina, pri čemu Zakupnik ima pravo prvenstva zakupa po tržišnim uvjetima.-----

Ugovorne strane su suglasne **da unatoč odredbama o trajanju ugovora, ovaj ugovor će trajati najkasnije do predaje u posjed nekretnina koje su predmet ovog Ugovora fizičkoj ili pravnoj osobi koja će na temelju odgovarajuće odluke suda u stečajnom postupku biti utvrđen vlasnikom istih**, te se zakupoprimac, obvezuje predati posjed predmetne nekretnine u roku od 8 dana od poziva stečajnog upravitelja , da je sukladno odluci suda treća osoba punopravni vlasnik predmetne nekretnine -----

Ugovorne strane su suglasne da zakup ne prestaje ako treća osoba kupnjom ili po nekoj drugoj osnovi stekne vlasništvo nad predmetnim poslovnim prostorom stoga zakupodavac ovlašćuje zakupoprimca da temeljem ovog ugovora bez daljnjeg znanja i odobrenja zakupodavca zatraži i ishodi od nadležnog suda zabilježbu ovog Ugovora o zakupu na nekretninama označenim **kao čes.zem. 135/77, neplodno, površine 43 m2 i čes.zem 135/87, neplodno, površine 592 m2, obje upisane u KO Kamen, u ZU 1079, zatim čes.zem. 162/1, vinograd, površine 855 m2, upisano u KO Kamen, u ZU 1100, i čes.zem. 162/2, voćnjak, površine 690 m2, upisano KO Kamen, u ZU 1128**-----

U Ugovorne strane su suglasne da sukladno zabilježbi ugovora o zakupu, treća osoba preuzima sva prava i obveze Zakupodavca kako je utvrđeno ovim Ugovorom, osim u slučaju da treća osoba stekne pravo vlasništva i posjed odlukom Trgovačkog suda u Splitu u postupku stečaja zakupodavca, u kojem slučaju se sukladno zakonskim odredbama briše zabilježba postojanja ugovora o zakupu. -----

Zakupnina za navedeno vrijeme trajanja ugovora iznosi 500,00 (slovima: petsto) EUR-a protuvrijednosti u kunama na dan plaćanja po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja mjesečno uvećano za pripadajući PDV-----

Zakupnik će plaćati zakupninu i sva plaćanja koja proizlaze iz ovog Ugovora, na račun Zakupodavca broj-----

Ugovorne strane su suglasne da se za početak izvršavanja ugovora i dan izvršenja ugovora uzima dan primopredaje predmetnog poslovnog prostora -----

Ugovorne strane su suglasne da prvi iznos zakupnine dospijeva najkasnije do 15-og u mjesecu za tekući mjesec -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u trenutku potpisa ovog Ugovora Zakupodavac nije obveznik PDV-a, a ukoliko to postane tijekom trajanja ovog Ugovora, stranke su suglasne da se zakupnina povećava za pripadajući iznos PDV-a.-----

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno i istovjetno ugovaraju primjenu indeksne klauzule u smislu odredbe čl. 23. danas važećeg ZOO-a prema kojoj se iznos ugovorene novčane obveze iz stavka 1. ovog članka Ugovora veže uz promjenu cijenu dobara, roba i usluga izraženih indeksom cijena utvrđenim od ovlaštene osobe.-----

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Zakupnik dužan vršiti redovito održavanje prostora i opreme o svom trošku.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Zakupodavac ima pravo nadzora nad korištenjem prostora, a ukoliko Zakupodavac utvrdi da se prostor ne održava sukladno ovom Ugovoru, Zakupodavac će pisanim putem pozvati zakupnika da izvrši određene radove na održavanju prostora ili opreme-----

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Zakupnik nije ovlašten izvoditi strukturne promjene na Predmetu zakupa bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, dok je ovlašten obaviti građevinske poboljšice u smislu sanacije oštećenih dijelova objekta unutarnjih zidova i krovne konstrukcije, sve sukladno Zapisniku o uvođenju u posjed u kojem će biti definirana vrsta radova koje je potrebno izvesti -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Zakupnik dužan u zapisniku o primopredaji obavijestiti Zakupodavca o prijedlogu izmjena, te istovremeno zatražiti izdavanje suglasnosti

za njihovo provođenje. Svi građevinski i instalacijski radovi na Predmetu zakupa koje je odobrio Zakupodavac, te vrijeme i postupak njihova izvođenja, moraju unaprijed biti pisano dogovoreni sa Zakupodavcem. Zakupnik je dužan pridržavati se plana i rokova koji odredi Zakupodavac, koji će biti definirani Zapisikom, a radove je dužan izvesti u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju ,a Potpisom ovog Ugovora Zakupnik se neopozivo odriče prava da od Zakupodavca potražuje naknadu za izvedene radove i investicije-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Zakupnik dužan ishoditi sve potrebne dozvole i suglasnosti od za to nadležnih tijela i poštivati sve važeće propise. Sve troškove ishođenja dozvola i odobrenja, kao i montaže ili postavljanja snosi Zakupnik. Po prestanku ovog Ugovora o zakupu, postavljeni natpisi, promidžbeni materijal i dr. Zakupnik je dužan ukloniti, te vratiti izgled Predmeta zakupa u prvobitno stanje, jer je u suprotnom Zakupodavac to ovlašten učiniti na račun Zakupnika. -----

Članak 8.

Zakupoprimalac je dužan pored ugovorene zakupnine plaćati i sve režijske troškove kao što su pričuva, komunalna naknada, voda, struja, čišćenje, odvoz smeća, kao i sve druge troškove koje terete predmetnu nekretninu.-----

Članak 9.

Zakupodavac može otkazati ugovor uz otkazni rok od 30 dana u sljedećim slučajevima:

1. Ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor za namjenu protivno onoj utvrđenoj ugovorom-----
2. Ako zakupnik poslovni prostor da u podzakup ili na korištenje trećoj osobi bez pisane suglasnosti Zakupodavca-----
3. Ako Zakupnik ne podmiri dospelu mjesečnu zakupninu niti nakon 8 (osam) dana od dana primitka pisane opomene-----
4. Ako Zakupnik ne plati dospjele režijske troškove niti nakon 8 (osam) dana od primitka pisane opomene Zaskupodavca-----

Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor zakupodavcu prije isteka vremena na koji je sklopljen jedino i isključivo iz sljedećih razloga, i to:

- ako Zakupodavac ometa Zakupnika, koji uredno ispunjava obveze preuzete ovim ugovorom, u njegovom poslovanju, u smislu članka 523,-525. Zakona o obveznim odnosima, unatoč pisanoj opomeni Zakupnika i nakon proteka roka od 15 (petnaest) dana od primitka pisane obavijesti Zakupnika.
- za slučaj nerentabilnosti poslovanja Zakupnika, u kojem slučaju **otkazni rok iznosi 30** (trideset) dana kako bi Zakupodavac mogao pronaći novog Zakupnika.

Za vrijeme trajanja otkaznog roka primjenjuju se sve odredbe ovog Ugovora.

Članak 10.

Otkaz i pisana opomena se zakupniku predaje preporučenom poštanskom pošiljkom.-----

Zakupnik pristaje da se danom kada mu je dostavljen otkaz i pisana opomena smatra i danom kada je Zakupodavac putem preporučene poštanske pošiljke otkaz uputio na adresu sjedišta Zakupnika ili na adresu zakupljenog prostora.-----

Članak 11.

Zakupnik je dužan u roku **od 15 (petnaest) dana** od dana upućivanja odluke o otkazu na način predviđen prethodnim člankom isprazniti predmetni poslovni prostor od osoba i stvari te ga predati Zakupodavcu u ispravnom stanju.-----

Članak 12.

Ovaj ugovor sklopljen je kao ovršna isprava za naplatu dospjele zakupnine te režijskih i drugih troškova koje terete predmetnu nekretninu, te ispražnjenje iz poslovnog prostora po isteku Ugovora o zakupu i za ispražnjenje iz poslovnog prostora nakon otkaza ugovora o zakupu te će ga javni bilježnik solemizirati-potvrditi.-----

Zakupnik izjavljuje da je suglasan da se temeljem ovog ugovora provede neposredna prisilna ovrha radi naplate zakupnine te režijskih i drugih troškova koje terete predmetnu nekretninu ako se zakasni sa plaćanjem istih troškova i to nad svim sredstvima na kojima se može provesti ovrha, kao i radi iseljenja iz prostora ako na dan isteka zakupa poslovni prostor ne preda Zakupodavcu ili ako nakon 15 (petnaest) dana od primitka pisane obavijesti o otkazu Ugovora ne preda poslovni prostor Zakupodavcu.-----

Članak 13.

Ovaj Ugovor sačinjen je u pet (5) istovjetnih primjerka, po dva (2) za svaku stranu, a jedan (1) zadržava javni bilježnik. -----

U znak pristanka i prihvata svih prava i obveza iz Ugovora, strane ga kao izraz svoje prave volje potvrđuju potpisom. -----

Zakupodavac:

Zakupoprimac:
