

Na temelju odluke vjerovnika donesene na izvještajnom ročištu održanom dana 10. lipnja 2022. godine:

**STEČAJNA MASA IZA MACON d.o.o. u stečaju**, OIB: 64155858977, sa sjedištem u Puli, Giardini 3, zastupano po stečajnoj upraviteljici Sari Ovuka, kao zakupodavac s jedne strane (u daljnjem tekstu: *zakupodavac*)

i  
**MACON REVIZIJA d.o.o.**, OIB: 50874288518, sa sjedištem u Rijeci, Nikole Tesle 9, zastupano po direktoru Martini Zec Mišković, kao zakupnik s druge strane (u daljnjem tekstu: *zakupnik*), zaključili su dana 17. lipnja 2022. godine u Rijeci sljedeći:

## UGOVOR o zakupu poslovnog prostora

### Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. St-45/2022-3 od dana 15. veljače 2022. godine određen nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza MACON prateće i pomoćne djelatnosti u prometu, društvo s ograničenom odgovornošću, Rijeka, Nikole Tesle 9, MBS: 040110434, te je istim rješenjem određen upis stečajne mase iza MACON d.o.o. u sudski registar.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupodavac vlasnik nekretnina upisanih u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, k.o. Rijeka, zk. ul. br. 5079, označenih kao k.č. br. 1182/22, u naravi kuća br. 9., Ulica N. Tesle, površine 519 m<sup>2</sup>, i to:

- 23. suvlasničkog dijela: 56/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23), s kojim je povezano pravo vlasništva kancelarije 6, koja se sastoji od kancelarije površine 19,34 m<sup>2</sup>;
- 24. suvlasničkog dijela: 59/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24), s kojim je povezano pravo vlasništva kancelarije 7, koja se sastoji od kancelarije površine 20,22 m<sup>2</sup>.

### Članak 2.

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor opisan u članku 1. ovog ugovora, u Rijeci, Nikole Tesle 9, a koji poslovni prostor se sastoji od dvije prostorije.

### Članak 3.

Zakupnik se obvezuje u nekretnini opisanoj u čl. 1. ovog Ugovora, a koja je predmet zakupa, obavljati poslovnu djelatnost revizije i pružanja usluga s područja financija i računovodstva.

U slučaju da zakupnik koristi predmetni poslovni prostor protivno namjeni utvrđenoj ovim ugovorom, zakupodavac ima pravo na jednostrani raskid ovog ugovora i pravo na naknadu prouzročene štete od strane zakupnika.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupnik samo temeljem prethodne pisane suglasnosti zakupodavca može promijeniti djelatnost u poslovnom prostoru koji je predmet zakupa temeljem ovog Ugovora.

#### Članak 4.

Ugovorne strane zaključuju ovaj Ugovor na određeno vrijeme, i to na razdoblje od dana 01. lipnja 2022. godine pa do prodaje nekretnine iz članka 1. ovog ugovora u stečajnom postupku.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će zakupnik predati posjed nekretnine iz članka 1. ovog zakona, slobodan od osoba i stvari u vlasništvu zakupnika, u roku od 15 dana do primitka obavijesti stečajnog upravitelja o prodaji predmeta zakupa.

U slučaju da ovaj ugovor o zakupu prestane otkazom ili raskidom prije isteka roka na koji je sklopljen, zakupnik se obvezuje predati posjed nekretnine iz članka 1. ovog zakona, slobodan od osoba i stvari u vlasništvu zakupnika, u roku od 15 dana od primitka obavijesti o otkazu/raskidu ugovoru, a sukladno članku 10. ovog ugovora.

#### Članak 5.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju mjesečnu iznos od 3.850,00 kn uvećano za iznos PDV-a, a koji iznos u se sastoji od mjesečne zakupnine – naknade za korištenja poslovnog prostora i fiksnih režijskih troškova vezanih uz korištenje predmeta zakupa, odnosno naknadu za pričuvu, utrošak električne i toplinske energije i ostale režijske troškove koji terete navedeni poslovni prostor.

Zakupnik se obvezuje plaćati zakupodavcu zakupninu iz stavka 1. u roku od 8 dana od primitka računa, u skladu s rokovima dospeljeća naznačenim u mjesečnim računima koje će zakupodavac ispostaviti i dostaviti zakupniku putem e-maila na adresu: [macon.revizija@gmail.com](mailto:macon.revizija@gmail.com) najkasnije do 5. u mjesecu za tekući mjesec, na bankovni račun zakupodavca koji se kod Istarske kreditne banke Umag d.d.vodi pod brojem IBAN HR9423800061130009090.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da će mjesečnu zakupninu za lipanj i srpanj zakupnik platiti na temelju istog računa, sukladno roku dospeljeća naznačenom u računu.

U slučaju zakašnjenja u plaćanju zakupnine zakupodavac, osim što mu pripada pravo na raskid ovog ugovora, ima pravo naplate zakonske zatezne kamate na dospjeli iznos zakupnine.

#### Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su režijski troškovi koji terete nekretninu opisanu u čl. 1. Ugovora - poslovni prostor koji je predmet zakupa (struja, voda, komunalna naknada, pričuva, čišćenje, odvoz smeća odnosno druge režije) uračunani u iznos zakupnine, te zakupnik nije obveznik plaćanja nikakvih dodatnih naknada/troškova vezanih uz korištenje predmeta zakupa.

Iznimno od stavka 1., u slučaju porasta cijene režijskih troškova koji terete nekretninu koja je predmet zakupa, u omjeru većem od 20 %, razmjerno povećanju povećat će se i iznos zakupnine iz članka 5., na temelju obavijesti zakupodavca zakupniku, dokumentirane računima od strane isporučitelja toplinske/električne energije i ostalih isporučitelja/pružatelja usluga.

#### Članak 7.

Zakupnik nije ovlašten, bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, vršiti nikakve preinake u zakupljenom prostoru.

Zakupnik je dužan snositi troškove popravka koje u poslovnom prostoru ili na drugim dijelovima zgrade - objekta prouzrokuje svojom krivnjom, kao i redovite troškove popravka vezane uz korištenje nekretnine.

Zakupnik je dužan pri korištenju poslovnog prostora postupati s pažnjom dobrog gospodarstvenika.

#### Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupnik nije ovlašten dati u podzakup poslovni prostor opisan u čl. 1. ovog ugovora.

#### Članak 9.

Ugovorne strane mogu otkazati ovaj ugovor o zakupu, u svako doba, uz otkazni rok od dva mjeseca, bez navođenja otkaznog razloga.

Otkaz ugovora o zakupu dostavlja se na adresu navedenu u ovome ugovoru ili putem e-maila, i to zakupodavcu na adresu elektroničke pošte: [sara.ovuka@zousk.hr](mailto:sara.ovuka@zousk.hr), a zakupniku na adresu elektroničke pošte [macon.revizija@gmail.com](mailto:macon.revizija@gmail.com).

#### Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se dan primitka pismena poslanog poštom smatra dan predaje pismena pošti, preporučeno uz povratnicu, dok se dan primitka pismena poslanog elektroničkom poštom smatra dan slanja e-maila.

Ugovorne strane obvezuju se pravovremeno obavijestiti drugu stranu o svakoj promjeni adrese sjedišta, dostave pošte odnosno adrese elektroničke pošte.

Članak 11.

Na sve ostale odnose ugovornih strana koji ovim ugovorom nisu izrijekom uređeni, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Članak 12.

U znak suglasnosti i prihvatanja svih prava i obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

Članak 13.

Ovaj Ugovor je sastavljen u dva primjerka, od kojih svakoj ugovornoj strani pripada po jedan primjerak.

(zaključno s čl. 13.)

Zakupodavac:

Stečajna masa iz  
**MACON** d.o.o.  
u stečaju  
OIB 64165858977  
Stečajna masa iz **MACON** d.o.o.o  
u stečaju, po stečajnoj upravitelji  
Sari Oyuka

Zakupnik:

  
MACON REVIZIJA d.o.o.,  
po direktoru Martini Zec Mišković