

Stečajna masa iza FIN IVA d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Sv. Mateja 124, OIB: 66127495803, zastupano po stečajnoj upraviteljici Dejana Ivanović iz Zagreba (dalje u tekstu Zakupodavac)

i

MARLI CAFE d.o.o., Zagreb, Miramarska 22a, OIB: 88333797208, zastupano po direktoru Miroslavu Mikuliću iz Zagreba, Odranska 12, OIB: 06375643686, (dalje u tekstu Zakupnik) sklopili su u Zagrebu dana 15. 09. 2020. godine, slijedeći

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### PREAMBULA

#### Članak 1.

1.1. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem St-1711/17 od dana 22. prosinca 2017. godine na prijedlog Financijske agencije, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB: 85821130368, za provedbom skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom FIN IVA d.o.o., Zagreb, Miramarska 22a, OIB: 45629921719, otvoren je stečajni postupak. Istim Rješenjem imenovana sam stečajnim upraviteljem, a također je istim Rješenjem zaključen stečajni postupak nad dužnikom.

1.2. Trgovački sud u Zagrebu brisao je subjekt FIN IVA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge u stečaju dana 11.04.2018 rješenjem Tt-18/10657-1.

1.3. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1711/17 od 14. prosinca 2018. godine određen je upis stečajne mase iza dužnika FIN IVA d.o.o., Zagreb, Miramarska 22a, OIB: 45629921719, u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu. Sjedište stečajne mase je na adresi stečajnog upravitelja: Zagreb, Svetog Mateja 124.

1.4. Ministarstvo financija je 19. prosinca 2018. godine izdalo Potvrdu o osobnom identifikacijskom broju 66127495803.

1.5. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1711/17 od 19. lipnja 2020. određen je nastavak postupka radi naknadne diobe.

### PREDMET ZAKUPA

#### Članak 2.

2.1. Zakupodavac daje a Zakupnik prima u zakup nekretninu upisanu u Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Trnje, zemljišnoknjižni uložak 4210, katastarske čestice 1019/6, POSLOVNA ZGRADA BROJ 74 I 22/A GRADA VUKOVARA MIRAMARSKA C. SA SVIM POSEBNIM DIJELOVIMA:

1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
1. poslovni prostor oznake LJ1 površine 56,57 čm u prizemlju, diletacija D1-Miramarska cesta br. 22/a.

## DJELATNOST

### Članak 3.

3.1. Zakupnik će u zakupljenom prostoru obavljati svoju poslovnu djelatnost za koju je registriran, te se isto ne može mijenjati bez izričite suglasnosti Zakupodavca.

3.2 Ugovorne strane su suglasne da zakupnik, prema uvjetima iz ovog Ugovora, ima pravo u zakupljenom poslovnom prostoru koristiti sve pripadajuće izvedene infrastrukturne instalacije i priključke i to u stanju u kojem su te instalacije, priključci i uređaji zatečeni na dan početka zakupa. Zakupnik preuzima obvezu u obavljanju svoje djelatnosti koja se odvija u Predmetu zakupa (uključujući zajedničke dijelove i uređaje zgrade) poduzeti sve potrebne mjere i dužnu pozornost, kako ne bi doveo u pitanje osobnu sigurnost članova i gostiju Zakupnika, te u obavljanju poslova Zakupnik je u svim segmentima poslovanja u zakupu obavezan poslovati sukladno Zakonu, a u slučaju ne postupanja ili nastanka bilo kakve štete, sve posljedice i obveze snosi Zakupnik.

## ROK VAŽENJA UGOVORA I ZAKUPNINA

### Članak 4.

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor sklapa na određeno vrijeme do 20. listopada 2020. godine. Na izvještajnom ročištu zakazanom za 20. listopada 2020. godine odlučivat će se o daljnjem zakupu nekretnine.

4.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju Zakupninu u iznosu od neto **5.000,00 kn (pettisućakuna)** na način da će se zakupnina plaćati unaprijed za tekući mjesec, najkasnije do petnaestoga u mjesecu, a prema ispostavljenom računu Zakupodavca.

4.3. Zakupnik se obvezuje plaćati mjesečni iznos zakupnine na račun Zakupodavca broj: **IBAN: HR5524080021100054319.**

## REŽIJSKI TROŠKOVI

### Članak 5.

5.1. Zakupnik se obvezuje snositi troškove redovnog održavanja Predmeta zakupa, te troškove energije i komunalija koji proizlaze iz korištenja predmeta zakupa tijekom trajanja zakupa, u skladu s rokovima njihovog dospijeca, te o plaćanju istih dostaviti dokaze Zakupodavcu (preslike plaćenih računa ili drugi dokazi koje zatraži Zakupodavac) i to kako slijedi:

- troškove komunalne naknade,
- troškove električne energije;
- troškove plina;
- potrošnje vode i odvoza smeća, te vodne i komunalne naknade;
- troškove pretplate za RTV prijemnik;
- i druga možebitna davanja vezana za predmetni poslovni prostor, a koja se utvrde temeljem pozitivnih propisa Republike Hrvatske

5.2. Zakupnik se obvezuje troškove iz prethodne točke ovog članka plaćati u vrijeme kada ti troškovi dospijevaju i to isporučitelju tih usluga ili Zakupodavcu na temelju primljenih računa Zakupodavca.

**5.3.** Troškove svih popravaka u poslovnom prostoru, koji se isključivo ograničavaju na Predmet zakupa i koji su nužni za njegovo tekuće održavanje (npr. soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, promjena utičnica, žarulja, lampi i slično) snosi Zakupnik.

Zakupnik u cijelosti i sam snosi troškove investicijskog održavanja zajedničkog dijela poslovnog prostora u stanju potrebnom za obavljanje poslovne djelatnosti zakupnika odnosno održavanja koje ne predstavlja tekuće/redovno održavanje (npr. procurivanje krovišta, puknuće fasadne stijene, sanacija glavnih kućnih instalacija, radovi na okolišu objekta – popravak opločnika i sl.).

## **POSJED**

### **Članak 6.**

**6.1.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Zakupnik već nalazi u posjedu predmeta zakupa. Pokretnine tj. inventar koji se nalazi u Predmetu zakupa je vlasništvo zakupoprimca.

**6.2.** Zakupnik se obvezuje održavati predmet Zakupa pažnjom dobrog gospodarstvenika, te snositi troškove redovitog održavanja Predmeta Zakupa, te sitnih popravaka, koje prouzroči sam.

## **PRESTANAK UGOVORA**

### **Članak 7.**

**7.1.** Ovaj Ugovor se otkazuje pisanom obavijesti o otkazu Ugovora, preporučenom poštom predajom preporučene pošiljke pošti upućene na adresu ugovorne strane kojoj se otkazuje Ugovor o zakupu. Dan predaje pisanog otkaza preporučenom pošiljkom pošti smatra se danom valjane dostave otkaza drugoj ugovornoj strani.

**7.2.** Ugovorne strane su dužne međusobno se obavještavati pisanim putem u slučaju bilo kakvih izmjena adresa ili sličnih podataka. Svaka obavijest povezana s ovim ugovorom mora se poslati preporučenom poštom na posljednu pisanim putem priopćenu adresu druge ugovorne strane.

## **PODZAKUP**

### **Članak 8.**

**8.1.** Zakupnik nije ovlašten dati u podzakup Predmet zakupa bez posebnog pisanog odobrenja Zakupodavca.

### **Članak 9.**

**9.1.** Nakon prestanka ovog Ugovora, Zakupnik se obvezuje predati Zakupodavcu predmet zakupa u urednom stanju, slobodan od osoba i stvari, kao i podmiriti dospjelu zakupninu i režijske troškove iz čl. 3. i 4. ovoga Ugovora, te naknaditi eventualno nastalu štetu uslijed oštećenja predmeta zakupa, a o čemu će se sastaviti posebni zapisnik.

## Članak 10.

**10.1.** Za sve ono što nije regulirano ovim Ugovorom glede Predmeta zakupa, primjenjuje se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zakon o obveznim odnosima, odnosno drugi važeći propisi Republike Hrvatske.

**10.2.** Ugovorne strane su sporazumne da će sve eventualne nesuglasice koje proizađu iz ovog Ugovora rješavati prvenstveno mirnim putem, a ukoliko to nije moguće ugovaraju nadležnost Trgovačkog suda u Zagrebu

**10.3.** Potpisom ovog ugovora svaka strana čiji se osobni podaci u istom navode suglasna je da Zakupodavac može raspolagati s podacima navedenim u ovom ugovoru, kao i u pratećoj dokumentaciji, što uključuje sve podatke o pravnoj osobi i osobne podatke s osobnim identifikacijskim brojem zastupnika pravne osobe, odnosno osobne podatke s osobnim identifikacijskim brojem fizičke osobe kao strane ovog ugovora, koji podaci su zakupodavcu vidljivi iz dostavljenih dokumenata i dostupni sukladno važećim propisima.

## Članak 11.

**11.1.** Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po jedan primjerak.

U Zagrebu,      rujna 2020. godine.

**Zakupodavac:**

Stečajna masa iza FIN IVA d.o.o. u stečaju

zastupano po:

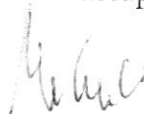
Stečajna masa iza  
**FIN IVA d.o.o. u stečaju**  
Zagreb  
OIB: 66127495803

St. upraviteljica Dejana Ivanović

**Zakupnik:**

**MARLI CAFE d.o.o.**

zastupano po:



**MARLI CAFE d.o.o.**

Zagreb

Direktor Miroslav Mikulic