

JADRANSKI USPJEH d.o.o. za ugostiteljstvo u stečaju sa sjedištem u Poreču, Obala maršala Tita 13, OIB 79341972896, zastupan po stečajnom upravitelju: SANJIN DINKO DORČIĆ iz Rijeke, Mosorska 9, OIB 71306347942, imenovan za stečajnog upravitelja Rješenjem broj St-128/2019 od 22.03.2019. (dvadeset i drugoga ožujka dvije tisuće devetnaeste) godine (u daljnjem tekstu: **Zakupodavac**) kao zakupodavac, s jedne strane-----

i-----

SVJETLANA LJUBAS iz Poreča, 43. Istarske divizije 28, OIB 25116226805, vlasnica obrta **PORTO**, obrt za ugostiteljstvo, OIB 25116226805, sa sjedištem u Poreču, 43. Istarske divizije 28, (u daljnjem tekstu: **Zakupnik**) kao zakupnik, s druge strane-----

zaključili su, u Rijeci, dana 21.02.2020 (dvadeset i prvoga veljače dvije tisuće i dvadesete) godine sljedeći-----

## UGOVOR O ZAKUPU UGOSTITELJSKE TERASE

### Članak 1. (prvi)-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je **Zakupodavac** vlasnik nekretnine upisane u zemljišnu knjigu za K.O. POREČ, z.k. uložak broj 4179, k.č. 287/2, DVORIŠTE, površine 59 m<sup>2</sup>, u naravi ugostiteljska terasa ispred poslovnog prostora u prizemlju zgrade u Poreču koja se nalazi na adresi Obala M. Tita 13A, u površini od 59 m<sup>2</sup>.-----

### Članak 2. (drugi)-----

**Zakupodavac** JADRANSKI USPJEH d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Poreču, Obala maršala Tita 13 daje u zakup nekretninu, u naravi ugostiteljsku terasu iz čl.1 ovog Ugovora, a **Zakupnik**, SVJETLANA LJUBAS, vlasnica obrta **PORTO**, obrt za ugostiteljstvo, OIB 25116226805, sa sjedištem u Poreču, 43. Istarske divizije 28, istu prima u zakup.-----

### Članak 3. (treći)-----

**Zakupnik** će dio površine ugostiteljske terase koji je predmet ovog Ugovora, koristiti isključivo za obavljanje ugostiteljske djelatnosti i to za postavu LEDO pokretnog kioska sa škrinjom za sladoled max. dimenzije 3,50 m x 2,00 m na dijelu terase koji neposredno graniči s obalnom šetnicom.-----

### Članak 4. (četvrti)-----

**Zakupnik** ne može bez pisanog odobrenja **Zakupodavca** koristiti ugostiteljsku terasu za neku drugu vrstu djelatnosti izuzev one koja je određena u članku 3. (trećem) ovog Ugovora, niti može zakupljenu terasu ili dio iste dati u podzakup.-----



**Zakupnik** nije ovlašten vršiti preinake predmetne ugostiteljske terase niti na nju postavljati druge predmete, uređaje i stvari osim onih navedenih u čl. 3. (trećem) ovog Ugovora bez prethodne pisane suglasnosti **Zakupodavca**.

Ukoliko bi **Zakupnik** samoinicijativno učinio bilo kakve preinake terase, dužan je, na traženje **Zakupodavca**, vratiti terasu u prvobitno stanje, o svom trošku. Ukoliko to **Zakupnik** odbije učiniti, **Zakupodavac** je ovlašten sam vratiti terasu u prvobitno stanje, a **Zakupnik** je dužan nadoknaditi **Zakupodavcu** nastale mu troškove.

#### Članak 5. (peti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu dana 15.04.2020 (petnaestoga travnja dvije tisuće i dvadesete) godine kada **Zakupnik** preuzima u posjed ugostiteljsku terasu koja je predmet ovog Ugovora te će se tom prilikom sačiniti primopredajni zapisnik.

Ukoliko **Zakupnik** iz bilo kojeg razloga ne stupi u posjed ugostiteljske terase koja je predmet ovog Ugovora do 01.05.2020 (prvoga svibnja dvije tisuće i dvadesete) godine smatrat će se da je od ovog Ugovora odustao.

#### Članak 6. (šesti)

**Zakupnik** preuzima obvezu uređenja odnosno privođenja namjeni ugostiteljske terase iz ovog Ugovora u svrhu obavljanja ugovorene djelatnosti o vlastitom trošku (ugradnja električne i preinaka postojeće vodovodne instalacije) te potpisom ovog Ugovora potvrđuje da se odriče prava na potraživanje naknade sredstava uložених na uređenje odnosno privođenja namjeni terase po bilo kojoj osnovi kao i da se odriče prava primjene instituta bez osnove i/ili posloводства bez naloga.

**Zakupnik** ima pravo, po prestanku Ugovora, demontirati isključivo električne instalacije i osigurače koje je ugradio na ugostiteljskoj terasi radi funkcije odnosno uređenja i privođenja namjeni iste.

#### Članak 7. (sedmi)

**Zakupnik** se obvezuje plaćati sve troškove vezane uz korištenje ugostiteljske terase od dana potpisivanja ovog ugovora, kao što su troškovi utroška električne energije, vode komunalnog i vodnog doprinosa odnosno naknade, odvoza smeća i druge eventualne troškove vezane uz korištenje ugostiteljske terase koje će biti ili mogu biti fakturirane **zakupodavcu** od strane davatelja gore navedenih usluga za korištenje ili upotrebu terase.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je **Zakupnik** na žiro račun **Zakupodavca**, prije potpisivanja ovog Ugovora uplatio iznos od 10.000,00 (deset tisuća) kuna kao polog za prethodno navedene troškove vezane uz korištenje ugostiteljske terase, a iz kojeg pologa će **Zakupodavac** troškove vezane uz korištenje ugostiteljske terase namirivati redom njihova dospijeća. Nakon prestanka ovog Ugovora i podmirivanja svih troškova vezanih uz korištenje ugostiteljske terase **Zakupodavac** će eventualno preostali iznos pologa neodložno vratiti **Zakupniku**.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će **Zakupnik** na žiro račun **Zakupodavca**, po njegovu pozivu, uplatiti dodatni iznos pologa ukoliko isti ne bude dostatan za namirenje svih prethodno navedenih troškova vezanih uz korištenje ugostiteljske terase, a iz kojeg dodatnog iznosa pologa će **Zakupodavac** navedene troškove namirivati redom njihova dospijeca.-----  
**Zakupnik** je dužan naknaditi **Zakupodavcu** i troškove koji bi mogli nastati njegovim neurednim plaćanjem troškova iz prethodnog stavka ovog članka.-----

#### Članak 8. (osmi)-----

**Zakupodavac** je dužan o svom trošku obavljati potrebne popravke i eventualne zamjene na vodovodnim, kanalizacijskim i elektro vodovima i instalaciji koji se nalaze na zakupljenoj ugostiteljskoj terasi koji su nužni za obavljanje poslovanja **Zakupnika**, a na kojima šteta nastane zbog djelovanja više sile, upotrebe ili dotrajalosti istih kao i takve potrebne popravke i eventualne zamjene na vodovodnim, kanalizacijskim i elektro vodovima i instalaciji koji se nalaze u poslovnom prostoru ukoliko šteta na istima nastane zbog obavljanja poslovanja **Zakupnika** na zakupljenoj ugostiteljskoj terasi.-----

**Zakupnik** je obavezan zakupljenu ugostiteljsku terasu održavati u urednom i čistom stanju, brinuti se o njoj pažnjom dobra gospodara te snositi troškove popravaka i održavanja u svezi s redovnom uporabom ugostiteljske terase (redovito čišćenje, uklanjanje smeća, uklanjanje korova i sl.).-----

**Zakupnik** je dužan o svom trošku izvršiti sve popravke i otkloniti sve nedostatke na zakupljenoj ugostiteljskoj terasi koje sam prouzroči.-----

**Zakupnik** je dužan **Zakupodavcu** u svako vrijeme dopustiti pregled zakupljene ugostiteljske terase u svrhu utvrđivanja stanja i korištenja iste. -----

#### Članak 9. (deveti)-----

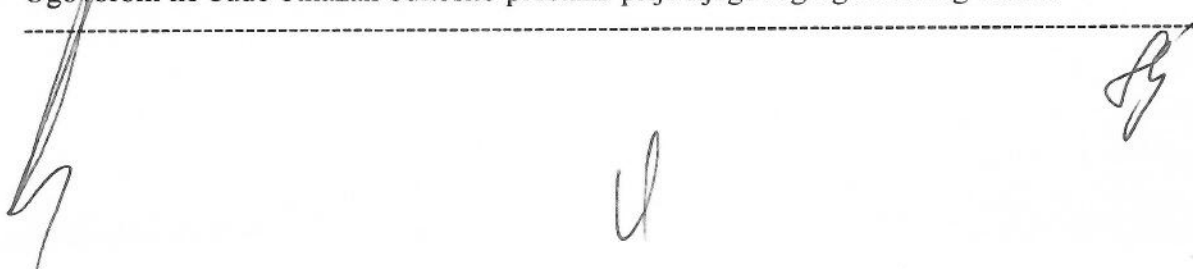
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupnina iznosi 25.000,00 (dvadeset i pet tisuća) kuna za razdoblje na koje je sklopljen ovaj Ugovor, a Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je **Zakupnik** na žiro račun **Zakupodavca** prije potpisivanja ovog Ugovora uplatio navedeni iznos, uvećan za PDV, u cijelosti.-----

#### Članak 10. (deseti)-----

**Zakupodavac** nema obveze povrata dijela ili cijelog iznosa zakupnine iz čl.7. (sedmog) ovog Ugovora u slučaju otkaza ovog Ugovora od strane ugovornih strana odnosno prestankom ovog Ugovora prije proteka vremena na koji je sklopljen bez obzira na način na koji je ovaj Ugovor prestao.-----

#### Članak 11. (jedanaesti)-----

Ovaj Ugovor se sklapa na **određeno vrijeme** i to na vrijeme od dana 15.04.2020 (petnaestoga travnja) dvije tisuće i dvadesete) godine, pa do dana 30.09.2020 (tridesetoga rujna dvije tisuće i dvadesete) godine te isti prestaje istekom toga vremena, ukoliko iz razloga utvrđenih samim Ugovorom ne bude otkazan odnosno prestane prije njegovog ugovorenog isteka.-----



**Članak 12. (dvanaesti)**

Po isteku vremena na koji je sklopljen, ovaj se Ugovor ne produžuje automatski te je **Zakupnik** dužan predati zakupljenu ugostiteljsku terasu u posjed **Zakupodavca**, najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana njegovog prestanka istekom vremena na koji je sklopljen.-----  
Prestankom ovog Ugovora prije isteka vremena na koji je sklopljen, bez obzira na način na koji je ovaj Ugovor prestao, **Zakupnik** je dužan predati zakupljenu ugostiteljsku terasu u posjed **Zakupodavca** najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana njegovog prestanka.-----  
Prilikom predaje ugostiteljske terase u posjed **Zakupodavca** sastavit će se zapisnik o predaji i stanju u kojemu se nalazi terasa u vrijeme predaje.-----

**Članak 13. (trinaesti)**

Osim istekom vremena na koji je zaključen, Ugovor može prestati sporazumom stranaka i otkazom. Sporazumom stranaka Ugovor može prestati u svako doba.-----

**Zakupodavac** može otkazati ovaj Ugovor o zakupu iz sljedećih razloga:-----

1. ako **Zakupnik** koristi zakupljenu terasu suprotno odredbama ovoga Ugovora ili ako na zakupljenoj terasi nastane šteta uzrokovana njegovim ponašanjem;-----
2. ako **Zakupnik** ne plati troškove iz čl.7 ovog Ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od dana predaje na poštu preporučene pisane opomene **Zakupodavca**, odnosno, ako ni nakon primljene pisane opomene, ne podnese dokaz da je platio troškove iz članka 7. ovog Ugovora odnosno ako po iskorištenju pologa iz čl.7 ovog Ugovora na poziv **Zakupodavca** u roku od 3 (tri) dana ne uplati dodatni iznos pologa za pokriće troškova iz čl.7 ovog Ugovora.-----
3. ako **Zakupnik** bez odobrenja **Zakupodavca** obavi preinake na zakupljenoj terasi ili na istu postavi predmete, uređaje ili stvari osim onih navedenih u čl.3 ovog Ugovora.-----
4. ako **Zakupnik** dio ili cijelu terasu izda u podzakup;-----
5. ako **Zakupnik** izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti koju obavlja na zakupljenoj terasi na temelju rješenja nadležnog tijela ili mu je rješenjem nadležnog tijela izdana privremena zabrana obavljanja djelatnosti, a takva zabrana obavljanja djelatnosti onemogućuje poslovanje zakupnika u periodu dužem od 1 (jednog) mjeseca od dana izdavanja takve zabrane.-----

Svaka strana može otkazati Ugovor u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene Ugovorom ili Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.----  
Ugovor o zakupu otkazuje se preporučenim pismom, u kojem mora biti naveden razlog otkaza. Otkaz ugovora ne može se uputiti prije proteka roka od 15 (petnaest) dana od dana upućivanja preporučenom poštom pisane opomene, kojom jedna ugovorna strana poziva drugu na poštivanje odredbi ovoga Ugovora.-----

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uručenja otkaza ili opomene, odnosno danom bilo kojeg drugog priopćenja koje jedna ugovorna strana daje drugoj vezano uz prava i obveze iz ovog Ugovora, smatrati dan kada je pismeno predano poštanskom uredu radi dostave, i to preporučenim putem uz povratnicu.-----

Otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana.-----

Ugovorne strane suglasne su da se pismena dostavljaju na adrese koje se nalaze u zaglavlju ovoga ugovora, a istovremeno se obvezuju da će o svakoj promjeni adrese obavijestiti jedna drugu bez odgode.-----



Članak 12. (dvanaesti)-----

Stranke su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja ovršnu ispravu sukladno članku 54. Zakona o javnom bilježništvu.-----

**Zakupnik** ovlašćuje **Zakupodavca** da na temelju ovog Ugovora, radi naplate bilo kojeg dospjelog, a nepodmirenog potraživanja iz ovoga Ugovora (zakupnine, dugova po osnovi neplaćanja troškova vezanih za korištenje zakupljene terase iz čl.7 ovog Ugovora, kamata i ostalih troškova koji proizlaze iz ovog Ugovora) te radi predaje zakupljene terase slobodne od osoba i stvari u posjed **Zakupodavca**, može provesti ovrhu radi prisilnog ostvarenja tražbina, na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini **Zakupnika**, svim sredstvima ovrhe u skladu sa zakonom.-----

Članak 13. (trinaesti)-----

Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti na temelju obrazložene pisane i javno ovjerene izjave **Zakupodavca**, u kojoj će biti naveden datum dospijeca, iznos nepodmirene tražbine (ako se potvrda ovršnosti traži radi bilo kojeg novčanog potraživanja nastalog osnovom Ugovora), dokaz da je **Zakupniku** upućena opomena, a ako je Ugovor otkazan prije isteka ugovorenog roka, i dokaz da mu je upućen otkaz.-----

Ako se potvrda ovršnosti traži zbog ostvarenja činidbe predaje zakupljene ugostiteljske terase u posjed **Zakupodavcu**, u ovjerenoj izjavi **Zakupodavca** mora biti posebno navedeno i da je protekao rok od 15 (petnaest) dana nakon prestanka Ugovora (bez obzira na koji je način Ugovor prestao) te da prostor nije vraćen u posjed.-----

Članak 14. (trinaesti)-----

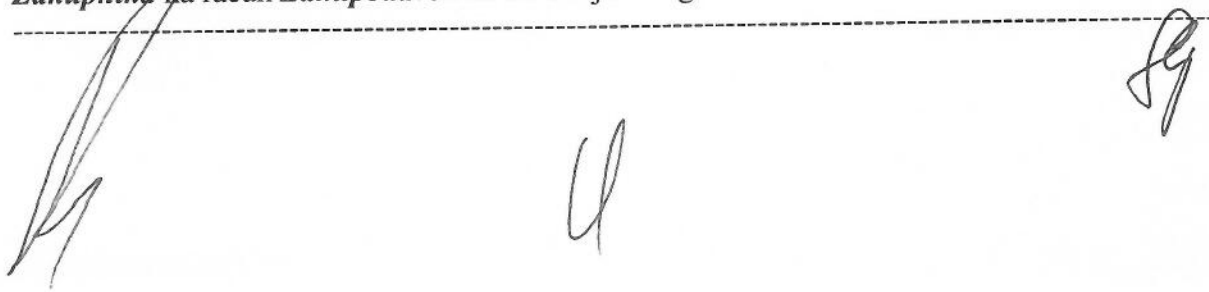
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će **Zakupnik**, a radi osiguranja svih novčanih tražbina iz ovog Ugovora (zakupnine i ostalih troškova iz čl.), prije potpisivanja ovog Ugovora uručiti **Zakupodavcu** solemniziranu bjanko zadužnicu na iznos do 10.000,00 (deset tisuća) kuna.-----

**Zakupodavac** ima pravo na temelju predmetne bjanko zadužnice, a putem FINA-e, pokrenuti postupak prisilne naplate radi naplate dospjelih, a neisplaćenih potraživanja iz ovog Ugovora, u slučaju da **Zakupnik** ne plati zakupninu i ostale naprijed navedene troškove iz čl.7 ovog Ugovora, niti to učini u narednom roku od 15 (petnaest) dana po pozivu **Zakupodavca**.-----

Prestankom ovog Ugovora, a u slučaju da **Zakupodavac** nema nikakvih preostalih potraživanja prema **Zakupniku**, isti se obvezuje vratiti mu predmetnu bjanko zadužnicu ukoliko ista nije već predana FINA-i na prisilnu naplatu.-----

Članak 15. (petnaesti)-----

Ovisno o vrsti novčanih obveza **Zakupnika** iz ovog Ugovora, **Zakupnik** može dokazati **Zakupodavcu** da ih je ispunio, predocjenjem obrasca s označenom vrstom plaćanja potvrđenim od strane financijske institucije ili pošte i/ili izvoda banke u kojoj **Zakupnik** ima žiro ili tekući račun, iz kojeg je vidljivo da su novčana sredstva zaista isplaćena sa žiro ili tekućeg računa **Zakupnika** na račun **Zakupodavca** ili davatelja usluge.-----



**Članak 16. (šesnaesti)**

**Zakupnik** je suglasan da **Zakupodavac** u slučaju otkaza ili prestanka ovog Ugovora protekom roka, može ostvariti pravo pridržaja na njegovoj imovini koja se nalazi na terasi koji je predmet ovog Ugovora, sve do ispunjenja svih obveza koje je preuzeo ovim Ugovorom.

**Članak 17. (sedamnaesti)**

Na sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog propisa, te odredbe Zakona o obveznim odnosima.

**Članak 18. (osamnaesti)**

Ovaj Ugovor je ugovornim stranama pročitao i protumačen te su posebno upozorene na to da ima svojstvo ovršne isprave.

**Članak 19. (devetnaesti)**

Troškove sastavljanja ovog javnobilježničkog akta kao i sve druge troškove u vezi otpisivanja i realizacije ovog Ugovora snosi **Zakupnik**.

**Članak 20 (dvadeseti)**

Ugovorne strane u znak suglasnosti i prihvaćanja svega što je u ovom javnobilježničkom aktu navedeno te u znak potvrde da im je isti, kao i navedeni privitak, pročitao i protumačen te da su upozorene na njegovu ovršnost, isti vlastoručno potpisuju te parafiraju svaku njegovu stranicu.

**Članak 21. (dvadeset prvi)**

Ovaj ugovor sastavljen je u 5 (pet) primjeraka od kojih 2 (dva) primjerka za svaku ugovornu stranu i 1 (jedan) primjerak za javnog bilježnika.

**ZAKUPODAVAC:**

**JADRANSKI USPJEH d.o.o.**

zastupan po stečajnom upravitelju:

**SANJIN/DINKO ĐORČIĆ**

JADRANSKI USPJEH d.o.o.

u stečaju

POREČ

OIB: 79341972896

**ZAKUPNIK:**

**SVJETLANA LJUBAS**

vlasnica obrta

**PORTO obrt za ugostiteljstvo**

PORTO, obrt za ugostiteljstvo  
v. Svjetlana Ljubas

Poreč, 43. istarske divizije 28

OIB: 2511622805

u



REPUBLIKA HRVATSKA  
Javni bilježnik  
MARINA SABLJIĆ-DORČIĆ  
Rijeka, Ciottina 5

Poslovni broj: OV-1323 2020

Ja, javni bilježnik **MARINA SABLJIĆ-DORČIĆ**, Rijeka, Ciottina 5, potvrđujem da su stranke:

**JADRANSKI USPJEH d.o.o. u stečaju, MBS 130066127, OIB 79341972896, Poreč - Parenzo, Obala maršala Tita 13**, zastupano po stečajni upravitelj **SANJIN DINKO DORČIĆ, OIB 71306347942, RIJEKA, MOSORSKA 9**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 110712249 PU Primorsko goranska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, zakupodavac,

**SVJETLANA LJUBAS, OIB 25116226805, POREČ, 43. ISTARSKE DIVIZIJE 28**, kao vlasnica obrta **PORTO, obrt za ugostiteljstvo, vl. Svjetlana Ljubas, Poreč, 43. istarske divizije 28, MBO 98121383, OIB 25116226805, Poreč - Parenzo, 43. ISTARSKE DIVIZIJE 28**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 114185996 PP POREČ, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u obrtni registar elektroničkim putem na današnji dan, zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu ugostiteljske terase zaključen u Rijeci dana 21.02.2020. (dvadeset i prvoga veljače dvije tisuće i dvadesete) godine u 5 (pet) primjeraka na potvrdu. Uz ispravu nema priloga.**

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 20,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 375,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 93,75 kn.

Rijeka, 21.02.2020.



Javni bilježnik  
**MARINA SABLJIĆ-DORČIĆ**