

BAZENI IN d.o.o. u stečaju, Crikvenica, Podšupera 22D, OIB: 54013534319, zastupan po stečajnom upravitelju Vladimiru Veljoviću, Medulin, Fucane 1A, OIB: 67629473612 (dalje u tekstu "Zakupodavac")

i

CROBENZ j.d.o.o., Slavonski Brod, Aleja Miroslava Krleže 25, OIB: 65421403432, zastupan po članu uprave Domagoju Vidoviću (dalje u tekstu "Zakupoprimalac"),

oboje zajedno: Ugovorne strane

zaključili su dana 22.01.2025. (dvadeset drugog siječnja dvadeset i pete) godine u Rijeci sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

(1) Predmet ovog Ugovora je zakup benzinske postaje Slena i motela Slena s bazenima s pratećim sadržajima koji se nalazi na k.č.br. 459/1, u naravi kuća, dvorište i oranica u mjestu ukupne površine 1 269 m², upisana u z.k.ul. 451 k.o. Trnjani; k.č.br. 459/2 oranica u mjestu površine 1363 m², k.č.br. 459/3 put u mjestu površine 101 m², k.č.br. 489/1 oranica u mjestu površine 2115 m², k.č.br. 489/2 oranica u mjestu površine 119 m², k.č.br. 490 oranica u mjestu površine 2428 m², upisana u z.k.ul. 285 k.o. Trnjani; k.č.br. 333 motel i dvorište selo površine 216 čhv, k.č.br. 334/1 benzinska pumpa selo površine 634 čhv, k.č.br. 334/3 oranica selo površine 400 čhv, upisane u z.k.ul. 333, k.o. Slena; k.č.br. 334/2 oranica u selu površine 651 čhv, k.č.br. 334/4 oranica selo površine 459 čhv, k.č.br. 335/1 oranica u selu površine 724 čhv, k.č.br. 335/2 oranica u selu površine 451 čhv, sve upisane u z.k.ul. 45, k.o. Slena.

(2) Sastavni dio ovog Ugovora je tlocrt poslovnog prostora i skladišta koji se daju u zakup temeljem ovog Ugovora.

(3) Ugovorne strane sporazumno utvrđuju kako je Zakupodavac društvo u stečaju, te kako je svrha Zakupodavca unovčenje odnosno prodaja predmeta zakupa radi namirenja vjerovnika. Stečajni postupak se nad Zakupodavcem vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci posl.br. St-102/2023 (u daljnjem tekstu: stečajni postupak).

(4) Ugovorne strane sporazumno utvrđuju kako je Zakupodavac dobio odobrenje Skupštine vjerovnika za sklapanjem ovog ugovora.

TEMELJNA UTVRĐENJA I JAMSTVA

Članak 2.

(1) Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da je jedini i neograničeni vlasnik i posjednik prostora, te da je ovlašten dati predmetni prostor u zakup.

(2) Zakupnik izjavljuje da se već nalazi u posjedu prostora koji je predmet ovog ugovora te da u istome obavlja djelatnost. Zakupnik se u posjedu prostora nalazi prije otvaranja stečajnog postupka nad Dužnikom, odnosno prije 01. rujna 2023. godine.

TRAJANJE UGOVORA

Članak 3.

(1) Obzirom da je zakupodavac subjekt u stečaju, ovaj zakupni odnos trajat će do pravomoćnosti sudske odluke o dosudi nekretnina kupcu u postupku unovčenja nekretnina.

(2) Ugovorne strane suglasne su da zakupni odnos iz ovog ugovora prestaje danom pravomoćnosti sudske odluke o dosudi nekretnina kupcu u stečajnom postupku.

(3) Odredbe ovog ugovora koje se odnose na predaju u posjed, ugovornu kaznu, ovršne klauzule, ugovornu kaznu, ostaju i dalje na snazi neovisno o okolnosti prestanka zakupnog odnosa.

(4) O prestanku zakupnog odnosa Zakupodavac će pisanim putem obavijestiti Zakupoprimca.

KORIŠTENJA PREDMETA ZAKUPA

Članak 4.

(1) Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnik u prostorima obavljati svoju registriranu poslovnu djelatnost.

(2) Zakupnik je ovlašten, uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca izvršiti o vlastitom trošku preinake u prostoru koji je predmet zakupa, a kako bi prostor koji je predmet zakupa bio u što funkcionalnijem obliku za obavljanje djelatnosti Zakupnika.

ZAKUPNINA

Članak 5.

(1) Ugovorne strane suglasne su mjesečna zakupnina iznosi 800,00 (osamsto) eura uvećano za PDV.

(2) Zakupodavac se obvezuje platiti Zakupoprimcu naknadnu za korištenje predmeta Zakupa od trenutka otvaranja stečajnog postupka (01.rujna 2023. godine) pa do sklapanja ovog Ugovora u jednokratnom iznosu od 13.600,00 (trinaesttisućaišesto) eura + PDV za korištenje predmeta zakupa do sklapanja ovog Ugovora.

(3) Zakupnina se godišnje plaća mjesečno unaprijed i to do 15 dana u mjesecu za naredni mjesec.

(4) Zakupnina, kao i naknada iz stavka (2) ovog članka, plaćaju se u roku od 8 (osam) dana od ispostavljene fakture na bankovni račun Zakupodavca naveden u fakturi.

(5) Sve troškove banke Zakupnika u svezi plaćanja koje izvrši Zakupnik sukladno ovom Ugovoru snosi Zakupnik, dok će sve troškove banke Zakupodavca vezano za plaćanja Zakupnika snositi Zakupodavac. Sve troškove banke Zakupodavca u svezi plaćanja koja izvrši Zakupodavac sukladno ovom Ugovoru snosi Zakupodavac.

(6) U iznos zakupnine nisu uračunati sljedeći troškovi prostora: (I) troškovi električne energije, plina ili bilo kojeg drugog energenta kojeg koristi Zakupnik, (II) troškovi vode, (III) redovni troškovi čišćenja, (IV) redovni troškovi odvoza otpada, (V) troškovi grijanja odnosno hlađenja, (VI) trošak komunalne naknade, (VII) troškovi telefona i interneta, (VIII) sigurnosnog nadzora Poslovnih prostora, (IX) RTV pristojbe, (X) izvanredni troškovi otpada (XI) svi troškovi vezani uz atestiranje, umjeravanje i baždarenje pumpnih agregata, redovito servisiranje i održavanje pumpnih agregata i sveobuhvatni rad benzinske postaje, te bilo koji ostali režijski troškovi i troškovi koji su povezani sa djelatnošću Zakupca.

(7) Troškovi iz prethodnog stavka padaju isključivo na teret Zakupnika, te ih je Zakupnik dužan samostalno i pravovremeno podmirivati.

(8) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je plaćanje naknade iz stavka 2, kao i plaćanje mjesečne zakupnine iz stavka 1 ovog ugovora u roku iz stavka 4 ovog Ugovora bitan sastojak, te da je Zakupodavac ovlašten raskinuti ovaj ugovor bez ostavljanja naknadnog primjerenog roka za ispunjenje.

SREDSTVA OSIGURANJA PLAĆANJA

Članak 6.

(1) Kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine, kao i eventualnih šteta koje zakupnik prouzroči na Poslovnoj zgradi odnosno na Poslovnom prostoru, Zakupnik se obvezuje istovremeno sa sklapanjem ovog ugovora izdati Zakupodavcu zadužnicu na iznos do 20.000,00 (dvadeset tisuća) eura ovjerenu od strane javnog bilježnika, sa supotpisom zakonskog zastupnika Zakupoprimca kao jamca platca.

(2) Zakupodavac je ovlašten zadužnicu iz prethodnog stavka podnijeti na naplatu pod sljedećim uvjetima:

a) ukoliko Zakupnik ne plati bilo naknadu za korištenje prostora iz članka 5.st.2., bilo zakupninu iz članka 5.st.1. u roku iz članka 5

st.4. ovog Ugovora, bilo troškove iz članka 5. (pet) stavka 6 (šest), ili

b) ukoliko Zakupnik po pozivu Zakupodavca ne nadoknadi Zakupodavcu prouzročenu štetu u skladu sa člankom 7. (sedam) ovog Ugovora;

c) ukoliko Zakupnik ne isplati Zakupodavcu ugovornu kaznu u skladu sa člankom 12. (dvanaest), stavkom 1. (jedan) ovog Ugovora.

(3) U slučaju da Zakupodavac podnese na naplatu za bilo koji iznos zadužnicu iz stavka 1. (jedan) ovog članka, zakupnik se obvezuje odmah po pozivu Zakupodavca izdati novu zadužnicu na iznos do 20.000,00 (dvadeset tisuća) eura ovjerenu od strane javnog bilježnika, sa supotpisom zakonskog zastupnika Zakupoprimca kao jamca platca.

PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA ZAKUPNIKU

Članak 7.

(1) Obzirom da se Zakupnik već nalazi u prostoru koji je predmet zakupa, formalna primopredaja prostora neće se obaviti.

(2) Zakupnik je dužan pažnjom dobrog gospodarstvenika brinuti i skrbiti o Poslovnom prostoru. Zakupnik odgovara za svako uništenje i oštećenje Poslovnog prostora i drugih stvari utvrđenih Primopredajnim zapisnikom iz stavka 1. (jedan) ovog članka od trenutka njegova potpisa, osim onih nastalih krivnjom Zakupodavca. Zakupnik je nadalje dužan o svom trošku servisirati, uklanjati kvarove i održavati predmetnu opremu i druge stvari u Poslovnom prostoru, s time da Zakupnik neće odgovarati za promjene na opremi do kojih je došlo uobičajenim korištenjem.

(3) Zakupnik se obvezuje koristiti Poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora, na način da ga čuva od bilo kakvih oštećenja. Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svu štetu koja bude prouzročena lomom ili oštećenjem Poslovnog prostora ili Poslovne zgrade, a koja je izazvana od strane Zakupnika, njegovih djelatnika ili njegovih posjetitelja.

(4) Zapisnik o primopredaji sastaviti će se i prilikom povrata prostora u posjed Zakupodavca nakon prestanka Zakupa. Zakupnik se obvezuje da će Zakupodavcu prilikom primopredaje predati predmet zakupa slobodan od stvari čiji povrat nije ugovoren i osoba, u stanju koje odgovara uobičajenom korištenju, te neće odgovarati za promjene na poslovnom prostoru do kojih je došlo uobičajenim korištenjem. U pogledu odgovornosti za materijalne nedostatke Poslovnog prostora, te eventualne skrivene nedostatke, primjenjivati će se zakonske odredbe Zakona o obveznim odnosima.

TROŠKOVI ODRŽAVANJA I POPRAVAKA

Članak 8.

(1) Zakupodavac nije dužan redovito održavati prostor koji se daje u zakup, već svi troškovi i rizici vezani za prostor koji je predmet zakupa padaju isključivo na teret i rizik Zakupnika.

(2) Zakupnik osigurava i snosi trošak redovnog i izvanrednog održavanja, popravka i preinaka u Poslovnom prostoru koje je Zakupnik učinio uz prethodnu suglasnost Zakupodavca, kao i eventualnih preinaka za koje nije postojala prethodna suglasnost Zakupodavca.

(3) Zakupnik se obvezuje o svom trošku osigurati prostor koji je predmet zakupa od uobičajenih rizika (požar, potres, poplava i slično), kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

(4) Zakupnik će opremu i uređaje koje je unio u prostor koji je predmet zakupa o svom trošku osigurati kod osiguravajućeg društva po svom izboru.

(5) Zakupnik ovime preuzima obvezu snošenja troška redovitih popravaka zgrade.

PODZAKUP

Članak 9.

(1) Zakupnik nema pravo dati Poslovni prostor ili dio Poslovnog prostora u podzakup.

PRESTANAK ZAKUPA

Članak 10.

(1) Zakup prestaje i u trenutku prodaje nekretnina koja je predmetom ovog Ugovora i to u trenutku pravomoćnosti odluke suda o dosudi u stečajno postupku.

(2) Zakupnik je dužan u roku od 8 (osam) dana nakon prestanka zakupa, predati Poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora u samostalan posjed Zakupodavca slobodan od osoba i stvari.

(3) U slučaju raskida ovog Ugovora, ili u slučaju prodaje nekretnine u postupku stečaja, Zakupnik je dužan u roku od 8 (osam) dana od dana raskida ovog Ugovora ili pravomoćnosti rješenja o dosudi, predati Poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora u samostalan posjed Zakupodavca slobodan od osoba i stvari.

(4) Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor pod slijedećim uvjetima, bez davanja otkaznog roka:

- a) u slučaju da Zakupoprimac ne izda zadužnicu sukladno odredbama ovog Ugovora;
- b) nakon opomene Zakupodavca koristi Poslovni prostor protivno odredbama ovog Ugovora ili namjeni Poslovnog prostora;
- c) nakon opomene Zakupodavca zanemaruje održavanje Poslovnog prostora;
- d) ako niti nakon primitka opomene ne uskladi obavljanje djelatnosti sa kućnim redom Zgrade i/ili ukoliko protivno odredbama ovog Ugovora da Poslovni prostor u podzakup;

- e) ako po dospeljeću ne plati naknadnu iz članka 5.st.2. ili ne plati zakupninu iz čl.5.s.t.1. ovog Ugovora, odnosno ne podmiri troškove iz članka 5.st.6. ovog Ugovora;
- f) ako nad Zakupoprimcem bude otvoren postupak predstečajne nagodbe ili stečajni postupak;

(5) Raskid ugovora vrši se pisanim putem. i to na e-mail adresu sukladno članku 12. (dvanaest) ovog Ugovora i preporučenom pošiljkom na adresu sjedišta ugovorne strane. Smatrat će se da je izjava o raskidu uručena prvog idućeg radnog dana od dana slanja pisanog raskida na e-mail adresu sukladno članku 12 (dvanaest) ovog Ugovora i dana predaje pisanog raskida poštanskoj službi. Ukoliko je dan slanja raskida ugovora putem e-maila i putem pošte različit, kao datum dostave raskida ugovora uzet će se prvi idući radni dan računajući od kasnijeg dana upućivanja izjave o raskidu.

(6) Izjava o raskidu mora biti obrazložena, te upućivati na činjenice i okolnosti zbog kojih se Ugovor raskida.

(7) Pravni učinci raskida nastaju idućeg kalendarskog dana računajući od dana zaprimanja izjave o raskidu u skladu sa stavkom 4. (četiri) ovog članka.

(8) U slučaju raskida ovog Ugovora izazvanog krivnjom Zakupnika, Zakupnik nema pravo na vraćanje odnosno na plaćanje iznosa koji je uložio u opremanje Poslovnog prostora.

UGOVORNA KAZNA I OVRŠNA KLAUZULA

Članak 11.

(1) Ukoliko Zakupnik ne izvrši primopredaju Poslovnog prostora koje je predmet zakupa u roku iz članka 10. (deset) st. 2. (dva) i 3. (tri) ovog Ugovora, tada je Zakupnik obavezan isplatiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu dvostruke zakupnine za svaki započeti mjesec zakašnjenja. Radi primjene ove odredbe, ukupni iznos zakupnine podijelit će se s brojem 12 (dvanaest), te će se takav iznos pomnožiti s brojem 2 (dva), a radi utvrđivanja iznosa mjesečne ugovorne kazne. Ova odredba niti na koji način ne utječe i/ili umanjuje ostale obveze Zakupnika, odnosno ostala prava Zakupodavca.

(2) Zakupnik je suglasan da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave, tako da neposredno na temelju ovog ugovora, bez bilo kakvih daljnjih odobrenja, privoljenja ili izjava Zakupnika, Zakupodavac može po proteku roka iz članka 10. (deset) st. 2. (dva) i 3. (tri) ovog Ugovora ovog Ugovora neposredno pokrenuti ovrhu radi ispražnjenja i predaje u posjed Zakupodavcu predmeta zakupa iz članka 2. (dva) ovog Ugovora, slobodnog od svih osoba i svojih stvari.

(3) Radi pokretanja postupka ovrhe iz prethodnog stavka ovog članka, javni bilježnik će na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti, na zahtjev Zakupodavca, uz koji zahtjev mora biti priložen dopis o raskidu ovog

Ugovora u skladu sa člankom 10. (deset), st.4. (četiri) i 5 (pet) ovog Ugovora, te ovjerena izjava Zakupodavca o tome da je ovaj Ugovor raskinut ili otkazan u skladu sa člankom 10. (deset) ovog Ugovora, odnosno ovjerena izjava Zakupodavca da Zakupnik u roku od 8 (osam) dana nakon proteka roka na koji je sklopljen ovaj Ugovor nije izvršio predaju posjeda u skladu sa člankom 10. (deset) stavkom 2. (dva) ovog Ugovora.

(4) Ugovorne strane su nadalje suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave, temeljem koje je Zakupodavac ovlašten u slučaju neispunjenja bilo koje dospjele tražbine utvrđene ovim Ugovorom, na temelju ovog Ugovora tražiti prisilnu ovrhu i na cjelokupnoj imovini Zakupnika a radi naplate cjelokupnog iznosa nepodmirenog duga s pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima, odmah nakon njegove dospjelosti protekom rokova utvrđenih ovim Ugovorom.

(5) Dospjelost tražbine iz ovog Ugovora Zakupodavac dokazuje izvodom iz poslovnih knjiga, potpisanog od osobe ovlaštene za zastupanje Zakupodavca, a koji potpis može zamijeniti elektronski certificirani potpis.

(6) Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik na temelju isprava iz prethodnog stavka ovog članka na ovaj Ugovora staviti klauzulu ovršivosti.

PREPISKA UGOVORNIH STRANA

Članak 12.

(1) Sva prepiska između Zakupodavca i Zakupnika bit će u pisanom obliku (dopis ili elektronička pošta). Usmeni dogovori i obećanja ne vrijede.

(2) Osobe ovlaštene za prepisku bit će:

- za Zakupodavca: Vladimir Veljović, Fucane 1A, 52203 Medulin, e-mail: stecajni.vladimir.veljovic@gmail.com,
- za Zakupnika: crobenz.hr@gmail.com

(3) Dostava poštom obavlja se na adrese navedene u zaglavlju ovog ugovora.

JEZIK UGOVORA

Članak 13.

Jezik ovog Ugovora je hrvatski jezik.

PRIMJENA PRAVA I RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 14.

(1) Na odnose Ugovornih strana iz ovog Ugovora primjenjuje se pravo Republike Hrvatske.

(2) Za slučaj spora iz ovog Ugovora koji Ugovorne strane ne mogu riješiti sporazumno, nadležan za suđenje bit će Trgovački sud u Rijeci.

DJELOMIČNA NEVALJANOST UGOVORA

Članak 15.

(1) Ukoliko bi neka odredba ovog Ugovora postala nevaljana zbog suprotnosti pravnim propisima, koji bi mogli postati obvezujući nakon sklapanja ovog Ugovora, ta okolnost neće imati utjecaja na valjanost Ugovora u cjelini.

(2) U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, nevaljana odredba zamijenit će se valjanom, pri čemu će Ugovorne strane nastojati, koliko to eventualni budući propis bude omogućavao, održati smisao i cilj zamijenjene odredbe.

Članak 16.

(1) U pripremi ovog Ugovora sudjelovale su ravnopravno obje ugovorne strane, te se u slučaju spora neće primjenjivati tumačenje u korist jedne od ugovornih strana samo na temelju činjenice sudjelovanja u sastavljanju teksta ugovora. Ako bilo koja ili više odredbi sadržanih u ovom Ugovoru budu nevaljane, nezakonite ili neprovedive, to neće ni na koji način utjecati na, ni umanjiti valjanost, zakonitost i provedivost preostalih odredbi. Propust jedne Ugovorne strane da provede bilo koju odredbu ovog Ugovora, ili da ostvari bilo koje ovdje sadržano pravo, neće se smatrati odricanjem od te ili bilo koje druge odredbe ili prava, niti će se smatrati da su Ugovorne strane izmijenile ugovor, a neće niti na bilo koji način utjecati na valjanost ovog Ugovora, već se ta Ugovorna strana može tim pravom koristiti i kasnije, osim ako iz značenja i smisla pojedine odredbe ne proizlazi drugačije.

(2) Ugovorne strane izjavljuju kako ovaj Ugovor predstavlja njihovu cjelokupnu volju, te da između istih nema bilo kakvih drugih usmenih / pisanih / prešutnih dogovora glede sadržaja ovog Ugovora.

(3) Ovaj ugovor sastavljen je u pisanom obliku, te je pisano oblik pretpostavka njegove valjanosti. Za svaku eventualnu izmjenu i dopunu ovog ugovora potreban je pisani oblik, uz prethodno odobrenje skupštine vjerovnika Zakupodavca.

(4) Ovaj Ugovor stupa na snagu na dan potpisivanja.

PRIMJERCI UGOVORA

Članak 17.

Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri (4) istovjetnih primjeraka, od kojih su dva (2) primjerka za Zakupodavca, a dva (2) za Zakupnika.

Zakupodavac:
BAZENI IN d.o.o. u stečaju

Zakupnik:
CROBENZ j.d.o.o.

Vladimir Veljović
Stečajni upravitelj

DOMAGOJ VIDOVIĆ
član uprave