



IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU  
STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U SPLITU –Stalna služba u Dubrovniku

Broj spisa: 18 St-1307/2016.

DINGAČ, p. z. i vinarija, Potomje, OIB:68338435153, Potomje

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA u razdoblju od 21. 11 2016. do 21. 03. 2017. g.

U ovom izvješću navedene su radnje koje sam poduzeo od otvaranja stečajnoga postupka koje, zbog obima i složenosti poslova, nisam dovoljno izložio na ispitnom i izvještajnom ročištu održanom dana 13. veljače 2017. godine, kao i o onim radnjama koje sam tada obećao vjerovnicima da ću učiniti naknadno, a to je priznanje kamata za berbu 2013 i 2014

II. Čim sam preuzeo dužnost stečajnog upravitelja u ovom predmetu, odlučio sam:

1. da stečajni dužnik nastavi djelatnost i u stečaju, što se pokazalo dobrim potezom i na izvještajnom ročištu kada su vjerovnici jednoglasno prihvatili ovaj moj prijedlog, kao i prijedlog da se stečajni dužnik restrukturira kroz stečajni plan;

2. Zatekao sam 16 radnika u radnom odnosu, 14 na neodređeno vrijeme od kojih je jedan (voditeljica računovodstva) na porodijskom dopustu. Dvojica radnika dobila su otkaz kao tehnološki višak, a ostali su zasnovali radni odnos na određeno vrijeme od 4 mjeseca.

Prosječna neto plaća radnika je 4.100,00 kn. Za 3 mj. i 9 dana za neto plaće isplaćeno je 187.380,00 kn i na ime doprinosa i poreza na plaće i iz plaća 75.783,45 kn.

3. Kako je u zalihama vina u vrijeme preuzimanja dužnosti bilo 1.100.000 litara, a datiraju i od berbe 2010., što je problematično za zadržavanje kvalitete, u dogovoru sa HPB, razlučnim vjerovnikom, odlučio sam da se nastavi prodaja vina po tržišnim cijenama. Vino se prodaje po tržišnim cijenama (23,00 kn/l) Da bi se vino moglo puniti i prodavati u stečaju trebalo je dobiti sve potrebne certifikate. Posao se otvorio. U stečaju je do sada prodano 53.740 boca vina i naplatilo se 1.479.618,46 kn i 52.227,91 EUR. Bivšeg upravitelja zadruge uzео sam kao stručnog suradnika, smanjio mu plaću za 2.000,00 kn. Jako mi je potreban kao stručna osoba; Od sredine prosinca 2016. godine do podnošenja ovog izvješća, gotov svi radnici stavili su se u službu punjenja i prodaje vina. Sačuvali smo tradicionalne velike kupce i održali likvidnost. Obveze prema dobavljačima, kao i sve režijske i druge obveze bez kašnjenja se podmiruju. Ugovore s velikim trgovačkim centrima sklopio sam u trajanju od godine dana.

4. Račun stečajne mase broj: HR65 2390 0011 1009 8236 0 otvorio sam kod Hrvatske poštanske banke dana 8. 12. 2016. godine. Na dan 23. ožujka 2017. godine stanje na računu stečajne mase iznosi 1.377.141,09 kn i 52.227,91 EUR, a sve dospjele obveze su plaćene.

III. Izradio sam Projekciju Stečajnog plana, obavio više razgovora sa strateškim partnerima, izradio izračun kamata za berbu u 2013. i 2014. g., predložio sjednicu Odbora vjerovnika. Bez Stečajnog plana vjerovnici 2. višeg isplatnog reda teško će i djelomično naplatiti svoje utvrđene tražbine. Razlučne tražbine s dodatnim kamatama iznose preko 17 milijuna kuna. Zalihe vina od skoro milijun litara po tržišnim cijenama nije moguće prodati ni u dvije godine. Ako se propusti i otkup treće berbe obnova vina u zalihama nije moguća. Za otkup grožđa potrebno je 10 do 15 milijuna kuna. Zadrugari su izgubili povjerenje u zadrugu kao otkupljivača. Strateški partneri ne žele uložiti novac ako neće preuzeti vlasnička i upravljačka prava. U zadrugi to nije moguće, pa je neophodna statusna promjena zadruge ili prodaja imovine zadruge, bez vina, kroz Stečajni plan. Bezuvjetna prodaja je problematična, no o tome više u raspravi na Odboru vjerovnika koji će se održati 29. ožujka 2017. godine.

Potomje, 21. 03. 2017.g.

DINGAČ, poljoprivredna zadruga i vinarija u stečaju Potomje  
Stečajni upravitelj: Ante Mrkonjić, dipl.iur.  
OIB:68338435153



Posl. br. 18 St-1307/2016

DINGAČ, p. z. i vinarija, Potomje „u stečaju“

OIB: 68338435153

STEČAJNI PLAN  
STEČAJNOG DUŽNIKA DINGAČ, P.Z. I VINARIJA,  
P O T O M J E

## I. UVODNE NAPOMENE

DINGAČ, poljoprivredna zadruga i vinarija, Potomje, jedna je od najstarijih zadruga i vinarija u Hrvatskoj. Posluje još od 1902. godine. Preživjela je mnoge državne sustave, krize, statusne i ine promjene, ali nije izgubila izvrsnost i izvornost u proizvodnji visoko kvalitetnog pelješkog vina plavac mali, pod široko poznatim zaštitnim znakom DINGAČ.

Dugotrajna gospodarska kriza-recesija i mnogi drugi uzroci doveli su zadrugu u velike i nepremostive financijske probleme, koje nije moguće sanirati bez statusne promijene i restrukturiranja zadruge na način predviđen ovim Stečajnim planom.

## II. PRIPREMNA OSNOVA

1). Mjere koje su poduzete prije otvaranja stečajnog postupka

Prije otvaranja stečajnog postupka najznačajnija mjera zadruge i vinarije bila je financijsko restrukturiranje kroz postupak predstečajne nagodbe.

Iako je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu–Stalna služba u Dubrovniku, broj:7.Stpn:72/2013 od 08. siječnja 2014. godine potvrđena predstečajna nagodba, zadruga je ponovo ušla u financijske probleme i blokadu računa, što je dovelo i do otvaranja ovog stečajnog postupka.

Razloga tome ima više, a najveći je što se restrukturiranje pokušalo obaviti bez ulaska u tvrtku strateškog partnera kroz većinsko preuzimanje. Preko 50 milijuna reprogramiranih obveza prema vjerovnicima, posebno bankama, bez gotovo ikakva otpisa sa 8 do 10% godišnjih kamata, kratki period reprogramiranja, mali otpisi dobavljača i zadrugara, bili bi preveliki teret i za strateškog partnera.

U dogovoru sa Hrvatskom poštanskom bankom d.d. koja ima razlučno pravo na zalihama vina poduzimane su sve mjere radi zaštite i očuvanja kvalitete preko milijun litara vina.

Zbog nedostatka obrtnih sredstava i izgubljenog povjerenja vinogradara, propušten je otkup grožđa iz dvije posljednje berbe, što je dovelo zadrugu i vinariju korak do likvidacije.

Zadrugari kao vinogradari priželjkuju ulazak u zadrugu financijski jakog strateškog partnera. Potencijalni ulagači traže preoblikovanje zadruge u društvo kapitala, kako bi postali jedini ili većinski vlasnici društva. Cilj zadrugara je neprofitabilna uzajamnost, a ulagača dobit.

Zadrugari potražuju preko 50% ukupnih potraživanja, pa je njihov glas, gotov, odlučujući za prihvatanje ovog Stečajnog plana.

2. Mjere koje će se poduzeti

-izraditi geodetski elaborat u kojem će biti odvojeno prikazane knjižne i izvanknjižne nekretnine stečajnoga dužnika (zadruge i vinarije) u posjedu dužnika, kao i one koje to nisu, a navedene su u popisu dugotrajne imovine dužnika;

-po sudskom vještaku ili drugoj ovlaštenoj osobi obaviti procjenu knjižnih i izvanknjižnih nekretnina, te pokretnina (opreme), поближе navedene u geodetskom elaboratu i popisu dugotrajne imovine stečajnoga dužnika;

-donijeti odluku o prodaji cjelokupne imovine dužnika, osim milijun litara zaliha vina.

U odluci, pored ostalih uvjeta, treba staviti i taj da u kupnji imovine mogu sudjelovati samo oni koji su prethodno dali pismenu izjavu o prihvatanju svih obveza iz Stečajnoga plana;

-zalihe vina prodavati odvojeno po tržišnim cijenama, uz suglasnost razlučnih vjerovnika;

-poduzeti sve stručne i druge mjere radi očuvanja i zadržavanja kvalitete vina u zalihama na kojima razlučno pravo imaju razlučni vjerovnici Hrvatska poštanska banka d.d. Zagreb (950 000 litara) i Jadranska banka d.d. Šibenik (50 0000 litara);



### III. PROVEDBENA OSNOVA

- Stečajni dužnik DINGAČ, poljoprivredna zadruga i vinarija, Potomje kao zadruga nastavlja djelatnost do pravomoćnosti rješenja o dosudi cjelokupne imovine dužnika kupcu imovine (u nastavku: Kupac-preuzimatelj djelatnosti, skraćeno: Preuzimatelj);
- Stečajni dužnik prodavat će vino iz zaliha do pravomoćnosti rješenja suda o potvrdi ugovora o prodaji imovine dužnika kupcu-preuzimatelju djelatnosti, ali najviše 50% od zaliha vina po vrstama. Preostale količine zaliha vina od najmanje 500.000 litara, radi obnove i daljnje prodaje, stečajni dužnik ustupit će kupcu-preuzimatelju djelatnosti;
- Kupac-preuzimatelj djelatnosti dužnika ovim Stečajnim planom obvezuje se da će svu kupljenu imovinu stečajnog dužnika unijeti u udjele novoosnovanog društva VINARIJA DINGAČ d.o.o., Potomje, a to društvo će, temeljem izjave o jamstvu, preuzeti i sve reprogramirane obveze dužnika prema vjerovnicima iz ovog Stečajnog plana; Bez preoblikovanja stečajnog dužnika nema strateškog partnera ili kupca, a bez njih ni otkupa grožđa i u nastupajućoj berbi. To bi dovelo ne samo do likvidacije dužnika, nego i do gubljenja kvalitete i znatnog pada cijena vina u zalihama. Zadrugari su izgubili povjerenje u zadrugu i vinariju, kao lošeg platitelja, a za otkup grožđa, plaćanjem u kešu, potrebno je najmanje 15 milijuna kuna, a to zadruga ne može;
- Ovim Stečajnim planom omogućava se vjerovnicima, prvenstveno zadrugarima, da dio svojih potraživanja iz ovog Stečajnog plana mogu pretvoriti u udjele u novoosnovanom društvu, ali najviše do 26%, čime bi zadržali kontrolni paket upravljanja u novoosnovanom društvu (i time dugoročno sačuvali nastavak djelatnosti, zadržali sjedište tvrtke i participirali u upravljanju). Za pretvaranje dijela potraživanja u udjele potrebna je posebna izjava svakog vjerovnika ovjerena po javnom bilježniku;
- Republika Hrvatska suglasna je da joj se razlučna tražbina ovim Stečajnim planom umanjí (otpiše) za 25% i u tom vidu će priložiti i pismenu izjavu, koja će se priložiti uz ovaj plan;
- Razlučni vjerovnici ovim Stečajnim planom odriču se prava na kamate od otvaranja stečajnog postupka do namirenja tražbina;
- Razlučni vjerovnici odriču se prava na odvojeno namirenja razlučnih tražbina, ali do namirenja razlučne tražbine zadržavaju postojeća založna prava na imovini dužnika;
- Stečajni dužnik ovim Stečajnim planom obvezuje se da će nakon prodaje cjelokupne imovine, završnom diobom namiriti tražbine razlučnih vjerovnika Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb i Jadranske banke d.d. Šibenik, u cijelosti, a Republike Hrvatske u iznosu od 75%;
- Tražbine radnika vjerovnika 1. višeg isplatnog reda ovim Stečajnim planom umanjuju se za 30%, a svih vjerovnika 2. višeg isplatnog reda za 50% od utvrđene tražbine;
- Preostale preuzete obveze ovim Stečajnim planom stečajni dužnik se obvezuje isplati svim stečajnim vjerovnicima iz stečajne mase, nakon završne diobe u iznosu od 40%, a preostalih 60% se reprogramira na način utvrđen u točki IV. ovog Stečajnoga plana i isplaćuje kupac -- preuzimatelj, kao jamac, iz budućih prihoda novoosnovanog društva VINARIJA DINGAČ d.o.o., Potomje;
- Da Stečajnoga plana nema vjerovnici 2. višeg isplatnog reda, vjerojatno, ne bi naplatili utvrđene tražbine, ili bi ih naplatili, ali u znatno manjem iznosu nego ovim Stečajnim planom;
- 13. Stečajni plan, nakon što se potvrdi pravomoćnim rješenjem suda, za sve sudionike ima pravnu snagu sudske nagodbe, dužnik odnosno društvo kupca-preuzimatelja preuzima samo utvrđene obveze iz ovog Stečajnoga plana, a vjerovnici gube pravo na smanjeni odnosno (otpisani) iznos utvrđene tražbine;
- Za vjerovnike Stečajni plan i izjava kupca kao jamca o preuzimanju obveza iz ovog Stečajnoga plana ima snagu ovršne isprave, pa dospjele obroke koje mu dužnik odnosno društvo preuzimatelja nije u roku podmirio može ovršiti od tog društva, nakon proteka roka od 15 dana iza pismene opomene poslane preporučenom pošiljkom upravi novog društva.



## IV. RAZVRSTAVANJE VJEROVNICA U SKUPINE

Ovim Stečajnim planom vjerovnici se razvrstavaju u skupine, i to:

1. Razlučni vjerovnici koji su se odrekli prava na odvojeno namirenje tražbina;
2. Stečajni vjerovnici 2. višeg isplatnog reda i
3. Radnici vjerovnici 1. višeg isplatnog reda

## IV/1 Razlučni vjerovnici koji su se odrekli prava na odvojeno namirenje

Naziv vjerovnika	OIB	Adresa	Utvrđena tražbina u kn	Otpis u %	Ostatak duga u kn
1. Republika Hrvatska	18683136487	Zagreb	8.851.283,39	25%	6.638.462,54
2. Hrvatska poštanska Banka d.d.	87939104217	Zagreb	6.583.452,26	0,00	6.583.452,26
3. Šibenska banka d.d. Šibenik	02899494784	Šibenik	1.068.155,99	0,00	1.068.155,99
<b>Ukupno:</b>			16.502.891,64	2.212.820,85	16.502.891,64

## IV/2 Vjerovnici 2. višeg isplatnog reda

Naziv vjerovnika	OIB:	Adresa	Utvrđena tražbina (kn)	Otpis	Preuzeta obveza (kn)
RH Ministarstvo financija	18683136487	Zagreb	1.441.259,82	50%	720.629,91
<b>Ukupno:</b>			32.300.000,00	16.150.000,00	16.150.000,00

Vjerovnici u ovoj grupi imaju prema Dužniku utvrđena potraživanja u ukupnom iznosu od 32.300.000,00 kn. Ovim Stečajnim planom otpisuje se 50% od utvrđene tražbine, dakle iznos 16.150.000,00 kn, a preostali iznos potraživanja od 16.150.000,00 kn? Stečajni dužnik se ovim Stečajnim planom obvezuje vjerovnicima isplati u gotovini 40% nakon završne diobe, a 60% jamac preko novoosnovanog društva VINARIJA DINGAČ d.o.o., Potomje, u 24 jednaka mjesečna obroka, beskamnatno, počev od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi Stečajnog plana, uz početak od jedne godine.

Da Stečajnog plana nema, za vjerovnike 2. višeg isplatnog reda ne bi bilo sredstava u stečajnoj masi, a ako bi ih i bilo naplatili bi utvrđenu tražbinu u znatno manjem iznosu nego po ovom Stečajnom planu.

## IV/3 Radnici kao vjerovnici 1. višeg isplatnog reda

Ime i prezime vjerovnika	OIB:	Adresa	Utvrđena tražbina (kn)	Otpis (kn)	Preuzeta obveza
Marin Bego	17439743815	Split, Odeska 14	9377,90	30%	6.564,53
<b>Ukupno:</b>			277.688,05	83.306,42	194.381,63

Preuzete obveze dužnik se ovim Stečajnim planom obvezuje isplatiti po završnoj diobi 40%, a 60% novoosnovano društvo jamca VINARIJA DINGAČ d.o.o., Potomje, u 24 jednaka mjesečna obroka, beskamnatno, počev od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi Stečajnog plana, uz početak od jedne godine. Da Stečajnoga plana nema ovi vjerovnici bi naplatili manje nego po ovom Stečajnom planu. Pored toga pruža im se i mogućnost da ostanu na radu.



Ukoliko završnom diobom, nakon namirenja: troškova stečajnoga postupka, razlučnih vjerovnika i stečajnih vjerovnika 1. višeg isplatnog reda, stečajna masa bude nedostatna za gotovinsko namirenje vjerovnika 2. višeg isplatnog reda, razlika će biti pridodana reprogramiranom dijelu tražbina.

Ukoliko, pak, nakon završne diobe u stečajnoj masi ostane neraspoređenih sredstava smanjit će se reprogramirani iznos tražbina i vjerovnicima isplatiti u gotovini.

Uz ovaj Stečajni plan prilaže se:

1. Plan prodaje zaliha vina stečajnog dužnika na kojim zalihamo razlučno pravo imaju Hrvatska poštanska banka d.d. i Jadranska banka d.d. Šibenik.
2. Isprave navedene u člancima 315. i 316. Stečajnog zakona, i to:
  - a) Pregled imovine
  - b) Financijski plan i
  - c) Plan rezultata dužnika
3. Izjava jamca (kupca cjelokupne imovine stečajnoga dužnika) o davanju jamstva u ime društva preuzimatelja za preuzete obveze Stečajnim planom, ako Stečajni plan bude prihvaćen i potvrđen, a on bude većinski vlasnik;
4. Izjave razlučnih vjerovnika da se odriču prava na odvojeno namirenje;
5. Izjave pravnih osoba koje će sudjelovati u statusnim promjenama.

#### V. PRJELAZNE ODREDBE

Do osnivanja novoosnovanog trgovačkog društva sva prava i obveze iz ovog Stečajnog plana ima stečajni dužnik DINGAČ, poljoprivredna zadruga i vinarija, Potomje, OIB: 68338435153.

Nakon osnivanja novoosnovanog društva: VINARIJA DINGAČ d.o.o., Potomje i pravomoćnog rješenja suda o dosudi kupcu cjelokupne imovine stečajnoga dužnika, sva imovina stečajnog dužnika (knjižne i izvanknjižne nekretnine, oprema, korporativni brendovi, žigovi, OIB prenosi se na novoosnovano društvo.

U novoosnovanom društvu VINARIJA DINGAČ, d.o.o., Potomje obavljat će se osnovna djelatnost stečajnog dužnika: otkup, proizvodnja, uskladištenje i prodaja vina.

Novoosnovano društvo kupca postaje dužnik u podmiranju preuzetih reprogramiranih obveza prema vjerovnicima utvrđenim ovim Stečajnim planom.

Zadruga prestaje s djelatnošću i briše se iz zadružnog i sudskog registra nakon pravomoćnog rješenja suda o zaključenju ovog stečajnog postupka.

Iz priloženih poslovno-financijskih isprava razvidno je da novoosnovano društvo VINARIJA DINGAČ d.o.o., Potomje, OIB: 68338435153 može profitabilno poslovati i uredno servisirati sve obveze prema vjerovnicima preuzete ovim Stečajnim planom.

Otplata novih kreditnih zaduženja dužnika mogu doći i ispred preuzetih obveza iz ovog Stečajnog plana, ako ne ugrožava urednu otplatu reprogramiranih obveza.

I nakon zaključenja ovog stečajnog postupka stečajni upravitelj će dvije godine nadzirati izvršenje preuzetih obveza prema vjerovnicima utvrđenim ovim Stečajnim planom, ali bez ikakvih ograničavanja ovlasti tijela novoosnovanog društva.

10. svibnja 2017. godine

Stečajni upravitelj:  
Ante Mrkonjić, dipl. iur.

ODLUKA O OSNIVANJU  
TRGOVAČKOG DRUŠTVA

OKVIRNI  
OGLEDNI PRIMERAK

I. Uvodne napomene

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu – Stalna služba u Dubrovniku, broj: 18 St-1307/2016 od 21. 11. 2016. g. otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom DINGAČ, poljoprivredna zadruga i vinarija, Potomje.

Skupština vjerovnika dana 13. veljače 2017. godine jednoglasno je prihvatila odluku stečajnog upravitelja za nastavkom djelatnosti stečajnog dužnika i restrukturiranjem dužnika kroz Stečajni plan.

Stečajnim planom, a sukladno alineji 2. stavku 2. članka 303. Stečajnog zakona predviđeno je da se pored stečajnog dužnika može osnovati i novo društvo na kojeg se Stečajnim planom može prenijeti dio ili sva imovina stečajnoga dužnika.

Osnivanje društva se može osnovati prije kupnje imovine kao cjeline ili nakon kupnje.

II. PREDMET ODLUKE

Točka 1.

Osnivanje trgovačkog društva VINARIJA DINGAČ d.o.o., Potomje

Puni naziv tvrtke:

VINARIJA DINGAČ d.o.o., Potomje, poduzeće za otkup, proizvodnju, uskladištenje, prodaju vina i vinskih proizvoda, Potomje, općina Orebić.

Skraćeni naziv tvrtke: VINARIJA DINGAČ d.o.o., Potomje.

III. OSNIVAČI

DINGAČ, poljoprivredna zadruga i vinarija, Potomje, „u stečaju“ OIB: 68338435153, Potomje, općina Orebić

Član uprave: Ante Mrkonjić, dipl. iur., stečajni upravitelj, jednini član ili KUPAC, pobliže u prijedlogu konačne odluke.

Točka 2.

IV. OSNOVNA DJELATNOST

- otkup grožđa,
- proizvodnja vina i vinskih proizvoda
- uskladištenje vina i vinskih proizvoda i
- prodaja vina i vinskih proizvoda

V. TEMELJNI KAPITAL

20.000.000,00 kn

Ulozi u stvarima, pobliže opisani u Stečajnom planu, geodetskom i elaboratu procijene imovine, što čini sastavni dio ove Odluke.

V. PRILOZI

- Rješenje o otvaranju stečajnog postupka
- Odluka Skupštine vjerovnika o nastavku djelatnosti i restrukturiranju stečajnog dužnika
- Prijedlog Stečajnog plana
- Geodetski elaborat i Elaborat o procjeni imovine društva
- Pismo namjere strateškog partnera i
- izjava člana uprave

Potomje, 10. svibnja 2017. god.

Stečajni upravitelj:  
Ante Mrkonjić, dipl. iur.



DINGAČ, poljoprivredna zadruga i vinarija u stečaju, Potomje (Općina Orebić), OIB: 68338435153, zastupana po stečajnom upravitelju Anti Mrkonjiću, kao Zakupodavac;

uz sudjelovanje OPĆINE OREBIĆ, Obala pomoraca 24, OIB: 16825959078, zastupana po načelniku Tomislavu Ančiću, kao Zakupodavac (u daljnjem tekstu: Sudionik)

i

STUDENAC d.o.o. Omiš, Četvrt Ribnjak 17, Omiš, OIB: 33060874644, kojeg zastupa direktor Filip Bilanović kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik), s druge strane,

dana 01.04.2017.god. u Orebiću sklapaju sljedeći:

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u Potomju, izgrađen na kat.čest. 576 K.O. Potomje, ukupne površine cca 100 m<sup>2</sup>.

### Članak 2.

Za zakupljeni poslovni prostor iz čl.1. stranke su ugovorile mjesečnu zakupninu od EUR-a 500,00 plativo u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, koju će Zakupnik plaćati na žiroračun Zakupodavaca broj: \_\_\_\_\_, a najkasnije do 20-og (petnaestog) u mjesecu za tekući mjesec, s tim da obveza plaćanja zakupnine teče od otvaranja prodavaonice.

Stranke suglasno ugovoraju da će Zakupnik izvršiti građevinsko ulaganje u predmet zakupa, a kojim će se ulaganjem isti predmet zakupa privesti svrsi (otvaranje trgovine), a koji iznos ulaganja će se prebijati sa ugovorenom mjesečnom zakupninom do potpunog namirenja Zakupnika sa osnova ulaganja.

Stranke suglasno ugovaraju da će se iznos ulaganja utvrditi temeljem računa izvođača.

### Članak 3.

Stranke ugovaraju trajanje zakupa na rok od 15 (petnaest godina) i to počevši od otvaranja prodavaonice zakupnika.

Ugovorne strane suglasne su da ukoliko po isteku roka iz st.1. ovog članka Zakupodavac i nadalje bude predmet zakupa davao u zakup, Zakupnik će imati prvenstvenu prednost pred trećim osobama po uvjetima koje odredi Zakupodavac, o čemu je Zakupodavac u obvezi pisanim putem preporučenom poštanskom pošiljkom obavijestiti prvo Zakupnika.

#### Članak 4.

Zakupodavac je suglasan da poslovni prostor iz čl.1. Zakupnik ne može dati u podzakup trećim osobama bez prethodne suglasnosti Zakupodavca.

#### Članak 5.

Za predmet zakupa opisan u čl.1 pod a) ovog ugovora Zakupodavac je u obvezi osigurati zasebno mjerilo za vodu i struju te optimalnu priključnu snagu struju, u svrhu nesmetanog obavljanja djelatnosti Zakupnika.

Zakupnik se obvezuje snositi troškove korištenja telefona, električne energije, vode i komunalija.

#### Članak 6.

Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da može na zakupljeni poslovni prostor, po svom izboru, u marketinške svrhe postaviti svjetleće i nesvjetleće reklame.

#### Članak 7.

Prigodom primopredaje poslovnog prostora iz čl.1. ovog ugovora, stranke će sastaviti odgovarajući zapisnik u koji će se unijeti podaci o zatečenom stanju poslovnog prostora.

#### Članak 8.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake zakupljenog poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

#### Članak 9.

Po prestanku zakupa Zakupnik je ovlašten iz zakupljenog poslovnog prostora iznijeti sav inventar u svom vlasništvu te je u obvezi predati Zakupodavcu zakupljeni poslovni prostor u stanju u kojem ga je i primio, uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovnog korištenja.

#### Članak 10.

Stranke su suglasne da je Zakupodavac ovlašten otkazati ovaj ugovor prije isteka roka iz čl.3. ovog Ugovora jedino ukoliko Zakupnik ne plati 2 (dvije) uzastopne mjesečne zakupnine ni u roku od 15 dana nakon pisane opomene Zakupodavca.

Stranke su suglasne da je Zakupnik ovlašten u svako doba otkazati ovaj Ugovor i prije isteka roka iz čl.3. ovog Ugovora ukoliko procjeni da mu je daljnje poslovanje ekonomski neisplativo.

U slučaju iz st.1. i st.2. ovog članka, otkaz se dostavlja poštom preporučeno, uz obvezu poštivanja otkaznog roka od 60 dana, u kojem je roku Zakupnik ovlašten iznijeti iz poslovnog prostora sav inventar u svom vlasništvu.

#### Članak 11.

Za slučaj promjene pravnog subjektiviteta na strani Zakupodavca ili Zakupnika sva prava i obveze iz ovog ugovora prelaze na njihove slijednike.

#### Članak 12.

Potpisom ovog Ugovora, ugovorne stranke potvrđuju da su ga pročitale i razumjele, te da s obzirom da on predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju, prihvaćaju sva prava i obveze koje iz njega proistječu, kao i pravne posljedice koje za njih proistječu.



ranke za slučaj spora ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Splitu, u slučaju da spor ne mogu riješiti sporazumno.

### Članak 13.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih 2(dva) primjerka zadržava Zakupodavac, 2 (dva) primjerka Zakupnik.

ZAKUPODAVAC:

\_\_\_\_\_  
DINGAČ  
poljoprivredna zadruga  
i vinarija u stečaju  
stečajni upravitelj  
Ante Mrkonjić

ZAKUPNIK:

\_\_\_\_\_  
STUDENAC d.o.o. Omiš  
Filip Bilanović, član Uprave

SUDIONIK:

\_\_\_\_\_  
Općina Orebić  
načelnik Tomislav Ančić