

KERUM doo, Split
U STEČAJU
4.St-2/2013
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Split, 07.06.2019.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajne sutkinje
gđe Katarine Mikulić

U prilogu se dostavljaju Ugovori o zakupu prostora sklopljeni sa Adoro jdoo, NAS 4 doo i Općinom Milna.

PRILOG:
Kao u tekstu

Stečajna upraviteljica:
Natalija Mladineo, dipl.oec.

NATALIJA
MLADINEO

Digitally signed by
NATALIJA MLADINEO
Date: 2019.06.07
16:36:30 +02'00'

KERUM doo u stečaju, Zrinsko-Frankopanska 68, Split (OIB:66124057408), zastupan po stečajnoj upraviteljici Nataliji Mladineo, dipl.oec.iz Splita (u daljnjem tekstu Zakupodavac)

i
RH, Splitsko-dalmatinska županija, Općina Milna, Sridnja kala 1, 21405 Milna (OIB:41430773588) zastupana po načelniku Općine Frani Loziću iz Milne (u daljnjem tekstu Zakupoprimalac)
dana 31.05.2019.god sklapaju.

UGOVOR O ZAKUPU ZEMLJIŠTA

Članak 1.

Stranke suglasno utvrđuju da je nad Zakupodavcem dana 02.11.2018.god rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl.br.St-02/2013 otvoren stečajni postupak.

Članak 2.

Utvrđuje se da Zakupoprimalac ima poslovni interes koristiti zemljište u vlasništvu stečajnog dužnika, locirano uz državnu cestu D114 na samom ulazu u naselje Milna.

Članak 3.

Predmet zakupa po ovom Ugovoru je nekretnina -zemljište površine 2.100 m2 upisano u ZU 3352 č.z.1695/1, 1695/4 i 1695/5 sve K.O.Milna

Članak 4.

Zakupoprimalac se obvezuje navedeno zemljište koristiti za obavljanje djelatnosti javnog parkirališnog prostora, za koju je Zakupoprimalac registriran.

Članak 5.

Ovaj ugovor se zaključuje na razdoblje od 01.06.do 01.10.2019.god do kada po procjeni Zakupoprimalca traje potreba za obavljanjem djelatnosti javnog parkirališta. Ukoliko Zakupoprimalac ocijeni da postoji potreba produžetka Ugovora, sklopit će se dodatak predmetnom Ugovoru.

Potpisom ovog Ugovora Zakupnik potvrđuje da je upoznat sa činjenicom da je predmetna nekretnina dio stečajne mase te da će ista biti prodana u stečajnom postupku te time prihvaća sve posljedice koje iz toga mogu nastati.

Članak 6.

Zakupoprimalac se obvezuje isključivo o svom trošku predmetno zemljište staviti u funkciju djelatnosti parkiranja te postaviti opremu za naplatni parkirališni sustav. O instaliranoj opremi i načinu naplate dužan je izvijestiti Zakupodavca. Troškovi privođenja svrsi zemljišta i naplatni parkirališni sustav ne utječu na visinu i obvezu plaćanja zakupnine.

Članak 7.

Radno vrijeme parkirališta i tarifna politika naplate ostaju u domeni Zakupoprimalca.

Članak 8.

Za vrijeme trajanja ovog Ugovora Zakupoprimalac se obvezuje plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 30% ostvarenog bruto prometa na parkiralištu, uvećano za obvezu PDV-a u računu koji će mjesečno ispostaviti Zakupodavac.

Članak 9.

U svrhu određivanja visine 30% iznosa zakupnine temeljem mjesečno ostvarenog bruto prometa na parkiralištu, Zakupoprimalac je dužan najkasnije do petog dana u slijedećem mjesecu dostaviti Zakupodavcu podatke o ostvarenom prometu i to na način da dostavi mjesečni financijski izvještaj sa vjerodostojnim podacima o fiskaliziranim računima i izdanim poludnevnim, dnevnim ili mjesečnim kartama za parkiranje.

Po primitku podataka Zakupodavac će izdati račun sa dospijećem osmog dana od njegovog izdavanja.

Članak 10.

Zakupoprimalac nije ovlašten bez prethodne izričite pisane suglasnosti Zakupodavca, izvoditi preinake, adaptacije ili gradnju na nekretnini čime bi se bitno mijenjao njen izgled.

Zakupoprimalac se obvezuje tijekom korištenja zemljišta snositi troškove tekućeg održavanja, a koji su u direktnoj vezi sa djelatnošću koju Zakupoprimalac na zemljištu obavlja.

Zakupoprimalac se obvezuje s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika koristiti i održavati zemljište, pridržavajući se pritom tehničkih i sigurnosnih pravila i normi.

Članak 11.

Zakupoprimalac nije ovlašten prenositi prava koja proizlaze iz ovog Ugovora na treće osobe, davati u podzakup, koristiti cijeli ili dio prostora sa trećim osobama.

Članak 12.

Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor o zakupu zemljišta bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe ako:

- Zakupoprimalac kasni sa plaćanjem zakupnine više od trideset dana te ni u narednom roku od osam dana po upućenoj pisanoj opomeni ne ispunji svoju obvezu.*
- Zakupoprimalac i nakon pisane opomene Zakupodavca koristi zemljište protivno ovom Ugovoru ili mu nanosi štetu.*

Članak 13.

Zakupoprimalac je ovlašten otkazati ovaj Ugovor uz otkazni rok od trideset dana uz pisanu obavijest Zakupodavcu.

Zakupoprimac je u tom slučaju dužan isprazniti predmetno zemljište te ga ostaviti u stanju u kojem ga je i primio.

Prilikom primopredaje prostora sačinit će se Zapisnik

Članak 14.

Stranke su suglasne da će sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora biti valjane samo ukoliko su sačinjene u pisanom obliku kao Aneks ili dodatak ovom Ugovoru sa pečatom i potpisima ovlaštenih osoba.

Stranke će sve eventualne prijedore nastojati riješiti sporazumno i mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti mirnog rješenja spora, stvarno je nadležan sud u Splitu.

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan.

ZAKUPODAVAC:

Stječina, uopćena
Kućina, uopćena
01B: 66124637400, dipl. oec.
Zrinjsko Frankopanska 68, Split

ZAKUPOPRIMAC:



KLASA: 340-01/19-01/10

URBROJ: 2104/03-01/1-19-4

KERUM doo u stečaju, Zrinsko-Frankopanska 68, Split (OIB:66124057408), zastupan po stečajnoj upraviteljici Nataliji Mladineo, dipl.oec.iz Splita (u daljnjem tekstu Zakupodavac)

NAS 4 doo, Petrinjska 4, Zagreb (OIB:70036617727) zastupano po direktoru Pjerinu Bebiću (u daljnjem tekstu Zakupoprimalac)
dana 01.06.2019.god sklapaju.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Stranke suglasno utvrđuju da je nad Zakupodavcem dana 02.11.2018.god rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl.br.St-02/2013 otvoren stečajni postupak.
Stranke nadalje suglasno utvrđuju da je Zakupoprimalac temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od dana 04.rujna 2015.god koristio poslovni objekt Kino-Kazalište Central, Petrinjska 4 Zagreb, a koji poslovni objekt je u vlasništvu Kerum doo sada u stečaju.

Članak 2.

Utvrđuje se da Zakupoprimalac ima poslovni interes i u budućnosti koristiti zakupljeni prostor.

Članak 3.

Predmet zakupa po ovom Ugovoru je nekretnina upisana u ZU 19306 kao č.z.2994/2 sve K.O.Grad Zagreb na adresi Petrinjska 4, Zagreb u naravi poslovni prostor koji se sastoji od prizemlja površine 403,77 m2 i kata površine 238,45 m2, ukupno 642,22 m2 površine.

Predmetni prostori međusobno su povezani.

Članak 4.

Zakupoprimalac se obvezuje navedeni objekat koristiti za obavljanje djelatnosti za koju je registriran tj, za ugostiteljsku djelatnost namjene multimedijalnog centra pod nazivom Opera.

Članak 5.

Ovaj ugovor se zaključuje na razdoblje od 01.06.2019.god pa do prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Potpisom ovog Ugovora Zakupoprimalac potvrđuje da je upoznat sa činjenicom da je predmetna nekretnina dio stečajne mase, da će ista biti prodana u stečajnom postupku te time prihvaća sve posljedice koje iz toga mogu nastati.

Članak 6.

Stranke sporazumno utvrđuju da mjesečna zakupnina za predmetni prostor iznosi 5.000,00 EUR uvećana za PDV u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan ispostavljanja računa.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, najkasnije do osmog dana u mjesecu za tekući mjesec.

Za sva zakašnjela plaćanja obračunat će se zakonska zatezna kamata koju je Zakupoprimac dužan platiti odmah nakon primitka obračuna kamata. U svrhu garancije plaćanja Zakupoprimac je dužan predati stečajnoj upraviteljici instrument osiguranja plaćanja i to bjanko zadužnicu i osobnu mjenicu, sve ovjerene od javnog bilježnika kao isprave podobne za izravnu naplatu.

Članak 7.

Zakupoprimac se obvezuje u cijelosti snositi sve režijske troškove koji se odnose na predmetni prostor i na obavljanje djelatnosti Zakupoprimca u prostoru.

Obzirom na djelatnost Zakupoprimca, isti je obavezan sklopiti policu odgovornosti prema trećima kao i policu osiguranja od rizika požara.

Članak 8.

Zakupoprimac nije ovlašten bez prethodne izričite pisane suglasnosti Zakupodavca, izvoditi prethodne adaptacije ili poboljšanja predmetne nekretnine kojima se bitno mijenja njegova konstrukcija, raspored ili površina, odnosno kojima se utječe na nosivnu strukturu ili na vanjski izgled.

Zakupoprimac se obvezuje tijekom korištenja objekta snositi troškove tekućeg održavanja, a koji su u direktnoj vezi sa djelatnošću koju Zakupoprimac u objektu obavlja.

Zakupoprimac se obvezuje s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika koristiti i održavati objekt, pridržavajući se pritom tehničkih i sigurnosnih pravila i normi.

Članak 9.

Zakupodavac je dužan osigurati Zakupoprimcu i njegovim djelatnicima nesmetan pristup objektu kao i nesmetanu manipulaciju robom i opremom neophodnim za obavljanje djelatnosti Zakupoprimca.

Članak 10.

Zakupoprimac nije ovlašten prenositi prava koja proizlaze iz ovog Ugovora na treće osobe, davati u podzakup, koristiti cijeli ili dio prostora sa trećim osobama na temelju Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji ili drugih poslovnih ugovora.

Članak 11.

Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe ako:

- Zakupoprimac kasni sa plaćanjem zakupnine ili režijskim troškovima više od trideset dana te ni u narednom roku od osam dana po upućenoj pisanoj opomeni ne ispuni svoju obvezu.
- Zakupoprimac i nakon pisane opomene Zakupodavca koristi objekt protivno ovom Ugovoru ili mu nanosi štetu.

Članak 12.

Zakupoprimac je ovlašten otkazati ovaj Ugovor uz otkazni rok od trideset dana uz pisanu obavijest zakupoprimcu.

Zakupoprimac je u tom slučaju dužan isprazniti prostor te ga ostaviti u stanju u kojem ga je i primio.

Prilikom primopredaje prostora sačinjit će se Zapisnik

Članak 13.

Stranke su suglasne da će sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora biti valjane samo ukoliko su sačinjene u pisanom obliku kao Aneks ili dodatak ovom Ugovoru sa pečatom i potpisima ovlaštenih osoba.

Stranke će sve eventualne prijedore nastojati riješiti sporazumno i mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti mirnog rješenja spora, stvarno je nadležan sud u Zagrebu.

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan.

ZAKUPODAVAC:

Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl. oec.

KERUM d.o.o. u stečaju
OIB: 66124857408
Zrinskih Frankopanska 68. Split

ZAKUPOPRIMAC:

Direktor
Pjerino Bebić

~~NAS 4 d.o.o.~~

Zagreb

Ja, javni bilježnik **Stjepan Šaškor**, Zagreb, Petrinjska 4,
potvrđujem da je stranka:

PJERINO BEBIĆ, OIB 62498086210, HVAR, ULICA MATIJA IVANIĆA 15, kao direktor **NAS 4 d.o.o., OIB 70036617727, Zagreb-Centar, Petrinjska 4**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-2635/2019
Zagreb, 03.06.2019.

Za javnog bilježnika
Stjepan Šaškor, Zagreb
JAVNOBILJEŽNIČKI POSREDOVNIK
Maja Čigjenica Stupac



KERUM doo u stečaju, Zrinsko-Frankopanska 68, Split (OIB:66124057408), zastupan po stečajnoj upraviteljici Nataliji Mladineo, dipl.oec.iz Splita (u daljnjem tekstu Zakupodavac)

i

ADORO jdoo, Mile Gojsalić 1, Split (OIB:12187219433) zastupana po direktoru Ivanu Lozini (u daljnjem tekstu Zakupoprimac)
dana 01.06.2019.god sklapaju.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG I SKLADIŠNOG PROSTORA

Članak 1.

Stranke suglasno utvrđuju da je nad Zakupodavcem dana 02.11.2018.god rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl.br.St-02/2013 otvoren stečajni postupak.
Stranke nadalje suglasno utvrđuju da je Zakupoprimac temeljem Ugovora o zakupu od dana 06.kolovoza 2018.god koristio prostor na lokaciji Teutina 1 u Splitu, a koji poslovni objekt je u vlasništvu Kerum doo sada u stečaju.

Članak 2.

Utvrđuje se da Zakupoprimac ima poslovni interes i u budućnosti koristiti zakupljeni prostor.
Stranke suglasno utvrđuju da je Zakupoprimac temeljem Ugovora navedenog u Čl.1. izvršio adaptaciju i uređenje prostora u svrhu obavljanja djelatnosti ugostiteljstva.
Stranke nadalje utvrđuju da je za troškove adaptacije Zakupoprimac bio oslobođen plaćanja zakupnine, a što je bilo definirano u Čl.2.spomenutog Ugovora.
Stečajna upraviteljica je na Skupštini vjerovnika od dana 03.05.2019.god izvijestila vjerovnike o navedenim okolnostima.
Vjerovnici su se suglasili da se Zakupoprimcu priznaju troškovi ulaganja na način da zakupninu započne plaćati od dana 01.lipnja 2019.god.
Time su zakupoprimcu priznati troškovi ulagnja u prostor u iznosu desetomjesečne zakupnine tj u iznosu od 62.500,00 kn.

Članak 3.

Predmet zakupa po ovom Ugovoru je nekretnina upisana u ZU 7144 kao k.č.2666/2 i 2666/4 označena kao E-2 i E-3 sve K.O.Split na adresi Teutina 1, Split u naravi poslovni i skladišni prostor ukupne površine 76,20 m².

Članak 4.

Zakupoprimac se obvezuje navedeni poslovni i skladišni prostor koristiti za obavljanje djelatnosti za koju je registriran tj, za djelatnost ugostiteljstva.

Članak 5.

Ovaj ugovor se zaključuje na razdoblje od 01.06.2019.god pa do prodaje objekta u stečajnom postupku.

Potpisom ovog Ugovora Zakupoprimac potvrđuje da je upoznat sa činjenicom da je predmetna nekretnina dio stečajne mase, da će ista biti prodana u stečajnom postupku te time prihvaća sve posljedice koje iz toga mogu nastati.

Članak 6.

Stranke sporazumno utvrđuju da mjesečna zakupnina za predmetni prostor iznosi 5.000,00 kn, uvećana za PDV.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, najkasnije do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec.

Za sva zakašnjela plaćanja obračunat će se zakonska zatezna kamata koju je Zakupoprimalac dužan platiti odmah nakon primitka obračuna kamata.

Članak 7.

Zakupoprimalac se obvezuje u cjelosti snositi sve režijske troškove koji se odnose na predmetni prostor.

Članak 8.

Zakupoprimalac nije ovlašten bez prethodne izričite pisane suglasnosti Zakupodavca, izvoditi preinake, adaptacije ili poboljšanja predmetne nekretnine kojima se bitno mijenja njegova konstrukcija, raspored ili površina, odnosno kojima se utječe na nosivu strukturu ili na vanjski izgled.

Zakupoprimalac se obvezuje tijekom korištenja objekta snositi troškove tekućeg održavanja, a koji su u direktnoj vezi sa djelatnošću koju Zakupoprimalac u objektu obavlja.

Zakupoprimalac se obvezuje s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika koristiti i održavati objekt, pridržavajući se pritom tehničkih i sigurnosnih pravila i normi.

Članak 9.

Zakupodavac je dužan osigurati Zakupoprimalcu i njegovim djelatnicima nesmetan pristup objektu kao i nesmetanu manipulaciju robom i opremom neophodnim za obavljanje djelatnosti Zakupoprimalca.

Članak 10.

Zakupoprimalac nije ovlašten prenositi prava koja proizlaze iz ovog Ugovora na treće osobe, davati u podzakup, koristiti cijeli ili dio prostora sa trećim osobama na temelju Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji ili drugih poslovnih ugovora.

Članak 11.

Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe ako:

- Zakupoprimalac kasni sa plaćanjem zakupnine ili režijskim troškovima više od trideset dana te ni u narednom roku od osam dana po upućenoj pisanoj opomeni ne ispuni svoju obvezu.
- Zakupoprimalac i nakon pisane opomene Zakupodavca koristi objekt protivno ovom Ugovoru ili mu nanosi štetu.

Članak 12.

Zakupoprimalac je ovlašten otkazati ovaj Ugovor uz otkazni rok od trideset dana uz pisanu obavijest zakupoprimalcu.

Zakupoprimalac je u tom slučaju dužan isprazniti prostor te ga ostaviti u stanju u kojem ga je i primio.

Prilikom primopredaje prostora sačinjit će se Zapisnik

Članak 13.

Stranke su suglasne da će sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora biti valjane samo ukoliko su sačinjene u pisanom obliku kao Aneks ili dodatak ovom Ugovoru sa pečatom i potpisima ovlaštenih osoba.

Stranke će sve eventualne prijepore nastojati riješiti sporazumno i mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti mirnog rješenja spora, stvarno je nadležan sud u Splitu.

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan.

ZAKUPODAVAC:

Stечаjna ugovorna
KAPITALA D.O.O. Stečajna
OIB: 661240374000
Zrinski Frankopanska 68, Split

ZAKUPOPRIMAC:

Direktor
Ivan Lozina

Ivan Lozina

za ugov. zastupnik
Mile Gojanić
OIB: 1218721943