

05-07-2017

ODVJETNIČKI URED

Nela Šuša

51000 Rijeka, Korzo 32/III

Tel: 051-301-318, 301- 319, 301- 321; Fax: 051- 301- 264; e.mail: nela.susa@gmail.com

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA: 110-07/17-66/46
UR. BROJ: 09-06-17-17

FINANCIJSKA AGENCIJA

Regionalni centar Rijeka

Frana Kurelca 8

51000 Rijeka

Rijeka, 04. srpnja 2017.g.

Predmet: St-239/2017 - dostava očitovanja dužnika o prijavljenim tražbinama u predstečajnom postupku

Dužnik: OPTISOL d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB:21188668743, Rijeka, Jadranski trg 1

U privitku dostavljamo ispunjene obrasce kojima se dužnik očituje o prijavljenim tražbinama u predstečajnom postupku, za slijedeće vjerovnike:

- ADDIKO BANK d.d., OIB:14036333877, Zagreb , Slavonska avenija 6,
- FINANCIJSKA AGENCIJA, OIB: 85821130368, Ulica Grada Vukovara 70, Zagreb,
- GRAD RIJEKA, OIB: 54382731928, KORZO 16, RIJEKA
- HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA, OIB: 68419124305, Zagreb, Prisavlje 3,
- JADROLINIJA. društvo za linijski pomorski prijevoz putnika i tereta,
OIB:38453148181, Rijeka, Riva 16,
- O.K.M. – KUKOVIĆ D.O.O., KASTAV, OIB: 53142813052, Spinčići 165, Kastav
- REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA – POREZNA
UPRAVA, Podučni Ured Istra, Hrvatsko Primorje, Gorski Kotar I Lika, OIB:
18683136487, Rijeka, Riva 16
- UNIQA OSIGURANJE d.d., OIB: 75665455333, Zagreb, Planinska 13 A

Prijavljena tražbina JADROLINIJA. društvo za linijski pomorski prijevoz putnika i tereta.
OIB:38453148181, Rijeka, Riva 16, osporava se u cijelosti, a sve iz razloga kako je navedeno na obrascu u privitku.

Također se osporava tražbina GRADA RIJEKA, OIB: 54382731928, KORZO 16, RIJEKA, u iznosu od 6.846,55 kn.

Dužnik. p.p.

ODVJETNIK
NELA ŠUŠA
51000 RIJEKA, Korzo 32/III
OIB: 17342192888

Obrazac 4.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Frana Kurelca 3

51 000 Rijeka

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC RIJEKA

1

05-07-2017

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE OTPREMA POŠTE
KLASA: 110-07-17-06 146
UR. BROJ: 09-06-17-17

Nadležni Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa St-239/2017

OČITOVANJE DUŽNIKA O PRIJAVLJENIM TRAŽBINAMA U
PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

OPTISOL d. o. o. za trgovinu i usluge

OIB 21188668743

Adresa / sjedište

Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski trg 1

PODACI O PRIJAVLJENOJ TRAŽBINI O KOJOJ SE DUŽNIK OČITUJE

Redni broj tražbine iz tablice prijavljenih tražbina

1.

Vjerovnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

Addiko Bank d.d., OIB: 14036333877, Zagreb (Grad Zagreb), Slavonska avenija 6

Iznos prijavljene tražbine iz tablice prijavljenih tražbina

3.238.260,48 (kn)

Dužnik priznaje prijavljenu tražbinu u iznosu i po osnovi

3.238.260,48 (kn)

Dužnik osporava prijavljenu tražbinu u iznosu i po osnovi

0,00 (kn)

Razlozi osporavanja

Mjesto i datum

RIJEKA, 04.07.2017.

Potpis dužnika



OPTISOL d.o.o.

Jadranski trg 1
51000 Rijeka
OIB 21188668743

Napomena: Za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje potrebno je dio obrasca u kojem su sadržani podaci o tražbini, umnožiti i popuniti za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje.

05-07-2017

Obrazac 4.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Frana Kurelca 3

51 000 Rijeka

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 110-07-17-06/46
UR. BROJ 04-06-17-17

Nadležni Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa St-239/2017

OČITOVANJE DUŽNIKA O PRIJAVLJENIM TRAŽBINAMA U
PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

OPTISOL d. o. o. za trgovinu i usluge

OIB 21188668743

Adresa / sjedište

Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski trg 1

PODACI O PRIJAVLJENOJ TRAŽBINI O KOJOJ SE DUŽNIK OČITUJE

Redni broj tražbine iz tablice prijavljenih tražbina

9.

Vjerovnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

Financijska agencija, OIB: 85821130368, Zagreb (Grad Zagreb), Ulica grada Vukovara 70

Iznos prijavljene tražbine iz tablice prijavljenih tražbina

500,45 (kn)

Dužnik priznaje prijavljenu tražbinu u iznosu 492,50 kn po osnovi glavnice, u iznosu 7,95 kn po osnovi kamata, odnosno sveukupno 500,45 kn.

Dužnik osporava prijavljenu tražbinu u iznosu i po osnovi

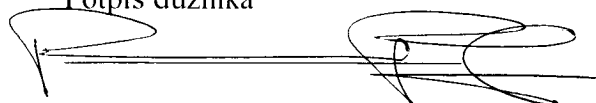
0,00 (kn)

Razlozi osporavanja

Mjesto i datum

RIJEKA, 04. 07. 2017.

Potpis dužnika



OPTISOL d.o.o.
Jadranski trg 1
51000 Rijeka
OIB 21188668743

Napomena: Za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje potrebno je dio obrasca u kojem su sadržani podaci o tražbini, umnožiti i popuniti za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje.

Obrazac 4.

05-07-2017

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Fraňa Kurelca 8

51000 Rijeka

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 110-0717-06/46
UR. BROJ 04-06-17-12

Nadležni Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa St-239/2017

**OČITOVANJE DUŽNIKA O PRIJAVLJENIM TRAŽBINAMA U
PREDSTEČAJNOM POSTUPKU**

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

OPTISOL d.o.o. za trgovinu i usluge

OIB 21188668743

Adresa / sjedište

Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski trg 1

PODACI O PRIJAVLJENOJ TRAŽBINI O KOJOJ SE DUŽNIK OČITUJE

Redni broj tražbine iz tablice prijavljenih tražbina

11

Vjerovnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

GRAD RIJEKA, OIB: 54382731928, KORZO 16, RIJEKA

Iznos prijavljene tražbine iz tablice prijavljenih tražbina 49.358,48 (kn)

Dužnik priznaje prijavljenu tražbinu u iznosu od 42.511,93 (kn)

Dužnik osporava prijavljenu tražbinu u iznosu od 6.552,00 (kn) po osnovi glavnice, i u iznosu od 94,55 (kn) po osnovi kamata, u iznosu od 200,00 (kn) po osnovi troška ovrhe, sveukupno u iznosu od 6.846,55 (kn).

Razlozi osporavanja

Dužnik djelomično osporava prijavljenu tražbinu u iznosu od 6.846,55 kn jer je Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, temeljem rješenja o naplati spomeničke rente, KLASA: UP/I-363-01/16-08/1404, i KLASA: UP/I-363-01/16-08/2236, donio rješenje o ovrši spomeničke rente pljenidbom novčanih sredstava. Međutim, rješenje o ovrši ne može biti izvršno jer dostava navedenog rješenja nije uredna, odnosno izvršena je na način da je rješenje ostavljeno u kovčežiću na adresi direktora Pavla Pavičevića, J. Lenca Spodolčeva 1d. Rijeku, a ne na adresi sjedišta dužnika.

Mjesto i datum

Rijeka, 04. srpnja 2017.g.

Potpis dužnika


OPTISOL d.o.o.
Jadranski trg 1
51000 Rijeka
OIB 21188668743

Napomena: Za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje potrebno je dio obrasca u kojem su sadržani podaci o tražbini, umnožiti i popuniti za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav

KLASA : UP/I-363-01/ 17 -09/ 2
URBROJ: 2170/01-02-20-17-1
Rijeka, 20.03.2017
Interni broj: 12247

Ovo rješenje je izvršno dana 07.04.2017.
Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Dana 08.06.2017.



Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, na temelju odredbe članka 114. stavka 11. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14 i 98/15), članka 23. stavka 5. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" br. 26/03-pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12 i 147/14), članka 141. stavka 3. Općeg poreznog zakona ("Narodne novine" br. 115/16) i članka 12. Odluke o visini spomeničke rente ("Službene novine" PGŽ broj 54/12 i 51/13 i Službene novine Grada Rijeke br. 9/15), u postupku prisilne naplate spomeničke rente od obveznika OPTISOL D.O.O., RIJEKA, JADRANSKI TRG 1 pokrenutom po službenoj dužnosti, donosi

R J E Š E N J E
o ovrši spomeničke rente
pljenidbom novčanih sredstava
ovršenika

1. Ovršenik OPTISOL D.O.O., RIJEKA, JADRANSKI TRG 1, (OIB: 21188668743) duguje na dan donošenja ovog rješenja, tj. 20.03.2017 godine po osnovi spomeničke rente iznos glavnice od 6.552,00 kn i zakonske zatezne kamate u iznosu od 94,55 kn, odnosno ukupno 6.646,55 kn, temeljem ovršnih rješenja ovog Odjela:

KLASA: UP/I-363-01/1608/ 1404 URBROJ: 2170/01-02-20-16-1 od 08.04.2016.
KLASA: UP/I-363-01/1608/ 2236 URBROJ: 2170/01-02-20-16-1 od 23.05.2016.

te trošak ovrhe u iznosu od 200,00 kn.

2. Nalaže se Financijskoj agenciji da provede ovrhu na novčanim sredstvima ovršenika sa svih ovršenikovih računa i na oročenim novčanim sredstvima sukladno odredbama Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima (Narodne novine br. 91/10 i 112/12), radi naplate duga spomeničke rente utvrđenog točkom 1. izreke u korist računa: "Prihodi od spomeničke rente koja se plaća po četvornom metru korisne površine poslovnog prostora" broj: HR5610010051737328690, na način kako slijedi:

- spomeničku rentu	u iznosu od	6.552,00 kn	Poziv na broj: HR67 21188668743
- zakonske zatezne kamate	u iznosu od	94,55 kn	HR67 21188668743

a trošak ovrhe u korist računa Proračun Grada Rijeke, IBAN HR3324020061837300005, poziv na broj HR 68 7706-21188668743 -450.

3. Nalaže se Financijskoj agenciji da provede ovrhu na novčanim sredstvima ovršenika sa svih ovršenikovih računa i na oročenim novčanim sredstvima sukladno odredbama Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima, radi naplate daljnjih pripadajućih kamata obračunanih na iznos glavnice iz točke 1. izreke rješenja, za razdoblje od dana donošenja ovog rješenja, tj. od 20.03.2017 godine do dana uplate duga.

4. Žalba izjavljena protiv ovog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

O b r a z l o ž e n j e

U postupku pokrenutom po službenoj dužnosti, utvrđeno je da su rješenja ovog Odjela kojima se obvezniku OPTISOL D.O.O., RIJEKA, JADRANSKI TRG 1 utvrđuje obveza i visina spomeničke rente, postala izvršna u upravnom postupku i to:

KLASA: UP/I-363-01/1608/ 1404 URBROJ: 2170/01-02-20-16-1 od 08.04.2016.

KLASA: UP/I-363-01/1608/ 2236 URBROJ: 2170/01-02-20-16-1 od 23.05.2016.

Uvidom u službene računovodstvene evidencije Odjela gradske uprave za komunalni sustav utvrđeno je da dug ovršenika nije podmiren po rješenjima:

KLASA: UP/I-363-01/1608/ 1404 URBROJ: 2170/01-02-20-16-1 od 08.04.2016.	1,872.00 kn
KLASA: UP/I-363-01/1608/ 2236 URBROJ: 2170/01-02-20-16-1 od 23.05.2016.	4,680.00 kn

što iznosi 6,552.00 kn glavnice.

Nadalje ovršenik duguje i:

-	200.00	kn trošak ovrhe
-	94.55	kn zakonske zatezne kamate na neplaćene iznose glavnice

Na osnovi takvog činjeničnog stanja, ovo upravno tijelo utvrđuje da su, sukladno odredbama članaka 140. i 141. Općeg poreznog zakona i članaka 4. i 5. Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima, ispunjene zakonske pretpostavke za ovrhu spomeničke rente do namirenja duga.

Točka 1. izreke rješenja temelji se na odredbi članka 141. stavak 2. točke 1. i 2. Općeg poreznog zakona.

Nalog Financijskoj agenciji iz točke 2. izreke ovog rješenja temelji se na odredbama članaka 5., 7. i 8.

Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima.

Nalog Financijskoj agenciji iz točke 3. izreke ovog rješenja temelji se na odredbi članka 130. stavka 3.

Općeg poreznog zakona.

Točka 4. izreke rješenja utvrđena je osnovom odredbe članka 142. stavka 6. Općeg poreznog zakona.

O troškovima predmetnog postupka riješeno je u skladu s odredbom članka 170. Općeg poreznog zakona.

Slijedom svega navedenog donesena je odluka kao u izreci ovog rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 8 dana od dana primitka istog Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, Rijeka, Riva 10/I.

Žalba se podnosi neposredno ili putem pošte preporučeno Gradu Rijeci, Odjelu gradske uprave za komunalni sustav, Rijeka, Titov trg 3, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovog upravnog tijela, uz naplatu 50,00 kn upravne pristojbe. Upravna pristojba može se platiti izravno na račun:

HR3324020061837300005, model HR68, poziv na broj: 5703-OIB ili u državnim biljezima. Ako se pristojba uplaćuje izravno na propisani račun, ovom tijelu potrebno je dostaviti dokaz o uplati i to: presliku naloga za plaćanje (uplatnica) ako je pristojba plaćena gotovinskim nalogom odnosno presliku izvatka računa ako je pristojba plaćena bezgotovinskim nalogom.

Plaćanje upravne pristojbe propisano je odredbom čl. 1. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 115/16), a visina iste tar. br. 3. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" br. 8/17).

Temeljem odredbe čl. 9. toč. 60. Zakona o upravnim pristojbama ovo je rješenje oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe.

Voditelj - ravnatelj

Željko Vitas

Dostavljeno:

1. Ovršeniku OPTISOL D.O.O.

RIJEKA, JADRANSKI TRG 1, uručiti osobno

2. Financijska agencija, Frana Kurelca 8, 51000 Rijeka, po ovršnosti

3. Pismohrana -ovdje-

-AR-

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
 GRAD RIJEKA
 Odjel gradske uprave za komunalni sustav
 Direkcija zajedničke komunalne djelatnosti

Rijeka, 20.03.2017

OBRAČUN KAMATA

OPTISOL D.O.O.
 RIJEKA
 JADRANSKI TRG 1

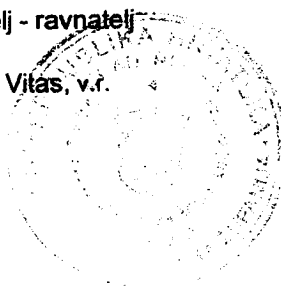
Opis	Zaduženje	Uplata	Dana	Iznos	%	Koeficijent	Kamata
Spom.ren.	31.12.2016	31.12.2016	1	2,340.00	7.88	0.02153	0.50
Spom.ren.	01.01.2017	20.03.2017	79	2,340.00	7.68	1.66225	38.90
Spom.ren.	01.02.2017	20.03.2017	48	2,340.00	7.68	1.00997	23.63
Spom.ren.	31.12.2016	31.12.2016	1	1,872.00	7.88	0.02153	0.40
Spom.ren.	01.01.2017	20.03.2017	79	1,872.00	7.68	1.66225	31.12

Ukupno: 6,552.00 94.55

Uplatu kamata izvršite odmah u korist Prihod od sp.ren.-Rijeka, Rijeka na broj računa HR5610010051737328690.

Voditelj - ravnatelj

Željko Vitas, v.r.



2015-2016



G R A D R I J E K A

GRAD RIJEKA
UPRAVNI POSTUPAK

10-11-1964 - 11-12-1964

01450 221,000,000

11-PROJ 217001 02-00 1724

PRIMATELJ:

PAVLE PAVICEVIC ZA OPTISKO C.C.O.

J. LENCA SPODOLCEVA 1 D

51000 RIJEKA

F.L.E. 88 - ΣΠ 3000000000
Q

AR RC 66 329 396 0 HR

DOSTAVNICA

ODVOJITI I VRATITI NA ADRESU POŠILJATELJA!

Potvrđujem da sam danas _____ godine
primio otpравak označen na prednjoj strani

Primateelj:

Dostavljač:

datum _____ potpis dostavljača _____
1. Budući da primatelj nije zatečen na mjestu dostave, ostavljena mu je pisana obavijest da na određeni dan i sat bude na mjestu dostave radi primanja pismena, te na kojem mjestu možda tog dana sam podići pismeno.

datum _____ potpis dostavljača _____ datum _____ potpis dostavljača _____

U Dostavu OB-28.3.17
4.4.17
D

Obrazac 4.

05-07-2017

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Frana Kurelca 3

51 000 Rijeka

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POSTE
KLASA 110-07/17-06 46
UR. BROJ 09-06-17-17

Nadležni Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa St-239/2017

OČITOVANJE DUŽNIKA O PRIJAVLJENIM TRAŽBINAMA U
PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

OPTISOL d. o. o. za trgovinu i usluge

OIB 21188668743

Adresa / sjedište

Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski trg 1

PODACI O PRIJAVLJENOJ TRAŽBINI O KOJOJ SE DUŽNIK OČITUJE

Redni broj tražbine iz tablice prijavljenih tražbina

14.

Vjerovnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

Hrvatska radiotelevizija, OIB: 68419124305, Zagreb (Grad Zagreb), Prisavlje 3

Iznos prijavljene tražbine iz tablice prijavljenih tražbina

487,19 (kn)

Dužnik priznaje prijavljenu tražbinu u iznosu 480,00 kn po osnovi glavnice i u iznosu 7,19 kn po osnovi kamata, odnosno sveukupno 487,19 kn

Dužnik osporava prijavljenu tražbinu u iznosu i po osnovi

0,00 (kn)

Razlozi osporavanja

Mjesto i datum

RIJEKA, 04.07.2017.

Potpis dužnika



OPTISOL d.o.o.

Jadranski trg 1

51000 Rijeka

OIB 21188668743

Napomena: Za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje potrebno je dio obrasca u kojem su sadržani podaci o tražbini, umnožiti i popuniti za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje.

Obrazac 4.

1

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Frana Kurelca 3

51 000 Rijeka

05 -07- 2017

PREDSTEČAJNE NAGODBE /
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 110-07/17-06/46
UR. BROJ 04-06-17-17

Nadležni Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa St-239/2017

**OČITOVANJE DUŽNIKA O PRIJAVLJENIM TRAŽBINAMA U
PREDSTEČAJNOM POSTUPKU**

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

OPTISOL d. o. o. za trgovinu i usluge

OIB 21188668743

Adresa / sjedište

Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski trg 1

PODACI O PRIJAVLJENOJ TRAŽBINI O KOJOJ SE DUŽNIK OČITUJE

Redni broj tražbine iz tablice prijavljenih tražbina

17.

Vjerovnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

JADROLINIJA, društvo za linijski pomorski prijevoz putnika i tereta, OIB: 38453148181,

Rijeka (Grad Rijeka), Riva 16

Iznos prijavljene tražbine iz tablice prijavljenih tražbina

5.488.756,40 (kn)

Dužnik priznaje prijavljenu tražbinu u iznosu i po osnovi

0,00 (kn)

Dužnik osporava prijavljenu tražbinu u iznosu od 4.267.949,40 kn po osnovi glavnice, u iznosu od 1.220.807,00 kn po osnovi kamata, odnosno u sveukupnom iznosu od 5.448.756,40 kn

Razlozi osporavanja

Prijava Jadrolinije **nije podobna za odlučivanje** jer NE sadrži sve elemente iz čl. 36 Stečajnog zakona.

Prijava nema pravnog osnova. Ugovori koji su dostavljeni su raskinuti 2012. godine.- otkaz u privitku

Vjerovnik nije dostavio naznaku o dokazu za postojanje tražbine (*izvod iz poslovnih, račun*) jer isto ne postoji s obzirom da ne postoji niti tražbina.

Stoga prijavljenu tražbinu treba odbaciti.

Podredno dužnik osporava tražbinu iz razloga jer se između dužnika i vjerovnika vodi sudski spor na Trgovačkom sudu u Rijeci, posl. br. P-268/2016. radi isplate. tužitelja-protutuženika

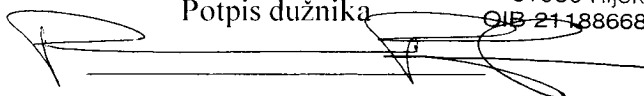
JADROLINIJA, Rijeka, Riva 16, OIB: 38453148181 protiv tuženika-protutužitelja Luciana Pavićević, vl. obrta Optisol, Splitska 1, Rijeka, OIB: 25580009304 i OPTISOL d. o. o., Rijeka, Jadranski trg 1, OIB: 21188668743, u kojoj je od strane tuženika – protutužitelja podnesena protutužba radi isplate nužnih i korisnih troškova s osnova ulaganja u prostor u zgradi u vlasništvu Jadrolinije.

K tome, u postupku pred Trgovačkim sudom posl. br. P-268/2016 zatraženo je i spajanje s predmetom P- 2075/2013. Trgovački sud u Rijeci, a o kojem prijedlogu Trgovački sud nije donio Rješenje.

Kao dokaz dužnik dostavlja u privitku odgovor na tužbu i protutužbu od dana 09.05.2016.godine i zapisnik od listopada 2016.godine.

Mjesto i datum
Rijeka, 4.07.2017.

Potpis dužnika



OPTISOL d.o.o.

Jadranski trg 1
51000 Rijeka
OIB 21188668743

Napomena: Za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje potrebno je dio obrasca u kojem su sadržani podaci o tražbini, umnožiti i popuniti za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje.


ODVJETNIČKI URED
NELA ŠUŠA

Adresa: Korzo 32/III, 51000 Rijeka
Telefon: 051/301-318, 301-319, 301-321
Fax: 051/301-264
E-mail: nela.susa@gmail.com
OIB: 17342192888

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

05-05-2016

PRIMLJENO

U Rijeci	05.05.2016. godine
Za	TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Posl. br.	P-268/2016
TUŽITELJ	JADROLINIJA, društvo za linijski pomorski prijevoz putnika i tereta, Riva 16, Rijeka, OIB: 38453148181
TUŽENIK	1. OPTISOL d. o. o., Jadranski trg 1, Rijeka, OIB: 21188668743 2. Luciana Pavičević, vl. Optičarsko trgovačkog obrta „Optisol“ Splitska 1, Rijeka, OIB: 25580009304, oboje zastupani po:
Radi	 sjecanja bez osnove
	2x

ODVJETNIK
NELA ŠUŠA
51000 RIJEKA, Korzo 32/III
OIB: 17342192888

ODGOVOR TUŽENIKA NA TUŽBU

-punomoć
- prilozi

1. tuženik i 2. tuženik ističu kako su u ovom postupku opunomoćili za postupanje odvjetnički ured Nela Šuša te se umoljava naslovni sud da sva daljnja pismena dostavlja na adresu punomoćnika navedeno u zaglavlju.

Tuženici su dana 07. travnja 2016. godine zaprimili tužbu tužitelja te u ostavljenom roku od 30 dana podnose odgovor na tužbu.

Tuženici osporavaju tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti iz razloga kako slijedi.

I. Prigovor promašene pasivne legitimacije

2. tuženik primarno ističe **prigovor promašene pasivne legitimacije** obzirom je tuženik na pogrešan način označio osobu 2. tuženika.

Naime, Optičarsko trgovački obrt „OPTISOL“ vl. Luciana Pavićević, od dana 07. siječnja 2015. godine **ne postoji** te je iz tog razloga pogrešno naveden kao 2. tuženik u ovom postupku.

Dokaz: izvadak iz obrtnog registra, nesporno

Nadalje, da bi tužitelj mogao od tuženika potraživati utužene iznose na temelju stjecanja bez osnove mora dokazati da je dio imovine tužitelja prešao u imovinu tuženika, a da to nema osnove u nekom pravnom poslu – čl.1111 Zakona o obveznim odnosima.

Tužitelj nije priložio niti jedan dokaz iz kojeg bi bilo razvidno da je 2. tuženik koristio prostor u utuženom razdoblju.

II. Visina naknade koju tužitelj potražuje

Tužitelj u potpunosti neosnovano zahtijeva isplatu mjesečnog iznosa od 129.331,80 kn koji navodno predstavlja iznos prosječne zakupnine poslovnih prostora u predmetnoj zgradi.

Naime, iznos/visinu naknade koju tužitelj može potraživati za korištenje predmetnog prostora bez ugovora (a kojeg je tužitelj raskinuo) **odgovara iznosu minimalne mjesečne zakupnine istovjetnih poslovnih prostora na istoj lokaciji.**

Ovo je stajalište potvrđeno **odlukom Vrhovnog suda Republike Hrvatske, u odluci VSRH. Rev 1080/2008-2, od 19. listopada 2011. godine.**

Stoga su bespredmetni tužiteljevi navodi o iznosima mjesečnih zakupnina zakupnika Splitske banke, Veneto banke i OTP banke, upravo iz razloga jer **ne postoji ugovorni odnos između tužitelja i tuženika s osnova ugovora o zakupu** te tužitelj ne može potraživati iznos zakupnine koji navodi, već može sukladno utvrđenoj sudskoj praksi potraživati naknadu u iznosu **minimalne mjesečne zakupnine istovjetnih poslovnih prostora na istoj lokaciji.**

Nesporno je kako su ranije navedeni zakupnici poslovnih prostora u vlasništvu tužitelja financijske institucije.

Nadalje, tužitelj vrlo slikovito navodi kako zgrada ima 4 kuta, ali pogrešno navodi kako prostore koriste samo banke.

Postavlja se pitanje, iz kojeg razloga tužitelj nije dostavio ugovore o zakupu s ostalim zakupnicima poslovnih prostora u istoj zgradi, a koji se bave pružanjem uslužnih djelatnosti.

Tuženici predlažu da sud pozove tužitelja na dostavu ugovora koje ima sa zakupcima koji u prizemlju zgrade tužitelja pružaju usluge i to Ugovor o zakupu s TD Frajona d.o.o. i Ugovor o zakupu s TD 2C SABBADIN d.o.o.

Ukoliko tužitelj ne dostavi predmetne ugovore tuženici predlažu da se na okolnost visine zakupnine za poslovne prostore koji pružaju uslužne i trgovačke djelatnosti u prizemlju zgrade Riva 16 pozovu na saslušanje gđe. Sandra Kinkela, zakonski zastupnik i g.dina. Paolo Sabbadin prokurist trgovačkog društva 2C Sabbadin d.o.o. te g.dina. Ivan Volarić, zakonskog zastupnika Frajona d.o.o., Malinska.

Potpuno je jasno kako tužitelj namjerno iznosi netočne činjenice glede visine zakupnina.

Dakle, potpuno je jasno kako financijske institucije i uslužne i trgovačke djelatnosti ne mogu imati istu visinu zakupnine

Kao što je tužitelj naveo, između tužitelja i tuženika već se kod naslovnog suda vodi postupak pod posl. br. P-2075/2013, a u kojem je već provedeno vještačenje u odnosu na visinu zakupnina po stalnom sudskom vještaku graditeljske struke Zlatku Koščina.

U prethodno navedenom postupku vještak je utvrdio kako mjesečna zakupnina za poslovni prostor u prizemlju zgrade iznosi **68,33 kn/m²** mjesečno, a mjesečna zakupnina za prostor na polukatu iznosi **61,50 kn/m²** iz razloga što je slobodna visina prostora na polukatu manja od visine prosotra u prizemlju te se mjesečna zakupnina umanjuje za 10%.

Dokaz: nalaz i mišljenje vještaka Zlatka Koščine, od dana 15. rujna 2015. godine u postupku kod Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. P-2075/2013

uvid u spis Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. P-2075/2013

Iznos zakupnine poslovnih prostora u Adamićevoj ulici i Jadranskom trgu, a koji se nalaze u istoj zoni kao i poslovni prostor u vlasništvu tužitelja odgovara iznosu utvrđenom u nalazu i mišljenju vještaka.

Pa tako zakupnina za poslovni prostor na adresi Adamićeva 21/A, površine 389 m² u vlasništvu Grada Rijeke iznosi 6,93 EUR/m², zakupnina za poslovni prostor na adresi Adamićeva 19/A, površine 216 m² u vlasništvu Grada Rijeke iznosi 8,47 EUR/m², te zakupnina za poslovni prostor na adresi Jadranski trg 4C površine 342 m² u vlasništvu Grada Rijeke iznosi 11,92 EUR/m².

Štoviše, za ulicu Riva, odnosno za zonu u kojoj se nalazi poslovni prostor u vlasništvu tužitelja minimalna zakupnina za poslovni prostor iznosi 70,00 kn/m², a što je utvrđeno u tablici za određivanje minimalnih zakupnina za Grad Rijeku i potvrđeno u dopisu Ministarstva financija – porezna uprava, Područni ured Rijeka, Ispostava Rijeka, KLASA: 410-01/14-01/1779-ljd, URBROJ: 513-07-08-08-14-02, od dana 29. srpnja 2014. godine.

Dokaz: Ugovor o zakupu br. 8018/02-03, sklopljen između Grada Rijeke, Korzo 16, Rijeka i Lin Chunlei d.o.o. iz Rijeke, Bože Milanovića 18, od dana 25. travnja 2012. godine

Ugovor o zakupu br. 8272/02-03, sklopljen između Grada Rijeke, Korzo 16, Rijeka i Rijekatekstil – domus d.d. iz Rijeke, Jadranski trg 4, od dana 10. siječnja 2014. godine – izvornik u predmetu naslovnog suda posl. br. P-2075/2013

Ugovor o zakupu br. 8273/02-03, sklopljen između Grada Rijeke, Korzo 16, Rijeka i Rijekatekstil – domus d.d. iz Rijeke, Jadranski trg 4, od dana 10. siječnja 2014. godine – izvornik u predmetu naslovnog suda posl. br. P-2075/2013

dopis Ministarstva financija – porezna uprava, Područni ured Rijeka, Ispostava Rijeka, KLASA: 410-01/14-01/1779-ljd, URBROJ: 513-07-08-08-14-02, od dana 29. srpnja 2014. godine – izvornik u predmetu naslovnog suda posl. br. P-2075/2013

Sukladno prethodnim navodima te nalazu i mišljenju vještaka nedvojbeno je utvrđeno kako tužitelj **eventualno** može potraživati iznos od **25.760,41 kn** mjesečno za poslovni prostor od 377,00 m² u prizemlju te iznos od **8.056,50 kn** mjesečno za poslovni prostor od 131 m² za poslovni prostor na prizemlju i polukatu, odnosno ukupni mjesečni iznos od **33.816,91 kn**.

Potrebno je istaknuti i činjenicu kako je dio tužiteljevog tužbenog zahtjeva koji se odnosi na isplatu naknade za mjesec ožujak 2016. godine preuranjen.

Naime, tužba je podnijeta naslovnom sudu dana 24. ožujka 2016. godine, a tužitelj u istome zahtjeva naknadu za korištenje poslovnog prostora i za ožujak 2016. godine prije nego što bi eventualno potraživanje i nastalo. Stoga tužitelj može eventualno potraživati naknadu za period do veljače 2016. godine.

Nadalje, iz prethodno navedenog nalaza i mišljenja vještaka izrađenom u postupku kod naslovnog suda, posl. br. P-2075/2013, nedvojbeno proizlazi kako vrijednost nužnih i korisnih radova uloženi u poslovni prostor u vlasništvu tužitelja iznosi **2.149.409,86 kn**. Sukladno odredbi članka 164. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, **tuženik ima pravo na naknadu vrijednosti nužnih i korisnih troškova, a koje tuženik i zahtijeva u postupku koji se vodi kod naslovnog suda pod posl. br. P-2075/2013.**

Dokaz: kao pod 1)

Budući je iz svega ranije navedenoj jasno razvidno kako postoji tražbina tuženika prema tužitelju te su ispunjene sve pretpostavke za prijeboj, tuženici ističu **prigovor radi prijeboja** svojeg potraživanja s eventualnim tužiteljevim potraživanjem.

III. Solidarna odgovornost tuženika

U konkretnom slučaju tužitelj pogrešno i neutemeljeno zahtjeva isplatu naknade za korištenje poslovnog prostora, za period od siječnja 2015. godine do ožujka 2016. godine solidarno od 1. i 2. tuženika.

Tužitelj ničime nije dokazao kako su 1. tuženik i 2. tuženik solidarni dužnici te stoga niti ne može zahtijevati da mu isti solidarno isplate dio utuženog iznosa. Naime, tuženici poslovni prostor u vlasništvu tužitelja nisu koristili u isto vrijeme, a navedenu je činjenicu i sam tužitelj istaknuo u tužbi.

Solidarna odgovornost se ne predmnijeva te ju je potrebno dokazati.

Stoga ne postoji nikakva osnova po kojoj bi tužitelj mogao potraživati naknadu za korištenje poslovnog prostora od 1. tuženika i 2. tuženika solidarno.

IV. Spajanje postupaka

Kod istog se suda, između istih osoba, a radi isplate po istoj pravnoj osnovi već vodi parnica pod posl. br. P-2075/2013 radi stečenog bez osnove i povodom protutužbe 2. tuženika.

U prethodno navedenom postupku, a kako je već i ranije navedeno, **proveden očevid na licu mjesta i vještačenje po stalnom sudskom vještaku građevinske struke**, Zlatku Koščini, na okolnost visine zakupnine te procijene nužnih i korisnih troškova ulaganja u prostor.

Dakle, bilo bi u potpunosti **bespredmetno i neekonomično ponovno zakazivati očevid na licu mjesta i vještačenje po vještaku građevinske struke** kada je **nalaz i mišljenje građevinskog vještaka** u odnosu na visinu zakupnine i vrijednost ulaganja **već izrađen** u postupku koji se vodi u istoj pravnoj stvari između istih stranaka.

Štoviše, 2. tuženik je uložio i protutužbu radi isplate vrijednosti nužnih i korisnih troškova na ime ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu tužitelja.

Stoga se predlaže naslovnom sudu da radi ekonomičnosti i smanjenja troškova spoji prethodno navedeni postupak i ovaj postupak, sukladno odredbi članka 313. Zakona o parničnom postupku.

V. Prekid postupka

U parnici koja je vodi pred naslovnim sudom P-2075/2013 istaknut je zahtjev za ništetnost ugovora o zakupu.

Dokaz: *uvid u P-2075/2013*

Slijedom navedenog predlaže se prekid ovog postupka do pravomoćnog okončanja postupka za ništetnost koji se vodi u predmetu pred naslovnim sudom P-2075/2013.

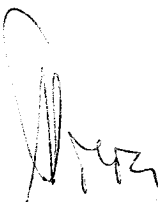
Iz svih prethodno navedenih razloga, predlaže se naslovnom sudu da odbije tužiteljevu tužbu i tužbeni zahtjev, da obveže tužitelja da snosi parnični trošak te tuženici, a sukladno odredbi čl. 189. Zakona o parničnom postupku, tuženici postavljaju protutužbeni zahtjev i predlažu naslovnom sudu da donese sljedeću:

PRESUDU

I. Nalaže se tužitelju – protutuženiku da tuženicima-protutužiteljima solidarno isplati iznos od 2.168.409,86 kn, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 20.08.2008. godine do 29.06.2013. godine po stopi propisanoj člankom 29. Zakona o obveznim odnosima koja odgovara visini eskontne stope HNB-a, uvećanoj za 8 (osam) postotnih poena, a od 30.06.2013. pa do namirenja tuženika - protutužitelja, po stopi propisanoj člankom 12/a Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, primjenom uvećanja referentne stope za 8% poena, s tim da je referentna stopa do 31.07.2015. jednaka prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima koja je izračunata za referentno razdoblje koje je prethodilo tekućem polugodištu umanjenoj za jedan postotni poen, a od 01.08.2015. umanjenoj za tri postotna poena, u roku od 8 dana.

II. Nalaže se tužitelju – protutuženiku da tuženicima-protutužiteljima naknadi parnični trošak zajedno sa zakonskim zateznim kamatama po stopi propisanoj čl. 29. st.2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena koja teče na iznos nastalih troškova počevši od dana donošenja presude pa do namirenja tuženika – protutužitelja.

Tuženici, p.p.


ODVJETNIK
NELA STJERA
5.000 RUŠKA, KOLORELL III
OIB: 17642192686

Tuženici potražuju trošak:

<i>Sastav odgovora na tužbu.....</i>	<i>43.000,00 kn</i>
<i>PDV (25%).....</i>	<i>10.750,00 kn</i>
<i>UKUPNO.....</i>	<i>53.750,00 kn</i>

Tuženici potražuju i trošak sudskih pristojbi za odgovor na tužbu.....2.500,00 kn

PUNOMOĆ

kojom ovlašćujem (o):

ODVJETNIK
Nela Šuša
Rijeka, Korzo 32/III
HRVATSKA

da nas zastupa u građanskom, parničnom, izvanparničnom, izvršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom postupku, postupku pred trgovačkim sudom, postupku pred tijelima državne uprave koji se vodi kod

TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI

Radi:

stjecanja bez anov, zastupanja

pod poslovnim brojem: P-268/2016

Ovlašćuje se da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima na sudu i Izvan suda te kod svih drugih državnih tijela radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa nagodbe, da daje nasljedne izjave te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajemo da ih zamjenjuje: _____

U Rijeci, dana 5.5.2016

OPTISOL d.o.o.

Jadranski trg 1
51000 Rijeka
OIB 21188668743

(potpis stranaka)

Sjedište ureda:

Rijeka, Korzo 32/III

tel.301-318 fax: 301-264

e-mail:nela.susa@gmail.com

RIJEKA, RIVA 10, 51000 RIJEKA

RIJEKA, 09.05.2016.

IZVADAK IZ OBRTNOG REGISTRA

A. SUBJEKT UPISA

MBO		90881125		Br. obrtnice		08010003118		Broj reg. uložka		3118		Stanje obrta		Odjava			
Naziv obrta		OPTIČARSKO TRGOVAČKI OBRT "OPTISOL" vl. LUCIANA PAVIČEVIĆ, RIJEKA, SPLITSKA 1															
Skraćeni naziv		"OPTISOL"															
Datum osniv.		31.12.1996.		Datum početka obav. obrta						08.07.1988.							
Datum prest.		07.01.2015.		Datum posljednje promjene						09.01.2015.							
Sjedište obrta		Ptt broj		Ptt ured		Općina/grad - Naselje						Ulica i kućni broj					
		51000		RIJEKA		RIJEKA - RIJEKA						SPLITSKA 1					
Vlasnik / ortaci		RB		D. rođ. / MBS		Prezime i ime / Tvrtka				Adresa stanovanja / sjedišta							
		1		13.05.1943.		PAVIČEVIĆ LUCIANA (OIB: 25580009304)				REPUBLIKA HRVATSKA, RIJEKA, RIJEKA, MOŠE ALBAHARIJA 2							
Pretežita djelatnost (NKD 2007)		47.78 - OSTALA TRGOVINA NA MALO NOVOM ROBOM U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA															
DJELATNOST - NKD 2007																	
RB		Šifra		Opis djelatnosti										Datum			
1		47.78		OSTALA TRGOVINA NA MALO NOVOM ROBOM U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA												31.12.1996	
		RB		D. rođ.				Prezime i ime									
		Str. os.		1		13.05.1943.				PAVIČEVIĆ LUCIANA (OIB: 25580009304)							
				Zan.													
2		46.90		NESPECIJALIZIRANA TRG.NA VEL.-OKVIRIMA ZA NAOČALE, SUNC.NAOCALAMA I OST. OPREMOM												10.03.1999	
3		26.70		PROIZV.OPTICKIH INSTRUMENATA-DORADA KONTAKTNIH LECA I FITOVANJE, OKVIRA ZA NAOČALE												10.03.1999	
		RB		D. rođ.				Prezime i ime									
		Str. os.		1		13.05.1943.				PAVIČEVIĆ LUCIANA (OIB: 25580009304)							
				Zan.													

B. IZDVOJENI POGONI

RB pogona		1		Stanje pogona		Obrt odjavljen	
Naziv pogona		"SALMOIRAGHI & VIGANO", RIJEKA, TRG IVANA KOBLERA 1					
Skraćeni naziv		"SALMOIRAGHI & VIGANO"					
Sjedište pogona		Ptt broj	Ptt ured	Općina/grad - Naselje			Ulica i kućni broj
		51000	RIJEKA	RIJEKA - RIJEKA			TRG IVANA KOBLERA, 1
Poslovođa	D. rođ.		Prezime i ime		Adresa stanovanja		
	17.01.1979.		ISKRA TIHANA (OIB: 12033785722)		MALI BRGUD, MALI BRGUD 24		
DJELATNOST - NKD 2007							
RB		Šifra		Opis djelatnosti			Datum
		47.78		OSTALA TRG. NA MALO NOVOM ROBOM U SPECIJAL. PRODAV.-			10.12.2007
1		RB		D. rođ.		Prezime i ime	
	Str. os.		1		17.01.1979.		ISKRA TIHANA (OIB: 12033785722)
	Zan.						

C. UPIS U OBRTNI REGISTAR

RB	Datum	Opis upisa	Urudžbeni broj	Klasifikacijski broj
1	31.12.1996.		21700102962	UP/I-3110296012286 PB
	Vrsta promjene	5 USKLAĐIVANJE (ČLANAK 83. ZAKONA O OBRTU)		
2	10.03.1999.		2170-01-04-99-0002	UP/I-311-03/99-01/00092 SK
	Vrsta promjene	21 UPIS NOVE DJELATNOSTI		
3	10.12.2007.		2170-76-01-08-07	UP/I-311-02/07-03/00524 SK
	Vrsta promjene	7 UPIS IZDVOJENOG POGONA		
4	09.01.2015.		2170-03-02/2-15-2	UP/I-311-02/15-04/11
	Vrsta promjene	11 ODJAVA OBRTA		



TRGOVAČKI SUD U RIJEKI

15.09.2015



PRIMLJENO

51000 RIJEKA, Vidikovac 30
OVLAŠTENJA: 4. Su - 837/12, 449/12, 3596/75
Stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene vrijednosti nekretnina
OIB: 337 0462011

TEL: ++385/(0)51-217-991
FAX: ++385/(0)51-217-991
MOB: ++385/(0)98-216-527
IBAN: HR81 2340 0093 1700 2628 3
E-mail: zlatko.koscina@optisol.hr

ELABORAT BROJ: 129/2015

Rijeka, 15.09.2015.

TRGOVAČKI SUD RIJEKA

Posl.broj: P-2075/2013

TUŽITELJ: „JADROLINJA“ RIJEKA;

TUŽENA: LUCIANA PAVIČEVIĆ, „OPTISOL“ RIJEKA;

Radi: isplate

NALAZ VJEŠTAKA



Na osnovu RJEŠENJA, Posl.broj: P-2075/2013, u nastavku se daje:

NALAZ VJEŠTAKA

u vezi izračuna koja je bila tržišna vrijednost najamnine za poslovne prostore u Rijeci, Riva 16, koje koristi tuženik i to za poslovni prostor površine **337,00 m²** koji se nalazi u prizemlju poslovne zgrade tužitelja i za poslovni prostor površine **131,00 m²** koji se nalazi u prizemlju i polukatu iste poslovne zgrade tužitelja u periodu od **ožujka 2012 godine do kraja lipnja 2013 godine**, i to uzimajući u obzira podatke o visini zakupnine drugih poslovnih prostora na istoj ili sličnoj lokaciji u istom vremenskom periodu.

Zadaća je također utvrditi i koje je nužne i korisne troškove imao tuženik u tim poslovnim prostorima računajući od **20 kolovoza 2008 godine do 15 ožujka 2012 godine** te koja je to vrijednost nužnih i korisnih radova.

Očevid sam obavio uz prisustva stranaka u predmetnom poslovnom dana 08.07.2015 godine, kada sam detaljno pregledao prizemlje i polukat prostora, uzeo kontrolne mjere i izvršio fotografiranje.

1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NAJAMNINE:

Sukladno zadatku Suda, u nastavku je izračun tržišne vrijednosti najamnine:

- za poslovni prostor površine 337,00 m², prizemlja poslovne zgrade;
- za poslovni prostor površine 131,00 m², prizemlju i polukat iste poslovne zgrade;

a sve za period od ožujka 2012 godine do kraja lipnja 2013 godine (16 mjeseci).

1.1. PRIKUPLJENI PODACI – REALIZIRANI UGOVORI O NAJMU:

Za izračun prosječne najamnine za ovaj poslovni prostor, koristio sam podatke o zaključenim ugovorima o najmu za poslovne prostore u blizini predmetnog prostora (Jadranski trg, Adamićeva ulica):

- Ugovor o zakupu, br:8018/02-03, od 25.04.2012 godine (Grad Rijeka / LIN CHUNLEI), adresa prostora: **L zona**, Jadranski trg 4/C, prizemlje, površina prostora: 343,00 m², jedinična mjesečna najmanina **11,92 EUR/m²**, ukupna mjesečna najmnina 4.088,56 EUR, namjena prostora: restoran i objekt brze prehrane, trajanje ugovora 10 godina;
- Ugovor o zakupu, br:8272/02-03, od 10.01.2014 godine (Grad Rijeka / „RIJEKA TEKSTIL-DOMUS“ d.d.), adresa prostora: I zona Adamićeve 19/A, prizemlje, površina prostora: 216,00 m², jedinična mjesečna najmanina **8,47 EUR/m²**, ukupna mjesečna najmnina 1.829,52 EUR, namjena prostora: trgovina odjećom i obućom, trajanje ugovora 10 godina;
- Ugovor o zakupu, br:8273/02-03, od 10.01.2014 godine (Grad Rijeka / „RIJEKA TEKSTIL-DOMUS“ d.d.), adresa prostora: **I zona**, Adamićeve 21/A, prizemlje, površina prostora: 389,00 m², jedinična mjesečna najmanina **6,93 EUR/m²**, ukupna mjesečna najmnina 2.695,77 EUR, namjena prostora: trgovina odjećom i obućom, trajanje ugovora 10 godina;

REKAPITULACIJA:

- Površina prostora:.....343,00 m², jed.najamnina:.....11,92 EUR/m²
- Površina prostora:.....216,00 m², jed.najamnina:..... 8,47 EUR/m²
- Površina prostora:.....389,00 m², jed.najamnina:..... 6,93 EUR/m²

Sukladno gornjim podacima, najviša mjesečna jedinična najamnina za prostor površine 343,00 m², iznosi 11,92 EUR/m², odnosno **89,40 Kn/m²**, (ugostiteljska djelatnost) a minimalna 6,93 EUR/m², odnosno **51,98 Kn/m²** (trgovina).

Konverzija 1,00 EUR = 7,50 Kn.

1.2. NAJAMNINA ZA PROSTOR 377,00 m². PRIZEMLJE:

Prema podacima u točki 1.1. jedinična mjesečna najamnina za ovaj poslovni prostor u **prizemlju** zgrade, čija se sadašnja djelatnost može podvesti pod trgovinu i uslugu, iznosila bi srednju vrijednost, odnosno:

$$(11,92 + 8,47 + 6,93) / 3 = 9,11 \text{ EUR/m}^2 \gg \mathbf{68,33 \text{ Kn/m}^2/\text{mjesečno}}$$

odnosno za ukupnu površinu prizemlja od 377,00 m² a za vremenski period od ožujka 2012 godine do kraja lipnja 2013 godine, odnosno za 16 mjeseci, iznosi:

$$\text{Ukupna najamnina} = 68,33 \text{ Kn/m}^2/\text{mjesečno} * 377,00 \text{ m}^2 * 16 \text{ mjeseci} = \mathbf{412.166,56 \text{ Kn}}$$

1.3. NAJAMNINA ZA PROSTOR 131.00 m² PRIZEMLJE I POLUKAT:

Obzirom da se ovaj dio prostora proteže i na polukat čija je slobodna visina manja od visine prostora u prizemlju, izračunata se prosječna najamnina prizemlja, umanjuje za 10 %, pa je jedinična mjesečna najamnina za prizemlje i polukat:

$$68,33 \text{ Kn/m}^2/\text{mjesečno} - 10 \% = 61,50 \text{ Kn/m}^2/\text{mjesečno}$$

odnosno za ukupnu površinu prizemlja i polukata od 131.00 m² a za vremenski period od ožujka 2012 godine do kraja lipnja 2013 godine, odnosno za 16 mjeseci, iznosi:

$$\text{Ukupna najamnina} = 61,50 \text{ Kn/m}^2/\text{mjesečno} * 131,00 \text{ m}^2 * 16 \text{ mjeseci} = \mathbf{128.904,00 \text{ Kn}}$$

Svukupna najamnina za poslovni prostor u prizemlju i polukatu, za vremenski period od ožujka 2012 godine do kraja lipnja 2013 godine, odnosno za 16 mjeseci, iznosi:

$$\mathbf{412.166,56 \text{ Kn} + 128.904,00 \text{ Kn} = 541.070,56 \text{ Kn}}$$

2. VRIJEDNOST NUŽNIH I KORISNIH RADOVA:

2.1. UVODNE NAPOMENE:

Nije mi poznato stanje prostora prije početka radova na njegovom uređenju.

Proučio sam sudski spis, i sve njegove dokumente, te se u odnosu na današnje stanje prostora, donekle može utvrditi tijek, vrsta i količina izvedenih radova na njegovom uređenju.

U spisu postoji fotodokumentacija prostora (list spisa 116-136), iz kojih je vidljivo stanje prostora prije početka radova na uređenju, odnosno pojedine faze izvođenja radova na njegovom uređenju te se može iz njih samo djelomično isčitati problematika izvođenja radova na uređenju prostora.

Također postoje dokumenti koji se odnose na izradu projekta uređenja sa troškovnikom radova, računi i ponude za izvedene radove (list spisa 169-288) i trošak nadzora (list spisa 275). Napominjem, da se danas kontrola količina određenih radova ne može nesporno utvrditi, pa se u slučaju eventualnih spornih količina, treba zatražiti očitovanje projektanta i nadzora.

U odnosu na način izvedbe radova, upotrebljenih materijala i konačnog izgleda prostora, u spisu postoje, osim projektnog rješenja unutrašnjeg uređenja, i posebni uvjeti zaštite kulturnog dobra jer je građevina pod zaštitom Uprave za zaštitu baštine, (MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel, rijeka (lista spisa 137-193) te pripadajuće Rješenje (list spisa 140) čijom se dokumentacijom uvjetuju vrlo strogi uvjeti unutrašnjeg i vanjskog uređenja predmetnog prostora kao i uvjeti primjene i korištenja određenih materijala.

Kod izvođenja radova i samog projektiranja, morali su se poštivati uvjeti Ministarstva zdrastva (medicinsko-sanitarno-tehnički uvjeti).

Iz spisa se mogu isčitati veliki tehnički problemi sanacije podzemnih voda (plima i oseka mora), kao i sanacije nosivosti međukatne konstrukcije polukata.

2.2. SADAŠNJE STANJE:

Danas je to jedinstveni uređeni prodajno-uslužni poslovni prostor s prizemljem i polukatom, kojem se prilazi unutrašnjim stepenicama. Svi prostori su u funkciji oftamološke poliklinke.

Uređeni prostor u prizemlju i polukatu se sastoji od četiri ordinacije, prijemnog prostora, čekaonice za pacijente u prizemlju i na polukatu, prostori za medicinsko osoblje, prostor za pripremu pacijenata, arhive, skladišta, garderobe, sanitarnog prostora za osoblje i pacijente, sanitarnog prostor za invalide, servisnog prostora i kancelarije.

Svi prostori su uređeni prema visokim i strogim sanitarno-tehničkim elementima. Upotrebljeni su kvalitetni materijali a održavanje prostora je vrlo dobro.

2.3. VRIJEDNOST ULAGANJA:

Analizirajući projektnu i financijsku dokumentaciju u spisu koja se odnosi na radove za uređenje prostora, te uspoređujući sadašnje stanje prostora, izvedeni se radovi mogu razdvojiti na nužne i korisne. U određenim slučajevima, vrijednost se nužnih radova mogla u određenom postotku podvesti i pod stavku „korisni“, da ne postoje strogi uvjeti Uprave za zaštitu baštine, koja je u takvim slučajevima odredila vrstu materijala i kvalitet izvedbe (vanjska stolarija, obrada elemenata enterijera i slično).

Napominjem, da sam vrijednost ulaganja izračunao isključivo na temelju dokumentacije iz spisa.

U priloženim tablicama, prikazani su financijski elementi izvedenih radova.

2.3.1. UKUPNA ULAGANJA:

Prema dokumentaciji u spisu i prema utvrđenom današnjem stanju u prostoru, ukupna vrijednost ulaganja, u uređenje prostora na dan izrade ovog nalaza, iznosi:

2.149.409,86 Kn

2.3.2. VRIJEDNOST NUŽNIH RADOVA:

Prema stanju prostora prije početka radova, prema strogim uvjetima Uprave za zaštitu baštine i današnjem uređenom stanju prostora, navedena je i izračunata vrijednost nužnih radova sukladno pravilima struke, i ista iznosi:

1.746.182,72 Kn

2.3.3. VRIJEDNOST KORISNIH RADOVA:

Vrijednost korisnih radova je izračunata prema sadašnjem stanju uređenog prostora, i iznosi:

4.321,14 Kn

3.3. ZAKLJUČAK:

3.3.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NAJAMNINE:

-NAJAMNINA PRIZEMLJA:.....	412.166,56 Kn
-NAJAMNINA PRIZEMLJA+POLUKAT:.....	128.904,00 Kn
-SVUKUPNA NAJAMNINA:.....	541.070,56 Kn

3.3.2. VRIJEDNOST ULAGANJA:

-UKUPNA VRIJEDNOST RADOVA:..... 2.149.409,86 Kn
-NUŽNI RADOVI..... 1.746.182,72 Kn
-KUPUS IZ 2019..... 403.227,14 Kn

SPECIFIKACIJA RAČUNA IZVEDENIH RADOVA I IZRAČUN NJIHOVE SADAŠNJE VRIJEDNOSTI,
PRIKAZAN JE U TABLICAMA.

Izračunao:

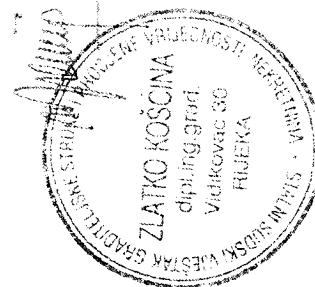


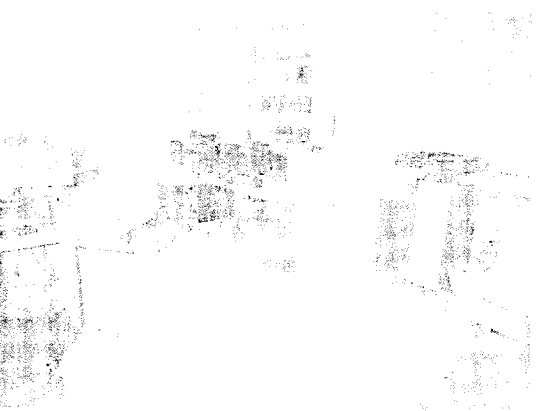
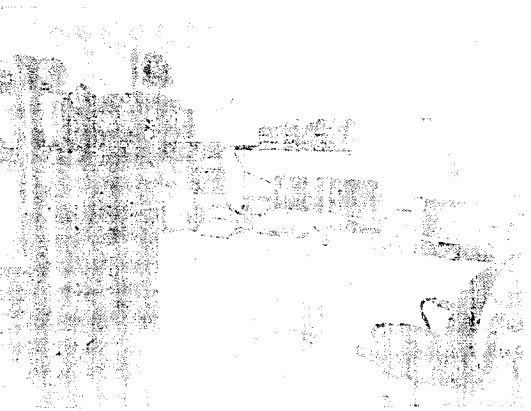
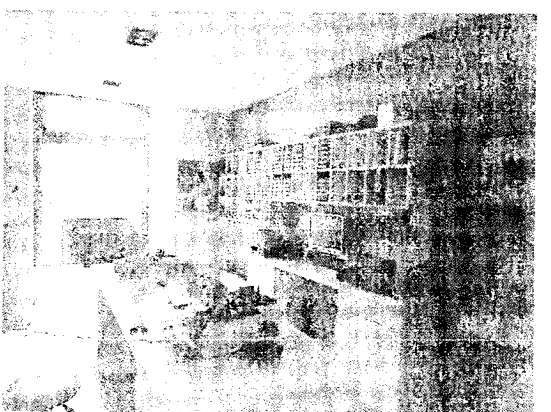
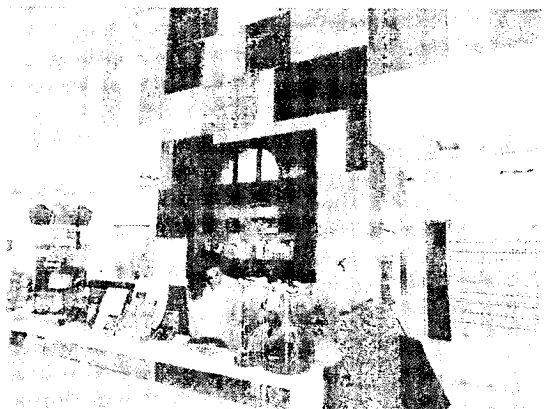
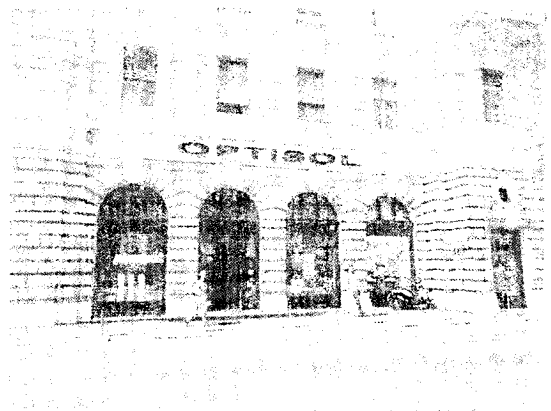
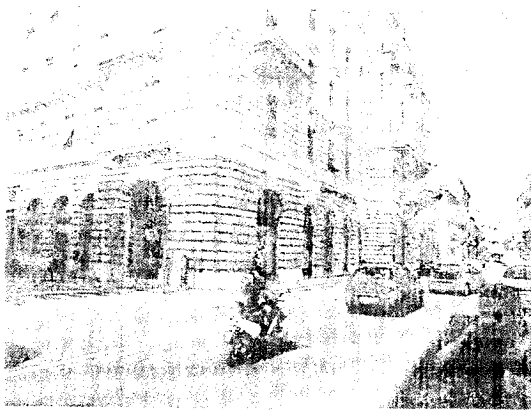
Redni broj:	OPIS RADA	račun:	Datum računa: godina	Iznos računa: Kn	Godišnje umanjenje: %	Starost rada: godina	Današnja vrijednost: Kn	NUŽNI RADOVI: Kn	napis
	"ELEKTROMONT" d.o.o.								
1.	Rušenje, probijanje, demontaža	"ELEKTROMONT"	2008	89740,00	0,00	7	89740,00	89740,00	
2.	Zidarski radovi	"	2008	76030,00	2,50	7	62724,75	62724,75	
3.	Hidroizolacijski radovi	"	2008	88175,00	1,00	7	82002,75	82002,75	
4.	Gipskartonske konstrukcije	"	2009	225516,00	2,50	6	191688,60		
5.	Podopolagački radovi	"	2008	10180,00	2,50	7	8398,50	8398,50	
6.	Soposlikarski i ličilački radovi	"	2009	80194,00	0,00	0	održavanje	0,00	
7.	Keramičarski radovi	"	2009	33210,00	2,50	7	27398,25	27398,25	
8.	Hidroinstalaterski radovi	"	2008	140812,00	2,00	7	121098,32	121098,32	
9.	Elektroinstalaterski radovi	"	2008	256755,00	2,00	7	220809,30	220809,30	
10.	Strojarški radovi	"	2008	138770,00	1,50	7	124199,15		
11.	Isušivanje gradilišta	"	2008	700,00	0,00	0	700,00		
12.	Popravak prozora	"	2008	4350,00	4,00	7	3132,00	3132,00	
13.	Najam skele	"	2008	5400,00	0,00	0	5400,00		
14.	Rad na met. konstrukcijama	"	2008	46955,00	1,50	7	42024,73	42024,73	
15.	Kordinacija radova na gradilištu	"	2008/09	59300,49	0,00	0	59300,49	59300,49	
	UKUPNO:						1038616,84	716629,09	

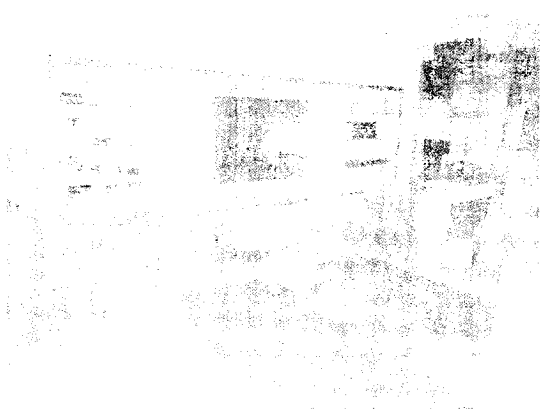
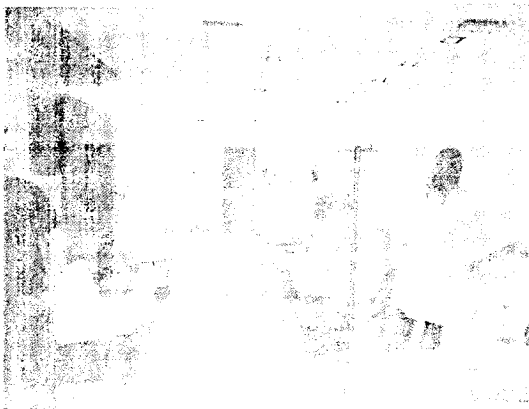
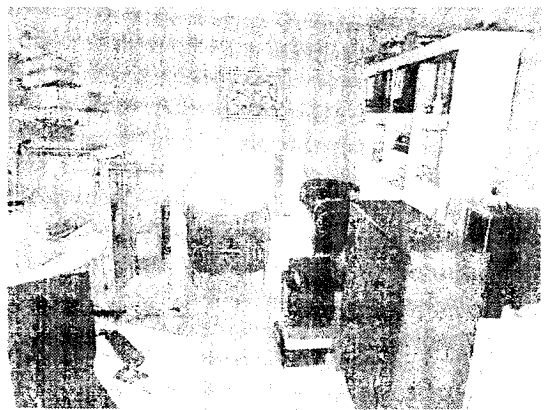
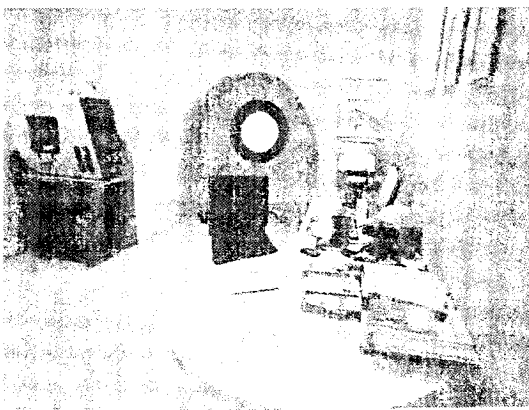
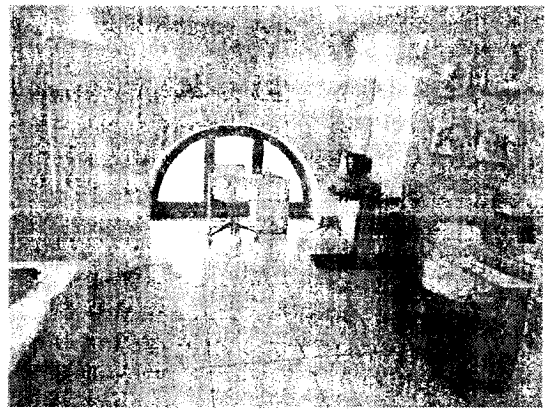
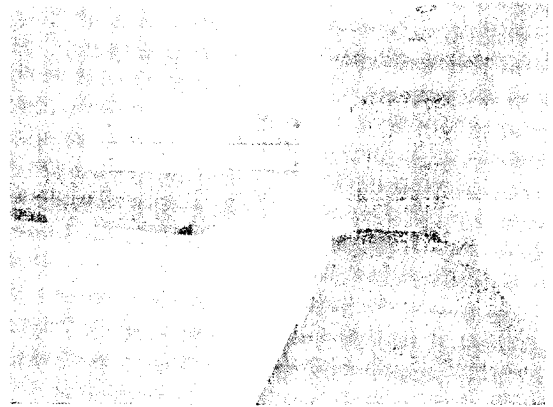
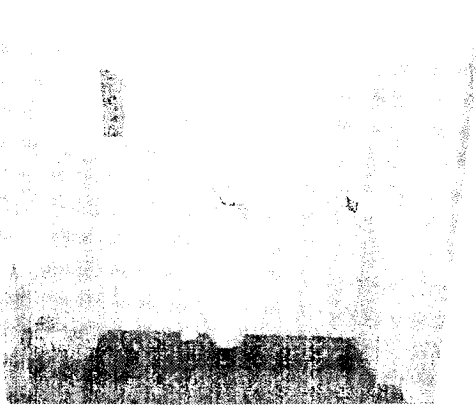
Redni broj:	OPIS RADA	račun:	Datum računa: godina	Iznos računa: Kn	Godišnje umanjenje: %	Starost rada: godina	Današnja vrijednost rada Kn	NUŽNI RADOVI: Kn	UKUPNO: Kn
	DOBAVA MATERIJALA								
16.	Materijal za izolaciju	Natura, 6/08	2008	68025,00	1,00	7	63263,25	63263,25	
17.	Materijal za postavu parketa	Panon, 111	2008	6340,00	2,50	7	5230,50	5230,50	
18.	Hidrantski ormarić	Vatropromet40968	2008	1448,00	2,00	7	1245,28	1245,28	
19.	Unutranja stolarija	Sam-elektrik 48	2008	74251,11	2,00	7	63855,95	63855,95	
20.	Parket	Požgaj 1681/08	2008	22825,15	1,25	7	20827,95	20827,95	
21.	Rasvjetna tijela	RDI, 08/0150	2008	228639,06	3,00	7	180624,86	180624,86	
22.	Rasvjetna tijela	RDI, 08/0144	2008	42890,12	3,00	7	33883,19	33883,19	
23.	Materijal za sanitraije	Kapa, 096	2008	695,95	2,50	7	574,16	574,16	
24.	Materijal za sanitraije	Kapa, 024	2008	13630,70	2,50	7	11245,33	11245,33	
25.	Materijal za sanitraije	Kapa, 394	2008	61203,65	2,50	7	50493,01	50493,01	
26.	Materijal za sanitraije	Kapa, 045	2008	3539,97	2,50	7	2920,48	2920,48	
27.	Materijal za sanitraije	Kapa, 381	2008	59772,18	2,50	7	49312,05	49312,05	
28.	Materijal za sanitraije	Kapa, 386	2008	36711,71	2,50	7	30287,16	30287,16	
29.	Materijal za sanitraije	Kapa, 002	2008	40263,48	2,50	7	33217,37	33217,37	
	UKUPNO:						546980,54	546980,54	

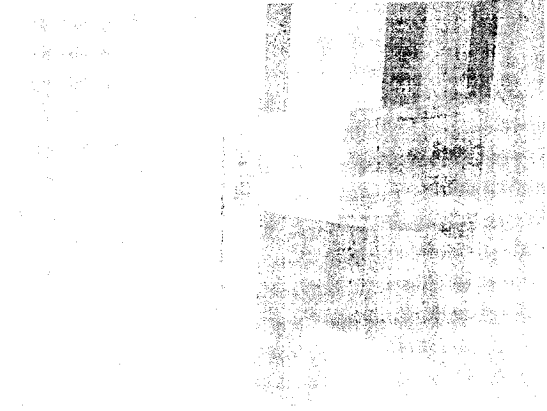
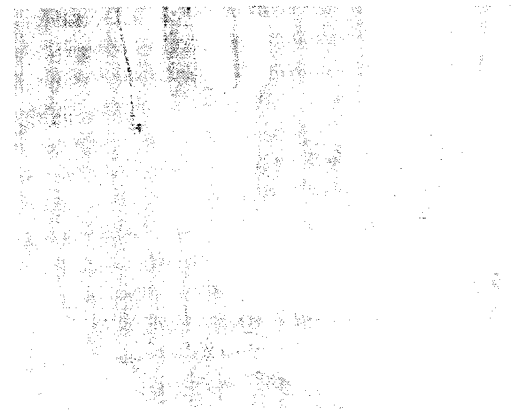
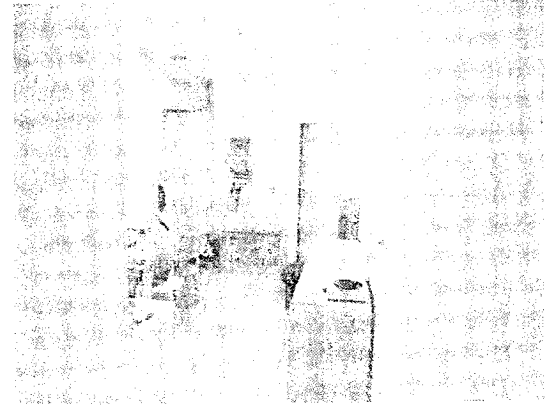
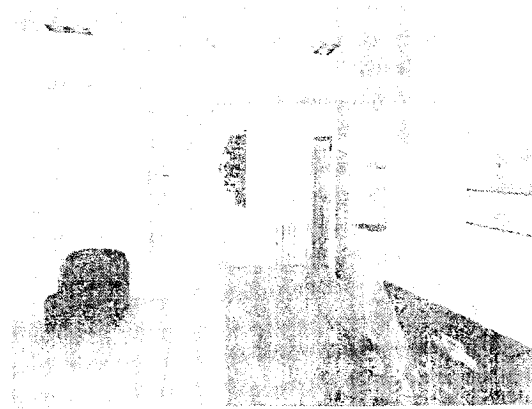
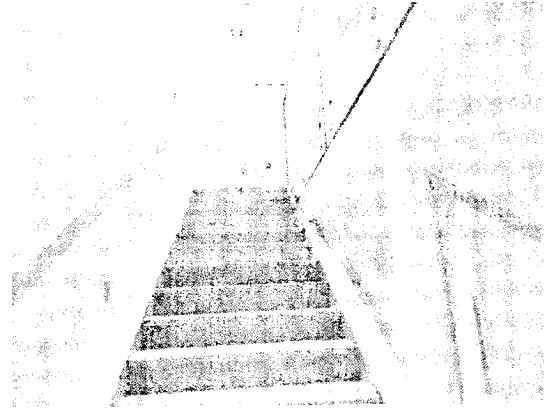
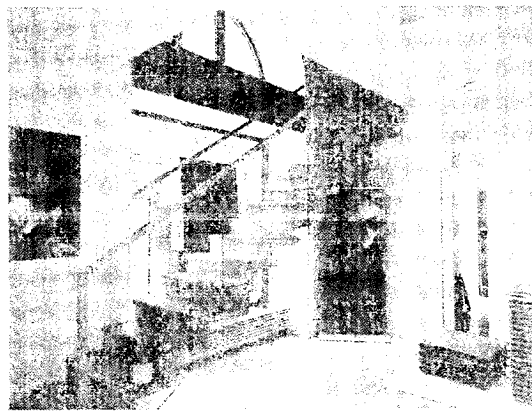
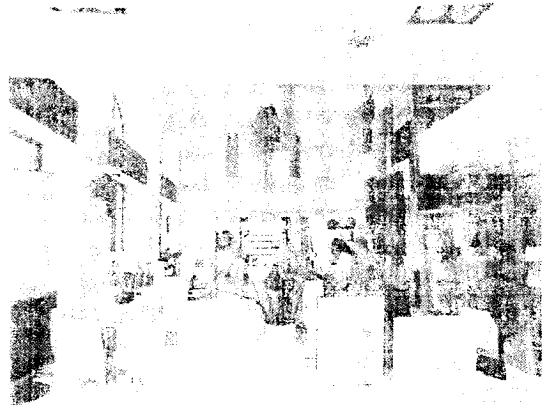
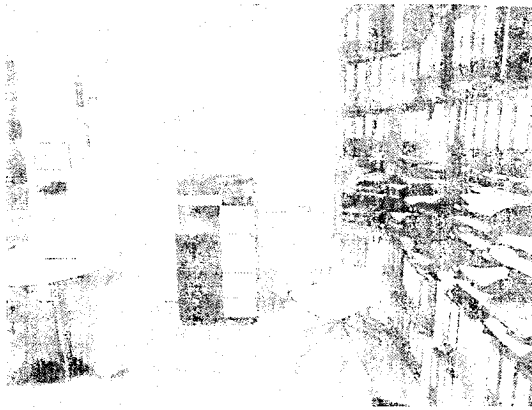
Radni broj	OPIS RADA		Datum računa: godina	Iznos računa: Kn	Godišnje umanj enje: %	Starost rada: godina	Današnja vrijednost rada: Kn	NUŽNI RADOVI: Kn	Ukupno: Kn
	OSTALI RADOVI:	račun:							
30.	Kameni pragovi i erte	Barić, 04/09	2009	12818,64	1,00	6	12049,52	12049,52	
31.	Staklene ograde	Burić, 113/09	2009	53203,50	2,00	6	46819,08		39120,97
32.	Staklene ograde	Burić, 110/09	2009	39114,00	2,00	6	34420,32		28320,24
33.	Projektna dokumentacija	Despot, 10/08	2008	147000,00	0,00	7	147000,00	147000,00	
34.	Nadzor	Despot, 10/08-2	2008	22000,00	0,00	7	22000,00	22000,00	
35.	Unutranje stepenice	Vlah, 58/08	2008	21500,00	1,25	7	19618,75	19618,75	
36.	Unutranje stepenice	Vlah, 9/09	2009	25000,00	1,25	6	23125,00	23125,00	
37.	Stepenice-željezne	LAR, 5/09	2009	23700,00	4,50	6	17301,00	17301,00	
38.	Čelični podlošci i rozete	LAR, 6/09	2009	2902,00	1,50	6	2640,82	2640,82	
39.	Vanijska stolarija	Jedinstvo, 5/19 82	2008	170698,88	1,50	7	152775,50	152775,50	
40.	Postava keramike	Grkov, 1/09	2009	42000,00	2,50	6	35700,00	35700,00	
41.	Postava keramike	Grkov,	2009	29750,00	2,50	6	25287,50	25287,50	
42.	Postava keramičkog sokla	Grkov,	2009	29500,00	2,50	6	25075,00	25075,00	
	UKUPNO:						563812,49	482573,09	

REKAPITULACIJA:					Današnja vrijednost: Kn	NUŽNI RADOVI: Kn	POSREDOVANJE POSREDOVANJE Kn
	"ELEKTROMONT" d.o.o.				1038616,84	716629,09	1038616,84
	DOBAVA MATERIJALA				546980,54	546980,54	546980,54
	OSTALI RADOVI:				563812,49	482573,09	563812,49
	SVEUKUPNO:				2149409,86	1746182,72	2149409,86









GRAD RIJEKA, Korzo 16, RIJEKA, OIB 54382731928, zastupao po gradonačelniku mr. sc. Vojku Obersnelu (u daljnjem tekstu: zakupodavac) i LIN CHUNLEI d.o.o. iz Rijeke, Bože Milačevića 18, OIB 99782502851, MB:1927400, zastupani po direktoru Lin Chunlei (u daljnjem tekstu: zakupnik) sklopih

UGOVOR O ZAKUPU BR. 8015/02-03



3322792401277

Strana	56.10
1	

Žiro račun: 2484008-1102996814 Raiffeisen bank Austrija d.d.
cijena po m² 11.92 € mjesečno (slovima: jedanaesteuraidevedesetdvacenta)

Članak 1. (prvi)

Zakupodavac daje, a zakupnik prima poslovni prostor u Rijeci, u ulici Jadranski trg 4/C, u prizemlju koji se sastoji od deset prostorija, tri WC-a, stubišta i galerije, ukupne površine 343 m² (slovima: tristocetridesetrimetrakvadratna).

Članak 2. (drugi)

Zakupnik će poslovni prostor koristiti za ugostiteljsku djelatnost – restoran i objekt brze prehrane.

Zakupnik ne može bez odobrenja zakupodavca promijeniti vrstu djelatnosti koja je određena u stavku 1. (prvom) ovog članka.

Članak 3. (treći)

Zakupodavac se obvezuje predati poslovni prostor zakupniku najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od sklapanja Ugovora o zakupu.

O stanju poslovnog prostora sastavlja se primopredajni zapisnik koji je sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 4. (četvrti)

Ovaj Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme od 17.04.2012.g. (slovima: sedamnaestogtravnjadvijetisućedvanaeste godine) do 17.04.2022.g. (slovima: sedamnaestogtravnjadvijetisućedvadesetdrugogodine).

Članak 5. (peti)

Zakupnina iznosi mjesečno 4.088,56 € (slovima: ČETIRITISUĆEOSAMDESETOSAMEURAIPEDESETIŠESTCENTA), odnosno 30.537,00 kn (slovima: TRIDESETTISUĆAPETSTOTRIDESETSEDAMKUNA) koji iznosi je određen prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 17.04.2012.g. (slovima: sedamnaestogtravnjadvijetisućedvanaestogodine).

Zakupnina se plaća u KUNAMA svakog mjeseca unaprijed najkasnije do 10. (desetog) u mjesecu za koji se plaća. Zakupodavac i zakupnik suglasno utvrđuju da će se mjesečni iznos zakupnine u KUNAMA utvrđivati za svaki mjesec na način da se gore navedeni iznos mjesečne zakupnine izražene u € pomnoži sa srednjim tečajem Hrvatske narodne banke na dan ispostave računa.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik kod prijave na natječaj, uplatio jamčevinu u iznosu od 150.000 kn (slovima: stopeidesetisućakuna), koja se uračunava u ugovorenu zakupninu.

Zakupnik se obvezuje da će plaćati viši iznos zakupnine od ugovorenog iznosa ako to odredi nadležno tijelo zakupodavca svojom odlukom.

Zakupodavac i zakupnik suglasni su da se za povećanje iznosa zakupnine ne izrađuje i potpisuje Dodatak ugovora o zakupu.

Zakupodavac će naplaćivati od zakupnika na dospjele, a neplaćene iznose zakupnine ili naknade zakupnine zateznu kamatu obračunatu po pozitivnim propisima.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da je zakupnik u slučaju otkaza ovog ugovora prije isteka roka ili nakon proteka roka na koji je sklopljen ovaj ugovor dužan zakupodavcu isplaćivati mjesečnu naknadu u visini ugovorene mjesečne zakupnine sve dok ne vrati u posjed zakupodavcu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Naknada iz prethodnog stavka ovog članka dospijeva jednako kao i mjesečna zakupnina za vrijeme trajanja ovog ugovora, a zakupodavac će zakupniku za svaku mjesečnu naknadu iz prethodnog stavka ovog članka izdati račun.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da je zakupodavac ovlašten dospjele mjesečne naknade iz stavka 7. (sedmog) ovog članka, naplatiti sukladno odredbi članka 15. (petnaestog) ovog ugovora.

Članak 6. (šesti)

Zakupnik se obvezuje:

1. započeti plaćati zakupninu od dana 01.08.2012.g. (slovima: prvogkolovozadvijetisućedvanaestegodine).

2. započeti obavljati djelatnost najkasnije do dana 01.09.2012.g. (slovima: prvogrujnadvijetisućedvanaestegodine).

Članak 7. (sedmi)

Zakupnik je pored zakupnine dužan podmiriti naknadu za čišćenje, utrošenu vodu, električnu energiju, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i dijelova zgrade koje koristi s drugima, spomeničku rentu i ostale usluge sve u roku dospijeća naznačenom na ispostavljenom računu.

Članak 8. (osmi)

Zakupnik ne može zakupljeni poslovni prostor, ni dio istog dati drugome u podzakup bez prethodne suglasnosti zakupodavca.

Članak 9. (deveti)

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.).

Zakupnik je dužan o svom trošku u poslovnom prostoru/zgradi izvršiti sve popravke ošteđenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 10. (deseti)

Zakupnik je dužan zakupodavcu dopustiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja kao i korištenja istog.

Zakupnik je dužan zakupodavcu omogućiti nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora ili zajedničkih dijelova zgrade ako se isti nalaze u poslovnom prostoru, a na teret zakupodavca ili upravitelja zgrade.

Članak 11. (jedanaesti)

Zakupnik ne može vršiti promaku poslovnog prostora kojem sa mijenja konstrukcija, raspored površina, namjena, unutarnji ili vanjski izgled poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

Zakupnik nema pravo po prestanku Ugovora o zakupu, odnosno korištenju prostora demontirati vrata, prozore, vodovodne, električne, ventilacione i druge instalacije i uređaje koje je ugradio radi funkcije prostora, ali može od uređaja koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne ošteđuje poslovni prostor.

Članak 12. (dvanaesti)-----
Po prestanku Ugovora o zakupu, zakupnik je dužan najkasnije u roku 8 (osam) dana isprazniti poslovni prostor od osoba i stvari te ga predati zakupodavcu u ispravnom stanju.

Članak 13. (trinaesti)-----
Ugovor o zakupu poslovnog prostora može se otkazati iz sljedećih razloga:
1. ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem rješenja nadležnog organa
2. ako zakupnik prestane s korištenjem poslovnog prostora duže od 30 (trideset) dana,
3. ako zakupnik ne pristane na povećanje zakupnine iz članka 5. (petog) ovog ugovora,
4. ako zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno Ugovoru, ili nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
5. ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora u roku od (15) petnaest dana od dana primitka pisane opomene, za tri (3) uzastopna mjeseca ili četiri (4) mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja zakupnog odnosa
6. ako tijekom trajanja zakupa nadležno tijelo zakupodavca odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup, sukladno urbanističkom planu usvojenom od strane nadležnog tijela,
7. ako zakupnik bez pisane suglasnosti izvrši preinake poslovnog prostora,
8. ako zakupnik dio ili cijeli poslovni prostor izda drugome u podzakup bez suglasnosti zakupodavca,
9. ako zakupnik tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ako se isti nalaze u poslovnom prostoru.
Po primitku otkaza zakupnik je dužan u roku osam (8) dana predati poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u posjed zakupodavcu.

Članak 14. (četnaesti)-----
Zakupnik potpisom Ugovora ovlašćuje zakupodavca da temeljem ovog Ugovora može neposredno provesti ovrhu radi prisilne naplate dospjela, a neplaćene zakupnine, kamate i ostalih troškova, koji proizlaze iz ovog Ugovora, na svoj njegovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, kao i za ostvarenja činidbe - predaje prostora u posjed zakupodavcu, slobodnog od osoba i stvari, nakon isteka ugovorenog roka zakupa ili nakon ostvarenja uvjeta iz članka 14. (četnaestog) Ugovora.
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupodavac dospelost novčane tražbine dokazuje javno ovjerenom izjavom kojoj se prilaže knjigovodstvena kartica neplaćenih računa, a uvjete za ostvarenje činidbe predaje poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari iz članka 14. (četnaestog) ovog Ugovora, dokazuje javno ovjerenom izjavom kojoj se prilaže otkaz ovog Ugovora i opomena zakupodavca.
Ugovorne strane su suglasne da javni bilježnik na temelju Ugovora i isprava iz stavka 2. (drugog) ovog članka, na ovaj Ugovor stavi klauzulu ovršnosti.

Članak 15. (petnaesti)-----
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik obavezan zakupodavcu istovremeno s potpisivanjem ovog Ugovora, na ime osiguranja plaćanja zakupnine, kamata i troškova koji proizlaze iz ovog Ugovora, predati 6 (šest) blanco trasiranih i akceptiranih mjenica s klauzulom "bez protesta", uz mjenično očitovanje.
Zakupnik izričito ovlašćuje zakupodavca da mjenice iz prethodnog stavka ovog članka, može aktivirati:
1. za vrijeme trajanja zakupnog odnosa, radi plaćanja dospjela, a neplaćene zakupnine za vremensko razdoblje od 3 (tri) mjeseca uzastopno ili 4 (četiri) mjeseca u bilo kojem razdoblju zakupnog odnosa, kao i za neplaćenu kamatu i troškove koji proizlaze iz ovog Ugovora,
2. nakon prestanka zakupnog odnosa, radi plaćanja svih dospjelih neplaćenih potraživanja koja proizlaze iz ovog Ugovora.

Članak 16. (šesnaesti)-----
Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koje je ugovor sklopljen, po sporazumu stranaka u svako vrijeme, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika osim u slučajevima propisanim Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko goranske županije" broj 10/12).

Članak 17. (sedamnaesti)-----
Potpisom Ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i da je suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku te se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva, tj. odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je u poslovni prostor ulagao sa ili bez suglasnosti zakupodavca, tj. odriče se bilo kakvih potraživanja s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost zakupodavca ili ne).

Članak 18. (osamnaesti)-----
Zakupnik je obavezan provoditi sve mjere zaštite od požara propisane Zakonom o zaštiti od požara ("Narodne novine" broj 58/93, 33/05 i 92/10), te sukladno provedbenim propisima donesenim temeljem Zakona.
Zakupnik je obavezan provoditi sve mjere dezinfekcije, deratizacije propisane Zakonom o zaštiti pučanstva od zaraznih bolesti ("Narodne novine" broj 78/07, 113/08 i 43/09).

Članak 19. (devetnaesti)-----
Ovaj Ugovor sklapa se temeljem provedenog javnog natječaja održanog dana 17.04.2012.g. (slovima sedamnaestogtravnjadvijećisuccedvanaestegodine), kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima.

Članak 20. (dvadeseti)-----
Potpisom ovog Ugovora zakupnik pristaje na primjenu Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora te potvrđuje da je u trenutku sklapanja Ugovora upoznat s odbranom Odlukom kao općim uvjetima zakupodavca.

Članak 21. (dvadesetprvi)-----
Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana, a primjenjuje se od 17.04.2012.g. (slovima sedamnaestogtravnjadvijećisuccedvanaestegodine).

Članak 22. (dvadesetdrugi)-----

Članak 23. (dvadesettin) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor mora biti potvrđen (potpisanim) na glavnom bučevniku o trešću zakupnika. Ugovor je sastavljen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih zakupodavac zadržavaće (tri) zakupnik 1 (jedan) Javn. bilježnik 1 (jedan) primjerak.

Prijašnji zakupnik: RIJEKATEKSTIL DOMUS d.d.

Broj dosadašnjeg ugovora: 5699

U Rijeci, dana 25.04.2012. g. (slovima: dvadesetpetoglavna dvjetisućedvanaestogodine)

ZAKUPNIK:

Direktor:

ZAKUPODAVAC:

po punomoći:

PROČELNIK:

LIN CHUNLEI

IRENA MILIČEVIĆ

LIN CHUNLEI

RIJEKA

POTVRDA PRIVATNE ISPRAVE (SOLEMNIZACIJA)

33, JAVNI BILJEŽNIK MARIJA GROIDANIĆ-DEXLEVA, KOIZO 35/1 RIJEKA

potvrđujem da su :

LIN CHUNLEI O.D.O., BOŽE MILANOVIĆA 18, RIJEKA, ZAŠT. PO OVL. OSOBI

CHUNLEI LIN, BOŽE MILANOVIĆA 18, RIJEKA

podnijeli prednju ispravu na potvrdu.

Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio sam na temelju osobnih dokumenata:

O.I. 2241960/09 PU PRIMORSKO-GORANSKA

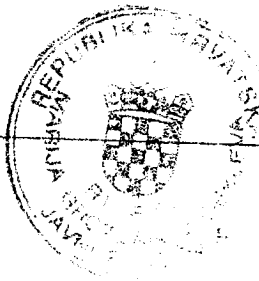
Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta. Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu javnobilježničkog akta-izvršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba po tar.br.1/7 ZJP u iznosu od 200.00 kn naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje u arhiv.

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 1500.00 kn, a trošak 0.00 kn.

Broj:OV-4739/2012

U RIJEKI, 02/05/2012



Javni bilježnik



GRAD RIJEKA, Korzo 16, RIJEKA, OIB: 54382731928, MB: 2654763, žiro račun: HR332402006183700005, zastupan po pročelniku Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom Vladimiru Bencu, temeljem punomoći gradonačelnika mr.sc. Vojka Obersnela KLASA: 023-01/12-03/232, URBROJ: 2170/01-15-00-55 od 28. (dvadesetiosmog) prosinca 2012. (dvijetisućedvanaeste) godine. (u daljnjem tekstu: zakupodavac)

RIJEKATEKSTIL – DOMUS d.d., iz Rijeke, Jadranski trg 4, OIB: 67641553147, MB: 3320332, žiro račun: HR7224020061100081455, zastupan po predsjedniku uprave Draganu Rukavini (u daljnjem tekstu: zakupnik)

sklopile su sljedeći:

UGOVOR O ZAKUPU BR. 8272/02-03

zona	ID poslovnog prostora
	201886
zakupnina po m ² 8,47 € (slovima: osameuračetdesetsedamcenti)	ukupna mjesečna zakupnina u € 1.829,52 (slovima: tisućuosaamstodvadesetdeveteuraipede sedvacenta)

Članak 1. (prvi) Zakupodavac daje, a zakupnik prima poslovni prostor na adresi u Riječi, Adamićeva 19/A, koji se nalazi u prizemlju zgrade, a sastoji od 6 (šest) prostorija i WC-a, korisne površine 216 m² (dvjestošesnaestmetarakvadratnih).

Članak 2. (drugi) Zakupnik će poslovni prostor koristiti za djelatnost trgovine odjećom i obućom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti po NKD: 47.7). Zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika i ne može bez odobrenja zakupodavca promijeniti ugovorenu djelatnost iz stavka 1. (prvog) ovoga članka.

Članak 3. (treći) Zakupodavac se obvezuje poslovni prostor predati zakupniku u posjed dana 22. (dvadesetdrugog) siječnja 2014. (dvijetisućčetnaeste) godine, sukladno Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora od 10. (desetog) siječnja 2014. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor smatra raskinutim, ukoliko zakupnik ne stupi u posjed poslovnog prostora u roku iz stavka 1. (prvoga) ovoga članka. U tom slučaju zakupnik nema pravo na povrat jamčevine iz članka 6. (šestog) stavka 6. (šestog) ovog Ugovora. O stanju poslovnog prostora sastavlja se Zapisnik o primopredaji poslovnih prostorija, čiji je sastavni dio tlocrt poslovnog prostora.

Članak 4. (četvrti) Potpisom ovog Ugovora i zapisnika o primopredaji poslovnih prostorija, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i da je suglasan da će poslovni prostor urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga, bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost zakupodavca ili ne. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zakupnik odriče prava na potraživanje naknade eventualno uloženi sredstava za uređenje predmetnog poslovnog prostora za vrijeme trajanja ranijeg ugovora o zakupu, po bilo kojoj osnovi.

Članak 5. (peti) Ovaj je Ugovor sklopljen na određeno vrijeme od 10 (deset) godina. Zakupnik se obvezuje zakupodavcu plaćati ugovorenu zakupninu počevši od dana stupanja u posjed poslovnog prostora.

Članak 6. (šesti) Zakupnina iznosi mjesečno 1.829,52 € (slovima: tisućuosaamstodvadesetdeveteuraipedesetdvacenta) odnosno 13.950,00 kn (slovima: trinaeststisućadevestopedesetkuna) koji iznos je određen prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora odnosno na dan 10. (desetog) siječnja 2014. (dvijetisućčetnaeste) godine. U iznos mjesečne zakupnine iz prethodnog stavka ovoga članka, nije uračunat porez na dodanu vrijednost (PDV), kojeg će zakupodavac posebno obračunati zakupniku, ako Porezna uprava rješenjem utvrdi da je zakupodavac porezni obveznik u svezi sa obavljanjem djelatnosti davanja u zakup poslovnog prostora. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se mjesečni iznos zakupnine u KUNAMA utvrđivati za svaki mjesec na način da se iznos mjesečne zakupnine izražene u € označen u stavku 1. (prvom) ovoga članka, pomnoži sa srednjim tečajem Hrvatske narodne banke važećim na dan ispostave računa te isti uveća za porez na dodanu vrijednost (PDV), u smislu stavka 2. (drugog) ovoga članka. Zakupnik se obvezuje zakupninu plaćati u KUNAMA svakog mjeseca unaprijed najkasnije do 10. (desetog) u mjesecu za koji se plaća.

Zakupnik se obvezuje plaćati viši iznos zakupnine od ugovorenog iznosa, ako to odredi nadležno tijelo zakupodavca svojom odlukom. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik kod prijave na natječaj, uplatio jamčevinu u iznosu od 170.000,00 kn (stosedamdesettisućakuna), koja se na dan sklapanja ovoga Ugovora smatra predujmom zakupnine. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se iz predujma zakupnine iz prethodnog stavka ovoga članka, namiriti tekuća zakupnina. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik u slučaju otkaza ugovora o zakupu, nakon proteka roka na koji je ovaj Ugovor sklopljen, odnosno po prestanku ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, dužan zakupodavcu plaćati mjesečnu naknadu na ime korištenja poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: naknada zakupnine), sve dok poslovni prostor ne vrati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari. Naknada zakupnine iz prethodnog stavka ovoga članka obračunava se u visini mjesečne zakupnine utvrđene sukladno odredbama stavka 1. (prvog) i 3. (trećeg) ovoga članka te dospijeva jednako kao i mjesečna zakupnina za vrijeme trajanja ovog Ugovora, a zakupodavac će zakupniku za svaku mjesečnu naknadu zakupnine izdati račun.

Zakupodavac će na uplatu zakupnine ili naknadu zakupnine nakon datuma dospijeća obračunati zateznu kamatu sukladno pozitivnim propisima.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupodavac ovlašten dospjelu mjesečnu naknadu zakupnine iz stavka 7. (sedmog) i 8. (osmog) ovoga članka, naplatiti sukladno odredbi članka 18. (osamnaestog) ovoga Ugovora.

Članak 7. (sedmi)
Zakupnik je pored zakupnine dužan plaćati naknadu za čišćenje, utrošenu vodu, električnu energiju, grijanje, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, spomeničku rentu, naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i dijelova zgrade koje koristi s drugima i sve ostale troškove koji terete poslovni prostor u roku dospijeća naznačenom na svakom pojedinom računu davatelja usluga.

Članak 8. (osmi)
Zakupnik se obvezuje započeti obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru najkasnije do 1. (prvog) travnja 2014. (dvijetisućčetnaeste) godine.

Članak 9. (deveti)
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će kod primopredaje poslovnog prostora sklopiti poseban Ugovor o prijenosu ugovora o korištenju električne mreže u poslovnom prostoru, na koji će svoju pisanu suglasnost dati HEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o. Zagreb, Distribucijsko područje Rijeka.
Ugovor iz prethodnog stavka ovoga članka sklapa se na određeno vrijeme sukladno odredbi članka 5. (petog) ovoga Ugovora.
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će zakupodavac Ugovor iz stavka 1. (prvog) ovoga članka, raskinuti jednostranom izjavom s danom otkaza ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora ili s danom prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi. U tom slučaju zakupnik gubi pravo na korištenje priključka električne energije u poslovnom prostoru.

Članak 10. (deseti)
Zakupnik ne može poslovni prostor, ni dio istog dati u podzakup ili ga drugačije predati na korištenje trećoj osobi, bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

Članak 11. (jedanaesti)
Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.).
Zakupnik je dužan o svom trošku u poslovnom prostoru/zgradi izvršiti sve popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 12. (dvanaesti)
Zakupnik je dužan zakupodavcu dopustiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja kao i korištenja istog.
Zakupnik je dužan zakupodavcu omogućiti nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ako se isti nalaze u poslovnom prostoru, a na teret zakupodavca ili upravitelja zgrade.

Članak 13. (trinaesti)
Zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

Članak 14. (četnaesti)
Zakupnik nema pravo po prestanku ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi odnosno po prestanku korištenja poslovnog prostora demontirati vrata, prozore, izloge, vodovodne, električne, ventilacione i druge instalacije i uređaje koje je ugradio radi funkcije prostora, ali može odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ne postoji odgovornost zakupodavca po bilo kojoj osnovi, za eventualnu štetu na stvarima, robe i/ili opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor.

Članak 15. (petnaesti)
Po prestanku ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, zakupnik je dužan najkasnije u roku 8 (osam) dana isprazniti poslovni prostor od osoba i stvari te ga predati zakupodavcu u ispravnom stanju.

Članak 16. (šesnaesti)
Ugovor o zakupu poslovnog prostora može se otkazati iz sljedećih razloga:
1. (prvo), ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem rješenja nadležnog tijela,
2. (drugo), ako zakupnik prestane s obavljanjem ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru duže od 30 (trideset) dana,
3. (treće), ako zakupnik ne pristane na povećanje zakupnine iz članka 6. (šestog) ovog Ugovora,
4. (četvrto), ako zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno ovom Ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
5. (peto), ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili troškove iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora u roku od (15) petnaest dana od dana primitka pisane opomene, za tri (3) uzastopna mjeseca ili četiri (4) mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,
6. (šesto), ako tijekom trajanja ugovornog odnosa nadležno tijelo zakupodavca odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup, sukladno urbanističkom planu usvojenom od strane nadležnog tijela,
7. (sedmo), ako zakupnik bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca izvrši preinake poslovnog prostora,
8. (osmo), ako zakupnik dio ili cijeli poslovni prostor izda trećoj osobi u podzakup, bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
9. (deveto), ako zakupnik tijekom trajanja ugovornog odnosa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,
10. (deseto), ako zakupnik ne dostavi zakupodavcu novih 6 (šest) bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica uz mjenično očitovanje te bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku sukladno članku 19. (devetnaestom) stavku 2. (drugom) ovoga Ugovora.
Po primitku otkaza ugovora o zakupu zakupnik ili po prestanku ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, zakupnik je dužan u roku 8 (osam) dana predati zakupodavcu u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.
Zakupnik potpisom ovog Ugovora izričito ovlašćuje zakupodavca da ukoliko mu zakupnik u roku od 8 (osam) dana po primitku otkaza ugovora o zakupu ili u roku od 8 (osam) od dana prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ne preda u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, zakupodavac može ući u posjed poslovnog prostora te izričito izjavljuje da isto ne predstavlja protupravno i samovlasno smetanje posjeda. Zakupnik se potpisom ovog Ugovora odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda kao i primjene samopomoći.

Članak 17. (sedamnaesti)-----
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik dužan platiti ugovornu kaznu ukoliko ne preda zakupodavcu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od 8 (osam) dana od otkaza ugovora o zakupu ili u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi.
Ugovorna kazna utvrđuje se u visini od 2 (dvije) mjesečne zakupnine iz članka 6 (šestog) ovog Ugovora.
Zakupnik potpisom ovog Ugovora ovlašćuje zakupodavca da temeljem istog može naplatiti ugovornu kaznu iz stavka 2. (drugog) ovoga članka, iz sredstva osiguranja plaćanja označenih u članku 19. (devetnaestom) ovoga Ugovora.

Članak 18. (osamnaesti)-----
Zakupnik potpisom ovog Ugovora ovlašćuje zakupodavca da temeljem istog može neposredno provesti ovrhu radi prisilne naplate dospjele, a nepodmirene zakupnine, kamate i/ili troškova koji proizlaze iz ovog Ugovora, na svoj njegovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, kao i za ostvarenja činidbe - predaje poslovnog prostora u posjed zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari, nakon isteka ugovorenog roka zakupa odnosno prestanka ovoga Ugovora po bilo kojoj osnovi ili nakon ostvarenja uvjeta iz članka 15. (šesnaestog) ovoga Ugovora.
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupodavac dospelost novčane tražbine dokazuje javno ovjerenom Izjavom kojoj se prilaže knjigovodstvena kartica neplaćenih računa, a uvjete za ostvarenje činidbe predaje poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari u posjed zakupodavcu iz članka 16. (šesnaestog) ovoga Ugovora, dokazuje javno ovjerenom Izjavom kojoj se prilaže otkaz ugovora o zakupu i opomena zakupodavca.
Ugovorne strane su suglasne da javni bilježnik na temelju ovoga Ugovora i isprava iz stavka 2. (drugog) ovoga članka, na ovaj Ugovor stavi potvrdu ovršnosti.

Članak 19. (devetnaesti)-----
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik obavezan, u slučaju da ugovorena godišnja zakupnina iznosi manje od 30.000,00 € (tridesetisućaeura), zakupodavcu istovremeno s potpisivanjem ovog Ugovora, na ime osiguranja plaćanja zakupnine, kamata i/ili troškova koji proizlaze iz ovog Ugovora, predati 6 (šest) bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica sa klauzulom "bez protesta", uz mjenično očitovanje te bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine.
U slučaju da je zakupodavac iz ranije dostavljenih mjenica te bjanko zadužnice naplatio nepodmirenu dospjelu novčanu tražbinu sukladno ovom Ugovoru ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik obavezan predati zakupodavcu novih 6 (šest) bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica sa klauzulom "bez protesta", uz mjenično očitovanje te novu bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine.
Zakupnik izričito ovlašćuje zakupodavca da mjenice i/ili zadužnicu iz stavka 1. (prvog) i 2. (drugog) ovoga članka, može dati na naplatu:
1. (prvo) za vrijeme trajanja ugovornog odnosa, radi plaćanja dospjele, a neplaćene zakupnine, zatezne kamate i/ili troškova po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje za 3 (tri) mjeseca uzastopno ili 4 (četiri) mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa,
2. (drugo) nakon prestanka ugovornog odnosa po bilo kojoj osnovi, radi plaćanja sve dospjele nepodmirene novčane tražbine koja proizlazi iz ovog Ugovora te radi plaćanja ugovorne kazne sukladno članku 17. (sedamnaestom) ovoga Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će zakupodavac i zakonski zastupnik zakupnika sklopiti poseban Ugovor o jamstvu u obliku vjerodostojne isprave radi reguliranja međusobnih odnosa u svezi s osiguranjem plaćanja dospjele novčane tražbine zakupodavca koja je predmet ovog Ugovora, a kojim se potonji obavezuje odgovarati zakupodavcu kao jamac-platac, uz davanje bjanko zadužnice solemnizirane po javnom bilježniku do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine iz ovog Ugovora.

Članak 20. (dvadeseti)-----
Zakupnik je obavezan provoditi sve mjere zaštite od požara propisane Zakonom o zaštiti od požara („Narodne novine“ broj 92/10), te sukladno provedbenim propisima donesenim temeljem tog Zakona.
Zakupnik je obavezan provoditi sve mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije propisane Zakonom o zaštiti pučanstva od zaraznih bolesti („Narodne novine“ broj 79/07, 113/08 i 43/09), te sukladno provedbenim propisima donesenim temeljem toga Zakona.

Članak 21. (dvadesetprvi)-----
Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, po sporazumu ugovornih strana u svako vrijeme, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučajevima propisanim Odlukom o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 19/13).

Članak 22. (dvadesetdrugi)-----
Ovaj se Ugovor sklapa temeljem provedenog javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora održanog dana 10. (desetog) siječnja 2014. (dvijetisućčetnaeste) godine, u obliku ovršnog javnobilježničkog akta.

Članak 23. (dvadesettreći)-----
Potpisom ovog Ugovora zakupnik pristaje na primjenu Odluke o zakupu poslovnog prostora i Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 26/13), te potvrđuje da je u trenutku sklapanja ovog Ugovora upoznat s citiranim Odlukom i Pravilnikom kao općim uvjetima zakupodavca.

Članak 24. (dvadesetčetvrti)-----
Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa sadržajem i značenjem odredbi ovog Ugovora te se odriču prava pobijanja istog iz razloga nerazumijevanja istog.
Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa pravima i obavezama koje za njih proizlaze iz ovog Ugovora te da između prava i obveza svake od ugovornih strana ne postoji nesrazmjer u trenutku sklapanja ovoga Ugovora.

Članak 25. (dvadesetpeti)-----
Sva međusobna sporna i/ili dvojbená pitanja koja bi mogla nastati glede tumačenja ovog Ugovora ili njegove primjene, ugovorne strane će pokušati riješiti na sporazuman i dogovoran način.
U slučaju da ugovorne strane ne uspiju na način opisan prethodnim stavom ovoga članka razriješiti međusobna sporna ili dvojbená pitanja, rješavanje će povjeriti stvarno nadležnom sudu u Rijeci.

Članak 26. (dvadesetšesti)

Ugovorne strane primaju prava i obveze određene ovim Ugovorom u cijelosti, te ga u znak prihvata potpisuju.
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku o trošku zakupnika.
Ugovor je sastavljen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih zakupodavac zadržava 3 (tri), zakupnik 1 (jedan), a javni bilježnik 1 (jedan) primjerak.

Raniji zakupnik: Rijekatekstil-Domus d. d.
Broj dosadašnjeg ugovora: 6920

KLASA: 372-01/14-01/13
URBROJ: 2170/01-17-40-14/1

U Rijeci, dana 10. (desetog) siječnja 2014. (dvijetisućečetnaeste) godine

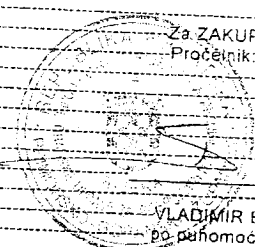
Za ZAKUPNIKA:
Predsjednik uprave

RIJEKATEKSTIL

(2)

DRAGAN RUKAVINA

Za ZAKUPODAVCA:
Pročelnik


VLADIMIR BENAC
po pomoći



POTVRDA PRIVATNE ISPRAVE (SOLEMNIZACIJA)

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Marija Grozdanić Dekleva, RIJEKA, Korzo 35/1 potvrđujem da je ----
RIJEKATEKSTIL-DOMUS d.d., RIJEKA, JADRANSKI TRG 4, zast.po DRAGAN
RUKAVINA, RIJEKA, ŠETALIŠTE 13. DIVIZIJE 28, KAO OVL. OSOBA, meni osobno
poznat ----

podnijela prednju privatnu ispravu - ugovor zakupu, na potvrdu. ----
Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitao i utvrdio da ona, po svom obliku, odgovara propisima
o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnoga posla sam prednju ispravu pročitao, te ih upozorio da potvrđena privatna
isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. ----
Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga za njih proizlaze i da to
odgovara njihovoj pravnoj volji. ----

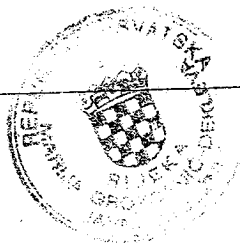
Javnobilježnička pristojba po tar. br. 7 ZJP u iznosu od 100,00 kn naplaćena je i poništena na
primjerku koji ostaje za arhiv. ----

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 875,00 kn + PDV 25% (218,75 kn), a trošak
0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn). ----

U Rijeci, 15.01.2014. (petnaestog siječnja dvijetisućečetnaeste) ----

Posl. broj: OV-361/14

Javni bilježnik
Marija Grozdanić Dekleva



K.1 2205/15
Istovjetno s izvornikom
17.7.2015. za pristav

GRAD RIJEKA, Korzo 16, RIJEKA, OIB: 54382731928, MB: 2664763, žiro račun: HR332402006183700005, zastupan po pročelniku Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom Vladimiru Bencu, temeljem punomoći gradonačelnika mr.sc. Vojka Obersnela KLASA: 023-01/12-03/232, URBROJ 2170/01-15-00-55 od 28. (dvadesetiosmog) prosinca 2012. (dvjeticušeidvanaeste) godine, (u daljnjem tekstu: zakupodavac).....

RIJEKATEKSTIL – DOMUS d.d. iz Rijeke, Jadranski trg 4, OIB: 67641553147, MB: 3320332 žiro račun: HR 7224020061100081455, zastupan po predsjedniku uprave Draganu Rokavini (u daljnjem tekstu: zakupnik).....

sklopili su sljedeći.....

UGOVOR O ZAKUPU BR. 8273/02-03.....

zona I	ID poslovnog prostora 201888
zakupnina po m ² 6,93 € (šesteuradevedesetitricenta)	ukupna mjesečna zakupnina 2.695,77 € (dvjeticušešestodevedesetipeteuraisedamdesetisedamcenti)

Članak 1. (prvi).....
Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor na adresi u Rijeci, ADAMIĆEVA 21/A, u prizemlju zgrade, korisne površine od 389 m² (tristoosamdesetidevetmetarakvadratna), koji se sastoji od 10 (deset) prostorija, 1 (jednog) WC-a i 4 (četiri) izloga.....

Članak 2. (drugi).....
Zakupnik će poslovni prostor koristiti za djelatnost trgovine odjećom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti po NKD: 47.71).....

Zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika i ne može bez odobrenja zakupodavca promijeniti ugovorenu djelatnost iz stavka 1. (prvog) ovoga članka.....

Članak 3. (treći).....
Zakupodavac se obvezuje poslovni prostor predati zakupniku u posjed dana 22. (dvadesetdrugog) siječnja 2014. (dvjeticušečetnaeste) godine, sukladno Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora od 10. (desetog) siječnja 2014. (dvjeticušečetnaeste) godine.....

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor smatra raskinutim, ukoliko zakupnik ne stupi u posjed poslovnog prostora u roku iz stavka 1. (prvog) ovoga članka. U tom slučaju zakupnik nema pravo na povrat jamčevine iz članka 6. (šestog) stavka 6. (šestog) ovog Ugovora.....

O stanju poslovnog prostora sastavlja se Zapisnik o primopredaji poslovnih prostorija, čiji je sastavni dio tlocrt poslovnog prostora.....

Članak 4. (četvrti).....
Potpisom ovog Ugovora i zapisnika o primopredaji poslovnih prostorija, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i da je suglasan da će poslovni prostor urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga, bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost zakupodavca ili ne.....

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zakupnik odriče prava na potraživanje naknade eventualno uložених sredstava za uređenje predmetnog poslovnog prostora za vrijeme trajanja ranijeg ugovora o zakupu, po bilo kojoj osnovi.....

Članak 5. (peti).....
Ovaj je Ugovor sklopljen na određeno vrijeme od 10 (deset) godina.....

Članak 6. (šesti).....
Zakupnik se obvezuje zakupodavcu plaćati ugovorenu zakupninu počevši od dana stupanja u posjed poslovnog prostora.....

Zakupnina iznosi mjesečno 2.695,77 € (dvjeticušešestodevedesetipeteuraisedamdesetisedamcenti) odnosno 20.555,00 kn (dvadesettisućpetstopeidesetipetkuna) koji iznos je određen prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora odnosno na dan 10. (desetog) siječnja 2014. (dvjeticušečetnaeste) godine.....

U iznos mjesečne zakupnine iz prethodnog stavka ovoga članka, nije uračunat porez na dodanu vrijednost (PDV), kojeg će zakupodavac posebno obračunati zakupniku, ako Porezna uprava rješenjem utvrdi da je zakupodavac porezni obveznik, u svezi sa obavljanjem djelatnosti davanja u zakup poslovnog prostora.....

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se mjesečni iznos zakupnine u KUNAMA utvrđivati za svaki mjesec na način da se iznos mjesečne zakupnine izražene u € označen u stavku 1. (prvom) ovoga članka, pomnoži sa srednjim tečajem Hrvatske narodne banke važećim na dan ispostave računa te isti izveća za porez na dodanu vrijednost (PDV), u smislu stavka 2. (drugog) ovoga članka.....

Zakupnik se obvezuje zakupninu plaćati u KUNAMA svakog mjeseca unaprijed najkasnije do 10. (desetog) u mjesecu za koji se plaća.....

Zakupnik se obvezuje plaćati viši iznos zakupnine od ugovorenog iznosa, ako to odredi nadležno tijelo zakupodavca svojom odlukom.....

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik kod prijave na natječaj, uplatio jamčevinu u iznosu od 246.000,00 kn (dvijestotčetdesetisestisućakuna), koja se na dan sklapanja ovoga Ugovora smatra predujmom zakupnine.....

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se iz predujma zakupnine iz prethodnog stavka ovoga članka, namiriti tekuća zakupnina.....

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik u slučaju otkaza ugovora o zakupu, nakon proteka roka na koji je ovaj Ugovor sklopljen, odnosno po prestanku ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, dužan zakupodavcu plaćati mjesečnu naknadu na ime korištenja poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: naknada zakupnine), sve dok poslovni prostor ne vrati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari.....

Naknada zakupnine iz prethodnog stavka ovoga članka obračunava se u visini mjesečne zakupnine utvrđene sukladno odredbama stavka 1. (prvog) i 3. (trećeg) ovoga članka te dospijeva jednako kao i mjesečna zakupnina za vrijeme trajanja ovog Ugovora, a zakupodavac će zakupniku za svaku mjesečnu naknadu zakupnine izdati račun.....

Zakupodavac će na uplaćenu zakupninu ili naknadu zakupnine nakon datuma dospijeća, obračunati zateznu kamatu sukladno pozitivnim propisima.....

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupodavac ovlašten dospjelu mjesečnu naknadu zakupnine iz stavka 8. (osmog) i 9. (devetog) ovoga članka, naplatiti sukladno odredbi članka 18. (osamnaestog) ovoga Ugovora.....

[Handwritten signature]

-----Članak 7. (sedmi)-----
Zakupnik je pored zakupnine dužan plaćati naknadu za čišćenje, utrošenu vodu, električnu energiju, grijanje, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, spomeničku rentu, naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i dijelova zgrade koje koristi s drugima i sve ostale troškove koji terete poslovni prostor u roku dospjeća naznačenom na svakom pojedinom računu davatelja usluga.

-----Članak 8. (osmi)-----
Zakupnik se obvezuje započeti obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru najkasnije do 01. (prvog) travnja 2014. (dvijetisućčetnaeste) godine.

-----Članak 9. (deveti)-----
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će kod primopredaje poslovnog prostora sklopiti poseban Ugovor o prijenosu ugovora o korištenju električne mreže u poslovnom prostoru, na koji će svoju pisanu suglasnost dati HEP. Operator distribucijskog sustava d o o. Zagreb, Distribucijsko područje Rijeka.
Ugovor iz prethodnog stavka ovoga članka sklapa se na određeno vrijeme sukladno odredbi članka 5. (petog) ovoga Ugovora. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će zakupodavac Ugovor iz stavka 1. (prvog) ovoga članka, raskinuti jednostranom izjavom s danom otkaza ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora ili s danom prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi. U tom slučaju zakupnik gubi pravo na korištenje priključka električne energije u poslovnom prostoru.

-----Članak 10. (deseti)-----
Zakupnik ne može poslovni prostor, ni dio istog dati u podzakup ili ga drugačije predati na korištenje trećoj osobi, bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

-----Članak 11. (jedanaesti)-----
Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.).
Zakupnik je dužan o svom trošku u poslovnom prostoru/zgradi izvršiti sve popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

-----Članak 12. (dvanaesti)-----
Zakupnik je dužan zakupodavcu dopustiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja kao i korištenja istog.
Zakupnik je dužan zakupodavcu omogućiti nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ako se isti nalaze u poslovnom prostoru, a na teret zakupodavca ili upravitelja zgrade.

-----Članak 13. (trinaesti)-----
Zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

-----Članak 14. (četnaesti)-----
Zakupnik nema pravo po prestanku ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi odnosno po prestanku korištenja poslovnog prostora demontirati vrata, prozore, izloge, vodovodne, električne, ventilacione i druge instalacije i uređaje koje je ugradio radi funkcije prostora, ali može odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ne postoji odgovornost zakupodavca po bilo kojoj osnovi, za eventualnu štetu na stvarima, robi i/ili opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor.

-----Članak 15. (petnaesti)-----
Po prestanku ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, zakupnik je dužan najkasnije u roku 8 (osam) dana isprazniti poslovni prostor od osoba i stvari te ga predati zakupodavcu u ispravnom stanju.

-----Članak 16. (šesnaesti)-----
Ugovor o zakupu poslovnog prostora može se otkazati iz sljedećih razloga:
1. (prvo), ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem rješenja nadležnog tijela,
2. (drugo), ako zakupnik prestane s obavljanjem ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru duže od 30 (trideset) dana,
3. (treće), ako zakupnik ne pristane na povećanje zakupnine iz članka 6. (šestog) ovog Ugovora,
4. (četvrto), ako zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno ovom Ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
5. (peto), ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili troškove iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora u roku od (15) petnaest dana od dana primitka pisane opomene, za tri (3) uzastopna mjeseca ili četiri (4) mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,
6. (šesto), ako tijekom trajanja ugovornog odnosa nadležno tijelo zakupodavca odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup, sukladno urbanističkom planu usvojenom od strane nadležnog tijela,
7. (sedmo), ako zakupnik bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca izvrši preinake poslovnog prostora,
8. (osmo), ako zakupnik dio ili cijeli poslovni prostor izda trećoj osobi u podzakup, bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
9. (deveto), ako zakupnik tijekom trajanja ugovornog odnosa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,
10. (deseto) ako zakupnik ne produži te zakupodavcu ne dostavi bankarsku garanciju sukladno članku 19. (devetnaestom) stavku 1. (prvom) točki 3. (trećoj) ovog Ugovora i/ili ne dostavi zakupodavcu novih 6 (šest) bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s klauzulom "bez protesta" uz mjenično očitovanje i/ili bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku sukladno članku 19. (devetnaestom) stavku 2. (drugom) ovoga Ugovora.

Po primitku otkaza ugovora o zakupu zakupnik ili po prestanku ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, zakupnik je dužan u roku 8 (osam) dana predati zakupodavcu u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.
Zakupnik potpisom ovog Ugovora izričito ovlašćuje zakupodavca da ukoliko mu zakupnik u roku od 8 (osam) dana po primitku otkaza ugovora o zakupu ili u roku od 8 (osam) od dana prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ne preda u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, zakupodavac može ući u posjed poslovnog prostora te izričito izjavljuje da isto ne predstavlja protupravno i samovoljno smetanje posjeda. Zakupnik se potpisom ovog Ugovora odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda kao i primjene samopomoći.

-----Članak 17. (sedamnaesti)-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik dužan platiti ugovornu kaznu ukoliko ne preda zakupodavcu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od 8 (osam) dana od otkaza ugovora o zakupu ili u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi.

Ugovorna kazna utvrđuje se u visini od 2 (dvije) mjesečne zakupnine iz članka 6. (šestog) ovog Ugovora. Zakupnik potpisom ovog Ugovora ovlašćuje zakupodavca da temeljem istog može naplatiti ugovornu kaznu iz stavka 2. (drugog) ovoga članka, iz sredstva osiguranja plaćanja označenih u članku 19. (devetnaestom) ovoga Ugovora.

-----Članak 18. (osamnaesti)-----

Zakupnik potpisom ovog Ugovora ovlašćuje zakupodavca da temeljem istog može neposredno provesti ovrhu radi prisilne naplate dospelje, a nepodmirene zakupnine, kamate i/ili troškova koji proizlaze iz ovog Ugovora, na svoj njegovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, kao i za ostvarenja činidbe – predaje poslovnog prostora u posjed zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari, nakon isteka ugovorenog roka zakupa odnosno prestanka ovoga Ugovora po bilo kojoj osnovi ili nakon ostvarenja uvjeta iz članka 16. (šesnaestog) ovoga Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupodavac dospeljost novčane tražbine dokazuje javno ovjerenom Izjavom kojoj se prilaže knjigovodstvena kartica neplaćenih računa, a uvjete za ostvarenje činidbe predaje poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari u posjed zakupodavcu iz članka 16. (šesnaestog) ovoga Ugovora, dokazuje javno ovjerenom Izjavom kojoj se prilaže otkaz ugovora o zakupu i opomena zakupodavca.

Ugovorne strane su suglasne da javni bilježnik na temelju ovoga Ugovora i isprava iz stavka 2. (drugog) ovoga članka, na ovaj Ugovor stavi potvrdu ovršnosti.

-----Članak 19. (devetnaesti)-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik obavezan, u slučaju da ugovorena godišnja zakupnina iznosi 30 000,00 € (tridesetisućaeura) i više, zakupodavcu s potpisivanjem ovog Ugovora, na ime osiguranja plaćanja zakupnine, kamata i/ili troškova koji proizlaze iz ovog Ugovora, predati:

1. (prvo) 6 (šest) bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica sa klauzulom "bez protesta", uz mjenično očitovanje;
2. (drugo) bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine odnosno na iznos do 500.000,00 kn (petstotisućakuna) te
3. (treće) bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini jednogodišnje zakupnine od 245.748,00 kn (dvijestotčetdesetpettisućasedamstočetdesetosamkuna) sa klauzulom "bez prigovora" odnosno "plativo na prvi poziv" koja vrijedi godinu dana, uz obvezu zakupnika da bankarsku garanciju produžuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik obavezan predati zakupodavcu novih 6 (šest) bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica sa klauzulom "bez protesta", uz mjenično očitovanje te novu bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine, u slučaju da je zakupodavac iz ranije dostavljenih mjenica te bjanko zadužnice naplatio dospelju nepodmirenu novčanu tražbinu sukladno ovom Ugovoru.

Zakupnik izričito ovlašćuje zakupodavca da mjenice i/ili zadužnicu iz prethodnih stavaka ovoga članka i/ili bankarsku garanciju iz stavka 1. (prvog) točke 3. (treće) ovoga članka, može dati na naplatu:

1. (prvo) za vrijeme trajanja ugovornog odnosa, radi plaćanja dospelje, a neplaćene zakupnine, zatezne kamate i/ili troškova po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje za 3 (tri) mjeseca uzastopno ili 4 (četiri) mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa,
 2. (drugo) nakon prestanka ugovornog odnosa po bilo kojoj osnovi, radi plaćanja sve dospelje nepodmirene novčane tražbine koja proizlazi iz ovog Ugovora te radi plaćanja ugovorne kazne sukladno članku 17. (sedamnaestog) ovoga Ugovora.
- Zakupnik izričito ovlašćuje zakupodavca da bankarsku garanciju iz točke 3. (treće) stavka 1. (prvog) ovoga članka može podnijeti banci na isplatu i u slučaju da zakupnik ne produži bankarsku garanciju najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

-----Članak 20. (dvadeseti)-----

Zakupnik je obavezan provoditi sve mjere zaštite od požara propisane Zakonom o zaštiti od požara („Narodne novine“ broj 92/10), te sukladno provedbenim propisima donesenim temeljem tog Zakona.

Zakupnik je obavezan provoditi sve mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije propisane Zakonom o zaštiti pučanstva od zaraznih bolesti („Narodne novine“ broj 79/07, 113/08 i 43/09), te sukladno provedbenim propisima donesenim temeljem tog Zakona.

-----Članak 21. (dvadesetprvi)-----

Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, po sporazumu ugovornih strana u svako vrijeme, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučajevima propisanim Odlukom o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13).

-----Članak 22. (dvadesetdrugi)-----

Ovaj se Ugovor sklapa temeljem provedenog javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora održanog dana 10. (desetog) siječnja 2014. (dvijetisućčetnaeste) godine, u obliku ovršnog javnobilježničkog akta.

-----Članak 23. (dvadesettreći)-----

Potpisom ovog Ugovora zakupnik pristaje na primjenu Odluke o zakupu poslovnog prostora i Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 26/13) te potvrđuje da je u trenutku sklapanja ovog Ugovora upoznat s citiranom Odlukom i Pravilnikom kao općim uvjetima zakupodavca.

-----Članak 24. (dvadesetčetvrti)-----

Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa sadržajem i značenjem odredbi ovog Ugovora te se odriču prava pobijanja istog iz razloga nerazumijevanja istog.

Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa pravima i obavezama koje za njih proizlaze iz ovog Ugovora te da između prava i obveza svake od ugovornih strana ne postoji nesrazmjer u trenutku sklapanja ovoga Ugovora.

-----Članak 25. (dvadesetpeti)-----

Sva međusobna sporna i/ili dvojbenja pitanja koja bi mogla nastati glede tumačenja ovog Ugovora ili njegove primjene, ugovorne strane će pokušati riješiti na sporazuman i dogovoran način. U slučaju da ugovorne strane ne uspiju na način opisan prethodnim stavom ovoga članka razriješiti međusobna sporna ili dvojbenja pitanja, rješavanje će povjeriti stvarno nadležnom sudu u Rijeci.

Članak 26. (dvadesetšesti)

Ugovorne strane primaju prava i obveze određene ovim Ugovorom u cijelosti, te ga u znak prihvata potpisuju
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku o trošku zakupnika
Ugovor je sastavljen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih zakupodavac zadržava 3 (tri), zakupnik 1 (jedan), a javni bilježnik 1 (jedan) primjerak

Raniji zakupnik: RIJEKATEKSTIL – DOMUS d.d., Rijeka
Broj dosadašnjeg ugovora: 6923/02-03

KLASA: 372-01/14-01/14
URBROJ: 2170/01-17-40-14-1/LS

U Rijeci, dana 10. (deseti) siječanj 2014. (dvijetisućečetnaeste) godine

Za ZAKUPNIKA

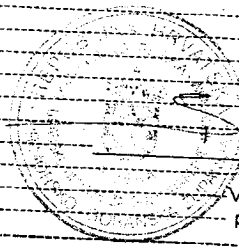
Predsjednik uprave:


RIJEKATEKSTIL
DOMUS

DRAGAN RUKAVINA

Za ZAKUPODAVCA

Pročelnik:



VLADIMIR BENAC
po punomoći



Rijeka, 15.02.2012

OPTISOL
Optičarsko trgovački obrt
51000 RIJEKA
Splitska 1

**PREDMET: Otkaz Ugovora o zakupu poslovnog
prostora br.149/07 od 09.05.2007.g.**

Dana 24.01.2012. godine upućena Vam je opomena pred otkaz Ugovora o zakupu poslovnog prostora br.149/07 od 09.05.2007.g. koji prostor se nalazi u prizemlju poslovne zgrade Jadrolinije, Rijeka, Riva 16, ukupne površine 131 m2.

Mjesečna zakupnina prema članku 2. Ugovora br. 149/07 iznosi 30.287,20 kuna na koji iznos se dodaje PDV te ju je zakupac dužan platiti u roku određenom u potpisanom ugovoru. Po istom ugovoru zakupnik je dužan plaćati i režijske troškove, a sve po ispostavljenom računu.

Uvidom u naše poslovne knjige ustanovljeno je da nam dugujete, na ime nepodmirenih obveza zakupnine, zaključno sa zakupninom za mjesec veljaču 2012.g., iznos od **369.503,80 HRK** (slovima: **tristotinešezdesetdevettisućapetstotri kune i 80/100 lipa**). odnosno deset (10) mjesečnih rata, od čega je dospjelo dugovanje **295.603,04 HRK** (slovima: **dvijestodevedesetpettisućaašestotri kune i 04/100 lipa**) odnosno osam (8) mjesečnih rata.

Budući da ni nakon opomene pred otkaz Ugovora o zakupu poslovnog prostora niste u zakonskom roku od 15 dana podmirili svoje dospjelo dugovanje, u smislu članka 26. st. 2. i članka 28. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (N.N. 125 od 07.11.2011.g.) te članka 14. Ugovora o zakupu poslovnog prostora, otkazujemo Vam Ugovor o zakupu poslovnog prostora br. 149/07 od 09.05.2007.g. sa današnjim danom, odnosno sa 15.02.2012. godine, uz otkazni rok od 30 dana te ste dužni prostor najkasnije do 15.03.2012.g. isprazniti od osoba i stvari te ga predati zakupodavcu.



Jadrolinija, Rijeka
Predsjednik Uprave Društva


dr.sc. Slavko Lončar

Rijeka, 15.02.2012

OPTISOL
Optičarsko trgovački obrt
51000 RIJEKA
Splitska 1

**PREDMET: Otkaz Ugovora o zakupu poslovnog prostora
prostora br. 242/08 od 05.09.2008.g.**

Dana 24.01.2012. godine upućena Vam je opomena pred otkaz Ugovora o zakupu poslovnog prostora br. 242/08 od 05.09.2008.g. koji prostor se nalazi u prizemlju poslovne zgrade Jadrolinije, Rijeka, Riva 16, ukupne površine 337 m².

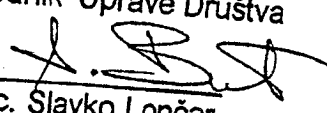
Mjesečna zakupnina prema članku 4. Aneksa I Ugovora o zakupu poslovnog prostora iznosi 97.730,00 kuna, na koji iznos se dodaje PDV te ju je zakupac dužan platiti u roku određenom u potpisanom ugovoru. Po istom ugovoru zakupnik je dužan plaćati i režijske troškove, a sve po ispostavljenom računu.

Uvidom u naše poslovne knjige ustanovljeno je da nam sa današnjim danom dugujete, na ime nepodmirenih obveza zakupnine, zaključno sa zakupninom za mjesec veljaču 2012.g., iznos od 1.259.619,17 HRK (slovima: jedanmilijon dvjesto pedeset devet tisuća šest stotina i sedamdeset i sedam lipa) odnosno deset (10) mjesečnih rata plus ostatak od 50.230,60 HRK jedne mjesečne rate te dva mjesečna računa za režijske troškove u ukupnom iznosu od 17.082,57 HRK, od čega je dospjelo dugovanje 1.004.075,40 HRK (slovima: jedanmilijon četiristisuć sedamdeset pet kuna i 40/100 lipa) odnosno osam (8) mjesečnih rata te ostatak od 50.230,60 HRK jedne mjesečne rate.

Budući da ni nakon opomene pred otkaz Ugovora o zakupu poslovnog prostora niste u zakonskom roku od 15 dana podmirili svoje dospjelo dugovanje, u smislu članka 26. st. 2. i članka 28. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (N.N. 125 od 07.11.2011.g.) te članka 14. Ugovora o zakupu poslovnog prostora, otkazujemo Vam Ugovor o zakupu poslovnog prostora br. 242/08 od 05.09.2008.g. sa današnjim danom, odnosno 15.02.2012. godine uz otkazni rok od 30 dana te ste dužni prostor najkasnije do 15.03.2012.g. isprazniti od osoba i stvari te ga predati zakupodavcu.



Jadrolinija, Rijeka
Predsjednik Uprave Društva


dr.sc. Slavko Lončar

Z A P I S N I K
od . listopada 2016. godine

o održanom pripremnom ročištu u prethodnom postupku kod Trgovačkog suda u Rijeci

Nazočni od suda:

Pravna stvar:

Nada Maraš
sudac

Tužitelj: JADROLINIJA
Rijeka

Članovi vijeća:

1. /

2. /

Tuženik: 1. OPTISOL d.o.o. Rijeka
2. LUCIANA PAVIČEVIĆ iz Rijeke

Radi: 4.300.000,00 kn

Ankica Rabar
zapisničar

PROTUTUŽBA: 2.168.409,86 kn

Sudac otvara ročište u 9:00 sati i objavljuje predmet raspravljanja.

Rasprava je javna.

Utvrđuje se da su pristupili:

Za tužitelja: Hrvoje Vukić odvjetnik iz Rijeke, punomoć u spisu

Za tuženike: Nela Šuša odvjetnica iz Rijeke, punomoć u spisu

Pun. tužitelja izjavljuje da ustraje u cijelosti kod tužbe i tužbenog zahtjeva te svih dosadašnjih navoda i dokaznih prijedloga kao u dosadašnjem postupku.

Pun. tuženika izjavljuje da ustraje kod navoda iz odgovora na tužbu te kod protutužbenog zahtjeva u cijelosti. Predlaže izvođenje dokaza kao u odgovoru na tužbu, a također predlaže i spajanje ove parnice na parnicu što se vodi pod brojem P-2075/2013.

Sudac donosi

r j e š e n j e

I. Zaključuje se prethodni postupak u ovom predmetu.

II. O prijedlogu za spajanje parnica sud će odlučiti posebnim rješenjem.

III. Ročište za glavnu raspravu zakazat će se pisanim putem.

Dovršeno u 9:10 sati.

Sudac

Stranke

Zapisničar

Obrazac 4.

05 -07- 2017

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Frana Kurelca 8

51000 Rijeka

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA PO
KLASA 110-07/17-06/46
UR. BROJ 04-06-17-17

Nadležni Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa St-239/2017

**OČITOVANJE DUŽNIKA O PRIJAVLJENIM TRAŽBINAMA U
PREDSTEČAJNOM POSTUPKU**

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

OPTISOL d.o.o. za trgovinu i usluge

OIB: 21188668743

Adresa / sjedište

Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski trg 1

PODACI O PRIJAVLJENOJ TRAŽBINI O KOJOJ SE DUŽNIK OČITUJE

Redni broj tražbine iz tablice prijavljenih tražbina

28

Vjerovnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

O.K.M. – KUKOVIĆ D.O.O., KASTAV, OIB: 53142813052, Spinčići 165, 51215 Kastav

Iznos prijavljene tražbine iz tablice prijavljenih tražbina 502.452,35 (kn)

Dužnik priznaje prijavljenu tražbinu u iznosu od 432.718,78 (kn) po osnovi glavnice, i
tražbinu u iznosu od 69.733,57 (kn) po osnovi kamata, sveukupno u iznosu od 502.452,35(kn)

Dužnik osporava prijavljenu tražbinu u iznosu i po osnovi 0,00 (kn)

Razlozi osporavanja

Mjesto i datum

Rijeka, 04. srpnja 2017.g.

Potpis dužnika


OPTISOL d.o.o.

Jadranski trg 1
51000 Rijeka
OIB: 21188668743

Napomena: Za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje, dužnik je dužan priložiti dio obrasca u kojem su sadržani podaci o tražbini, umnožiti i popuniti za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje.

Obrazac 4.

05-07-2017

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Fraňa Kurelca 8

51000 Rijeka

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I, OTPREMA POSTE
KLASA 110-07/17-06/46
UR. BROJ 09-06-17-17

Nadležni Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa St-239/2017

**OČITOVANJE DUŽNIKA O PRIJAVLJENIM TRAŽBINAMA U
PREDSTEČAJNOM POSTUPKU**

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

OPTISOL d.o.o. za trgovinu i usluge

OIB 21188668743

Adresa / sjedište

Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski trg 1

PODACI O PRIJAVLJENOJ TRAŽBINI O KOJOJ SE DUŽNIK OČITUJE

Redni broj tražbine iz tablice prijavljenih tražbina

26

Vjerovnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

**REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARASTVO FINANCIJA – POREZNA UPRAVA,
PODUČNI URED ISTRA, HRVATSKO PRIMORJE, GORSKI KOTAR I LIKA, OIB:
18683136487, RIJEKA, RIVA 16**

Iznos prijavljene tražbine iz tablice prijavljenih tražbina 615.937,62 (kn)

Dužnik priznaje prijavljenu tražbinu u iznosu od 594.073,39 (kn) po osnovi glavnice, i u iznosu od 21.864,23 (kn) po osnovi kamata, sveukupno u iznosu od 615.937,62 (kn).

Dužnik osporava prijavljenu tražbinu u iznosu od 0,00 (kn)

Razlozi osporavanja

Mjesto i datum

Rijeka, 04. srpnja 2017.g.

Potpis dužnika
OPTISOL
Jadranski trg 1
51000 Rijeka
OIB 21188668743

Napomena: Za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje potrebno je dio obrasca u kojem su sadržani podaci o tražbini, umnožiti i popuniti za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje.

Obrazac 4.

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC RIJEKA

1

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Frana Kurelca 8

51000 Rijeka

05-07-2017

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 110-07/17-06/46
UR. BROJ 09-06-17-A

Nadležni Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa St-239/2017

**OČITOVANJE DUŽNIKA O PRIJAVLJENIM TRAŽBINAMA U
PREDSTEČAJNOM POSTUPKU**

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

OPTISOL d.o.o. za trgovinu i usluge

OIB: 21188668743

Adresa / sjedište

Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski trg 1

PODACI O PRIJAVLJENOJ TRAŽBINI O KOJOJ SE DUŽNIK OČITUJE

Redni broj tražbine iz tablice prijavljenih tražbina

47

Vjerovnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

UNIQA osiguranje d.d., OIB: 75665455333, Zagreb (Grad Zagreb), Planinska 13 A

Iznos prijavljene tražbine iz tablice prijavljenih tražbina 1.717,71(kn)

Dužnik priznaje prijavljenu tražbinu u iznosu od 1.229,64 (kn) po osnovi glavnice, u iznosu od 234,07 (kn) po osnovi kamate, u iznosu od 247,50 (kn) po osnovi troška ovršnog postupka, u iznosu od 6,50 (kn) po osnovi kamata na trošak, sveukupno u iznosu od 1.717,71(kn).

Dužnik osporava prijavljenu tražbinu u iznosu i po osnovi 0,00 (kn)

Razlozi osporavanja

Mjesto i datum

Rijeka, 04. srpnja 2017.g.

Potpis dužnika


OPTISOL d.o.o.

Jadranski trg 1

51000 Rijeka

OIB 21188668743

Napomena: Za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje potrebno je dio obrasca u kojem su sadržani podaci o tražbini, umnožiti i popuniti za svaku pojedinačnu tražbinu o kojoj se dužnik očituje.

ODVJETNIK
NELA SUŠA
51000 RIJEKA, Korzo 32/III
OIB: 37342192888



Masa: 208g
06 1680 0 04.07.17 18:16:58 14.10

R 51101 RIJEKA
RC 44 495 428 0 HR



Financijska agencija
Regionalni centar Rijeka
Prava kurelca
51000 Rijeka