

PROCOM d.o.o. u stečaju Ban Mladenova 1, Split, OIB: 73954510684, zastupan po stečajnom upravitelju Draganu Josipu Kneževiću, PP 99, Dubrovnik, s jedne strane kao zakupodavac (u daljnjem tekstu zakupodavac)

.....

i

COGITO d.o.o. turistička agencija, Zrinsko Frankopanska 101/1 Opuzen, OIB: 04367415892, zastupan po direktoru Vjekoslavu Proviću, s druge strane kao zakupnik (u daljnjem tekstu zakupnik) .....

sklopili su

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA - CAFFE BAR I RESTORAN

### Članak 1.

Stranke ovog ugovora su suglasne da je zakupodavac vlasnik poslovnih prostora (caffe bar i restoran) u Hotelu Merlot, na adresi Podgradina 179/1, Opuzen, upisane u zk.ul.2306, k.o. Slivno, Općinskog suda u Metkoviću.

Predmet ovog Ugovora o zakupu su: caffe bar i restoran, sve u Hotelu Merlot.

Ugovorne strane suglasno potvrđuju da je skupština vjerovnika održana 09.12.2021. kod Trgovačkog suda u Splitu, donijela odluku o davanju u zakup predmetnih poslovnih prostora (caffe bar i restoran) na rok do unovčenja nekretnine (do donošenja zaključka o predaji nekretnine).....

.....

### Članak 2.

Stranke ovog ugovora su suglasne da zakupodavac daje a zakupnik prima u zakup poslovne prostore – caffe bar i restoran označen u članku 1. ovog ugovora.

Zakupnik prima u zakup poslovne prostore u zatečenom stanju, i to na određeno vrijeme do unovčenja nekretnine (donošenja zaključka suda o predaji nekretnine) u kojoj se nalaze predmetni poslovni prostori – caffe bar i restoran.....

### Članak 3.

Zakup počinje teći od 10. prosinca 2021 godine.

Zakupnik je u posjedu predmetnih poslovnih prostora temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 01.07.2018. i tri Anexa Ugovora o poslovnoj suradnji te se neće sačinjavati zapisnik o njihovoj primopredaji. Zakupodavac predaje predmetne nekretnine u zatečenom stanju, što zakupnik prihvća. Zakupnik je upoznat s činjenicom da su zakupljene nekretnine predmet prodaje u stečajnom postupku nad zakupodavcem.....

### Članak 4.

Zakupodavac i zakupnik ugovaraju zakupninu za poslovne prostore iz čl. 1. ovog ugovora u mjesečnom iznosu od 6.000,00 kn (šestisuća), bez PDV-a . Zakupnik se obvezuje zakupninu plaćati unaprijed do 10 ( desetog) u mjesecu za tekući mjesec. Zakupnik će zakupninu uplaćivati na žiro račun zakupodavca.....

### Članak 5.

Osim ugovorene zakupnine , zakupnik se obvezuje uredno o dospijeću plaćati sve troškove koji terete poslovne prostore ( komunalna naknada , el. energija ,voda , telefon i dr. ) , prema računima davatelja usluga. Neplaćanje ugovorene zakupnine i /ili svih ostalih dospjelih potraživanja koja terete zakupljeni poslovni prostor za razdoblje od jednog mjeseca je pretpostavka za raskid ovog ugovora i u tom slučaju zakupnik nema pravo na otkazni rok nego je dužan predati predmetnu nekretninu zakupodavcu u roku osam dana od dana predaje preporučene pošiljke pošti kojom zakupodavac obavještava zakupnika o raskidu ugovora.....

### Članak 6.

Svaka stranka može raskinuti ovaj ugovor uz otkazni rok od 45 dana ( četrdesetpet dana), te nije dužna navoditi razloge niti davati bilo kakva obrazloženja tog raskida.....

## Članak 7.

Stranke ovog ugovora posebno izjavljuju i utvrđuju da je u skladu s čl. 28.i 29 Ovršnog zakona ( pročišćeni tekst ) ovaj ugovor ujedno i ovršna isprava,pa tako svatko od njih može radi ostvarenja dužne činidbe iz ovog ugovora nakon dospelosti svake tražbine ili prava iz ovog ugovora neposredno provesti prisilnu ovrhu .

Zakupnik izričito i neopozivo dozvoljava da se protiv njega provede neposredna prisilna ovrha iseljenjem i ispražnjenjem nekretnina koje su predmet ovog ugovora nakon isteka zakupa. Zakupnik izričito dozvoljava da se u slučaju neplaćanja zakupnine ugovorene po ovom ugovoru o zakupu i ostalih naknada iz članka 5. ovog ugovora protiv njega provede neposredna prisilna ovrha na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini koju posjeduje u Republici Hrvatskoj , te na svim računima koji se vode kod pravnih osoba na području Republike Hrvatske.....

## Članak 8.

Stranke ovog ugovora suglasno utvrđuju da su adrese stečajnog upravitelja i zakupnika koje su naznačene u zaglavlju ovog ugovora njihove prave adrese na kojim adresama oni primaju poštu , te nadalje ugovaraju da će se svaka pošiljka bilo kakvog pismena koja je upućena jednoj od ugovornih strana iz ovog ugovora preporučenom pošiljkom smatrati i primljenom od strane druge ugovorne strane i to na dan predaje preporučene pošiljke poštanskom uredu , te da od tog dana teku svi rokovi koji su predviđeni ovim ugovorom uključujući i rok za plaćanje računa, rok za prijevremeni raskid ugovora i rok za redoviti raskid ugovora . Ukoliko bilo koja od ugovornih strana promijeni adresu sjedišta dužna je o tome u roku tri dana obavijestiti suprotnu stranu .....

## Članak 9.

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija , raspored, površina , namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora. Stranke izričito ugovaraju da zakupnik nema pravo na naknadu sredstava koje uloži za uređenje predmetnog poslovnog prostora kako bi bio u funkcionalnom stanju .....



Članak 10.

Ugovorne strane su suglasne da zakupnik ne može dati u podzakup dijelove predmeta zakupa . .....

Članak 11.

Na sva pitanja vezana za zakup iz ovog ugovora koja nisu uređena ovim ugovorom , primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu poslovnih prostora .....

Članak 12.

Stranke ovog ugovora ugovaraju da će troškove sastava ovog ugovora snositi zakupnik. ....

Članak 14.

Stranke ovog ugovora su suglasne da su ovaj ugovor pročitale , da su razumjele sve njegove odredbe te da isti ugovor predstavlja njihovu pravu i slobodnu izraženu volju , te ga u taj znak vlastoručno potpisuju .....

U Dubrovniku, 10. prosinca 2021.

ZA ZAKUPODAVACA :

PROCOM d.o.o. u stečaju

Stečajni upravitelj

Dragan Josip Knežević

PROCOM d.o.o.  
u stečaju  
SPLIT

*[Handwritten signature]*

ZA ZAKUPNIKA :

COGITO d.o.o.

Direktor

Vjekoslav Prović

*[Handwritten signature]*  
COGITO d.o.o.  
OPUZEN