

**STEČAJNA MASA IZA GORICA d.o.o. u stečaju**, Split, Domovinskog rata 52, OIB: 44333210224, ( u daljnjem tekstu Zakupodavac ) , zastupana po stečajnom upravitelju Anti Gabelici iz Splita, Domovinskog rata 52, OIB: 68765596631, s jedne strane,-----

i

**HAKUNA MATATA DUBROVNIK d.o.o.** Lozica 84, 20236, Lozica (Grad Dubrovnik), OIB: 87093778225, ( u daljnjem tekstu Zakupnik ) zastupan po zakonskom zastupniku Ljubomir Bunoza, OIB: 09364792362 Metković, Ulica Andrije Hebranga 5/1, sa druge strane-----

Zaključili su dana 01.10.2025.godine (prvlistopadadvijetisućdvadesetpetegodine) godine u Dubrovniku slijedeći:-----

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

### Članak 1.

Stranke suglasno potvrđuju kako je Zakupodavac je vlasnik nekretnine označene kao čest. zgr. 3121 upisane u Z.U. 1854 K.O. Dubrovnik, ZK tijelo 1.-----

Stranke suglasno potvrđuju kako je nad Zakupodavcem u tijeku stečajni postupak koji se pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku vodi pod posl.br. 6-St. 91/2022.-----

Stranke suglasno potvrđuju kako je u istom stečajnom postupku sačinjen Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina označenih kao č.zgr.3121 k.o. Dubrovnik, zatim č.zgr. 3122 k.o. Dubrovnik te k.č. 1105/1 k.o. Dubrovnik, sve u vlasništvu Zakupodavca, u naravi poslovnih prostora na adresi: Put Republike 12, 20 000 Dubrovnik, a koji elaborat je dana 12.10.2023.godine (dvanaestidesetogdvijetisućdvadesetreće) izrađen od strane Orlande Tokić dipl.ing.arh.-----

Stranke suglasno potvrđuju kako je na stranici 23. navedenog Procjembenog elaborata opisana i prostorija slijedećih tlocrtnih površina koja se nalazi u Zgradi 3, izgrađenoj na nekretnini označenoj kao č.zgr. 3121 k.o. Dubrovnik u prizemlju, i to kako slijedi: :-----

Ured, bruto površine 17,83 m2-----

Stranke suglasno potvrđuju kako se radi o istom prostoru u odnosu na koji je bio zaključen Ugovor o zakupu na razdoblje od 01.10.2024. do 01.10.2025. godine između istih ugovornih strana.-----

B. Ljubomir

Ante Gabelica



## Članak 2.

Zakupodavac predaje, a zakupnik prima na korištenje poslovnu prostoriju opisanu u članku 1. ovog Ugovora, radi obavljanja registrirane djelatnosti prema klasifikaciji NKD: I55200 - Odmarališta i slični objekti za kraći odmor.-----

Ugovorne strane su suglasne da zakupnik u prostoru iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora, ne smije obavljati druge djelatnosti bez pristanka zakupodavca. -----

## Članak 3.

Ovaj ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na razdoblje od 1. (jednu) godinu, s opcijom njegovog produljenja nakon isteka njegovog trajanja temeljem pismenog sporazuma stranaka, a počinje teći s danom 01.10.2025 godine (prvidesetogdvijetisućdvadesetpetegodine).-----

Stranke suglasno utvrđuju kako predmetni Ugovor svakako prestaje važiti odnosno kako se isti ugovor automatski raskida pravomoćnošću rješenja o dosudi budućem kupcu nekretnine iz čl. 1. ovog ugovora u stečajnom postupku koji se nad društvom STEČAJNA MASA IZA GORICA d.o.o. u stečaju, Split, Domovinskog rata 52, OIB: 44333210224 a ovdje Zakupodavcem, vodi pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku pod poslovnim brojem St. 91/2022, tako da isti Ugovor o zakupu nakon toga više ne proizvodi nikakve učinke, te se stranke unaprijed odriču od postavljanja zahtjeva za naknadom štete zbog takvog raskida predmetnog ugovora.-----

Prestankom važenja ovog Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu bez odgode vratiti u posjed prostorije iz čl. 1. (jedan) ovog ugovora slobodne od osoba i od stvari.-----

Ovaj Ugovor prestat će i prije ugovorenog razdoblja, u slučaju više sile ( požar, potres i sl.).-----

## Članak 4.

Za zakupljenu poslovnu prostoriju Zakupnik se obvezuje plaćati mjesečno na ime zakupnine iznos od 200,00 EUR (dvjestoeura) + PDV, koju zakupninu se obvezuje plaćati na račun Zakupodavca kod HPB d.d., IBAN: HR6123900011101358113.-----

Zakupnina dospijeva svakog 5. (petog) dana u mjesecu za tekući mjesec. -----



### Članak 5.

Zakupnik se obvezuje uz zakupninu iz ovoga članka plaćati i sve režijske troškove vezane uz poslovne prostorije iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora.

### Članak 6.

Zakupnik je dužan i obvezuje se čuvati Predmet zakupa pažnjom dobrog domaćina te ga rabiti na način da ga čuva od oštećenja, u skladu s njegovom namjenom i ovim Ugovorom

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnih prostorija.

### Članak 7.

Zakupniku nije dopušteno zakupljeni poslovne prostorije dati u podzakup.

### Članak 8.

Svaka ugovorna strana može redovito otkazati ovaj Ugovor uz otkazni rok od 30 (trideset) dana.

Otkaz se može dati bilo kojeg dana u mjesecu, a koji se daje pisanim putem i dostavlja preporučeno putem pošte.

Za cijelo vrijeme trajanja otkaznog roka zakupodavac i zakupnik dužni su u cijelosti ispunjavati sve svoje obveze iz ovog Ugovora.

Ugovorne strane su suglasne da ako bi zakupnik napustio poslovni prostor prije isteka otkaznog roka iz stavka 1. ovoga članka, dužan je platiti zakupninu za cijelo vrijeme trajanja otkaznog roka.

B. Ljubo

Ante Greljica



Istekom zadnjeg dana otkaznog roka ovaj Ugovor prestaje važiti.-----

### Članak 9.

Ugovorne stranke su suglasne da se ovaj Ugovor zaključuje sukladno odredbi članka 54. (pedesetčetiri) Zakona o javnom bilježništvu. -----

Zakupnik izričito izjavljuje, da radi prisilne naplate njegovih dospjelih obveza odnosno radi vraćanja posjeda poslovnih prostorija iz članka 1. ovog Ugovora Zakupodavcu, u slučaju prestanka ovog ugovora, Zakupodavac može neposredno tražiti:-----

-provedbu prisilne ovrhe iseljenjem Zakupnika i ispražnjenjem poslovnih prostorija iz članka 1.(jedan) ovog Ugovora te radi predaje poslovnih prostorija iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora u posjed Zakupodavca nakon isteka roka zakupa ili u slučaju otkaza odnosno raskida Ugovora,-----

- ovrhu pljenidbom i prijenosom svih novčanih sredstava po svim računima koje Zakupnik ima kod banaka,-----

- te da se ovrha može provesti na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika-----

Zakupnik izričito pristaje da javni bilježnik potvrdi ovršnost ovog Ugovora temeljem pisanog zahtjeva Zakupodavca, u kojem će odrediti visinu i dospjelost tražbine.-----

Troškove solemnizacije ove isprave po javnom bilježniku snosit će Zakupnik.-----

### Članak 10.

Ugovorne strane su suglasne da se na sve njihove međusobne odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjuje Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te Zakon o obveznim odnosima.-----

### Članak 11.

Sve izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti napravljeni u pisanom obliku.-----

### Članak 12.

Sve sporove nastale u primjeni ovog Ugovora, ugovorne strane će nastojati riješiti mirnim putem, a za slučaj da to nije moguće ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

### Članak 13.

Ovaj je Ugovor sastavljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

### Članak 14.

Ugovorne strane preuzimaju prava i obveze iz ovog ugovora te isti u znak suglasnosti potpisuju.

Za zakupodavca

Za zakupnika

Ant. Gebelica

B. Gubina

4





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Jure Plećaš

Dubrovnik, Hrvatskog Crvenog križa 2

Poslovni broj: OV-5937/2025

Ja, javni bilježnik **Jure Plećaš**, Dubrovnik, Hrvatskog Crvenog križa 2, potvrđujem da je stranka:

**HAKUNA MATATA DUBROVNIK d.o.o., MBS 090047775, OIB 87093778225, Lozica, LOZICA 84,** zastupano po članu uprave **LJUBOMIR BUNOZA, OIB 09364792362, METKOVIĆ, ULICA ANDRIJE HEBRANGA 5 1,** čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 119400425 PP Metković, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 2,65 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 64,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 16,00 eur.

Dubrovnik, 12.11.2025.



Javni bilježnik  
Jure Plećaš

