

**Milan Lazar vlasnik obrta "LM PVC STOLARIJA", Varaždin, Trenkova 66.,
OIB:59526185398, u svojstvu Zakupodavca**

i

**OMEGA VIKO d.o.o. u stečaju, Varaždin, Podravska ulica 15., OIB:32034925094,
kojeg zastupa Tea Gatternig, stečajni upravitelj iz Varaždina, Šemovečkih žrtava
18., u svojstvu Zakupnika**

zaključuju u Varaždinu, dana 30.03.2026. godine, slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

UVODNA ODREDBA

Članak 1.

1.1. Ovom ugovornom odredbom utvrđuje se da je nad Zakupnikom dana 29. rujna 2025. otvoren stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Varaždinu pod brojem: St-163/2025 te se, u skladu sa Odlukom Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta održanog dana 22.01.2026. kojom je prihvaćeno Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima od 15.01.2026. te nakon obavijesti Ministarstva financija, Porezna uprava zastupanog po Županijskom državnom odvjetništvu u Varaždinu od 20.02.2026. o nemogućnosti osiguranja smještaja pokretnina na drugu lokaciju, pristupa zaključenju ovog Ugovora.

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

2.1. Predmet ovog ugovora je zakup poslovnog prostora ukupne površine 568 m² koji u naravi predstavlja dio nekretnine – poslovnog objekta u Varaždinu, Podravska ulica 15. koji je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišno knjižni odjel Varaždin, za k.o. Varaždin, u zk.ul.14210 upisan kao:

» čkbr.13948/2 Podravska ulica ukupne površine 5661 m²: dvorište sa 1598 m², uređeno zemljište sa 314 m² i poslovna zgrada sa 3749 m², i to kao 2. Suvlasnički dio ½ ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) koji se sastoji od:

- prizemlje: stubište 18 m², lift 10 m², polukat-hodnik 27 m², garderoba 56 m², stubište 24 m²,kupaona 22 m², WC 6 m², lift 10 m² i
- I. kat: radiona 2751 m²,hodnik 83 m², kancelarija 124 m², garderoba 80 m², stubište 51 m², kupaona 6 m²,WC 67 m²,skladište 28 m²,lift 10 m²,elektroskop 10 m²,podst.sanitar.vode 10 m², restoran 266 m²,kuhinja 17 m², sveukupne površine 3676 m²

pri čemu je poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora dio I. kata koji se sastoji od radione površine 484,3 m² u kojoj su smještene pokretnine – strojevi i oprema za proizvodnju zaštitne obuće te zaliha robe (materijali i gotovi proizvodi), pomoćne radione površine 33,7 m² u kojoj se nalazi oprema procijenjena

kao sekundara sirovina, kompresor i dvije tlačne posude te jedne sobe-kancelarije površine 50 m² u kojoj se nalazi uredska oprema,

a sve u vlasništvu Zakupodavca, Milana Lazara, OIB:59526185398, Varaždin, Trnovečka ulica 11.

2.2. U skladu sa prethodnom odredbom, Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji je predmet zakupa u svrhu skladištenja pokretnina koje se nalaze u istom do trenutka prodaje obzirom da prema Odluci Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta od 22.01.2026. Zakupnik ne nastavlja djelatnost koja je obustavljena u lipnju 2025.

JAMSTVENA IZJAVA

Članak 3.

3.1. Ovom ugovornom odredbom Zakupodavac jamči da je predmetni poslovni prostor njegovo vlasništvo te da ne postoje prava u korist trećih osoba koja bi ograničavala ili sprječavala Zakupnika u korištenju predmetnog poslovnog prostora, kao niti da se u svezi sa istim vode bilo kakovi sudski ili drugi postupci u svrhu ostvarenja prava trećih osoba.

POSJED

Članak 4.

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pokretnine čije skladištenje je predmet ovog Ugovora nalaze u poslovnom prostoru Zakupodavca na dan otvaranja stečajnog postupka, a u posjedu istih je Zakupnik bio i prije otvaranja stečajnog postupka, time da je prije otvaranja stečajnog postupka, u svrhu obavljanja registrirane djelatnosti proizvodnje zaštitne obuće, koristio veću površinu poslovnog prostora na I.katu poslovne zgrade u kojem dijelu se nalazi i predmetni poslovni prostor te da je Zakupodavac za iznos dospjele, a neplaćene zakupnine do dana otvaranja stečajnog postupka podnio u stečajni postupak nad Zakupnikom prijavu tražbine kao stečajni vjerovnik II. višeg isplatnog reda, a koja tražbina je priznata i utvrđena pravomoćnom rješenjem stečajnog suda broj St-163/2025 od 23.02.2026.

4.2. Ovom odredbom ugovorne strane utvrđuju da Zakupodavac na pokretninama vlasništvo Zakupnika koje se nalaze u predmetnom poslovnom prostoru na dan otvaranja stečajnog postupka ima temeljem zakona razlučno pravo prema čl. 152.st.1.točka 3. Stečajnog zakona po osnovi zadržanja, pri čemu prioritetni red razlučnog prava na dijelu pokretnina specificiranih u Elaboratu procjene tržišne vrijednosti strojeva i opreme za proizvodnju obuće sudskog vještaka Marjana Novaka, ing.stroj. od prosinca 2025. pod nazivom "Prilog 1 - Tabela procjene tržišne vrijednosti Strojevi i oprema pod razlučnim pravom Porezne uprave" ima Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin temeljem Ugovora o zasnivanju založnog prava od 19.03.2025. za iznos gl. od 48.092,54 €.

Elaborat procjene tržišne vrijednosti strojeva i opreme za proizvodnju obuće predan je Zakupodavcu, a nalazi se i u prilogu ovog Ugovora.

4.3. Ugovorne strane nadalje utvrđuju nespornim da Zakupodavac raspolaže ključem poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora te će primjerak istog predati stečajnom upravitelju Zakupnika na dan zaključenja ovog Ugovora.

UGOVORNA NAKNADA

Članak 5.

5.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da mjesečna zakupnina za korištenje predmetnog poslovnog prostora za skladištenje pokretnina iznosi ukupno 1.500,00 € sa uključenim PDV-om.

5.2. Ugovorena zakupnina iz prethodne odredbe obračunava se počev od dana 01.10.2025. pa nadalje do dana prodaje pokretnina u stečajnom postupku i njihova iseljenja iz poslovnog prostora, a dospijeva na plaćanje do zadnjeg dana tekućeg mjeseca.

5.3. Ugovorena zakupnina plaća se na temelju izdanog računa Zakupodavca koji se dostavlja Zakupniku na dogovoreni način komunikacije stranaka iz članka 8. ovog Ugovora, a u slučaju plaćanja sa zakašnjenjem Zakupodavac ima pravo na zakonsku zateznu kamatu. Zakupodavac u slučaju kašnjenja sa plaćanjem zakupnine ima u skladu sa prethodnom odredbom članka 4. stavak 2. pravo naplate dospelje, a neplaćane zakupnine iz sredstava unovčenih pokretnina skladištenih u predmetnom poslovnom prostoru prije naplate utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika, a u pogledu pokretnina koje su predmet razlučnog prava u korist Porezne uprave nakon podmirenja tražbine ovog razlučnog vjerovnika.

PAŽNJA UGOVORNIH STRANA

Članak 6.

6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ugovorena naknada za korištenje poslovnog prostora se odnosi samo na zakupninu iz prethodnog članka ovog Ugovora te ne obuhvaća režijske troškove budući da se poslovni prostor koristi isključivo i jedino za skladištenje pokretnina navedenih u članku 2. radi prodaje. Zakupnik je ovlašten koristiti zajedničke dijelove poslovnog objekta – zgrade (stepenište, hodnik i lift) samo u svrhu za koju je poslovni prostor dan u zakup, a obuhvaća i potrebne radnje po unovčenju odnosno prodaji pokretnina vezane za demontažu strojeva i iseljenja pokretnina iz poslovnih prostora Zakupodavca.

6.2. Zakupnik se obvezuje predmetni poslovni prostor koristiti pažnjom dobrog i savjesnog gospodarstvenika, kao da postupa sa svojom vlastitom imovinom, a Zakupodavac se obvezuje da će sve potrebne preinake, soboslikarske ili druge radove uređenja predmetnog poslovnog prostora u svrhu investicijskog održavanja i/ili ulaganja izvoditi po prethodnoj pisanoj obavijesti Zakupodavcu sa pažnjom dobrog i savjesnog gospodarstvenika te na način da zaštiti pokretnine od bilo kakvih oštećenja, a za premještaj dijela ili svih pokretnina unutar ili izvan predmetnog poslovnog prostora prethodno pisano obavijesti Zakupnika i ishoditi njegovu pisanu suglasnost, a posebno u slučaju preseljenja pokretnina izvan predmetnih poslovnih prostora u drugi dio objekta vlasništvo Zakupodavca na adresi sjedišta Zakupnika ili izvan tog objekta. Zakupodavac se obvezuje da neće poduzimati bilo kakove radnje kojima se ometa ili otežava demontaža i iseljenje pokretnina po prodaji istih kupcima.

6.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će po prodaji svih pokretnina koje se nalaze u zakupljenom poslovnom prostoru te obavljenoj demontaži i iseljenju istih iz zakupljenog poslovnog prostora sačiniti zapisnik o primopredaji poslovnog prostora slobodnog od pokretnina.

TRAJANJE UGOVORA

Članak 7.

7.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor zaključuje na određeno vrijeme, i to počev od dana 01.10.2025. pa sve do trenutka prodaje pokretnina koje se nalaze u zakupljenom poslovnom prostoru.

7.2. O prodaji svih pokretnina ili dijela pokretnina kojima se oslobađa cijeli ili dio poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora Zakupnik se obvezuje pisanim putem obavijestiti Zakupodavca bez odgode odmah po prodaji uz obavijest o potrebi i roku za demontažu i iseljenje.

KOMUNIKACIJA UGOVORNIH STRANA

Članak 8.

8.1. Sva međusobna komunikacija stranaka temeljem ovog Ugovora (računi, pisane obavijesti i dr.) obavljati će se u skladu sa dogovorenim načinom komunikacije putem elektroničke pošte i to za Zakupodavca: milan.lazar12@gmail.com, a za Zakupnika: tea.gatternig@gmail.com.

IZMJENE UGOVORA I PRIMJENA PRAVA

Članak 9.

9.1. Sve izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su samo ako su sačinjene u pisanom obliku i potpisane po ovlaštenim osobama oba ugovaratelja.

9.2. Na sva pitanja koja ovim Ugovorom nisu određena, primjenjuju se odredbe Stečajnog zakona (NN.71/15,104/17,36/22) i Zakona o obveznim odnosima (NN. 35/05,41/08,125/11,78/15,29/18,126/21, 114/22,156/22,155/23).

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 10.

10.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svaki spor koji nastane iz ili povodom ovog Ugovora pokušati riješiti sporazumom, u protivnom će spor rješavati nadležan sud u Varaždinu.

STUPANJE NA SNAGU UGOVORA

Članak 11.

11.1. Ovaj Ugovor stupa na snagu sa danom 01.10.2025.

11.2. U znak suglasnosti sa sadržajem ovog Ugovora predstavnici obje ugovorne strane istog potpisuju.

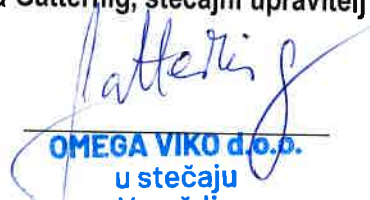
PRIMJERCI UGOVORA

Članak 12.

12.1. Ugovor je sačinjen u dva primjerka, po jedan primjerak za svaku ugovornu stranu.

Milan Lazar, vlasnik obrta
"LM PVC STOLARIJA"

OMEGA VIKO d.o.o. u stečaju
Tea Gatternig, stečajni upravitelj


OMEGA VIKO d.o.o.
u stečaju
Varaždin
OIB: 32034925094