PLAVA LAGUNA d.d., Poreč, Mate Vlašića 60, OIB: 57444289760, zastupana po ovlaštenom punomoćniku Ivanu Runku temeljem Punomoći Uprave Broj: 01/16/2025/1, Urbroj: 01-01-2025-1 od dana 16.12.2025. godine (u daljnjem tekstu: *Plava laguna*)

i

LOBO GASTRO d.o.o. u stečaju, Poreč, Turistička 4, OIB: 95795360679, zastupano po stečajnoj upraviteljici Dubravki Stašić, imenovanoj rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-49/2026-19 od 7. travnja 2026. (u daljnjem tekstu: *Korisnik*)

sklapaju sljedeći

SPORAZUM

Uvodne odredbe

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju:

- da je 15. siječnja 2020. između Plave lagune i Franje Krijana (OIB: 62696369728), vlasnika obrta FRIEDL, sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora „Pizzeria Turističko šetalište Marina Poreč", s pripadajućim dodacima (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu);
- da je Ugovorom o prijenosu ugovora o zakupu od 10. siječnja 2024., uz suglasnost Plave lagune, u izvršavanju Ugovora u zakupu LOBO GASTRO d.o.o. stupio u položaj zakupnika umjesto ranije navedenog obrta;
- da je nad društvom LOBO GASTRO d.o.o. 7. travnja 2026. otvoren stečajni postupak Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. St-49/2026-19;
- da ugovoreni rok Ugovora o zakupu ističe 31. listopada 2026.;
- da se u poslovnom prostoru nalazi pokretna imovina Korisnika kao stečajnog dužnika koja je predmet unovčenja u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod posl.br. St-49/2026.

Predmet i svrha Sporazuma

Članak 2.

Plava laguna omogućuje Korisniku privremeno korištenje poslovnog prostora „Pizzeria Turističko šetalište Marina Poreč", na adresi Turistička 4, Poreč, označenog kao posebni dio nekretnine na k.č.br. 4440/2 (označen kao: 9. Suvlasnički dio: 123/471 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom u prizemlju zgrade), zk.ul.br. 289, k.o. Poreč – etažna knjiga, u razdoblju od 1. do 30. studenoga 2026. godine.

Korištenje prostora iz prethodnog stavka ovog članka dopušteno je isključivo radi čuvanja, razgledavanja, prodaje, demontaže i odvoza pokretne imovine Korisnika kao stečajnog dužnika te provedbe radnji potrebnih za dovršetak njezina unovčenja u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod posl.br. St-49/2026.

Ovim Sporazumom ne produljuje se raniji Ugovor o zakupu niti se zasniva novi zakupni odnos.

Naknada za korištenje

Članak 3.

Za privremeno korištenje prostora iz članka 2. stavka 1. ovog Sporazuma Korisnik se obvezuje platiti Plavoj laguni naknadu u iznosu od **1.300,00 EUR uvećanu za PDV**, na temelju uredno ispostavljenog računa, najkasnije do 31. prosinca 2026. godine.

Članak 4. – Troškovi korištenja

Korisnik snosi troškove električne energije prema stvarnoj potrošnji utvrđenoj očitanjem brojila te troškove komunalne naknade i slivnih voda u ugovorenom iznosu od 48,00 EUR uvećanom za PDV.

Troškovi vode, odvoza otpada i drugih usluga koje Korisnik plaća neposredno pružateljima usluga podmiruju se prema stvarnom zaduženju za razdoblje korištenja.

Obveze prema Plavoj laguni iz ovog članka podmiruju se na temelju ispostavljenih računa i odgovarajućih obračuna, najkasnije do 31. prosinca 2026. godine.

Korisnik je dužan plaćati sve poreze, doprinose i druga davanja koja mogu proizaći iz ovog Sporazuma ili s osnova korištenja prostora iz članka 2. stavka 1. ovog Sporazuma sukladno ovom Sporazumu, a naročito porez na dodanu vrijednost kojeg je obvezan plaćati po ispostavljenim računima Plave lagune.

Stranke ovog Sporazuma suglasno utvrđuju da korisnik snosi troškove tekućeg održavanja prostora iz članka 2. stavka 1. ovog Sporazuma, odnosno troškove održavanja istog na razini u kojoj je zaprimljen u posjed.

Korištenje i pristup prostoru

Članak 5.

Korisnik se obvezuje prostor koristiti isključivo za svrhu utvrđenu člankom 2. stavkom 2. ovog Sporazuma, bez obavljanja ugostiteljske djelatnosti.

Korisnik će Plavoj laguni omogućit pristup prostoru iz članka 2. stavka 1. ovog Sporazuma radi pregleda i razgledavanja od strane potencijalnih budućih zakupnika, uz prethodnu najavu i koordinaciju sa stečajnom upraviteljicom, na način koji neće ometati postupak prodaje, demontaže i odvoza imovine u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod posl.br. St-49/2026.

Korisnik odgovara za štetu koju on ili osobe koje djeluju po njegovu nalogu prouzroče prostoru iz članka 2. stavka 1. ovog Sporazuma tijekom privremenog korištenja, u skladu s općim pravilima o odgovornosti za štetu.

Predaja poslovnog prostora

Članak 6.

Korisnik se obvezuje najkasnije do 30. studenoga 2026. godine predati prostor iz članka 2. stavka 1. ovog Sporazuma Plavoj laguni, slobodan od osoba i pokretnih stvari Korisnika.

Ugovorne strane pravodobno će dogovoriti termin primopredaje prostora iz članka 2. stavka 1. ovog Sporazuma, o čemu će sastaviti zapisnik koji će sadržavati podatke o stanju prostora, predanim ključevima, očitanjima brojila te eventualnim primjedbama ugovornih strana.

Stanje prostora iz članka 2. stavka 1. ovog Sporazuma prilikom primopredaje može se dodatno dokumentirati fotografijama koje će, ako budu izrađene, činiti sastavni dio primopredajnog zapisnika.

U slučaju da jedna ugovorna strana, unatoč prethodno dogovorenom terminu, ne pristupi primopredaji, druga ugovorna strana ovlaštena je sastaviti jednostrani zapisnik o zatečenom stanju, uz mogućnost prilaganja fotografija, te ga dostaviti odsutnoj strani. Takav zapisnik ne smatra se obostrano prihvaćenim niti njegova dostava predstavlja priznanje činjenica navedenih u zapisniku.

Ranije nastala prava i obveze

Članak 7.

Ovaj Sporazum uređuje isključivo privremeno korištenje prostora iz članka 2. stavka 1. ovog Sporazuma u razdoblju od 1. do 30. studenoga 2026. godine i njegovu primopredaju.

Sklapanje ovog Sporazuma ne predstavlja priznanje, odricanje, namirenje niti nagodbu u odnosu na bilo koje pravo ili tražbinu ugovornih strana nastalu iz ranijeg zakupnog odnosa, odnosno iz Ugovora o zakupu.

Ovim Sporazumom ne mijenjaju se niti prestaju prava i obveze ugovornih strana koja proizlaze iz ranijeg Ugovora o zakupu i njegovih dodataka, uključujući prava koja proizlaze iz njegove solemnizacije, u mjeri u kojoj su primjenjiva na ugovorne strane i u skladu s važećim propisima, a što se posebno odnosi na ovrhu radi ispražnjenja predmetnog prostora i predaje istoga Plavoj laguni ugovorenu člankom 23. stavkom 6. Ugovora o zakupu.

Sklapanjem ovog Sporazuma ne dira se u eventualna prava i tražbine stečajne mase po osnovi ulaganja u prostor iz članka 2. stavka 1. ovog Sporazuma, kao ni u pravo Plave lagune da osporava njihovo postojanje ili osnovanost.

Trajanje i prestanak Sporazuma

Članak 8.

Ovaj Sporazum sklapa se na određeno vrijeme, od 01. do 30. studenoga 2026. godine, kada prestaje važiti bez potrebe za posebnim otkazom, uz obvezu Korisnika da prostor iz članka 2. stavka 1. ovog Sporazuma preda Plavoj laguni sukladno članku 6. stavku 1. ovog Sporazuma.

Prestankom ovog Sporazuma ne dovode se u pitanje prava i obveze ugovornih strana nastale njegovom provedbom, kao ni prava koja proizlaze iz ranijeg zakupnog odnosa, odnosno Ugovora o zakupu, u opsegu i pod uvjetima utvrđenima člankom 7. ovog Sporazuma.

U slučaju neispunjenja ili povrede obveza iz ovog Sporazuma ugovorne strane zadržavaju prava koja im pripadaju sukladno važećim propisima.

Završne odredbe

Članak 9.

Ovaj Sporazum sklapa se u pisanom obliku, bez solemnizacije i ugovaranja nove neposredne ovršnosti, čime se ne dovodi u pitanje eventualna primjena postojećih instrumenata osiguranja iz ranijeg Ugovora o zakupu, u skladu s njihovim sadržajem i važećim propisima.

Za pitanja koja nisu uređena ovim Sporazumom primjenjuju se važeći propisi Republike Hrvatske, uz uvažavanje odredbi članka 7. ovog Sporazuma.

Sve izmjene i dopune ovog Sporazuma valjane su ako su sastavljene u pisanom obliku i potpisane od obje ugovorne strane.

Ugovorne strane nastojat će eventualne sporove riješiti sporazumno, a u protivnom pred stvarno i mjesno nadležnim sudom prema sjedištu Plave lagune.

Ovaj Sporazum sklapa se elektroničkim putem, razmjenom dokumenta potpisanog kvalificiranim elektroničkim potpisima ovlaštenih predstavnika ugovornih strana ili običnim vlastoručnim potpisom ovlaštenih predstavnika ugovornih strana dostavljenim drugoj ugovornoj strani putem e-maila, a smatra se sklopljenim kada ga potpišu obje ugovorne strane.

U Poreču, dana 28.10.2026.

ZA PLAVU LAGUNU d.d., p.p.

PLAVA LAGUNA d.d.
Poreč
33

Ivan Runko, direktor Sektora za operacije

ZA LOBO GASTRO d.o.o. u stečaju

Dubravka Stašić
Stečajna upraviteljica

DUBRAVKA STAŠIĆ Digitally signed by DUBRAVKA STAŠIĆ
Date: 2026.11.02 17:08:46 +01'00'