

OPINIO d.o.o. u stečaju, OIB: 05685150350, Vukovar, Europske unije 11, zastupano po stečajnom upravitelju Marku Plavetiću, OIB: 54955106285, Karlovac, Lušić 70, kao zakupodavac /u daljnjem tekstu: Zakupodavac /

i

SIJA-DOMUS j.d.o.o., Stjepana Radića 28, Karlovac, OIB: 26531151656, zastupano po direktorici Antoniji Granić, OIB: 38877206615, Karlovac, Stjepana Radića 28, kao zakupnik /u daljnjem tekstu: Zakupnik/

sklopili su u Karlovcu dana 1.3.2021. ,

UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINE

Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup sljedeće nekretnine :

- odgovarajući suvlasnički dio nekretnine - TRG I ZGRADA, GARAŽA, MATICE HRVATSKE 1., ukupne površine 12952 m2, zk.č.br. ZEM 1077/7, Katastarska općina: 329835 SPLIT, zk.ul.br. 16720, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine:

- 6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) - poslovni prostor br. 17, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 94,71 m2, koji se sastoji od uredskog prostora, arhive i sanitarnog čvora.

i

- odgovarajući suvlasnički dio nekretnine - TRG I ZGRADA, GARAŽA, MATICE HRVATSKE 1., ukupne površine 12952 m2, zk.č.br. ZEM 1077/7, Katastarska općina: 329835 SPLIT, zk.ul.br. 16720, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine:

- 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) - poslovni prostor br. 18, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 81,39 m2, koji se sastoji od poslovnog prostora, uredskog prostora i čajne kuhinje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da predmetne nekretnine u naravi čine jedinstvenu cjelinu te da iste u naravi predstavljaju sobe za iznajmljivanje turistima sa sanitarnim čvorom, kuhinjom, recepcijom i terasom te ostavom.

Članak 2.

Nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora Zakupodavac daje u zakup Zakupniku na određeno vrijeme od šest mjeseci počevši od 1.4.2021. do 1.10.2021. godine.

Članak 3.

Zakupodavac i Zakupnik suglasno ugovaraju **mjesečnu zakupninu** u iznosu od **500 EUR** (petsto eura) + **PDV** u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Zakupninu iz stavka 1. ovog članka Zakupnik je dužan plaćati najkasnije do 15.og u mjesecu za prethodni mjesec, a sukladno ispostavljenim računima, pri čemu se Zakupnik obvezuje svaku mjesečnu ratu uplatiti najkasnije po dospijeću svakog pojedinog izdanog računa, a sve na žiro račun Zakupodavca, koji će biti naveden u ispostavljenim računima za Zakupninu.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik stupa u posjed nekretnine 1.3.2021. te da će se s tim datumom izvršiti primopredaja posjeda i ključeva nekretnine kako bi Zakupnik mogao izvršiti potrebne predradnje prije početka zakupa.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Zakupnik obvezuje po ispostavljenoj fakturi dana 1.3.2021. Zakupodavcu uplatiti 2 (dvije) mjesečne zakupnine na ime depozita za eventualna oštećenja u zakupljenoj nekretnini, u ukupnom iznosu od **1.000,00 EUR** (tisuću eura) + **PDV** u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, a koji depozit će se Zakupniku uračunati u posljednje 2 (dvije) mjesečne zakupnine ili će mu se vratiti na bankovni račun u slučaju da po isteku Zakupa ne bude oštećenja na nekretnini. U slučaju da po isteku zakupnog odnosa bude oštećenja na predmetnoj nekretnini, Zakupodavac ima pravo zadržati primljeni depozit, i naplatiti sve ugovorene mjesečne zakupnine u punom iznosu.

Članak 4.

Zakupnik se obvezuje koristiti nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora isključivo namjenski, za daljnje pod-iznajmljivanje turistima, te se iste nekretnine obvezuje koristiti kao dobar gospodarstvenik.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik upoznat s činjenicom da je Zakupodavac oglasio predmetne nekretnine na prodaju u okviru stečajnog postupka, te da sukladno Stečajnom zakonu Zakupnik nema pravo prvokupa predmetnih nekretnina. Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju obvezu Zakupodavca da eventualnom Kupcu neće biti omogućeno preuzimanje neposrednog posjeda prije isteka ovog Ugovora o zakupu 1.10.2021., te se Zakupniku garantira neposredni i nesmetani posjed nekretnine do 1.10.2021. U slučaju eventualne ranije prodaje nekretnine, doći će do promjene osobe Zakupodavca, pa će Zakupnik biti u obvezi nastaviti plaćati zakupninu novom vlasniku, a novi vlasnik će biti u obvezi preuzeti sva ugovorna prava i položaj Zakupodavca iz ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju obvezu Zakupnika da tijekom trajanja ovog zakupnog odnosa omogući zainteresiranim kupcima termin za razgledavanje predmetne nekretnine u sveukupnom trajanju od 1h (jedan sat) tjedno, u jednosatnom terminu po osobnom izboru Zakupnika, ovisno o popunjenosti iznajmljenih soba, ali unutar razumnog doba dana od 8:00 ujutro do 20:00 navečer, te se Zakupnik obvezuje da će barem 1 (jedan) put tjedno omogućiti nesmetan razgled cjelokupne nekretnine i svih pripadajućih soba i prostorija.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su predmetne nekretnine u dobro održavanom stanju, odmah spremne za uporabu i korištenje, bez većih ulaganja.

Zakupnik se obvezuje o svom trošku održavati predmetnu nekretninu te štititi posjed predmetih nekretnina.

Zakupnik je dužan snositi sve troškove održavanja, uporabe i korištenja nekretnina iz čl. 1. ovog Ugovora.

Zakupnik se obvezuje o svom trošku plaćati sve režijske troškove, te je obveza Zakupnika po potrebi ishoditi sva režijska brojila koja su eventualno iskopčana zbog nekorištenja nekretnine, kao npr. preuzeti novo brojilo za struju, vodu, ishoditi si ostale potrebne uređaje u vidu interneta, telefona, informacijskog sustava za zaključavanje soba, eventualne nadzorne kamere, klime, uređaje za grijanje/hlađenje, i slično, te mu potpisom ovog ugovora Zakupodavac daje legitimaciju i suglasnost da sa nadležnim tijelima za režijske troškove isходи sva potrebna brojila i dozvole u svoje ime i na svoj trošak, isključivo pod uvjetom vremenskog ograničenja koje se podudara sa važenjem ovog ugovora, i to period od 1.4.2021. – 1.10.2021. Zakupnik se obvezuje i jamči da će isti podmiriti sve troškove koji su u vezi predmetne nekretnine nastali u tom vremenskom periodu, neovisno o datumu dospijeca pojedinih računa, već ovisno o vremenskom periodu na koji se pojedini račun odnosi.

Članak 6.

Za svako veće ulaganje u nekretnine (preinaku nekretnina, pregradnju objekta, i slično) iz ovog Ugovora Zakupac je dužan ishoditi odobrenje Zakupodavca, te to ulaganje, ako je odobreno, vrši o vlastitom trošku, i za njega ne može tražiti naknadu po isteku ovog Ugovora.

Članak 7.

Zakupnik ne može predmetne nekretnine dati u podzakup, bez pisanog odobrenja Zakupodavca, izuzev davanja u najam/podnajam turistima i ostalim gostima sukladno namjeni ovog Zakupa (svrha turističkog pod-iznajmljivanja za smještaj gostiju, uz eventualnu ugostiteljsku namjenu u vidu posluživanja hrane i pića), a za što mu

Zakupodavac potpisom ovog ugovora daje izričitu suglasnost, te Zakupniku nisu potrebne dodatne suglasnosti Zakupodavca za ovu namjenu.

Nepridržavanje odredbe prethodnog stavka ovog članka, razlog je za raskid ovog Ugovora.

Članak 8.

Ovaj ugovor je zaključen na određeno vrijeme od šest mjeseci i prestaje istekom tog vremena, bez posebnog pisanog otkaza, ali uz mogućnost produljenja na način da će se sklopiti novi ugovor o zakupu na određeno vrijeme ukoliko stečajnom upravitelju Zakupodavca to odobri skupština vjerovnika i pod uvjetima pod kojima mu odobri.

Članak 9.

Ovaj ugovor svaka ugovorna strana može raskinuti, ako druga strana ne ispunjava obveze iz tog ugovora.

Ukoliko svaka ugovorna strana ispunjava uredno svoje obveze iz ovog ugovora, ugovor se ne može raskinuti prije isteka njegova trajanja, odnosno ne može se raskinuti bezrazložno.

Promjena vlasništva, odnosno promjena osobe zakupodavca, nije razlog za raskid ugovora.

Izjava o raskidu Ugovora daje se u pisanoj formi i predaje drugoj strani neposredno ili poštom preporučeno, s time da je **rok za napuštanje posjeda 30 /trideset/ dana** od dana primitka Izjave ili dana predaje na pošti preporučene pošiljke.

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju, za slučaj spora, nadležnost stvarno nadležnog suda u Karlovcu.

Ovaj ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, po 1 (jedan) primjerak za svaku ugovornu stranu, te stupa na snagu danom njegovog potpisa.

Zakupnik:

SIJA - DOMUS j.d.o.o.
KARLOVAC
Granić Antonija
SIJA-DOMUS j.d.o.o.
po direktorici Antoniji Granić

Zakupodavac:

[Signature]
OPINIO d.o.o. u stečaju
Vukovar (Grad Vukovar)
Europske unije 11

OPINIO d.o.o. u stečaju
po stečajnom upravitelju
Marku Plavetiću