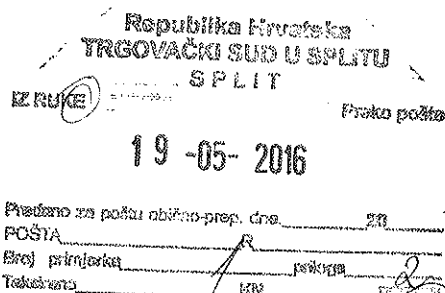


**CHEMO-SPLIT d.o.o. – u stečaju**  
**PPRISOJE**  
**21323 DICMO**  
**Stečajni upravitelj**

Pos.br: 4/ ST-21/06

16. svibnja 2016.



**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**21000 SPLIT**  
**SUDAC**  
**Katarina Mikulić**

**Predmet: Zakup poslovnog prostora**

U privitku dostavljam Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen između CHEMO SPLIT d.o.o. u stečaju i Distribucije Sladoleda d.o.o. iz Zagreba zaključen na određeno vrijeme na rok od 6 mjeseci.

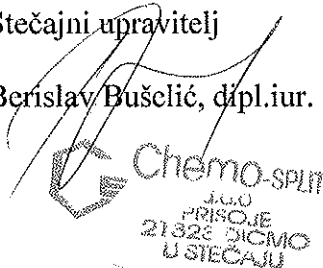
Zakupnik želi zakup poslovnog prostora na duži rok, to jest do zaključenja ovog stečajnog postupka. Kako u ovom postupku nije osnovan Odbor vjerovnika te o ovome treba donijeti odluku Skupština vjerovnika stečajnog dužnika.

Navedeni prostor je u zapuštenom i devastiranom stanju pa zahtjeva određene zahvate kako bi se mogao koristiti za namjene potrebne zakupniku.

U privitku dostavljam vještvo, koje sadrži nalaz sa lica mjesta sa fotografijama lica mjesta, te tehničkog opisa stanja predmetnog dijela poslovnog objekta sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Jure Malenice. Navedene radove izvest će zakupnik o svom trošku, a kako isti podižu vrijednost navedenog prostora, po unovčenju navedenog prostora isti bi se priznali zakupniku.

Stečajni upravitelj

Berislav Bušelić, dipl.iur.



"CHEMO SPLIT" d.o.o. u stečaju, Prisoje bb, Dicmo, OIB: 91677979891 zastupan po stečajnom upravitelju Berislavu Bušelić, OIB: OIB: 93274685765, Mravince, A. Starčevića 21 kao Zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), s jedne strane i

DISTRIBUCIJA SLADOLEDA d.o.o., Poljanički prilaz 4, 10000 Zagreb, OIB: 17301777030, zastupan po dir. Drago Budić kao Zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik), s druge strane

dana 25.03.2016. godine zaključuju sljedeći

## **UGOVOR O ZAKUPU**

### **Članak 1.**

Stranke suglasno da je Zakupodavac vlasnik i posjednik poslovne građevine locirane u Dicmu u poduzetničkoj zoni i sagrađena na k.čest.zem. 3/31, K.O. Prisoje, anagrafske oznake Dicmo, Ulica Prisoje 25.

Stranke su upoznate da se između CHEMO-SPLIT d.o.o. u stečaju Dicmo i MERKUR d.d. 4202 NAKLO u stečaju, Cesta na Okroglo 7, Slovenija, vodi parnični postupak oko vlasništva na Trgovačkom sudu u Splitu u parnici pod brojem: XIII-P-1377/2006.

Stranke suglasno konstatiraju da je predmet zakupa dio poslovne građevine locirane u Dicmu u poduzetničkoj zoni i sagrađena na k.čest.zem. 3/31, K.O. Prisoje, anagrafske oznake Dicmo, Ulica Prisoje 25, prema vještvu sudskog vještaka Jure Malenice koji je sastavni dio ovog Ugovora.

### **Članak 2.**

Stranke suglasno utvrđuju kako je predmetna poslovna građevina u derutnom i zapuštenom stanju radi čega je potrebna adaptacija i sanacija poslovne građevine kako bi ista bila u stanju funkcionalne sposobnosti.

Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina ing.građ. Jure Malenica je sačinio pisani nalaz i stručno mišljenje datirano Split, 22.03.2016.g. koje sadrži nalaz sa lica mjesta sa fotografiranjem lica mjesta, sa izradom tehničkog opisa stanja predmetnog dijela poslovnog prostora, a koje vještvo je sastavni dio ovog Ugovora.

Iz navedenog vještva proizlazi kako je potrebno obaviti niz građevinskih radova detaljno navedenih u vještvu.

Navedene radove potrebne za sanaciju i dovođenje u funkciju predmetnog poslovnog prostora obvezuje se obaviti o svom trošku Zakupnik.

Stranke su suglasne da će učinjeni nužni i korisni troškovi adaptacije i sanacije poslovnog prostora biti priznati Zakupniku, jer je poslovni prostor u trenutnom stanju neprikladan, a temeljitom obnovom će se osposobiti za obavljanje djelatnosti čime će se značajno povećati vrijednost objekta.

### Članak 3.

Zakupodavac *daje u zakup*, a Zakupnik *prima u zakup* poslovni prostor koji je pobliže opisan u čl.1. ovog ugovora.

### Članak 4.

Prema sporazumu ugovornih strana, poslovni prostor se daje u zakup uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 1.000,00 Eur-a po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja (slovima: jedna tisuća eura) uvećano za pripadajući PDV.

Zakupnina se ima platiti do 10-og (slovima: desetog) u mjesecu za tekući mjesec po izdanom računu od Zakupodavca.

### Članak 5.

Ovaj Ugovor o zakupu je zaključen na određeno vrijeme te stupa na snagu 01.04.2016.g. i traje do 01.09.2016.g.

Ugovorne strane su suglasne da se pred Trgovačkim sudom u Splitu, posl. br. St 21/2006 vodi stečajni postupak u kojem će sud sazvati skupštinu vjerovnika radi odobrenja sklapanja Ugovora o zakupu predmetne nekretnine na duže vremensko razdoblje od šest mjeseci.

Ugovorne strane su suglasne da će po odobrenju sklapanja Ugovora o zakupu na duže vremensko razdoblje, aneksom Ugovoru ili sklapanjem novog Ugovora zakupni odnos po odobrenim uvjetima produžiti na duže vremensko razdoblje te isti ovjeriti kod javnog bilježnika.

### Članak 6.

Stranke su suglasne da će učinjeni nužni i korisni troškovi adaptacije i sanacije poslovnog prostora biti priznati Zakupniku na način da će se učinjeni troškovi koje će ugovorne strane suglasno konstatirati i o navedenom sačiniti Zapisnik, priznati Zakupniku po izvršenom unovčenju nekretnina.

### Članak 7.

Ugovorne strane su suglasne da će zakupnik primiti ključ poslovnog prostora i da će stupiti u posjed poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari dana 01.04.2016.g.

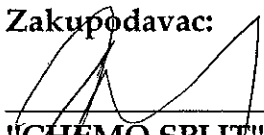
### Članak 8.

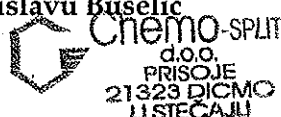
U slučaju spora sudionici ovog Ugovora će isto nastojati riješiti sporazumnim putem, u protivnom ugovaraju nadležnost Trgovačkog suda u Splitu.

### Članak 9.


U znak suglasnosti sa odredbama ovog Ugovora stranke ga ovjeravaju svojim potpisima.

Zakupodavac:

  
"CHEMO SPLIT" d.o.o. u stečaju  
zastupan po stečajnom upravitelju  
Berislavu Bušeliću



Zakupnik:

  
DISTRIBUCIJA SLADOLEDA d.o.o.  
zastupan po dir. Drago Budiću

DISTRIBUCIJA SLADOLEDA  
d.o.o.  
ZAGREB Poljanički prilaz 4

281

**MALENICA JURE**

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Sudac: **KATARINA MIKULIĆ**

Predmet: **4. ST 21/2006**

Stečajni upravitelj: **BERISLAV BUŠELIĆ**

Stečajni dužnik: **"CHEMO SPLIT d.o.o U STEČAJU", DICMO**

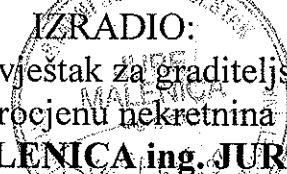
VJEŠTVO KOJE SADRŽI NALAZ SA  
LICA MJESTA SA FOTOGRAFIRANJEM  
LICA MJESTA, SA IZRADOM TEHNIČKOG  
OPISA STANJA PREDMETNOG DIJELA  
POSLOVNOG OBJEKTA.

Očevid: 11.03.2016.godine

Mjesto: DICMO – PRISOJE

Split, 22.03.2016.godine

**IZRADIO:**  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**



## U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Berislava Bušelića dana 11.03.2016.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Dicmu u poduzetničkoj zoni, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta, a sve radi izrade tehničkog opisa dijela poslovnog objekta.

Nakon pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka, u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

## NALAZ I STRUČNO MIŠLJENJE

Predmet vještačenja je dio poslovne građevine locirane u Dicmu u poduzetničkoj zoni i sagrađena na k.čest.zem. 3/31 K.O. Prisoje, locirano u Dicmu u Ulici Prisoje 25.

Poslovni objekt se sastoji od dva zasebna prostora i to južnog i sjevernog u koji se pristupa sa zapadne dvorišne strane metalnim kliznim vratima vel. 4,00 x 4,00m, s tim što je predmet vještačenja južni prostor.

Južni osnovni prostor predmetnog objekta je izveden kao jedna prostorija sa podom od betonske podloge, dok je konstrukcija objekta izvedena od montažnih elemenata i to ab zidova, ab stupova vel. 50 x 50cm na razmacima od 9,50m i ab grednih nosača, s tim što je krovni pokrov izveden od sedvič panela i svjetlarnika.

Na licu mjesta u momentu očevida u osnovom prostoru predmetnog objekta, i to u sjeveroistočnom dijelu zatiču se dvije hrpe zemljanog materijala vel. 8,00 x 6,00m i visine 2,00m, te 6,00 x 4,00m i visine 2,00m, dok se isto tako u zapadnom i sjeverozapadnom dijelu zatiču plastične vreće zemljanog materijala i to 200 komada.

U južnom dijelu predmetnog prostora zatiču se hrpe paleta, te je u tom dijelu vidljivo da ulazi voda i to na spoju krovnog sendvič panela i svjetlarnika.

Uz istočni zid predmetnog dijela objekta u cijeloj dužini u pravcu sjever – jug u betonskom podu zatiču se 4 reda vijaka na međusobnim udaljenosti od 0,50m.

Pregledom predmetnog dijela objekta vidljivo da je pod kompletno onečišćen od zemljanog materijala, te su isto tako u većem dijelu onečišćene i površine zidova.

Svijetla visina od poda do plafona predmetnog prostora je 7,00m u istočnom i zapadnom kraju, dok je visina u sredini 8,30m.

Predmetni dio poslovnog objekta je dimenzija 44,00 x 20,60m + 6,60 x 9,75m.

U jugozapadnom dijelu osnovnog dijela predmetnog objekta locirana je kotlovnica sa podnom betonskom podlogom, s tim što ista ima zaseban pristup izvana sa zapadne dvorišne strane, a na licu mjesta je vidljivo da su pod i zidovi onečišćeni od zemljanog materijala i prodora vlage.

Iznad prostora kotlovnice locirani su prostori garderobe i sanitarnog čvora sa predulazima, a u koje prostore se pristupa sa podesta stepeništa koje vodi od hodnika južnog aneksa do prostora garderobe i sanitarnog čvora, koji su locirani iznad kotlovnice.

Na podovima garderobe i sanitarnog čvora postavljene su podne keramičke pločice vel. 20 x 20cm, dok je dio zidova obložen zidnim bijelim majoličnim pločicama vel. 15 x 15cm, sve u zapuštenom i devastiranom stanju, s tim što su u ovim prostorima ugrađene dvije tuš kade, dva umivaonika i jedna wc školjka, također sve devastirano.

Svijetla visina od poda do plafona prvog kata osnovnog dijela objekta je 2,50m.

Isto tako južno uz objekt je izveden aneks u visini prizemlja, a koji je u istočnom dijelu izveden kao skladišni prostor, a u zapadnom dijelu kancelarijski prostori sa pratećim sadržajima, te su na katu u južnom dijelu osnovnog objekta izvedeni prostori garderobe.

U istočni skladišni prostor se pristupa zasebnim ulazom izvana sa južne strane, s tim što se u isti također može pristupiti i sa sjeverne strane i to iz osnovnog dijela predmetnog objekta metalnim punim vratima, s tim što je na podu završno postavljena betonska podloga koja je kompletno onečišćena od zemljanog materijala, kao i dio zidova i plafona koji su završno bojani na jupol, a u istočnom skladišnom prostoru koji se sastoji od dvije prostorije zatiče se 18 paleta zemljanog materijala, dimenzije paleta 1,00 x 1,10m i visine 1,40m.

Svijetla visina od poda do plafona istočnog skladišnog prostora južnog aneksa je 3,30m.

Istočni skladišni prostor je dimenzija 8,00 x 10,20m + 16,00 x 8,00 + 4,60 x 2,14m, a na istočnoj fasadi je ugrađeno ukupno 12 fiksnih prozora vel. 110/180cm, dok je na južnoj fasadi ugrađena ostakljena stijenka u čitavoj dužini.

Zapadni dio južnog aneksa se sastoji od predulaza u kojem dijelu je na podu postavljen lamel parket, hodnika koji se u čitavoj dužini proteže u pravcu sjever – jug, a na kojem podu su postavljene podne keramičke pločice vel. 20 x 20cm, s tim što su zapadno od hodnika locirane kancelarije sa završno postavljenim parketom te prostor za čistačicu i kuhinja sa blagavaonicom i sanitarnim čvorom, a istočno od hodnika su izvedena dva sanitarna čvora, s tim što su u sanitarnim čvorovima postavljene podne i zidne keramičke pločice te su ugrađeni sanitarni elementi, umivaonici, školjke i pisoar, s tim što se sve prostorije u zapadnom dijelu aneksa nalaze u zapuštenom i devastiranom stanju.

Unutarnja stolarija u zapadnom dijelu južnog aneksa je izvedena kao jednokrilna puna drvena vrata sa fiksnim nadsvjetlom, također u zapuštenom stanju.

U sjevernom dijelu hodnika zapadnog aneksa izvedeno je unutarnje stepenište koje vodi na prvi kat osnovnog dijela predmetnog objekta, a u kojem dijelu su kako sam već naveo izvedeni prostori garderobe i sanitarni čvor.

Svijetla visina od poda do plafona zapadnog prostora južnog aneksa je 3,20m.

Zapadni dio južnog aneksa je dimenzija cca 37,00 x 9,80m.

Isto tako se ispod prostora jugoistočne nadstrešnice zatiču tri hrpe zemljanog materijala i to vel. 8,00 x 3,00 x 2,00m, 4,00 x 4,00 x 0,60m i 3,00 x 3,00 x 2,00m, a sa kojeg prostora je predviđen pristup sa južne dvorišne strane u južni aneks predmetnog objekta.

S obzirom na prethodno iznijeti nalaz, te izvršeni očevid na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem tehnički opis neophodnih radova, a sve u svrhu da se predmetni dio poslovnog objekta dovede u funkciju korištenja:

- Ručni prenos, te utovar otpadnog materijala iz južnog prostora osnovnog dijela objekta i istočnog prostora aneksa, te jugozapadnog prostora nadstrešnice u kamion i odvoz na deponij.
- Detaljno čišćenje podova skladišnih prostora, te zidova kemijskim sredstvima do nivoa za privođenje funkciji korištenja.
- Izmjena oštećenog pokrova od valovitog pocinčanog lima u južnom dijelu južnog prostora osnovnog objekta.
- Popravak dvojih metalnih punih ulaznih vrata u skladišni prostor na zapadnoj fasadi sa izmjenom oštećenih površina lima.
- Dobava i postava novih metalnih vrata na prostor kotlovnice koja nedostaju.
- S obzirom na oštećenje i devastiranje radijatora i cijevi centralnog grijanja, te kotlovnice za dovođenje u funkciju centralnog grijanja i kotlovnice potrebno je praktički izvesti novu instalaciju centralnog grijanja sa kotlovnicom.
- Ispitivanje postojeće elektroinstalacije i rekonstrukcija iste za dovođenje na nivo korištenja, uključeno i glavnu razvodnu ploču.
- Čišćenje svih kancelarijskih prostora, sanitarnih čvorova, hodnika, čajne kuhinje u prizemlju, te prostora garderobe i sanitarnog čvora na prvom katu, sa popravkom i zamjenom postojećih drvenih jednokrilnih sobnih vrata sa nadsvjtlom, ovisno nakon provjere o stupnju oštećenja.
- Zamjena oštećenog parketa, te priprema postojećeg sa brušenjem i lakiranjem svih površina.



- Bojanje svih zidova kancelarijskih prostora u prizemlju i garderoba na prvom katu.
- Zamjena kompletne sanitarije u sanitarnim čvorovima, garderobi i čajnoj kuhinji.
- Otucivanje oštećenih podnih i zidnih keramičkih pločica sa dobavom i ljepljenjem novih keramičkih pločica.

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta.

Split, 22.03.2016.godine

**IZRADIO:**  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**

