

ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju, OIB: 12564989129, sa sjedištem u Zagrebu, Debaniceva ulica 15, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Sanja Janči (u daljnjem tekstu **Zakupodavac**)

IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o., OIB: 37848631551, sa sjedištem u Zaprešiću, Ulica Davora Bašića 10, kojeg zastupa direktor Zdenko Klapač (u daljnjem tekstu **Zakupnik**)

sklopili su u Zaprešiću, dana **01.03.2022. godine** slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINE

UVODNA UTVRĐENJA

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor o zakupu nekretnine (dalje: Ugovor) polazeći od slijedećih nespornih činjenica:

- da je nad Zakupodavcem otvoren stečajni postupak dana 02.12.2021. godine temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu posl. br. 2 St-399/2021-15 i da nekretnina koja je predmet zakupa predstavlja predmet stečajne mase koji će se prodavati u stečajnom postupku;
- da se Zakupnik već nalazi u posjedu nekretnine koja je predmet zakupa;
- da je Zakupnik dostavio 01.02.2022. ponudu za zakup nekretnine uz mjesečnu zakupninu od 10.000,00 kn uvećano za PDV koja bi se obračunavala počevši od 01.02.2022., time da troškove režija snosi Zakupnik (dalje: Ponuda);
- da je Skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu održanom na Trgovačkom sudu u Varaždinu dana 23.02.2022. donijela odluku o prihvatanju Ponude i ovlastila stečajnu upraviteljicu za sklapanje Ugovora o zakupu nekretnine za razdoblje od 01.02.2022. do unovčenja nekretnine (otkazni rok 30 dana od dana donošenja rješenja o dosudi).

PREDMET ZAKUPA

Članak 1.

Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup nekretninu na adresi Zaprešić, Ulica Davora Bašića 10, koja u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju i na I. katu poslovne zgrade (uredi), radionu, pomoćne zgrade i zemljište.

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić u slijedeće zk. uloške:

- zk. ul. 4872 k.o. Zaprešić, kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m², kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m² i kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m², ukupna površina 6071 m², vlasništvo Zakupodavca 1/1
- zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić, kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m² i kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 202 m², ukupna površina 2613 m², vlasništvo Zakupodavca 1/1.

UVJETI ZAKUPA

Članak 2.

Zakupnik je ovlašten nekretninu koristiti isključivo za obavljanje svoje registrirane djelatnosti.

Zakupnik nema pravo bez pisane suglasnosti Zakupodavca nekretninu ili dio nekretnine koja je predmet zakupa dati u podzakup ili na korištenje trećim osobama.

ZAKUPNINA

Članak 3.

Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu na ime zakupa plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od **10.000,00 kn (desettisućakuna) uvećano za PDV.**

Zakupnik se obvezuje zakupninu plaćati **do 25.-tog dana u mjesecu za tekući mjesec** prema ispostavljenom računu Zakupodavca, na transakcijski račun broj HR1123900011101310416 otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.

Zakupnina se obračunava od 01.02.2022. godine. Mjesečna zakupnina za veljaču 2022. dospijeva na naplatu u roku od 8 dana od sklapanja Ugovora prema računu koji će ispostaviti Zakupodavac. Zakupnine za naredne mjesece dospijevaju na naplatu u roku iz prethodnog stavka.

TROŠKOVI REŽIJA

Članak 4.

U iznos mjesečne zakupnine iz Čl.3. nisu uključeni režijski troškovi.

Zakupnik se obvezuje tijekom trajanja zakupnog odnosa plaćati sve režijske troškove (električna energija, voda, plin, telefon, odvoz otpada i druge režijske troškove koji nastanu korištenjem nekretnine).

Zakupnik se obvezuje priključke struje, vode i plina, kao i korištenje usluge odvoza smeća, prenijeti na svoje ime i plaćati ih direktno na račun distributera i pružatelja usluga ili uz prefakturiranje računa ukoliko ne postoji mogućnost prijenosa režija na ime Zakupnika.

Režijski i drugi troškovi koji će nastati do prijenosa priključaka i/ili u razdoblju zakupa, a teretiti će Zakupodavca, biti će prefakturirani Zakupniku i iste se obvezuje podmiriti Zakupnik u roku od 8 dana od primitka računa Zakupodavca za prefakturirane troškove.

ODRŽAVANJE PREDMETA ZAKUPA

Članak 5.

Zakupnik snosi troškove redovnog održavanja poslovnog prostora, kao što su troškovi čišćenja, soboslikarski radovi, manji popravci i slično.

Zakupnik se obvezuje zakupljeni prostor čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i o svom trošku otkloniti sve štete i kvarove nastale njegovom krivnjom.

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnog prostora do kojeg dođe zbog njegovog redovitog korištenja ili krivnjom Zakupodavca.

Zakupnik je ovlašten za vrijeme trajanja zakupa izvršiti građevinske preinake prostora, samo u skladu s projektom koji će prethodno odobriti Zakupodavac. Zakupodavac može uskratiti suglasnost samo iz osobito opravdanih razloga, u protivnom Zakupnik ima pravo otkazati ovaj ugovor bez poštivanja otkaznog roka. Zakupnik nema pravo na povrat sredstava uložениh u adaptaciju i uređenje poslovnog prostora, bez obzira kada su učinjena, te je dužan snositi cjelokupnu štetu koju prilikom adaptacije eventualno nanese trećim osobama.

TRAJANJE I PRESTANAK UGOVORA

Članak 6.

Ovaj Ugovor sklapa se na **neodređeno vrijeme** za razdoblje od 01.02.2022. do prodaje nekretnine iz Čl.1. Ugovora i proteka 30 (trideset) dana od dana donošenja rješenja o dosudi nekretnina iz Čl.1. kupcu koji predmetne nekretnine kupi u stečajnom postupku koji se provodi nad Zakupodavcem pred Trgovačkim sudom u Varaždinu pod poslovnim brojem St-399/2021.

Zakupnik je dužan najkasnije 30 dana od donošenja Rješenja o dosudi nekretnine kupcu, predati Zakupodavcu u posjed predmet zakupa opisan u Čl.1. ovog Ugovora.

Članak 7.

Svaka ugovorna strana može raskinuti ovaj Ugovor jednostranom pisanom izjavom bez navođenja razloga, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana. Za vrijeme trajanja otkaznog roka Zakupnik je obavezan plaćati zakupninu Zakupodavcu te ispunjavati druge obveze utvrđene odredbama ovog Ugovora.

Svaka ugovorna strana može otkazati Ugovor u svako doba, bez otkaznog roka, ukoliko druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ovim Ugovorom i Zakonom o zakupu poslovnog prostora.

U slučaju prestanka ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga, Zakupnik se obvezuje u roku od pet dana vratiti u posjed Zakupodavcu nekretninu slobodnu od stvari i osoba, u ispravnom stanju uz primopredajni zapisnik. U suprotnom će to o njegovu trošku učiniti Zakupodavac.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 8.

U svemu što nije regulirano ovim Ugovorom, vrijede odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora, odnosno odredbe Zakona o obveznim odnosima

Za slučaj neuspjelog mimog dogovora, za rješavanje spora po ovom Ugovoru ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Varaždinu.

Ovaj Ugovor je potpisan u 2 (dva) jednaka primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan primjerak.

Zakupodavac:

ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju
zastupan po
Sanja Janči, stečajni upravitelj



ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju
OIB: 12564989129

Zakupnik:

IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o.
zastupan po
Zdenko Klapač, direktor

