

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT

IZ RUKE

Prilozi pošt. 0

12-06-2019

Predmet za poštu obilno-prig. dne 10.06.2019  
POŠTA SPLIT 16 554 007 1  
Braj primjeniti  
Tajništvo JCI POŠTA

MILAN LJUBIČIĆ  
Šimuni 142  
23 251 KOLAN

AMIŽIĆ I & S AUTO d.o.o. u stečaju Žrnovnica, Mosorska 65  
OIB: 07902456992

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
n/r sudac gđa. Katarina Mikulić  
Sukoišanska 6  
21000 SPLIT

**Predmet: 4 St-393/2015, stečajni dužnik AMIŽIĆ I & S AUTO d.o.o. u stečaju Žrnovnica,  
Mosorska 65, OIB: 07902456992**

Poštovana,

na ročištu održanom dana 21. svibnja 2019.g. u uvodno označenom predmetu vjerovnici su donijeli odluku da se "Ovlašćuje se stečajni upravitelj da sklopi ugovor o zakupu sa društvom Bura i tramuntana d.o.o. uz cijenu zakupa od 15 kn/m2, te uz plaćanje PDV-a i svih režijskih troškova koji terete nekretninu te saniranje zida na južnom dijelu aneks zgrade radi nastale vlage. Zakup se daje do prodaje."

Zakupnik prihvaća uvjete ugovora, osim dužine trajanja zakupnog odnosa. Prijedlog ugovora je u prilogu.

Naime, zakupnik traži da se ugovor sklopi na određeno vrijeme od dvije godine s tim, ako u istom periodu dođe do prodaje objekta, da zakupnik ostaje u zakupu do isteka ugovorenog roka tj. dvije godine.

Molim Vaše očitovanje odnosno eventualnu suglasnost za ugovornu odredbu:

"Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme od dvije godine.

Osim u slučajevima kada to izričito propisuju zakonski propisi Republike Hrvatske, ovaj Ugovor o zakupu ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva Nekretnine od Zakupodavca. U tom slučaju treća osoba stupa u pravo i obveze Zakupodavca do isteka ugovorenog vremena zakupa od dvije godine."

Šimuni, 10.06.2019.g.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj

Milan Ljubičić



**AMIŽIĆ I & S AUTO d.o.o. u stečaju**, Mosorska 65, Žrnovnica, OIB: 07902456992 zastupan po stečajnom upravitelju Milanu Ljubičiću, Šimuni 142, Kolan, OIB: 87161295116, u daljnjem tekstu: Zakupodavac

i

**BURA I TRAMUNTANA d.o.o.**, Don Frane Bulića 205, Solin, OIB: 7359961331 zastupan po direktoru Goranu Miletiću, u daljnjem tekstu: Zakupnik

zaključili su današnjeg dana sljedeći

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

1.1. Zakupodavac je stvarni posjednik i stvarni zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine, a koja se sastoji od:

- kč.br. zem 162/1 (vinograd), površine 855 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 1100 k.o. 329789 Kamen, (u naravi „prodajni salon“).
- kč.br. zem 162/2 (voćnjak), površine 690 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 1128 k.o. 329789 Kamen, (u naravi „dvorište“)

upisano u Zemljišnoknjižnom odjelu Split Općinskog suda u Splitu.

1.2. Zakupodavac je stvarni posjednik nekretnine (u naravi dio tkz. „prodajni salon“ i dio dvorišta), a koja se sastoji od:

- dio kč.br. zem 162/7 (vinograd), površine 855 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 1100 k.o. 329789 Kamen, (u naravi dio tkz. „prodajnog salona“ i dio dvorišta),

upisano u Zemljišnoknjižnom odjelu Split Općinskog suda u Splitu.

1.3. Sastavni dio ovog Ugovora o zakupu (dalje u tekstu: Ugovor) su Izvadci iz zemljišne knjige koji se nalaze u prilogu ovog Ugovora kao Prilog 1. (Prilog 1. – Izvadci iz zemljišne knjige).

#### **Članak 2.**

2.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako su upoznate sa činjenicom da su na nekretninama iz članka 1. ovog Ugovora upisana prava zaloga rješenjima Općinskog suda u Splitu pod brojem Z-1796/06 u korist vjerovnika HABDUKO d.o.o. Zagreb za iznos od 350.000,00 EUR s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, Z-6833/09 u korist vjerovnika HABDUKO d.o.o. Zagreb za iznos od 55.000,00 EUR s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, Z-4063/10 u korist vjerovnika OTP BANKA d.d. Zadar za iznose od 185.000,00 kn, 100.000,00 kn i 100.000,00 kn, sve s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, Z-4866/10 u korist vjerovnika A.D. FAKTORING d.o.o. Split za iznos od 355.000,00 kn s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, Z-5032/10 u korist vjerovnika HMercedes-benz leasing Hrvatska d.o.o. Zagreb za iznos od 130.000,00 EUR s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, Z-5625/13 u korist vjerovnika RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Split za iznos od 1.226.754,19 kn s pripadajućim kamatama i nuzgredicama

2.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se založni vjerovnici iz stavka 1. ovog članka HABDUKO d.o.o. Zagreb i RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Split nisu odrekli razlučnog prava na odvojeno namirenje, stoga će se prodajom Nekretnine namiriti spomenuti vjerovnici.

2.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako su upoznate s činjenicom da su na Nekretnini upisane i zabilježba otvaranja postupka predstečajne nagodbe Zakupodavca rješenjem Z-5691/13, te zabilježba Z-2634/14 ovrhe istog suda pod brojem Ovr-4679/13 od 16.07.2014.g., te plombe pod brojevima Z-3617/2015, Z-2594/2018 i Z-15356/2019.

### **PREDMET UGOVORA**

#### **Članak 3.**

3.1. Predmet ovog Ugovora je zakup Nekretnine opisane u članku 1. ovog Ugovora, a koja se nalazi na adresi Žrnovnica, Mosorska 65.

3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac daje a Zakupnik prima u najam „prodajni salon“ površine 312,56 m<sup>2</sup>, prizemlje, i dio dvorišta ispred „prodajnog salona“ koji se ena nekretninama opisanim u stavku 1. i 2. ovog članka (dalje u tekstu: Nekretnina ili predmet zakupa). Radi jasnoće, u zakup se ne daje galerija koja se nalazi iznad „prodajnog salona“.

3.3. Zakupnik za vrijeme trajanja zakupa ima pravo korištenja pripadajućeg sanitarnog čvora.

3.4. Zakupnik uzima u zakup predmetnu Nekretninu radi obavljanja trgovačke djelatnosti (prodaja sredstava za zaštitu bilja i druge robe iz svog asortimana), skladištenje robe ili druge gospodarske djelatnosti za čije je obavljanje registriran temeljem rješenja nadležnog Trgovačkog suda.

3.5. Zakupnik za vrijeme trajanja zakupa ima pravo korištenja pripadajućeg sanitarnog čvora i otvorenog dvorišta uz objekt tj. Predmet zakupa.

3.6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pokretnine (namještaj i oprema) koje se nalaze u prostoru su vlasništvo Zakupodavca.

#### STUPANJE NA SNAGU

##### Članak 4.

4.1. Ovaj Ugovor stupa na snagu 01. srpnja 2019. godine.

#### TRAJANJE ZAKUPA

##### Članak 5.

5.1. Ovaj se Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme odnosno do prodaje u stečajnom postupku Predmeta zakupa u stečajnom postupku i/ili ovršnom postupku.

#### STUPANJE U POSJED

##### Članak 6.

6.1. Zakupodavac će predati Zakupnik Nekretninu u posjedu nakon što obje ugovorene strane potpišu Ugovor.

6.2. Zakupnik prima u zakup Nekretninu u zatečenom stanju odnosno po sistemu „viđeno-kupljeno“.

6.3. Prilikom primopredaje zakupljenog poslovnog prostora ugovorne stranke će sastaviti zapisnik u koji će se unijeti podaci o njegovom stanju i opremi koja se u njemu nalazi, a koju će preuzeti Zakupnik.

6.4. Zakupnik može o svom trošku izvršiti nužne radove na uređenju i opremanju predmeta zakupa, kako bi isti odgovarao potrebama obavljanja djelatnosti Zakupnika iz članka 3.4. ovog Ugovora.

6.5. Zakupnik može o svom trošku ograditi i preurediti po svom nahođenju otvoreni prostor – dvorište koje mu je dano na korištenje.

6.6. Zakupnik može o svom trošku izvršiti montažu natpisa i znakove s tvrtkom društva Zakupnika, te reklama i reklamnih panoa u interijerima, odnosno eksterijerima predmeta zakup.

#### ZAKUPNINA

##### Članak 7.

7.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da mjesečna zakupnina za Nekretninu iznosi 4.690,00 kuna + PDV.

7.2. Ugovorne strane su sporazumne da će Zakupnik zakupninu plaćati najkasnije do 5-og u mjesecu za tekući mjesec na račun Zakupodavca.

7.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik na ime jamčevine za uredno podmirenje obveza zakupa najkasnije u roku od tri (3) dana od dana zaključenja ovog ugovora uplatiti Zakupodavcu iznos od dvije (2) mjesečne zakupnine, uključivo PDV. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac predmetnu jamčevinu slobodan koristiti bez ograničenja.

7.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac obavezan izvršiti povrat uplaćene jamčevine pod slijedećim uvjetima i u rokovima kako slijedi:

-u roku tri dana od dana isteka ovog Ugovora o zakupu, ili njegovog prestanka na neki drugi način i to pod uvjetom da je Zakupnik podmirio sve obveze prema Zakupodavcu.

7.5. Uvažavajući činjenicu da na Nekretnini koja je predmet zakupa postoje zasnovana prava zaloge (razlučna pravo) te da je založni vjerovnik ovlašten pokrenuti postupak prisilne naplate, ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju da se predmet zakupa proda Zakupniku ili nekom trećem, ovaj Ugovor prestaje važiti u momentu prodaje. U opisanom slučaju Zakupnik se o mogućem daljnjem korištenju dogovara sa novim vlasnikom.

#### OTKAZ UGOVORA

##### Članak 8.

8.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor u svako doba bez obzira na ugovornu odredbu o trajanju zakupa, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, samo u sljedećim slučajevima:

- ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 8 (osam) dana od dana dospjeća;
- ako Zakupnik poslije pisane opomene Zakupodavca koristi Nekretnine protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje.

8.2. Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor u svako doba bez obzira na ugovornu odredbu o trajanju zakupa, uz otkazni rok od 90 (devedeset) dana ako ne ostvari očekivani poslovni rezultat zbog kojeg je zakupio Nekretninu.

##### Članak 9.

9.1. Zakupnik je dužan Nekretninu koristiti i čuvati s pažnjom dobrog gospodarstvenika, te je koristiti samo u namjene dozvoljene ovim Ugovorom, a po isteku Ugovora dužan je predati Zakupodavcu Nekretninu u slobodnu od osoba i stvari u urednom stanju.

9.2. O primopredaji Nekretnine po isteku Ugovora sastavit će se poseban zapisnik o primopredaji.

##### Članak 10.

10.1. Nakon isteka zakupnog odnosa Zakupnik je ovlašten odnijeti opremu i uređaje koje je za vrijeme trajanja zakupnog odnosa postavio u Nekretnini, pod uvjetom da njihovim uklanjanjem ne ošteti Nekretninu.

#### REŽIJSKI TROŠKOVI

##### Članak 11.

11.1. Zakupnik ima pravo za vrijeme trajanja zakupa koristiti sve vodovodne, električne, kanalizacijske, te druge uređaje koji služe Nekretnini, te se obvezuje plaćati režijske troškove (voda, el.energija, čistoća, itd.) i komunalnu naknadu, odnosno za usluge koji proizlaze iz korištenja Nekretnine, a koje se odnose na period zakupnog odnosa i korištenja usluga od strane Zakupnika.

11.2. Zakupnik će podmiriti troškove navedene u stavku 1. ovog članka najkasnije do dana njihove dospelosti, a na temelju računa koje ispostavljaju davatelji usluga.

#### TROŠKOVI ODRŽAVANJA

##### Članak 12.

12.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik snositi troškove tekućeg održavanja Nekretnine.

##### Članak 13.

13.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik osigurati Nekretninu koja je predmet zakupa u skladu sa svojim potrebama. Trošak police osiguranja snosi Zakupnik.

13.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik s ovlaštenim osiguravajućim društvom sklopiti odgovarajuće police osiguranja, te osigurati Nekretninu, primjerice, za slučaj elementarnih nepogoda (požar, poplava), krađa, provala uključujući vandalizam, za slučaj štete nastale uslijed izljeva iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, te sklopiti odgovarajuće police osiguranja za osiguranje od odgovornosti za štetu vezanu uz korištenje Nekretnine. Zakupnik će zaključiti odgovarajuće police u svoje ime i za svoj račun i o svome trošku (kao ugovaratelj i osiguranik). Zakupnik je ovlašten zaključiti i police osiguranja za dodatne štetne događaje sukladno vlastitoj procjeni i potrebama.

13.3. Ugovorne strane su suglasne da će u slučaju nastupa štetnog događaja koji je plativ po polici osiguranja iz prethodnog stavka, Zakupnik odmah po nastupu štetnog događaja, poduzeti sve potrebne radnje s ciljem naplate štete od osiguravajućeg društva, kao i da će o svim poduzetim radnjama koje poduzima prema osiguravatelju, pravovremeno pisano obavještavati Zakupodavca. Ukoliko se nastala šteta odnosi jedino i isključivo na Nekretninu

koja je predmetom ovog Ugovora i u vlasništvu je Zakupodavca, Zakupnik potpisom ovog Ugovora preuzima obvezu da će bez odlaganja o svome trošku dovesti Nekretninu u prvobitno stanje.

13.4. Zakupnik je temeljem odredaba ovog Ugovora ovlašten osigurati provođenje svih mjera zaštite od požara na Nekretnini i dužan je održavati protupožarnu opremu na svoj trošak.

#### PODZAKUP

##### Članak 14.

14.1. Zakupnik nema pravo dati Nekretninu u cijelosti ili djelomično u podzakup.

#### NADLEŽNOST U SLUČAJU SPORA

##### Članak 15.

15.1. Sve sporove koji proizađu iz ovog Ugovora, ugovorne strane će nastojati riješiti mirnim putem, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

#### IZMJENE I DOPUNE

##### Članak 16.

16.1. Sve izmjene i dopune ovog Ugovora, ugovorne strane se obvezuju donijeti u pisanom obliku.

#### ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 17.

17.1. U znak da je ovim Ugovorom izražena njihova prava volja, strane ga vlastoručno potpisuju po svojim predstavnicima, te svojim potpisom potvrđuju da su isti pročitale i razumjele, te da prihvataju sva prava i obveze koje iz njega proizlaze.

17.2. Ovaj Ugovor sastavljen je u pet istovjetnih primjeraka, za svaku ugovornu stranu po dva primjerka, jedan primjerak za javnog bilježnika, s tim da je Zakupnik obavezan svoj potpis ovjeriti kod javnog bilježnika.

U Splitu, 05.06.2019.g.

**Zakupodavac:**

**Zakupnik:**

---

**AMIŽIĆ I & S AUTO d.o.o. u stečaju**  
Milan Ljubičić, stečajni upravitelj

---

**BURA I TRAMUNTANA d.o.o.**  
Goran Miletić, direktor