

DE GEORGIIS, d.o.o., u stečaju, OIB 94254533029, Zadar, Bože Peričića 14, (dalje-----  
Zakupodavac), i -----  
SAŠA PREDOVAN vlasnik obrta ALAVIJA, vlasnik Saša Predovan, Zadar – Silba, Silba 239,-----  
OIB 43774485530, (dalje Zakupnik),-----  
(Zakupodavac i Zakupnik zajedno dalje Ugovorne strane)-----  
sklopili su u Šibeniku dana 8. (osmog) ožujka 2024. (dvijetisućdvadesetčetvrtre) godine-----

## -----UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINA I POKRETNINA-----

### Članak 1.-----

Predmet ovog Ugovora je zakup svih nekretnina u vlasništvu i u izvanknjižnom vlasništvu-----  
zakupodavca kao i svih pokretnina (osnovna sredstva i inventar odnosno strojevi, uređaji, alati i-----  
oprema, vino sa ambalažom na otoku Silba i na Viru, kao i montažne kućice s inventarom na Viru-----  
smještenoj na pomorskom dobru). Zakupnik se ujedno obvezuje voditi brigu o naprijed navedenoj-----  
imovini Zakupodavca.-----  
Nekretnine u vlasništvu Zakupodavca navedene su u rješenju Trgovačkog suda u Zadru poslovni-----  
broj: 2 St-162/2022-123 od 13. (trinaesti) veljače 2024. (dvijetisućdvadesetčetvrtre). Nekretnine u-----  
izvanknjižnom vlasništvu Zakupodavca navedene su u podnesku Zakupodavca od 25.-----  
(dvadesetpeti) lipnja 2023. (dvijetisućdvadesettreće), koji je objavljen na mrežnoj stranici - e-----  
oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zadru 20. (dvadesetog) listopada 2023.-----  
(dvijetisućdvadesettreće), podnesenog Trgovačkom sudu u Zadru. Pokretnine u vlasništvu-----  
Zakupodavca navedene su u podnesku Zakupodavca od 20. (dvadesetog) veljače 2024.-----  
(dvijetisućdvadesetčetvrtre), objavljenom na mrežnoj stranici – e oglasnoj ploči Trgovačkog suda-----  
u Zadru istog dana, podnesenog tom sudu. Na nekretninama iz rješenja suda postoje izgrađeni-----  
objekti navedeni u procjeni stalnih sudskih vještaka, i to: zgrada smještajnih jedinica s kaminom-----  
(većim dijelom) i natkrivena terasa (manjim dijelom), gusterna s agregatom i hidroforom, bazen-----  
za navodnjavanje te akumulator. Na nekretninama u izvanknjižnom vlasništvu koje su u posjedu-----  
Zakupodavca postoje izgrađeni objekti to: vinski podrum i spremište, te dijelom gusterna s-----  
agregatom i hidroforom, kao i bazen za navodnjavanje i akumulator. Navedeno rješenje suda i 2-----  
(dva) podneska Zakupodavca dostavljena sudu, se trenutkom sklapanja ovog Ugovora uručuju-----  
Zakupniku.-----

### Članak 2.-----

Ugovor se sklapa na određeno vrijeme, svakako na vrijeme duže od 6 (šest) mjeseci, odnosno do-----  
prodaje pojedine ili svih nekretnina i pokretnina u stečajnom postupku nad Zakupodavcem, te-----  
stupa na snagu i primjenjuje se od 11. (jedanaesti) ožujka 2024. (dvijetisućdvadesetčetvrtre)-----  
godine.-----  
Radi pojašnjenja, navodi se da prodajom bilo kojeg predmeta zakupa (nekretnine ili pokretnine)-----  
taj predmet zakupa otpada iz Ugovora o zakupu.-----

### Članak 3.-----

Ugovorne strane utvrđuju da Zakupnik može koristiti imovinu u zakupu samo u uobičajenom cilju-----  
i svrsi te njenoj osnovnoj namjeni.-----  
Zakupnik ne može niti jedan predmet ovog Ugovora bez odobrenja Zakupodavca dati u-----  
podzakup ili na korištenje drugoj fizičkoj i/ili pravnoj osobi nekim drugim pravnim poslom.-----

### Članak 4.-----

Zakupodavac dopušta Zakupniku da predmet zakupa opremi za potrebe djelatnosti, o svom trošku-----  
bez prava na priznanje ulaganja. Unesena oprema i namještaj ostaju vlasništvo Zakupnika.-----  
Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja. Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke-----  
i oštećenja koja je sam prouzročio.-----  
Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja predmeta zakupa koje je nastalo zbog redovitog-----



korištenja.-----

Članak 5.-----

Zakupodavac se obvezuje predati predmet zakupa Zakupniku, 11. (jedanaesti) ožujka 2024. (dvijetisućdvadesetčetvrte) na način da će mu tog dana predati sve ključeve od nekretnina, kao i pokretnine.-----

Zakupnik se obvezuje, nakon prestanka Ugovora, predati Zakupodavcu predmet zakupa u ispravnom i urednom stanju te mu vratiti ključeve nekretnina slobodnih od osoba i stvari Zakupnika.-----

O primopredaji predmeta zakupa na početku i na koncu zakupa, Zakupodavac i Zakupnik mogu sastaviti zapisnik (u protivnom je mjerodavno stanje iz procjene stalnih sudskih vještaka).-----

Članak 6.-----

Ugovorne strane utvrđuju da će Zakupnik na temelju izdanog računa plaćati godišnju zakupninu u iznosu od 5.000,00 (pettisuća) EUR-a godišnje ili 50 (pedeset) % vrijednosti od uroda vinograda i maslinika (po izboru Zakupodavca), uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost, na račun Zakupodavca kod Kent banke, d.d., IBAN HR 81 4124 0031 1990 0986 9, najkasnije do 15. (petnaestog) dana u mjesecu rujnu za tekuću godinu. Zakupninu za tekuću godinu Zakupnik će platiti koncem mjeseca rujna ove godine u iznosu od 2.000,00 (dvijetisuće) EUR-a dok će iznos od 500,00 (petsto) EUR-a (kao dio zakupnine) platiti odmah po potpisu ovog Ugovora.-----

Članak 7.-----

Zakupnik se obvezuje plaćati i sve troškove vezane uz predmet zakupa kao što su: električna energija, voda, telefon, komunalna naknada, naknada za uređenje voda, odvoz otpada i sve druge naknade te druge troškove vezane za korištenje predmeta zakupa.-----

Članak 8.-----

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da Ugovor prestaje na način iz člana 2. ovog Ugovora. Zakupodavac može u svako doba otkazati Ugovor, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako Zakupnik: i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi predmet zakupa protivno Ugovoru ili mu nanosi znatnu štetu koristeći ga bez dužne pažnje ili protivno Ugovoru, ili ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene Zakupodavca. Zakupnik može otkazati Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako Zakupodavac u primjerenom roku koji mu je Zakupnik za to ostavio ne dovede predmet zakupa u stanje u kojem ga je dužan predati, odnosno održavati. Svaka Ugovorna strana može jednostrano otkazati Ugovor ako se druga Ugovorna strana ne pridržava odnosno krši obveze iz Ugovora i zakona. U slučaju jednostranog raskida Ugovora, ugovara se otkazni rok od 30 (trideset) dana. Suglasno se utvrđuje da se otkaz dostavlja u pisanoj formi, preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu Ugovorne strane navedenu u Ugovoru, odnosno na posljednju adresu prebivališta/sjedišta priopćenu od Ugovorne strane pisanim putem, te da se tako odaslano pismeno smatra uredno dostavljeno. Iznimno od toga adresa Zakupodavca za primanje svih pismena je adresa stečajnog upravitelja, Drniških žrtava 10, 22000 Šibenik Kao dan primitka otkaza smatra se dan predaje otkaznog pisma poštanskom uredu. Ugovor može prestati u svako doba sporazumom ugovornih strana.-----

Članak 9.-----

Zakupodavac se obvezuje podmiriti sve troškove vezane za predmet zakupa, navedene u članku 7. (sedam) Ugovora do dana stupanja Zakupnika u posjed nekretnina i pokretnina.-----

Članak 10.-----

Zakupnik pristaje da se protiv njega na temelju Ugovora može provesti ovrha radi ispražnjenja i-----

  



predaje predmeta zakupa u posjed Zakupodavcu, ako predmet zakupa ne bude predan-----  
Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari Zakupnika u roku od 5 (pet) dana od isteka vremena iz-----  
članka 2. (dva) Ugovora, odnosno po isteku otkaznog roka ukoliko dođe do otkaza ili prestanka-----  
Ugovora o zakupu i to iz razloga navedenih u članku 8. (osam) Ugovora.-----  
Zakupnik pristaje da Zakupodavac može protiv njega provesti ovrhu na svim njegovim računima i-----  
njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini a radi naplate dospjelih a neplaćenih-----  
tražbina s osnove zakupnine iz članka 6. (šest) Ugovora i troškova iz članka 7. (sedam) Ugovora-----  
te troškova ovrhe.-----  
Ugovorne strane su suglasne da Zakupodavac može od javnog bilježnika zatražiti stavljanje-----  
klauzule ovršnosti na Ugovor nakon što predoči dokaz o prestanku Ugovora, odnosno dokaz o-----  
postojanju dospjelih a neplaćenih tražbina s osnove zakupnine iz članka 6. (šest) Ugovora (prema-----  
ovjerenom izvodu iz poslovnih knjiga Zakupodavca) i troškova iz članka 7. (sedam) Ugovora.-----

#### Članak 11.-----

Na sve odnose između Ugovornih strana koji nisu uređeni Ugovorom, primjenjuju se pozitivni-----  
propisi Republike Hrvatske.-----  
Izmjene i dopune Ugovora pravovaljane su ako su sačinjene u pisanom obliku i potpisane od-----  
ovlaštenih osoba Ugovornih strana.-----

#### Članak 12.-----

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da će eventualne sporove rješavati mirnim putem,-----  
dogovorno i sporazumno, uz primjenu relevantnih zakona i propisa.-----

#### Članak 13.-----

U znak prihvata Ugovora, Ugovorne strane ga potpisuju. Sve troškove u svezi sa solemnizacijom-----  
Ugovora od strane Zakupnika, prema javnom bilježniku snosi Zakupnik.-----  
Ovaj Ugovor sačinjen je u jednom (1) originalnom primjerku (za Zakupnika), te u 2 (dvije)-----  
ovjerene preslike (za Zakupodavca).-----

za ZAKUPODAVCA-----

-----ZAKUPNIK-----

Stečajni upravitelj mr. sc. Draško Lambaša-----

Saša Predovan vlasnik ugostiteljskog obrta ALAVIJA, Silba-----

*D. Georgiis*

DE GEORGIIS,  
d.o.o., u stečaju,  
Zadar

*Saša Predovan*

*[Signature]*



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Marko Vuletin

Šibenik, Vladimira Nazora 15

Poslovni broj: OV-1579/2024

Ja, javni bilježnik **Marko Vuletin**, Šibenik, Vladimira Nazora 15, potvrđujem da je stranka:

**SAŠA PREDOVAN**, OIB 43774485530, ZADAR, **SILBA, SILBA 239**, kao vlasnik **ALAVIJA, obrt** za ugostiteljstvo, vl. **Saša Predovan, Silba, Silba 239**, MBO 91991218, OIB 43774485530, Zadar-Silba, **SILBA 239**, meni osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u obrtni registar elektroničkim putem na današnji dan, kao **Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu nekretnina i pokretnina, sklopljen u Šibeniku** dana 08. (osmog) ožujka 2024. (dvijetisućedvadesetčetvrte) godine; **Zakupavac: DE GEORGIIS d.o.o.**, u stečaju, OIB: 94254533029, Zadar, **Bože Peričića 14.** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga ~~proizlaze~~ za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 2,65 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 49,88 eur uvećana za PDV u iznosu od 12,47 eur.

Šibenik, 08.03.2024.



Javni bilježnik  
Marko Vuletin

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA  
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK  
VEDRANA STOŠIĆ