

Stečajna masa iza ELIM d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Mosorska 9, OIB 11056995239, zastupan po stečajnom upravitelju: SANJIN DINKO DORČIĆ iz Rijeke, Mosorska 9, OIB 71306347942, imenovan za stečajnog upravitelja Rješenjem broj St-498/2019-2 od 31.10.2019. (trideset i prvog listopada dvije tisuće devetnaeste) godine (u daljnjem tekstu: **Zakupodavac**) kao zakupodavac, s jedne strane-----

i-----
PUSTINJA d.o.o. sa sjedištem u Kastvu, Pilepčići 39, OIB 84037833660, zastupan po članu uprave Slobodan Milovanović, OIB: 25709753041, Rijeka, Sadska 2 (u daljnjem tekstu: **Zakupnik**) kao zakupnik, s druge strane-----

zaključili su, u Rijeci, dana 05.03.2020 (petoga ožujka dvije tisuće i dvadesete) godine sljedeći-----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1. (prvi)-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je **Zakupodavac** vlasnik nekretnine upisane u zemljišnu knjigu koja se vodi kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižnog odjela Rijeka i to:-----

- 1. Suvlasnički dio: 59/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)-----

Poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 148,98 m² sa hodnikom, garderobom i sanitarijama na prvom katu površine 13,56 m² što sveukupno čini 162,54 m², sagrađene na k.č.1705/209, KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA, DVORIŠTE I LIVADA, površine 700 m², upisana u z.k.ul. 2138, k.o. PODHUM-----

u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju stambeno-poslovne zgrade na adresi Jelenje, Podhum, Podhum 276A, površine od 148,98 m² sa hodnikom, garderobom i sanitarijama na prvom katu zgrade u površini od 13,56 m² sveukupne površine od 162,54 m².-----

Članak 2. (drugi)-----

Zakupodavac daje u zakup nekretninu, iz čl.1 ovog Ugovora, a **Zakupnik** istu prima u zakup.-----

Članak 3. (treći)-----

Zakupnik će poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora, koristiti isključivo za obavljanje djelatnosti izrade i sklapanja reklama.-----

Članak 4. (četvrti)-----

Zakupnik ne može bez pisanog odobrenja **Zakupodavca** koristiti poslovni prostor za neku drugu vrstu djelatnosti izuzev one koja je određena u članku 3. (trećem) ovog Ugovora, niti može zakupljeni prostor ili dio iste dati u podzakup.-----

Zakupnik nije ovlašten vršiti preinake poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti **Zakupodavca**.-----

Ukoliko bi **Zakupnik** samoinicijativno učinio bilo kakve preinake, dužan je, na traženje **Zakupodavca**, vratiti poslovni prostor u prvobitno stanje, o svom trošku. Ukoliko to **Zakupnik** odbije učiniti, **Zakupodavac** je ovlašten sam vratiti poslovni prostor u prvobitno stanje, a **Zakupnik** je dužan nadoknaditi **Zakupodavcu** nastale mu troškove.

Članak 5. (peti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu dana 27.02.2020 (dvadeset i sedmog veljače dvije tisuće i dvadesete) godine. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se **Zakupnik** u trenutku sklapanja ovog Ugovora već nalazi u posjedu poslovnog prostora.

Članak 6. (šesti)

Zakupnik preuzima obvezu uređenja odnosno privođenja namjeni poslovnog prostora iz ovog Ugovora u svrhu obavljanja ugovorene djelatnosti o vlastitom trošku te potpisom ovog Ugovora potvrđuje da se odriče prava na potraživanje naknade sredstava uložениh na uređenje odnosno privođenja namjeni poslovnog prostora iz čl.1 ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi kao i da se odriče prava primjene instituta bez osnove i/ili posloводства bez naloga.

Zakupnik nema pravo, po prestanku Ugovora, demontirati sanitarne (bojlere, špine, lavaboe, vodokotliče i sl), vodovodne, kanalizacijske i električne instalacije koje je eventualno ugradio radi funkcije odnosno uređenja i privođenja namjeni poslovnog prostora.

Članak 7. (sedmi)

Zakupnik se obvezuje plaćati sve troškove vezane uz korištenje poslovnog prostora od dana potpisivanja ovog ugovora, kao što su troškovi utroška električne energije, vode, komunalnog i vodnog doprinosa odnosno naknade, odvoza smeća i druge eventualne troškove vezane uz korištenje poslovnog prostora koje će biti ili mogu biti fakturirane **Zakupodavcu** ili **Zakupniku** od strane davatelja gore navedenih usluga za korištenje ili upotrebu istog.

Zakupnik je dužan nadoknaditi **Zakupodavcu** i troškove koji bi mogli nastati njegovim neurednim plaćanjem troškova iz prethodnog stavka ovog članka.

Članak 8. (osmi)

Zakupodavac je dužan o svom trošku obavljati potrebne popravke i eventualne zamjene na vodovodnim, kanalizacijskim i električnoj instalaciji koji se nalaze u zakupljenom poslovnom prostoru koji su nužni za obavljanje poslovanja **Zakupnika**, a na kojima šteta nastane zbog djelovanja više sile, upotrebe ili dotrajalosti istih.

Zakupnik je obavezan zakupljeni poslovni prostor održavati u urednom i čistom stanju, brinuti se pažnjom dobra gospodara te snositi troškove popravaka i održavanja u svezi s redovnom uporabom.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti sve popravke i otkloniti sve nedostatke u zakupljenom poslovnom prostoru koje sam prouzroči.

Zakupnik je dužan **Zakupodavcu** u svako vrijeme dopustiti pregled zakupljenog poslovnog prostora.

Članak 9. (deveti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupnina iznosi 1.000,00 (tisuću) kuna mjesečno za cijelo trajanje razdoblje na koje je sklopljen ovaj Ugovor.

Zakupnina iz st.1 ovog članka plaća se najkasnije do 15. u mjesecu za tekući mjesec temeljem računa koji **Zakupniku** izdaje **Zakupodavac** najkasnije do 5. (petog) svakog tekućeg mjeseca za vrijeme trajanja zakupa.

Članak 10. (deseti)

Zakupodavac nema obveze povrata dijela ili cijelog iznosa zakupnine iz čl.9. (devetog) ovog Ugovora u slučaju otkaza ovog Ugovora od strane ugovornih strana odnosno prestankom ovog Ugovora prije proteka vremena na koji je sklopljen bez obzira na način na koji je ovaj Ugovor prestao.

Članak 11. (jedanaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor sklapa na određeno vrijeme i to od 27.02.2020. (dvadeset i sedmoga veljače dvije tisuće i dvadesete) godine do unovčenja (prodaje) nekretnine - poslovnog prostora iz čl. 1. (prvog) ovog Ugovora u stečajnom postupku koji se pri Trgovačkom sudu u Rijeci nad **Zakupodavcem** pod. posl.br. St-498/19 te nakon isteka vremena na koje je sklopljen, ovaj Ugovor prestaje.

Prestankom ovog ugovora nakon proteka vremena iz st.1. (prvog) ovog članka isti se automatski ne produžuje.

Ugovorne strane su suglasne da se danom prestanka ovog Ugovora u smislu odredbi ovog članka ima smatrati posljednji dan elektroničke javne dražbe provedene od strane Financijske agencije u kojoj je izvršena prodaja nekretnine - poslovnog prostora iz čl.1. (prvog) ovog Ugovora.

Članak 12. (dvanaesti)

Po isteku vremena na koji je sklopljen, ovaj se Ugovor ne produžuje automatski te je **Zakupnik** dužan predati zakupljeni poslovni prostor iz čl.1. (prvog) ovog Ugovora u posjed **Zakupodavca**, najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana njegovog prestanka istekom vremena na koji je sklopljen.

Prestankom ovog Ugovora prije isteka vremena na koji je sklopljen, bez obzira na način na koji je ovaj Ugovor prestao, **Zakupnik** je dužan predati zakupljeni poslovni prostor u posjed **Zakupodavca** najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana njegovog prestanka.

Prilikom predaje poslovnog prostora u posjed **Zakupodavca** sastavit će se zapisnik o predaji i stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

Članak 13. (trinaesti)

Osim istekom vremena na koji je zaključen, Ugovor može prestati sporazumom stranaka i otkazom. Sporazumom stranaka Ugovor može prestati u svako doba.

Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor o zakupu iz sljedećih razloga:

1. ako **Zakupnik** koristi zakupljeni poslovni prostor suprotno odredbama ovoga Ugovora ili ako u poslovnom prostoru nastane šteta uzrokovana njegovim ponašanjem;-----
2. ako **Zakupnik** ne plati troškove iz čl.7. (sedmog) ovog Ugovora odnosno iznos mjesečne zakupnine iz čl.9. (devetog) ovog Ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od dana predaje na poštu preporučene pisane opomene **Zakupodavca**, odnosno, ako ni nakon primljene pisane opomene, ne podnese dokaz da je platio troškove iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora ili iznos mjesečne zakupnine iz čl. 9. (devetog) ovog Ugovora.-----
3. ako **Zakupnik** bez odobrenja **Zakupodavca** obavi preinake u zakupljenom poslovnom prostoru -----
4. ako **Zakupnik** dio ili cijeli poslovni prostor izda u podzakup.-----

Svaka strana može otkazati Ugovor u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene Ugovorom ili Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.--- Ugovor o zakupu otkazuje se preporučenim pismom, u kojem mora biti naveden razlog otkaza. Otkaz ugovora ne može se uputiti prije proteka roka od 15 (petnaest) dana od dana upućivanja preporučenom poštom pisane opomene, kojom jedna ugovorna strana poziva drugu na poštivanje odredbi ovoga Ugovora.-----

Ugovorne strane su suglasne da će se danom uručjenja otkaza ili opomene, odnosno danom bilo kojeg drugog priopćenja koje jedna ugovorna strana daje drugoj vezano uz prava i obveze iz ovog Ugovora, smatrati dan kada je pismeno predano poštanskom uredu radi dostave, i to preporučenim putem uz povratnicu.-----

Otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana.-----

Ugovorne strane suglasne su da se pismena dostavljaju na adrese koje se nalaze u zaglavlju ovoga ugovora, a istovremeno se obvezuju da će o svakoj promjeni adrese obavijestiti jedna drugu bez odgode.-----

Članak 14. (četnaesti)-----

Stranke su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja ovršnu ispravu sukladno članku 54. Zakona o javnom bilježništvu.-----

Zakupnik ovlašćuje **Zakupodavca** da na temelju ovog Ugovora, radi naplate bilo kojeg dospjelog, a nepodmirenog potraživanja iz ovoga Ugovora (zakupnine, dugova po osnovi neplaćanja troškova vezanih za korištenje zakupljenog poslovnog prostora iz čl.7. (sedmog) ovog Ugovora, kamata i ostalih troškova koji proizlaze iz ovog Ugovora) te radi predaje zakupljenog poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari u posjed **Zakupodavca**, može provesti ovrhu radi prisilnog ostvarenja tražbina, na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini **Zakupnika**, svim sredstvima ovrhe u skladu sa zakonom.-----

Članak 15. (petnaesti)-----

Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti na temelju obrazložene pisane i javno ovjerene izjave **Zakupodavca**, u kojoj će biti naveden datum dospijeca, iznos nepodmirene tražbine (ako se potvrda ovršnosti traži radi bilo kojeg novčanog potraživanja nastalog osnovom Ugovora), dokaz da je **Zakupniku** upućena opomena, a ako je Ugovor otkazan prije isteka ugovorenog roka, i dokaz da mu je upućen otkaz.-----



Ako se potvrda ovršnosti traži zbog ostvarenja činidbe predaje zakupljenog poslovnog prostora u posjed **Zakupodavcu**, u ovjerenoj izjavi **Zakupodavca** mora biti posebno navedeno i da je protekao rok od 15 (petnaest) dana nakon prestanka Ugovora (bez obzira na koji je način Ugovor prestao) te da prostor nije vraćen u posjed.

Članak 16. (šesnaesti)

Ovisno o vrsti novčanih obveza **Zakupnika** iz ovog Ugovora, **Zakupnik** može dokazati **Zakupodavcu** da ih je ispunio, predloženjem obrasca s označenom vrstom plaćanja potvrđenim od strane financijske institucije ili pošte i/ili izvoda banke u kojoj **Zakupnik** ima žiro ili tekući račun, iz kojeg je vidljivo da su novčana sredstva zaista isplaćena sa žiro ili tekućeg računa **Zakupnika** na račun **Zakupodavca** ili davatelja usluge.

Članak 17. (sedamnaesti)

Na sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Članak 18. (osamnaesti)

Ovaj Ugovor je ugovornim stranama pročitao i protumačen te su posebno upozorene na to da ima svojstvo ovršne isprave.

Članak 19. (devetnaesti)

Troškove sastavljanja ovog javnobilježničkog akta snose **Zakupnik i Zakupodavac** u jednakim omjerima.

Članak 20. (dvadeseti)

Ugovorne strane u znak suglasnosti i prihvaćanja svega što je u ovom Ugovoru navedeno te u znak potvrde da im je isti, kao i navedeni privitak, pročitao i protumačen te da su upozorene na njegovu ovršnost, isti vlastoručno potpisuju te parafiraju svaku njegovu stranicu.

Članak 21. (dvadeset prvi)

Ovaj ugovor sastavljen je u 3 (tri) primjerka od kojih svaka strana zadržava po 1 (jedan) primjerak i 1 (jedan) primjerak za javnog bilježnika.

ZAKUPODAVAC:

Stečajna masa iz **ELIM d.o.o.**

zastupan po stečajnom upravitelju masa iz

Sanjin Dinko Dorčić **ELIM d.o.o.**

RIJEKA

OIB: 11056995239

ZAKUPNIK:

PUSTINJA d.o.o.

direktor:

Slobodan Milovanović

PUSTINJA d.o.o.

KASTAV

OIB: 84037833660



REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
MARINA SABLIĆ-DORČIĆ
Rijeka, Ciottina 5

Poslovni broj: OV-1673/2020

Ja, javni bilježnik **MARINA SABLIĆ-DORČIĆ**, Rijeka, Ciottina 5, potvrđujem da su stranke:

Stečajna masa iza ELIM d. o. o., MBS 040409588, OIB 11056995239, Rijeka, MOSORSKA 9, zastupano po stečajnom upravitelju **SANJIN DINKO DORČIĆ, OIB 71306347942, RIJEKA, MOSORSKA 9**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 110712249 PU Primorsko goranska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupodavac,

PUSTINJA d.o.o., MBS 080644440, OIB 84037833660, Kastav, Pilepčići 39, zastupano po članu uprave **SLOBODAN MILOVANOVIĆ, OIB 25709753041, RIJEKA, SADSKA 2**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111208346 PU Primorsko goranska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen u Rijeci dana 05.03.2020. (petoga ožujka dvije tisuće dvadesete) godine u 3 (tri) primjeraka na potvrdu. Uz ispravu nema priloga.**

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

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i I. ZJP u iznosu od 10,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 250,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 62,50 kn.

Rijeka, 05.03.2020.



Javni bilježnik
MARINA SABLIĆ-DORČIĆ

