

VILE FLOS d.o.o., OIB: 55684062142, Nikole Hećimovića 3, Zagreb, kojeg zastupa direktor Ksenija Herceg (u daljnjem tekstu: Zakupnik)

MALIŠA d.o.o. u stečaju, OIB: 40637568400 Obala dr. Franje Tuđmana 8, Senj, kojeg zastupa stečajni upravitelj Zinko Grgurić (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)

(u daljnjem tekstu zajednički: "Ugovorne strane")
(u daljnjem tekstu pojedinačno: "Ugovorna strana")

sklopili su dana 08.06.2020. sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA (u daljnjem tekstu: Ugovor)

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Predmet ovog Ugovora je reguliranje međusobnih odnosa između Zakupodavca i Zakupnika povodom zasnivanja zakupnog odnosa na poslovnom prostoru koji je vlasništvo Zakupodavca, sve pod uvjetima i rokovima iz ovog Ugovora.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac vlasnik sljedećeg poslovnog prostora koji je predmet zakupa: nekretnina upisana u zk.ul.br. 592 k.o. Senj, označena kao zk.č.br. 387/13, HOTEL, ZGRADA KUHINJE, DVORIŠTE OBALA, ukupne površine 162 čhv te nekretnina upisana u zk.ul.br. 1417 k.o. Senj, koja je označena kao zk.č.br. 430/367 K, kuća br. 34/34 u nutarnjem gradu, površine 13 čhv (dalje u tekstu: Poslovni prostor).

Članak 3.

Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da njegovo pravo vlasništva Poslovnog prostora nije opterećeno bilo kakvim teretima ili pravima trećih osoba koja bi ga onemogućavala ili ograničavala u sklapanju ovog Ugovora.

ZAKUPNINA

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesečnu zakupninu za zakup Poslovnog prostora u fiksnom iznosu od =1.000,00 EUR (slovima: tisućueura) plativo u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju EUR koji obračunava HNB na dan plaćanja s uključenim PDV-om (u daljnjem tekstu: Zakupnina).

Zakupnik se obvezuje plaćati Zakupninu posljednjeg dana u mjesecu za tekući mjesec, po ispostavljenom računu Zakupodavca.

Plaćanje Zakupnine će se vršiti na račun Zakupodavca broj IBAN: HR3824020061100756993 kod Erste&Stelermärklische Bank d.d.

Zakupnina se može mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju Ugovornih strana u obliku Aneksa ovom Ugovoru.

TROŠKOVI

Članak 5.

Zakupnik je dužan pored Zakupnine plaćati i sve direktne troškove vezane uz korištenje Poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: troškovi individualne potrošnje), kao i troškove korištenja zajedničkih usluga i komunalija za Poslovni prostor razmjerno zakupljenoj površini Poslovnog prostora i prijavljenih korisnika (osoba) (u daljnjem tekstu: troškovi zajedničke potrošnje). Zakupnik je dužan prema evidentiranoj potrošnji podmirivati sljedeće troškove individualne potrošnje: troškovi opskrbe i potrošnje električnom energijom, troškovi opskrbe i potrošnje vode i odvodnje, troškovi opskrbe plinom, kada se u Poslovnom prostoru koristi plin, troškovi klimatizacije i opskrbe toplinskom energijom; ukoliko se u Poslovnom prostoru koristi ta energija, te druge direktne troškove vezane uz usluge u Poslovnom prostoru, ukoliko se takve usluge koriste. Zakupnik je dužan prema mjerljivoj i nemjerljivoj potrošnji podmirivati i sve troškove zajedničke potrošnje koji proizlaze iz uporabe ili korištenja usluga, infrastrukture, opreme ili uređaja, te drugih komunalija zajedničke namjene, kao što su: troškovi čistoće i odvoza smeća, troškovi komunalne i vodne naknade, te drugi zajednički troškovi i porezi koje bi nadležna tijela eventualno uvela naknadno nakon sklapanja ovog Ugovora, a koja bi bila obavezujuća za Poslovni prostor.

Sve troškove iz prethodnog stavka ovog članka u vezi s korištenjem Poslovnog prostora do primopredaje snosi Zakupodavac, a nakon toga za svo vrijeme trajanja zakupa snosi Zakupnik.

OBVEZE ZAKUPODAVCA

Članak 6.

Zakupodavac će omogućiti Zakupniku da postavi svoje trgovačke znakove, reklame i promotivni materijal u Poslovni prostor.

Zakupodavac će Zakupniku omogućiti nesmetan i neprekinut svakodoban pristup Poslovnom prostoru.

Zakupodavac je obavezan održavati Poslovni prostor u stanju definiranom zapisnikom o primopredaji Poslovnog prostora, te na osnovu zahtjeva Zakupnika popraviti eventualne nedostatke na Poslovnom prostoru o svom trošku koji budu utvršeni navedenim zapisnikom.

Zakupodavac je dužan o svom trošku otkloniti sve nedostatke i Poslovni prostor privesti namjeni za normalno korištenje i obavljanje registrirane djelatnosti Zakupnika u istom.

Zakupnik ima pravo bez odgode obavijestiti pismenim putem Zakupodavca o potrebi izvršenja popravaka Poslovnog prostora koji u skladu s odredbama ovog članka padaju na teret Zakupodavca te mu dati primjeren rok za njihovo izvršenje (do 48 sati za hitne popravke i do 15 (petnaest) dana za ostale popravke). Ukoliko Zakupodavac ne izvrši zatražene popravke u primjerenom roku, Zakupnik je ovlašten izvršiti potrebne popravke bilo samostalno bilo putem trećih osoba koje je angažirao u tu svrhu, te trošak tih popravaka odbiti od Zakupnine.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da za vrijeme trajanja popravaka potrebnih za održavanje Poslovnog prostora radi obavljanja ugovorene djelatnosti Zakupnika koji padaju na teret Zakupodavca, a zbog kojih Zakupnik nije mogao koristiti Poslovni prostor, Zakupnik nije dužan plaćati Zakupninu i ima pravo tražiti od Zakupodavca naknadu time nastale štete.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve popravke Poslovnog prostora koji su nastali krivnjom ili iz razloga na strani Zakupnika, dužan je o svom trošku snositi isključivo Zakupnik.

Zakupodavac je dužan sve eventualne građevinske radove u Poslovnom prostoru izvršiti u skladu s važećim građevinskim propisima.

OBVEZE ZAKUPCA

Članak 7.

Zakupnik ima pravo u Poslovnom prostoru obavljati poslove iz okvira svojih registriranih djelatnosti.

Zakupniku nije potrebna suglasnost Zakupodavca za vršenje radova potrebnih za normalno korištenje Poslovnog prostora, s tim što je u slučaju potrebe za poduzimanjem većih građevinskih i drugih zahvata na Poslovnom prostoru, Zakupnik dužan pribaviti prethodnu pismenu saglasnost Zakupodavca.

Prilikom korištenja Poslovnog prostora Zakupnik je dužan postupati s pažnjom dobrog domaćina.

Zakupnik je dužan u Poslovnom prostoru otkloniti sve kvarove koje je sam prouzročio, odnosno snositi troškove svih popravaka koje su posljedica njegove nepažnje i nestručnog korištenja odnosno njegovih osoba, a za čije otklanjanje nije odgovoran Zakupodavac.

POSJED

Članak 8.

Zakupnik stupa u posjed Poslovnog prostora odmah po sklapanju ovog Ugovora.

Prilikom primopredaje Poslovnog prostora Ugovorne strane će zapisnički utvrditi postojeće stanje inventara, brojila i ključeva Poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu redovni pregled stanja Poslovnog prostora na pisani zahtjev Zakupodavca, uz najavu od 2 (dva) dana unaprijed i u prisutnosti Zakupnika.

Zakupnik nije ovlašten u Poslovnom prostoru vršiti bilo kakve preinake bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

PODZAKUP

Članak 9.

Zakupnik nije ovlašten dati Poslovni prostor u podzakup trećima, bez izričite prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju eventualnog suglasnog zasnivanja podzakup Poslovnog prostora, a na temelju izdane prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, podzakupnik će imati ista prava i obveze kao Zakupnik po osnovi ovog Ugovora.

KOMUNIKACIJA

Članak 10.

Bilo koje očitovanje volje (obavijest, dopis, zahtjev, odgovor, izjava i sl.) koje u vezi s ovim Ugovorom jedna Ugovorna strana daje drugoj Ugovornoj strani bit će u pisanom obliku te potpisano od strane Ugovorne strane koju ga daje ili u ime Ugovorne strane koja ga daje, uz priloženu punomoć. Dostava će se obavljati preporučenom pošiljkom putem ovlaštenog pružatelja poštanskih usluga s potvrdom primitka (povratnicom ili potvrdom primitka po pravilima odabranog ovlaštenog pružatelja poštanskih usluga). Dostava će se smatrati obavljenom s datumom na koji je Ugovorna strana-primatelj potpisala povratnicu odnosno potvrdu primitka odabranom ovlaštenom pružatelju poštanske usluge. Ako Ugovorna strana-primatelj ne potpiše povratnicu ili potvrdu primitka, dostava će se smatrati izvršenom s datumom kad je Ugovorna strana-pošiljatelj predala pismeno odabranom ovlaštenom pružatelju poštanske usluge koje je naslovljeno na adresu Ugovorne strane iz uvoda ovog Ugovora, odnosno ako se pismeno ne može dostaviti na toj adresi, na adresu sjedišta Ugovorne strane upisane u nadležnom sudskom registru Republike Hrvatske na datum slanja pismena.

PRIJENOS PRAVA I OBVEZA

Članak 11.

Zakupnik može prenijeti ovaj Ugovor na treću osobu samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.

U slučaju eventualnog prijenosa ovog Ugovora od strane Zakupnika na treću osobu, a na temelju izdane prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, preuzimatelj će imati ista prava i obveze kao Zakupnik po osnovi ovog Ugovora

TRAJANJE ZAKUPA

Članak 12.

Ovaj Ugovor stupa na snagu 10.06.2020.

Ovaj Ugovor se sklapa se na rok od 5 (pet) mjeseci.

Ugovorne strane mogu prije isteka roka iz st.2. ovog članka suglasno ugovoriti produljenje roka trajanja zakupa u obliku Aneksa ovom Ugovoru.

OTKAZ UGOVORA

Članak 13.

Svaka od Ugovornih strana može jednostrano otkazati ovaj Ugovor u slučaju da druga Ugovorna strana ne izvršava svoje obveze predviđene ovim Ugovorom ili Zakonom.

Zakupodavac može jednostrano otkazati ovaj Ugovor u svako doba ako (i) Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi Poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje ili (ii) Zakupnik ne plati dospjelu Zakupninu u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca ili (iii) Zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti Poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti Poslovni prostor koji drži Zakupnik.

Zakupnik može jednostrano otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez potrebe navođenja razloga otkaza i bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako

Zakupodavac u primjerenom roku koji mu je Zakupnik za to ostavio ne dovede Poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.

Odluka o otkazu mora biti u pisanom obliku te mora biti dostavljena drugoj Ugovornoj strani neposredno s potvrdom primitka ili preporučenom pošiljkom putem ovlaštenog pružatelja poštanskih usluga, uz primjenu otkaznog roka od 60 (slovima: šezdeset) dana koji počinje teći od dana primitka pisane Odluke o otkazu druge Ugovorne strane.

U slučaju isteka roka trajanja Ugovora iz čl. 12.2. ovog Ugovora ili otkaza ovog Ugovora, Zakupnik je dužan iseliti iz Poslovnog prostora odmah po isteku otkaznog roka, te predati isti u posjed Zakupodavcu, slobodan od svih osoba i pokretnih stvari Zakupnika, u ispravnom stanju i u skladu s ovim Ugovorom.

U slučaju isteka ili otkaza ovog Ugovora, Zakupnik je ovlašten odnijeti sve pokretne (uređaje, namještaj, opremu i sl.) iz Poslovnog prostora koje su njegovo isključivo vlasništvo ili koje je Zakupnik iznajmio od neke druge osobe, ako se to može učiniti bez štete po građevinsku cjelovitost Poslovnog prostora.

Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnik, u slučaju isteka ili otkaza ovog Ugovora, podmiriti sve tekuće troškove koji terete Poslovni prostor do datuma povrata, te dokaze o tome prezentirati Zakupodavcu prilikom primopredaje, kao i predati Zakupodavcu sve postojeće ključeve od Poslovnog prostora.

Nakon povrata Poslovnog prostora, Zakupnik nema pravo od Zakupodavca potraživati nikakvu naknadu za izvršena ulaganja u Poslovni prostor, osim ako se Ugovorne strane o tome nisu sporazumjele pisanim putem.

Po prestanku ovog Ugovora, Zakupnik je obavezan o svom trošku Poslovni prostor vratiti u prvobitno stanje, i to najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od prestanka Ugovora.

Po prestanku ovog Ugovora, Ugovorne strane će zapisnički utvrditi postojeće stanje inventara, brojila i ključeva Poslovnog prostora.

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja Poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovnog korištenja, kao niti za eventualna oštećenja nastala uslijed dotrajalosti.

VIŠA SILA

Članak 14.

Ugovorne strane neće biti odgovorne za neizvršavanje obveza iz ovog Ugovora ukoliko je neizvršenje uzrokovano ili predstavlja rezultat više sile odnosno događaja izvan kontrole Ugovornih strana i neovisnog o njihovoj volji, koji izravno utječe na izvršavanje obveza iz ovog Ugovora i čija pojava nije posljedica nepažnje Ugovorne strane, a koji se nije mogao predvidjeti i/ili izbjeći.

U slučaju događaja više sile, svaka Ugovorna strana će uložiti sve potrebne napore kako bi ispunila svoje obveze iz ovog Ugovora, te je dužna odmah, a najkasnije u roku od 24 (dvadesetčetiri) sata u pisanom obliku obavijestiti drugu Ugovornu stranu i navesti koje od svojih obveza ne može ispuniti zbog nastupa događaja više sile, s naznakom uzroka i uz predočenje odgovarajućih dokaza o višoj sili i njezinom mogućem trajanju.

U slučaju nastanka događaja više sile odnosno događaja koje niti jedna od Ugovornih strana nije mogla predvidjeti i/ili izbjeći a koji se ocijeni kao događaj više sile, rokovi ugovoreni ovim Ugovorom će se prolongirati temeljem dogovora između Ugovornih strana.

Ako se kašnjenje uzrokovano događajem više sile nastavi duže od 30 (slovima: trideset) dana, svaka od Ugovornih strana ima pravo pisanim putem jednostrano raskinuti ovaj Ugovor.

DJELOMIČNA NIŠTAVOST

Članak 15.

U slučaju da bilo koja odredba ovog Ugovora bude utvrđena kao ništava, nezakonita ili neizvršiva, ona neće utjecati na važenje drugih odredbi ovog Ugovora koje će ostati na snazi i biti izvršive u punoj mjeri koju dopuštaju zakoni.

U slučaju iz st.1. ovog članka Ugovorne strane će u dobroj vjeri pristupiti pregovorima u svrhu brzog zamjenjivanja ništave, nezakonite ili neizvršive odredbe s valjanom, zakonitom i izvršivom odredbom koja će u najvećoj mogućoj mjeri odražavati izvornu namjeru Ugovornih strana.

NADLEŽNOST

Članak 16.

Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom, primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, Zakona o obveznim odnosima, te drugih primjenjivih važećih propisa.

Eventualne sporove nastale na temelju ili u svezi s ovim Ugovorom, Ugovorne strane će nastojati riješiti sporazumno, a ukoliko to nije moguće iste suglasno ugovaraju nadležnost suda u Zagrebu.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

Sve eventualne izmjene i/ili dopune ovog Ugovora moraju biti u pisanom obliku te potpisane od obje Ugovorne strane.

Ovaj Ugovor predstavlja pravu volju Ugovornih strana i predstavlja potpuni sporazum između Ugovornih strana u vezi s njegovim predmetom. Ovaj Ugovor nadomješta sve prethodne aranžmane ili ugovore, bez obzira jesu li pisani ili usmeni, između Ugovornih strana u vezi s predmetom ovog Ugovora.

Ugovorne strane se neopozivo i bezuvjetno obvezuju da će bez vremenskog ograničenja čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke iz ovog Ugovora, kao i podatke koje su saznale prije i/ili tijekom i/ili nakon sklapanja ovog Ugovora.

Nikakvo zanemarivanje, odgađanje ili popuštanje bilo koje Ugovorne strane u izvršavanju bilo kojih odredbi ovog Ugovora neće se tumačiti kao odricanje od prava i nikakvo pojedinačno ili djelomično ostvarivanje bilo kojih prava ili pravnih sredstava bilo koje ugovorne strane prema ovom Ugovoru neće utjecati ili ograničiti daljnje ostvarivanje ili izvršavanje bilo kojeg takvog prava ili pravnog sredstva.

Osim ako drugačije nije izričito navedeno u ovom Ugovoru, svaka Ugovorna strana snosi vlastite troškove nastale u vezi s pregovaranjem, pripremom, potpisivanjem i dostavom ovog Ugovora.

Ugovorne strane se obvezuju obostrano dostaviti obavijest o svakoj promjeni svojeg naziva i/ili sjedišta i/ili osobe ovlaštene za zastupanje najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana nastupanja navedene promjene.

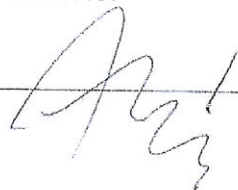
Članak 18.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa Ugovornih strana.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku Ugovornu stranu.

Ugovorne strane, u znak prihvata prava i obveza, te svoje stvarne i slobodne volje, potpisuju ovaj Ugovor po svojim ovlaštenim osobama.

ZAKUPODAVAC:



MALISA d.o.o.
za ugostiteljstvo, usluge i
putnička agencija
u stečaju
SENJ, Obala dr. F. Tuđmana 8
OIB: 40637568400

ZAKUPOPRIMAC



VILE FLOS d.o.o.
za trgovinu i usluge
Zagreb