

**KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju** iz Kaštel Štafilića, Ivana Pavla II 404, OIB 47079015776, zastupano po stečajnom upravitelju Vedranu Šeparoviću, (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), s jedne strane-----

**IVICA TOMAŠ** iz Segeta Donjeg, Petra Krešimira IV kbr. 4, OIB 33795465386, vlasnik poljoprivrednog obrta upisanog u Obrtni registar pod red.br. 293. temeljem Rješenja Kl.: Up/I-320-07/95-01-2, Ur.br. 2181-01/10-95-MLJ od 01.06.1995.godine (u daljnjem tekstu: Zakupnik), s druge strane,-----

sklopili su-----

## UGOVOR O ZAKUPU

### Članak 1.

Ugovorne strane sklapaju ugovor o zakupu 8 (osam) staklenika i dijela poslovno-skladišnog prostora površine 132 m<sup>2</sup> u vlasništvu Zakupodavca koji se nalazi unutar pogona Knežine na adresi Ivana Pavla II 404 u Kaštel Štafiliću-----

Ovaj Ugovor se sklapa pod uvjetima koji su određeni Odlukom Odbora vjerovnika stečajnog dužnika od dana 15.05.2017. (petnaestog svibnja dvijetisućesedamnaeste) godine, a koja Odluka je dostavljena Zakupniku.-----

### *Nekretnine koje se daju u zakup*

### Članak 2.

Zakupodavac daje, a Zakupnik uzima u zakup nekretnine kako slijedi:-----

- 1) staklenik oznake: ST-9, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/4 zk.ul. 3433,-----
- 2) staklenik oznake: ST-12, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/16 zk.ul. 3408,-----
- 3) staklenik oznake: ST-13, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/11 zk.ul. 3407,-----
- 4) staklenik oznake: ST-16, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/3 zk.ul. 3432,-----
- 5) staklenik oznake: ST-24, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/13 zk.ul. 3441,-----
- 6) staklenik oznake: ST-3, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/23 zk.ul. 3448,-----
- 7) staklenik oznake: ST-4, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/22 zk.ul. 3447,-----
- 8) staklenik oznake: ST-5, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/18 zk.ul. 3445,-----
- 9) dio skladišta u površini od 132 m<sup>2</sup>, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/27 zk.ul. 3452 s ulazom s istočne strane skladišta,-----

sve u K.O. Kaštel Štafilić – Novo-----

Nekretnine iz prethodnog stavka Zakupnik će koristiti za obavljanje svoje registrirane djelatnosti, a sve u skladu s uvjetima iz ovog Ugovora.-----

Zakupnik je temeljem prethodnih ugovora o zakupu već u posjedu nekretnina koje su predmet zakupa ovog Ugovora.-----

### *Termin zakupa*

### Članak 3.

Zakup nekretnina iz članka 2. Ugovora počinje teći od 01.05.2020. (prvog svibnja dvijetisućdvadesete) godine i ugovara se na određeno vrijeme do 01. kolovoza 2020. (prvog kolovoza dvijetisućdvadesete) godine.-----

Zakupnik je upoznat s činjenicom da je u stečajnom postupku oglašena prodaja nekretnina koje su predmet ovog Ugovora, pa ukoliko se predmetne nekretnine prodaju prije isteka Ugovora, ovaj Ugovor se otkazuje.-----

**Naknada za zakup****Članak 4.**

Zakupnina s naslova korištenja predmetnih nekretnina iznosi 24.619,00 (slovima: dvadesetčetiristisućesestodvadesetšest) kuna.

U cijenu iz prethodnog stavka nije uračunat porez na dodanu vrijednost.

Zakupnik se obvezuje zakupninu iz stavka 1. ovog članka uplatiti do 10.-og u mjesecu za tekući mjesec, a u korist žiro računa Zakupodavca.

Zakupodavac zadržava pravo izmjene visine ugovorene zakupnine ukoliko se na tržištu nekretnina promijene uobičajene visine zakupnine za takve i slične objekte, a o čemu će unaprijed pisanim putem obavijestiti Zakupnika.

**Prava i obveze ugovornih strana****Članak 5.**

Zakupnik je obavezan sudjelovati u podmirenju troškova koji terete zakupljeni skladišni prostor i to:

- razmjerni dio komunalne naknade i naknade za uređenje voda;
- razmjerni dio komunalne usluge odvoza smeća u iznosu od 77,22 (sedamdesetsedam kuna i dvadesetdvije lipe) kn + PDV mjesečno;
- trošak struje i vode u paušalnom mjesečnom iznosu od ukupno 100,00 (sto kuna) kn + PDV, te trošak izvoda struje prema ugrađenom mjerilu;
- troškove tekućeg održavanja i popravak oštećenja nastalih uobičajenom uporabom.

Zakupnik ima pravo korištenja i obveze održavanja prostora oko predmetne nekretnine, a u funkciji nesmetane manipulacije robe.

Zakupnik se obvezuje o svom trošku podmiriti slijedeće obveze u odnosu na zakupljene staklenike i dio skladišta:

- trošak struje;
- troškove tekućeg održavanja staklenika u zakupu, uključujući promjenu stakala na staklenicima oštećenih u procesu proizvodnje i rada, te troškove održavanja vodovodne mreže unutar staklenika.

i to od dana početka zakupa.

Zakupnik ima pravo korištenja i obveze održavanja okolnog travnatog prostora oko predmetnih nekretnina, i to na način da prostor ispred staklenika do interne prometnice, a sa bočne strane staklenika do polovice travnatog prostor, a između dva susjedna staklenika, odnosno interne prometnice (asfalt).

Trošak korištenja vodoopskrbne infrastrukture ugovoren je posebnim Sporazumom o korištenju i održavanju vodoopskrbnog sustava pogona „Knežine“, a koji je na snazi od 11.03. 2020. (jedanaestog ožujka dvijetisućedvadesete) godine te koji se primjenjuje i na ovaj ugovorni odnos.

**Članak 6.**

Zakupnik nije ovlašten davati predmet zakupa u podzakup, a Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor ako Zakupnik postupi suprotno ovoj odredbi Ugovora.

**Članak 7.**

Zakupnik je dužan čuvati nekretnine koje prima u zakup pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati dopuštenu ugovorenu djelatnost te se obvezuje na naknadu svih šteta koje bi eventualno mogao prouzročiti za vrijeme trajanja zakupa na objektima u vlasništvu Zakupodavca, uz isključenje odgovornosti na naknadu štete nastale zbog više sile.

Za sve radove koji bi podrazumijevali preinake u zakupljenim staklenicima, bilo da se radi o ugradnji poboljšica ili uklanjanju postojećih elemenata staklenika, Zakupnik je dužan pismeno zatražiti suglasnost Zakupodavca.

Opće od

I  
uručio Z  
ovjerenuI  
S  
Zakupoda

a

b

c

O

Ugovora.

U

Ugovora,  
smatra otkPo  
Zakupnik  
eventualno  
prvobitno sSvi  
odvojiti be  
nadoknadi**Osiguranje**Ugovorne s  
javnom bilj  
postupak ov  
zakupnine i  
sva novčanaTroš  
Zaku  
da Zakupnik  
posjed Zaku  
izjave sa sa  
potvrdu ovršZaku  
ostalih trošk  
potraživanja,  
dospjela duguNa t  
neposrednu i  
odgovarajućiZakup  
postupkom.--Zakup  
potvrdom nje



**Opće odredbe****Članak 8.**

U svrhu osiguranja naplate zakupnine iz čl. 4. i troškova iz čl. 5. ovog Ugovora, Zakupnik je uručio Zakupodavcu 1 (jednu) bjanko zadužnicu na iznos do 100.000 kn (slovima: stotisuća kuna) ovjerenu kod javnog bilježnika.

**Članak 9.**

Ugovor o zakupu prestaje protekom vremena na koji je sklopljen.

Svaka stranka ima pravo otkazati ovaj Ugovor uz prethodnu pisanu obavijest drugoj strani, a Zakupodavac je ovlašten jednostrano otkazati ovaj Ugovor u jednom od ovih slučajeva:

- a) prodaje bar jedne od zakupljenih nekretnina u stečajnom postupku (čl. 3. st. 2. Ugovora);
- b) Zakupnik ne prihvati promjenu visine zakupnine (čl. 4. st. 4. Ugovora);
- c) Zakupnik da zakupljene nekretnine u podzakup (čl. 6. Ugovora).

Otkazni rok od 8 (osam) dana počinje teći od dana zaprimanja pisane obavijesti o otkazu Ugovora.

U slučaju da Zakupnik ne prihvati promjenu visine zakupnine temeljem čl. 4. st. 4. ovog Ugovora, dužan je o tome pisanim putem obavijestiti Zakupodavca, u kojem slučaju se ta obavijest smatra otkazom Ugovora o zakupu, pa se sukladno tome primjenjuje prethodni stavak.

**Članak 10.**

Po prestanku Ugovora o zakupu (protekom roka zakupa, odnosno istekom otkaznog roka), Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetne nekretnine u stanju u kojem ih je primio te sve eventualno uklonjene poboljšice nakon stupanja u posjed po ovom ugovoru dužan je vratiti u prvobitno stanje.

Sve poboljšice i uređaje koje je Zakupnik napravio i ugradio ima pravo odnijeti ako se mogu odvojiti bez njihova oštećenja, odnosno Zakupodavac može zadržati poboljšice i uređaje uz uvjet da nadoknadi njihovu vrijednost u vrijeme prestanka Ugovora.

**Osiguranje radi predaje u posjed i naplate tražbine****Članak 11.**

Ugovorne strane suglasno iskazuju da je ovaj Ugovor sačinjen sukladno odredbi čl. 54. Zakona o javnom bilježništvu te Zakupnik izjavljuje da temeljem ovog Ugovora Zakupodavac može provesti postupak ovrhe radi prisilnog ostvarenja predaje u posjed zakupljenih nekretnina, kao i radi naplate zakupnine i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom, uz pripadajuće kamata na sva novčana potraživanja.

Troškove solemnizacije ovog Ugovora kod javnog bilježnika snosi Zakupodavac.

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac nakon prestanka zakupa, u slučaju da Zakupnik ne preda zakupljene nekretnine slobodne od stvari i osoba u samostalan i neposredan posjed Zakupodavcu u rokovima iz čl. 9. ovog Ugovora, može od javnog bilježnika uz predočenje izjave sa sadržajem da je zakup prestao i da Zakupnik nije predao zakupljene nekretnine, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac radi naplate zakupnine i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom, uz pripadajuće kamate na sva novčana potraživanja, može od javnog bilježnika uz predočenje izjave sa sadržajem da Zakupnik nije platio dospjela dugovanja, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.

Na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti, Zakupodavac ima pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu protiv Zakupnika radi predaje u posjed predmeta zakupa u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona.

Zakupnik svojim potpisom na ovom Ugovoru izričito izjavljuje da je suglasan s navedenim postupkom.

Zakupnik također izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može na temelju ovog Ugovora s potvrdom njegove ovršnosti, pokrenuti neposrednu prisilnu ovrhu prema Zakupniku na njegovoj

cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini radi naplate nepodmirenih dospjelih potraživanja temeljem ovog Ugovora u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona.

### Rješavanje sporova i završne odredbe

#### Članak 12.

Na odnose među ugovornim strankama koje nisu regulirane ovim Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima, a za eventualne sporove ugovara se nadležnost Trgovačkog suda u Splitu.

#### Članak 13.

Ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih javni bilježnik zadržava 1 (jedan) primjerak, a svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva).

U Kaštel Štafiliću, 08.06. 2020. (osmilipnjadvijetisućdvadesete) godine

Za Zakupnika:

OLUJOPRIVREDNI OBRATNIK  
IVICA TOMAŠ  
SEGET DONJI  
TEL. 021/880-344  
Ivica Tomaš

Za Zakupodavca:

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj

KAŠTELANSKI STANLENIĆI d.o.o.  
U STEČAJU  
Kaštel Štafilić





REPUBLIKA HRVATSKA  
Javni bilježnik  
MIRJANA POPOVAC  
Split, Mažuranićevo šetalište 13

Poslovni broj: OV-3618/2020

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13, potvrđujem da su stranke:

**VEDRAN ŠEPAROVIĆ**, OIB 48360997733, KORČULA, Otok Vrnik 6, kao stečajni upravitelj **KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d.** u stečaju, MBS 060009151, OIB 47079015776, **KAŠTEL ŠTAFILIĆ**, Kaštel Štafilić, Ivana Pavla II 404, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 113684746 PP KORČULA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupodavac,

**IVICA TOMAŠ**, OIB 33795465386, **SEGET DONJI**, ULICA PETRA KREŠIMIRA IV 4, kao vlasnik Poljoprivredni obrt **IVICA TOMAŠ**, Seget Donji, Petra Krešimira IV 4, MBO 91089441, OIB 33795465386, Seget Donji, **PETRA KREŠIMIRA IV 4**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 110335880 PP TROGIR, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u obrtni registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: Ugovor o zakupu sklopljen 8. lipnja 2020. godine na potvrdu.

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 prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Strankama izdana 4 (četiri) primjerka solemnizirane isprave

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 30,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 500,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 125,00 kn.

Split, 08.06.2020.



Javni bilježnik  
MIRJANA POPOVAC

~~Prisjednik Iris Popovac~~  
za javnog bilježnika

