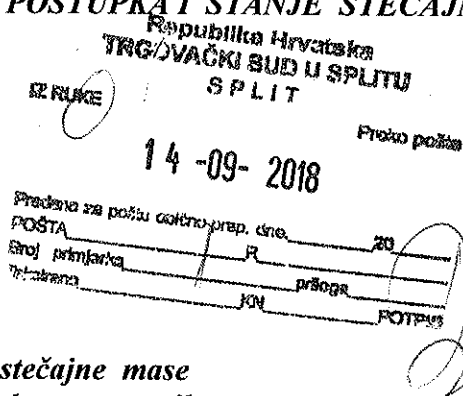


IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJE STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju
OIB:30689118861

U Splitu, 14.09.2018.



I – Tijek stečajnog postupka i stanje stečajne mase
Prijedlog saslušanje ranijeg zakonskog zastupnika

Ovim putem želim upoznati stečajnog suca da sam dana 07.rujna2018.godine sa predstavnicima koji zastupaju stečajnog vjerovnika Adriatic Assets d.o.o. gdjom. Ivanom Žitnik i gđin. Sani Šola bila u obilasku poslovnog prostora koji se nalazi na adresi Slavićeva 15 u Splitu, smješteni u podrumu 1 i podrumu 2, na koje vjerovnik ima upisano založno pravo.

Prilikom dolaska u objekat utvrdili smo da je prostor u potpunosti uređen, te da se obavlja djelatnost izdavanja soba od „Split Urban Rooms“. Na naš zahtjev u prostor je pristupio gđin. Dragan Jurišić koji je izjavio da je on prostor uredio temeljem Ugovora o zakupu koji je sklopljen s Božen - Co d.o.o. 2013.godine. Isto tako je istaknuo da je on zainteresiran za otkup prostora.

Dana 12.rujna 2018.,godine gđin. Jurišić mi je dostavio preslike Ugovora o zakupu poslovnih prostora na adresi Slavićeva 15 i to prostora broj: E-58 u podrumu 2, te prostora E-29, 30, 31 koji se nalaze u podrumu 1., a svi iskazani u zkul. 16090 k.o. Split na kojima je upisano založno pravo u korist Hypo Leasing Croatiën d.o.o.

Pregledom dokumentacije utvrdila sam da me raniji z.z. prilikom primopredaje dužnosti nije obavijestio o gore spomenutom Ugovoru o zakupu, da je istaknuo da je sklopljen ugovor o zakupu sa društvom Metronet telekomunikacije za prostor E-28 i primjerak istog dostavio, ali za ostale prostore koji se nalaze na istoj lokaciji i koji su vlasništvo stečajnog dužnika nije dao nikakvu informaciju.

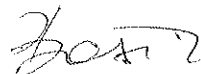
Budući da se radi o dvije pravne osobe to se Ugovor o zakupu nije trebao prijaviti Poreznoj upravi, a fakturiranje obveze zakupa je bila dužnost društva zakupodavca.

Poslovne knjige društva od 2013.godine vodi knjigovodstveni servis Rajčić, koja je ujedno i nastavila s knjiženjima poslovnih promjena u stečajnom postupku. Pregledom i uvidom u bruto bilanci Božen – Co d.o.o. utvrdila sam da zakupodavac nije izdao fakturu za najam prostora ali isto tako da nije evidentirana ni uplata najamnine na žrio račun zakupodavca. Isto tako u to vrijeme je žiro račun bio blokiran te su se provodile često kompenzacije ali sa zakupoprincem nije bilo poslovnog odnosa iskazanog u poslovnim knjigama.

Isto tako prema prijavama tražbina u stečajnom postupku evidentno je da su prijavljene i utvrđene tražbine s osnova pričuve poslovnog prostora kao tražbina s osnova komunalne i vodne naknade, za navedene prostor, budući da su se obveze odnosila en poslovni prostor a stečajni upravitelj nije imao saznanja o ugovoru o zakupu prema kojem je dio obveza trebao podmirivati zakupoprimalac.

Vodeći računa o pravima i obvezama koje proizlaze iz potpisanih Ugovora, te budući da raniji z.z. nije dostavio sve potrebne obavijesti u svezi navedenog, predlažem stečajnom sucu da sukladno čl. 177. i 178. Stečajnog zakona odredi saslušanje ranijeg zakonskog zastupnika, kako bi se isti mogao ispitati na gore navedene okolnosti, te kako bi se o navedenom mogli obavijestiti vjerovnici radi donošenja odluka i daljnjeg postupanja u stečajnom postupku.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.



Privitak:

- Preslik Ugovora o zakupu 2 kom.
- Preslik zapisnika o preuzimanju dužnosti

BOŽEN-CO d.o.o.
u stečaju
SPLIT

BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju
zastupan po stečajnom upravitelju Anči Bašić

11. St - 63/2015.

U Splitu, 22.01.2016.

ZAPISNIK O PREUZIMANJU DUŽNOSTI

Dana 18.siječnja i 22. siječnja 2016. godine izvršena je primopredaja dužnosti ranijeg z.z. gđin. Branimir Živaljić - stečajnoj upraviteljici.

Raniji z.z. se očitovao o pojedinim pitanjima u svezi imovine i obveza dužnika te dostavio dokumentaciju kako slijedi:

1. Uručena su tri pečata društva. Raniji z.z. izjavio da nema drugih pečata već da su ovo pečati koji su se koristili u poslovanju društva. Otisak pečata:

BOŽEN-CO d.o.o.
SPLIT 4

BOŽEN-CO d.o.o.
SPLIT 5

BOŽEN-CO d.o.o.
SPLIT 1

2. U odnosu na djelatnike, izjavio je da su svi djelatnici koji su bili uposleni u društvu odjavljeni i da društvo nema više uposlenih djelatnika. Djelatnica Aida Živaljić i Vesna Dumičić odjavljene su u veljači 2014. godine, a zakonski zastupnik je odjavljen dana 02.svibnja 2015. godine. Prema podacima iskazanim u knjigama Dužnika, društvo ima obveze s osnova neisplaćenih plaća te poreza i doprinosa. Prema izjavi z.z. dijelu djelatnika su isplaćene neto plaće i otpremnine iz sredstava pozajmice gđin. Božen Živaljić, za koje se isti obvezao dostaviti popisne liste o izvršenim isplatama. Prema izjavi z.z. nitko od radnika ne vodi parnični postupak radi isplate plaća.
3. Sjedište dužnika je na adresi Put Supavla 39 u Splitu, ali navedena nekretnina nije vlasništvo ovog stečajnog dužnika već društva Privrednik stanogradnja d.o.o. sa kojim društvom je dužnik imao sklopljen ugovor o zakupu kancelarija na II katu ukupne površine 37,74 m2 za cijenu od 800,00 kn uvećano za pdv, te je zakupnik u obvezi snositi i dio pripadajućih troškova struje, vode, telefona te pripadajući iznos komunalne naknade.
4. Knjiženja poslovnih promjena u trenutku otvaranja stečaja vodila je gdje. Ana Rajčić koja je poslovne knjige preuzela sa početnim stanjem 01.01.2013., a do tada su poslovne knjige vođene u sklopu društva. Obveze prema Poreznoj upravi redovito su se izvršavale te

sačinjavao završni račun, dostavio PD obrazac, PDV obrazac kao i GFI obrazac.

5. U odnosu na imovinu z.z. je istaknuo da je osnovna djelatnost društva visokogradnja i niskogradnja, te da je dužnik vršio izgradnju objekata koje je prodavao raznim kupcima i to privatnim osobama i tvrtkama. Najveći broj kupaca regulirao je svoje obveze i proveo upis vlasništva u zemljišne knjige ali dio kupaca nije proveo upis u zemljišne knjige iako je dio kupaca imao uredne papire za uknjižbu. Zbog obveza koje je Dužnik imao prema trećim osobama (dobavljačima, Ministarstvu financija i Bankama) nekim vjerovnicima je upisano založno pravo, a dio vjerovnika je pokrenuo ovrhu radi naplate duga ovog dužnika, pa dio kupaca nije moglo uknjižiti svoje vlasništvo.

Prema izjavi z.z. imovinu društva čine:

1. NEKRETNINE - U vlasništvu i posjedu stečajnog dužnika i to:

a) nekretnine poslovni prostor u Slavićevoj i to 28. 29. 31. 58 i 30. etaža koja se sastoji od poslovnih prostora na kojima je upisano založno pravo u korist Hypo leasing Kroatien d.o.o. i za koje je pokrenut ovršni postupak radi naplate duga.

Napominje da je za nekretninu u Slavićevoj sklopljen ugovor o zakupu sa društvom Metronet telekomunikacije d.d., da zakupnik plaća zakupninu i pripadajuće troškove komunalne naknade, struje i vode.

b) nekretnina garažna parkirna mjesta i to 33 etaže koje se nalaze na Pazdigradu, a na kojima je upisano založno pravo u korist Jatra d.o.o.

c) nekretnine koje se nalaze na objektima sagrađenim na Žnjanu i to garažna parkirna mjesta te jedan jednosoban stan, a na svim nekretninama je upisano založno pravo i ovršni postupak u korist Hypo leasing kroatien d.o.o., Hypo Alpe Adria bank d.d. i RH MF Porezne uprave.

d) nekretnine koje se nalaze u Podstrani te u Splitu predio Kopilica, kao i nekoliko čestica zem. koje se nalaze pokraj nekretnine u Slavićevoj i oko nekretnina na Žnjanu.

Na poseban upit, a vezano uz čest.zem. koje su iskazane u rješenju o otvaranju stečajnog postupka z.z. ističe da stanje u zemljišnim knjigama nije realno iskazano, jer je u zemljišnim knjigama evidentirano više nekretnina jer dio kupaca nije proveo uknjižbu vlasništva.

- **financijska imovina - ulaganja u dionice**, Društvo je vlasnik dionica u društvu Croex d.o.o. Split u vrijednosti od 77.754,00 kn, ali je nad društvom Croex d.o.o. otvoren stečajni postupak.

- **Oprema** da se sastoji se kancelarijske opreme te računalne opreme koja se nalazi na adresi Put Supavla u Splitu.
- Također se ističe da je dužnik imao i jedno vozilo - kamion koji je prodan a kupac nije platio navedeni kamion. Dio opreme - vozila prodana su od strane MF PU javnom dražbom u tijeku 2014. godine. Preostala oprema kojom je dužnik obavljao djelatnost je otpisana i rashodovana.

Na upit vezano uz potraživanja iskazana na kontima 120, ističe da se potraživanja od kupaca odnose na potraživanja za prodane stanove, potraživanja za prodane udjele, potraživanja za dane avanse te potraživanja iz poslovnog odnosa, te ističe da dio potraživanja nije moguće naplatiti jer je nad kupcima otvoren stečajni postupak, dio je u zastari a za dio potraživanja da su pokrenuti parnični postupci.

U odnosu na obveze društva z.z. ističe da društvo ima obveze

- za zajmove pojedinim društvima
- obvezu za kredit i kamate Hypo Alpe Adria banci d.d.,
- obvezu za kredit i kamate Hypo Leasing Kroatien d.o.o.,
- obveze prema dobavljačima za robu i usluge,
- obveze za primljene predujmove,
- obveze za dio neto plaća te poreze i doprinose iz i na plaće,
- obveze za druga davanja prema završnom računu.

Dijelu djelatnika su isplaćene neto plaće i otpremnine iz sredstava pozajmice gđin. Božen Živaljić. Sa dijelom djelatnika je prilikom potpisa otkaza ugovora o radu potpisana potvrda – suglasnost kojom se potvrđuje iznos obveze čime je prekinut zastarni rok. Prema izjavi z.z. nitko od radnika ne vodi parnični postupak radi isplate plaća.

Društvo je imalo otvoren žiro račun kod Hypo Alpe Adria banke d.d., Privredne banke d.d. i Splitske banke d.d. te je račun bio u blokadi, zbog čega je z.z. sukladno Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi pokrenuo postupak predstečajne nagodbe u svibnju 2015. godine koji postupak je obustavlje jer je ranije dostavljen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka.

U blagajni društva nema novčanih sredstava.

Parnice.

Dužnika su u parničnim postupcima zastupali odvjetnici Tomislav Krka i Stjepan Čaljkusić.

Tuženik stečajni dužnik:

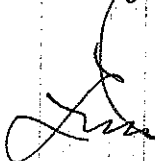
- ELEKTRIS d.o.o. ovrha Ovrh 386/11. (veza potraživanje od Uspon d.o.o. i potraživanje – kompenzacija po papirima 0,00)
- Ovr 3506/2013. od 02.03.2015. proveden upis prava zaloge na nekretninama uz zabilježbu ovršivosti u korist RH MF PU (veza kupci BALIĆ, KALITERNA – TOMAŠEVIĆ, HRGA)
- OVR – 6537/14. – Ovrha Veselko Pervan protiv stečajnog dužnika i Đeni Milčević iz Splita.

Tužitelj stečajni dužnik:


- HEP PRIJENOS - odvjetnik Krka
- Molve GPZ - odvjetnik Krka
- Neretvanski sliv d.o.o.
- Posa Kaštel novi - zemlja

Prema izjavi ranijeg z.z. Društvo ima tekuće obveze s osnova troškova struje, vode i telefona, troškove struje za garaže na Pazdigradu te troškove komunalne i vodne naknade prema rješenjima Grada Splita.

Raniji z.z.



Stečajna upraviteljica
Anči Bašić



UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

1




OVAJ UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA sklopljen je dana 15.siječnja 2013.godine,

IZMEĐU:

BOŽEN – CO d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Put Supavla 39, OIB: 30689118861, kojeg zastupa gosp. Branimir Živaljić (u daljnjem tekstu „Zakupodavac“)

i

AFFECTUS d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Rendićeva 6, OIB: 68713174070, kojeg zastupa gđa. Fanita Mihovilović (u daljnjem tekstu „Zakupnik“)

PREAMBULA

Polazeći od toga:

(A) Da je Zakupodavac u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Splitu upisan kao vlasnik nekretnina i to: suvlasničkih dijelova nekretnine koje su temeljem odredbe članka 68,69 i 370 stavak 4. Zakona o vlasništvu posebnih dijelova nekretnine koji u naravi čine:

(i) suvlasnički udio 914/4022, etažno vlasništvo (E-58), i to dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja dvoetažni poslovni prostor označen 2.02 koji se nalazi na etaži podrum 2 i sastoji se od: pet prostorija, spremišta, predprostora, dva skladišta, osam sanitarnih čvorova, podstanice klime, tri spreme, strojarnice, komunikacije i vatrodojave, površine 990,23 m² (ukupne korisne površine 1129,51 m²) i na etaži prizemlja i sastoji se od: tri prostorije, spremišta, dva sanitarna čvora, komunikacije i manipulativne površine ukupne korisne površine 214,44 m², te sveukupne podne površine 1204,67 m² (korisne površine 1343,95 m²).

(B) da Zakupnik u svrhu širenja svojih poslovnih aktivnosti ima interes za zakup poslovnog prostora u nekretninama opisanim pod (A) Preambule.

U skladu s gore navedenim nespornim pretpostavkama, Ugovorne stranke su usuglasile sljedeći sadržaj Ugovora:

1. DEFINICIJE

U ovom Ugovoru, niže navedene riječi i izrazi imati će sljedeće značenje:

“Ugovorne strane”

Zakupodavac i Zakupnik

“Zgrada”

znači zgrada izgrađena na čest.zem. 9113/1, upisana u

Ugovor o zakupu poslovnog prostora

Z.U. 16090 K.O. Split

“Poslovni prostor”	suvlasnički udio 914/4022, etažno vlasništvo (E-58), i to dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja dvoetažni poslovni prostor označen 2.02 koji se nalazi na etaži podrum 2 i sastoji se od: pet prostorija, spremišta, predprostora, dva skladišta, osam sanitarnih čvorova, podstanice klime, tri spreme, strojarnice, komunikacije i vatrodjave, površine 990,23 m ² (ukupne korisne površine 1129,51 m ²) i na etaži prizemlja sastoji se od: tri prostorije, spremišta, dva sanitarna čvora, komunikacije i manipulativne površine ukupne korisne površine 214,44 m ² , te sveukupne podne površine 1204,67 m ² (korisne površine 1343,95 m ²), odnosno ukupne površine 1383,28 m ² .
“Zakup”	ovim Ugovorom zasnovan pravni odnos između Ugovornih Strana
“Datum početka zakupa”	15.siječnja 2013.godine
“Zakupnina”	mjesečna zakupnina u vrijeme sklapanja ovog Ugovora
“Trajanje zakupa”	vremenski period trajanja ovog Ugovora

2. ZASNIVANJE I PREDMET ZAKUPA

- 2.1.Ovim Ugovorom, Zakupodavac s obvezuje predati Zakupniku na korištenje Poslovni prostor.
- 2.2.Predmet zakupa je poslovni prostor u površini od 1383,28 m² u rho-bau stanju, a Zakupnik se obvezuje o svom trošku urediti Poslovni prostor.
- 2.3.Ukupna površina poslovnog prostora od 1383,28 m² je osnovica za obračun Zakupnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje

3. IZJAVE I JAMSTVA ZAKUPODAVCA

3.1.Zakupodavac izrijekom izjavljuje i jamči Zakupniku:

- (i) Da je jedini i isključivi vlasnik poslovnog prostora, te da osim založnog prava u iznosu od 32.906.169,00 kn uknjiženog u korist Hypo-leasing Kroatien d.o.o.na istom ne postoje knjižna ili izvanknjižna prava i/ili tereti

- u korist trećih koji bi isključivali, umanjivali ili ograničavali prava Zakupnika;
- (ii) Da je jedini stvarni, istiniti i zakoniti posjednik poslovnog prostora, te da niti jedna treća pravna i/ili fizička osoba nema pravo posjeda niti korištenja istog temeljem bilo kakvog pravnog posla;
 - (iii) Da nije u tijeku bilo kakav sudski i/ili izvansudski i/ili kakav drugi postupak koji je neriješen, najavljen ili zapriječen i to bilo po tužbi, prijedlogu i/ili prijavi od strane Zakupodavca i/ili trećih, a vezano za poslovni prostor;
 - (iv) Nikakva suglasnost, odobrenje, nalog ili ovlaštenje, podnošenje ili registracija za sklapanje ovog Ugovora nije potrebna, te je zakupodavac u potpunosti ovlašten sklopiti ovaj Ugovor
 - (v) Nema neriješenih ili pokrenutih istraga ili ispitivanja od strane ili u ime državnih i drugih tijela u vezi sa stjecajem prava vlasništva Poslovnog prostora, uključujući ali ne ograničavajući se na kontrole financijskih ili poreznih vlasti;
 - (vi) Da će u slučaju saznanja za bilo koju činjenicu koja bi na bilo koji način mogla dovesti u situaciju bitno drugačiju od one koju Zakupodavac jamči ovim Ugovorom, bez odlaganja obavjestiti Zakupnika o nastanku takve okolnosti. Promjena takvih izmjenjenih okolnosti ne oslobađa Zakupodavca od jamstva danih ovim ugovorom;
 - (vii) Da ima potpunu poslovnu i pravnu sposobnost za sklapanje ovog ugovora

4. TRAJANJE ZAKUPA

- 4.1. Zakup se zasniva na određeno vrijeme, u trajanju od 15 godina, odnosno Zakup počinje od 15. siječnja 2013. godine i traje do 15. siječnja 2028. g. Zakup počinje teći od Datuma Početka Zakupa sa pravom produljenja istog.
- 4.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik za svo vrijeme trajanja Zakupa ima parvo prvokupa Poslovnog prostora. Ukoliko Zakupodavac želi prodati Poslovni prostor, dužan je dostaviti Zakupniku pisanu ponudu za kupnju. Zakupnik ima pravo u roku od 30 dana računajući od dana primitka pisane ponude Zakupodavca, razmatrati istu i odgovoriti na predmetnu ponudu Zakupodavcu. Ukoliko Zakupnik prihvati ponudu Zakupodavca, Zakupodavac i Zakupnik dogovoriti će ostale uvjete prodaje i o tome sklopiti odgovarajući kupoprodajni ugovor. U slučaju da Zakupnik ne prihvati ponudu za kupnju Poslovnog prostora po ponuđenoj cijeni, Zakupodavac je dužan ponuditi Zakupniku kupnju po cijeni postignutoj na tržištu temeljem obvezujuće pisane ponude dobivene od treće osobe kao kupca. Ukoliko Zakupnik u roku od 15 dana računajući od dana u kojem je Zakupodavac prezentirao takvu obvezujuću ponudu za kupnju od strane trećeg kao kupca, ne prihvati ponudu Zakupodavca za kupnju po cijeni postignutoj na tržištu temeljen naprijed opisane obvezujuće ponude, Zakupodavac ima pravo prodati Poslovni prostor, ali ne po cijeni koja bi u trenutku sklapanja ugovora o kupoprodaji bila niža od cijene iz naprijed navedene obvezujuće ponude treće osobe kao kupca.

4. 



7

5. PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA

5.1. Zakupodavac se obvezuje po potpisivanju ovog Ugovora, dozvoliti Zakupniku slobodan pristup u poslovni prostor i prije Datuma Početka Zakupa, u svrhu vršenja pripreme za ugradnju opreme i unutarnje uređenje.

6. OBVEZE ZAKUPNIKA

- 6.1. Ugovorne stranke su suglasne da će Zakupnik u Poslovnom prostoru obavljati svoju registriranu djelatnost uključujući, ali ne ograničavajući se na administrativne, promotivne i koordinacijske poslove.
- 6.2. Zakupnik se obvezuje koristiti poslovni prostor na način da isti čuva od bilo kakvih oštećenja. Zakupnik ne odgovara za redovno trošenje Poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja
- 6.3. Zakupnik je ovlašten koristiti sve zajedničke prostore, dijelove, opremu i uređaje Zgrade kao što su kolni i pješački ulaz, manipulativne površine, te pripadajuće infrastrukturne instalacije i priključke vezane za opskrbu vodom i odvodnju, opskrbu električnom energijom, grijanje i hlađenje.
- 6.4. Zakupnik ima pravo o vlastitom trošku kod nadležnog Operatera HEP-a pokrenuti postupak stjecanja prava korištenja povećanja vršne snage na mreži distribucije na mjernom mjestu Poslovnog prostora.
- 6.5. Zakupnik ima pravo o vlastitom trošku i bez posebne naknade Zakupodavcu, postaviti znakove i natpise s imenom tvrtke na Zgradi i unutar Poslovnog prostora.

Zakupnina

6.6. Počevši od Datuma Početka Zakupa, Zakupnik je temeljem ovog Ugovora isplatio Zakupodavcu cijelokupnu zakupninu za vremenski period od 15 godina u iznosu od 80.000,00 Eura plativo u kunama, odnosno cijelu mjesečnu zakupninu za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora u iznosu od 444,44 Eura/mjesečno, što Zakupodavac potpisom ovog Ugovora i potvrđuje.

Troškovi individualne i zajedničke potrošnje

- 6.7. Zakupnik snosi sve direktne troškove nastale korištenjem Poslovnog prostora kao i troškove korištenja zajedničkih usluga i komunalija i to počevši od 01.01.2018.g. zbog vremenskog perioda potrebnog za adaptaciju, uređenje i ishodovanje potrebne dokumentacije, odnosno kad Zakupnik počme obavljati svoju djelatnost.
- 6.8. Zakupnik je dužan prema evidentiranoj potrošnji podmirivati troškove individualne potrošnje i to sve osim troškova vazanih za pričuvu.

Preinake/Poboljšanja

6.9. Naknadne preinake Poslovnog prostora mogu se vršiti bez pisane suglasnosti Zakupodavca

Ugovor o zakupu poslovnog prostora

Podzakup/ustup prava

6.10. Zakupnik je ovlašten, bez pisane suglasnosti Zakupodavca, dati u podzakup Poslovni prostor, u cijelosti ili djelomično i to pod uvjetima istovjetnim ovom Ugovoru, osim u pogledu Zakupnine.

7. OBVEZE ZAKUPODAVCA

7.1. Zakupodavac se ovim Ugovorom izrijekom obvezuje:

- (i) Osigurati Zakupniku i njegovim klijentima nesmetano i slobodno korištenje Poslovnog prostora 24 sata dnevno, 7 dana tjedno
- (ii) Da neće prenositi, ustupati svoja prava i/ili obveze proizašle iz ovog Ugovora, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupnika; osim ako bi takav prijenos imao zatan negativan utjecaj na reputaciju Zakupnika;
- (iii) Da za cijelo vrijeme trajanja Zakupa neće prenositi, prodavati, darovati, opteretiti ili na bilo koji drugi način raspolagati Poslovnim prostorom bez prethodne suglasnosti Zakupnika;
- (iv) U slučaju prodaje ili darovanja poslovnog prostora trećem, obvezati kupca ili obdarenika da u potpunosti poštuje uvjete Zakupa utvrđene ovim Ugovorom;

8. PRISTUP POSLOVNOM PROSTORU

8.1. Zakupodavac ili njegovi predstavnici imat će parvo pristupa Poslovnom prostoru isključivo tijekom radnog vremena, pod uvjetom odgovarajuće prethodne obavijesti- najmanje 24 sata unaprijed.

9. PRIJEVREMENI RASKID

9.1. Ovaj Ugovor se može prijevremeno raskinuti isključivo temeljem sporazuma ugovornih strana;

9.2. Ukoliko Zakupodavac otkaže ovaj Ugovor, Zakupodavac će biti odgovoran Zakupniku nadoknaditi svaku štetu koja je Zakupniku nastala usljed Zakupodavčevog kršenja obveza, uključujući i troškove iznalaženja privremenog i drugog trajnog smještaja.

10. MJERODAVNO PRAVO

10.1. Na sva prava i obveze Ugovornih strana koja nisu izrijekom regulirana ovim Ugovorom primjenjuje se Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora, odnosno supsidijarno odredbe Zakona o obveznim odnosima.



11. PRAVNO SLIJEDNIŠTVO

- 11.1. U slučaju promjene osobe ili pravnog statusa Zakupodavca, prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na novu osobu Zakupodavca, odnosno na njegovog pravnog slijednika, a u suprotnom zakupnik kao oštećena strana ima pravo na naknadu štete sukladno Zakonu o obveznim odnosima.

12. RJEŠAVANJE SPOROVA

- 12.1. U slučaju spora nadležan je sud u Splitu.

13. CJELOVITOST UGOVORA

- 13.1. Ovaj Ugovor je cjelovit i potpun, te predstavlja pravu volju ugovornih strana i njegovim se potpisom isključuju svi prethodni dogovori, usmeni ili pismeni, postignuti između ugovornih strana glede predmeta ovog Ugovora. Ovaj Ugovor nema u trenutku njegova sklapanja nikakvih pisanih ili usmenih dodataka, odnosno pisanih priloga, osim onih koji su izričito navedeni kao njegov sastavni dio.

14. SUGLASNOST VOLJA

- 14.1. Ugovorne strane ovim izjavljuju i uzimaju na znanje da je ovaj Ugovor sklopljen slijedom međusobnog sporazuma, slobodnom i ozbiljnom voljom, a ne pod prisilom niti očito nepravičnim uvjetima, u znak čega ugovorne strane potpisuju ovaj Ugovor na uvodno naznačeni datum.

15. PRIMJERCI

- 15.1. Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri (4) istovjetna primjerka, po dva za svaku stranu.



Ugovor o zakupu poslovnog prostora

ZAKUPODAVAC:

Ime I prezime : Branimir Živaljić
Funkcija : direktor
Potpis I pečat :

.....

Mjesto : Split
Datum : 15.siječnja 2013.g.

BOŽEN-CO d.o.o.
SPLIT 5


ZAKUPNIK:

Ime I prezime : Fanita Mihovilović
Funkcija : direktor
Potpis I pečat :

.....
AFFECTUS
D.O.O.
SPLIT

Mjesto : Split
Datum : 15.siječnja 2013.g.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA



Ugovor o zakupu poslovnog prostora

OVAJ UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA sklopljen je dana 15.siječnja 2013.godine,

IZMEĐU:

BOŽEN – CO d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Put Supavla 39, OIB: 30689118861, kojeg zastupa gosp. Branimir Živaljić (u daljnjem tekstu „Zakupodavac“)

AFFECTUS d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Rendićeva 6, OIB: 68713174070, kojeg zastupa gđa. Fanita Mihovilović (u daljnjem tekstu „Zakupnik“)

PREAMBULA

Polazeći od toga:

(A) Da je Zakupodavac u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Splitu upisan kao vlasnik nekretnina i to: suvlasničkih dijelova nekretnine koje su temeljem odredbe članka 68,69 i 370 stavak 4. Zakona o vlasništvu posebnih dijelova nekretnine koji u naravi čine:

- (i) suvlasnički udio 59/4022, etažno vlasništvo (E-29), i to dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 39,07 m², označen br. 1.03., u podrumu I. ; upisano u ZK uložak 16090 KO Split
- (ii) suvlasnički udio 32/4022, etažno vlasništvo (E-30), i to dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21,45 m², označen br. 1.06., u podrumu I. ; upisano u ZK uložak 16090 KO Split
- (iii) suvlasnički udio 32/4022, etažno vlasništvo (E-31), i to dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21,38 m², označen br. 1.08., u podrumu I.; upisano u ZK uložak 16090 KO Split

(B) da Zakupnik u svrhu širenja svojih poslovnih aktivnosti ima interes za zakup poslovnog prostora u nekretninama opisanim pod (A) Preambule.

U skladu s gore navedenim nespornim pretpostavkama, Ugovorne stranke su usuglasile sljedeći sadržaj Ugovora:

1. DEFINICIJE

U ovom Ugovoru, niže navedene riječi i izrazi imati će sljedeće značenje:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora

"Ugovorne strane"	Zakupodavac i Zakupnik
"Zgrada"	znači zgrada izgrađena na čest.zem. 9113/1, upisana u Z.U. 16090 K.O. Split
"Poslovni prostor"	<ul style="list-style-type: none">* suvlasnički udio 59/4022, etažno vlasništvo (E-29), i to koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom Zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor Površine 39.07 m2, označen br. 1.03, u podrumu I.*suvlasnički udio 32/4022, etažno vlasništvo (E-30), i to, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21.45 m2, označen br. 1.06., u podrumu I.*suvlasnički udio 32/4022, etažno vlasništvo (E-31), i to koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21.38 m2. označen br. 1.08., u podrumu I.
"Zakup"	ovim Ugovorom zasnovan pravni odnos između Ugovornih Strana
"Datum početka zakupa"	15.siječnja 2013.godine
"Zakupnina"	mjesečna zakupnina u vrijeme sklapanja ovog Ugovora
"Trajanje zakupa"	vremenski period trajanja ovog Ugovora

2. ZASNIVANJE I PREDMET ZAKUPA

- 2.1.Ovim Ugovorom, Zakupodavac s obvezuje predati Zakupniku na korištenje Poslovni prostor.
- 2.2.Predmet zakupa su tri poslovna prostora u ukupnoj površini od 81,90 m2 u rho-bau stanju, a Zakupnik se obvezuje o svom trošku urediti Poslovni prostor.
- 2.3.Ukupna površina poslovnog prostora od 81,90 m2 je osnovica za obračun Zakupnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje

3. IZJAVE I JAMSTVA ZAKUPODAVCA

- 3.1.Zakupodavac izrijekom izjavljuje i jamči Zakupniku:

- (i) Da je jedini i isključivi vlasnik poslovnog prostora, te da osim založnog prava u iznosu od 32.906.169,00 kn uknjiženog u korist Hypo-leasing Kroatien d.o.o. na istom ne postoje knjižna ili izvanknjižna prava i/ili tereti u korist trećih koji bi isključivali, umanjivali ili ograničavali prava Zakupnika;
- (ii) Da je jedini stvarni, istinit i zakoniti posjednik poslovnog prostora, te da niti jedna treća pravna i/ili fizička osoba nema pravo posjeda niti korištenja istog temeljem bilo kakvog pravnog posla;
- (iii) Da nije u tijeku bilo kakav sudski i/ili izvansudski i/ili kakav drugi postupak koji je neriješen, najavljen ili zapriječen i to bilo po tužbi, prijedlogu i/ili prijavi od strane Zakupodavca i ili trećih, a vezano za poslovni prostor;
- (iv) Nikakva suglasnost, odobrenje, nalog ili ovlaštenje, podnošenje ili registracija za sklapanje ovog Ugovora nije potrebna, te je zakupodavac u potpunosti ovlašten sklopiti ovaj Ugovor
- (v) Nema neriješenih ili pokrenutih istraga ili ispitivanja od strane ili u ime državnih i drugih tijela u vezi sa stjecajem prava vlasništva Poslovnog prostora, uključujući ali ne ograničavajući se na kontrole financijskih ili poreznih vlasti;
- (vi) Da će u slučaju saznanja za bilo koju činjenicu koja bi na bilo koji način mogla dovesti u situaciju bitno drugačiju od one koju Zakupodavac jamči ovim Ugovorom, bez odlaganja obavjestiti Zakupnika o nastanku takve okolnosti. Promjena takvih izmjenjenih okolnosti ne oslobađa Zakupodavca od jamstva danih ovim ugovorom;
- (vii) Da ima potpunu poslovnu i pravnu sposobnost za sklapanje ovog ugovora

4. TRAJANJE ZAKUPA

- 4.1. Zakup se zasniva na određenom vremenu, u trajanju od 15 godina, odnosno Zakup počinje od 15. siječnja 2013. godine i traje do 15. siječnja 2028. g. Zakup počinje teći od Datuma Početka Zakupa sa pravom produljenja istog.
- 4.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik za svo vrijeme trajanja Zakupa ima parvo prvokupa Poslovnog prostora. Ukoliko Zakupodavac želi prodati Poslovni prostor, dužan je dostaviti Zakupniku pisanu ponudu za kupnju. Zakupnik ima pravo u roku od 30 dana računajući od dana primitka pisane ponude Zakupodavca, razmatrati istu i odgovoriti na predmetnu ponudu Zakupodavcu. Ukoliko Zakupnik prihvati ponudu Zakupodavca, Zakupodavac i Zakupnik dogovoriti će ostale uvjete prodaje i o tome sklopiti odgovarajući kupoprodajni ugovor. U slučaju da Zakupnik ne prihvati ponudu za kupnju Poslovnog prostora po ponudenoj cijeni, Zakupodavac je dužan ponuditi Zakupniku kupnju po cijeni postignutoj na tržištu temeljem obvezujuće pisane ponude dobivene od treće osobe kao kupca. Ukoliko Zakupnik u roku od 15 dana računajući od dana u kojem je Zakupodavac prezentirao takvu obvezujuću ponudu za kupnju od strane trećeg kao kupca, ne prihvati ponudu Zakupodavca za kupnju po cijeni postignutoj na tržištu temeljen naprijed opisane obvezujuće ponude, Zakupodavac ima pravo prodati Poslovni prostor, ali ne po cijeni koja bi u trenutku sklapanja ugovora o kupoprodaji bila niža od cijene iz naprijed navedene obvezujuće ponude treće osobe kao kupca.

5. PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA

- 5.1. Zakupodavac se obvezuje po potpisivanju ovog Ugovora, dozvoliti Zakupniku slobodan pristup u poslovni prostor prije Datuma Početka Zakupa, u svrhu vršenja pripreme za ugradnju opreme i unutarnje uređenje.

6. OBVEZE ZAKUPNIKA

- 6.1. Ugovorne stranke su suglasne da se Zakupnik u Poslovnom prostoru obavljati svoju registriranu djelatnost uključujući ali ne ograničavajući se na administrativne, promotivne i koordinacijske poslove.
- 6.2. Zakupnik se obvezuje koristiti poslovni prostor na način da isti čuva od bilo kakvih oštećenja. Zakupnik ne odgovara za redovno trošenje Poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja.
- 6.3. Zakupnik je ovlašten koristiti sve zajedničke prostore, dijelove, opremu i uređaje Zgrade kao što su kolni i pješnički ulaz, manipulativne površine, te pripadajuće infrastrukturne instalacije i priključke vezane za opskrbu vodom i odvodnju, opskrbu električnom energijom, grijanje i hlađenje.
- 6.4. Zakupnik ima pravo o vlastitom trošku kod nadležnog Operatera HEP-a pokrenuti postupak stjecanja prava korištenja povećanja vršne snage na mreži distribucije na mjernom mjestu Poslovnog prostora.
- 6.5. Zakupnik ima pravo o vlastitom trošku i bez posebne naknade Zakupodavcu postaviti znakove i natpise s imenom tvrtke na Zgradi i unutar Poslovnog prostora.

Zakupnina

- 6.6. Počevši od Datuma Početka Zakupa, Zakupnik je temeljem ovog Ugovora isplatio Zakupodavcu cijelokupnu zakupninu za vremenski period od 15 godina u iznosu od 30.000,00 Eura plaćeno mjesno, odnosno cijelu mjesečnu zakupninu za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora u iznosu od 166.66 Eura/mjesečno, što Zakupodavac potpisom ovog Ugovora potvrđuje.

Troškovi individualne i zajedničke potrošnje

- 6.7. Zakupnik snosi sve direktno troškove nastale korištenjem Poslovnog prostora kao i troškove korištenja zajedničkih usluga i komunalija i to počevši od 01.01.2018.g. zbog vremenskog perioda potrebnog za adaptaciju uređenje i ishodovanje potrebne dokumentacije, odnosno kada Zakupnik počme obavljati svoju djelatnost.
- 6.8. Zakupnik je dužan prema koncentriranoj potrošnji primirivati troškove individualne potrošnje i to sve ostale troškove vezanih za pričuva.

Preinake/Poboljšanja

- 6.9. Naknadne preinake Poslovnog prostora mogu se vršiti bez pisane suglasnosti Zakupodavca

Podzakup/ustup prava

- 6.10. Zakupnik je ovlašten, bez pisane suglasnosti Zakupodavca, dati u podzakup Poslovni prostor, u cijelosti ili djelomično i to pod uvjetima istovjetnim ovom Ugovoru, osim u pogledu Zakupnine.

7. OBVEZE ZAKUPODAVCA

7.1. Zakupodavac se ovim Ugovorom izrijekom obvezuje:

- (i) Osigurati Zakupniku i njegovim klijentima nesmetano i slobodno korištenje Poslovnog prostora 24 sata dana, 7 dana tjedno
- (ii) Da neće prenositi, ustupati ili dati prava i/ili obveze proizašle iz ovog Ugovora, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupnika; osim ako bi takav prijenos imao zatan negativan utjecaj na reputaciju Zakupnika;
- (iii) Da za cijelo vrijeme trajanja Zakupa neće prenositi, prodavati, darovati, opteretiti ili na bilo koji drugi način raspolagati Poslovnim prostorom bez prethodne suglasnosti Zakupnika;
- (iv) U slučaju prodaje ili prijenosa poslovnog prostora trećem, obvezati kupca ili obdarenika da u potpunosti prihvati uvjete Zakupa utvrđene ovim Ugovorom.

8. PRISTUP POSLOVNOM PROSTORU

- 8.1. Zakupodavac ili njegov predstavnik neće imati pravo pristupa Poslovnom prostoru isključivo tijekom radnog vremena, pod uvjetom odgovarajuće prethodne obavijesti, najmanje 24 sata unaprijed.

9. PRIJEVREMENI RASKID

- 9.1. Ovaj Ugovor se može prijevremeno raskinuti isključivo temeljem sporazuma ugovornih strana.
- 9.2. Ukoliko Zakupnik raskine ovaj Ugovor, Zakupodavac će biti odgovoran Zakupniku za materijalnu štetu koja je Zakupniku nastala zbog Zakupodavčevog krivog ponašanja, uključujući i troškove iznalaženja privremene, drugog trajnog smještaja.

10. MJERODAVNO PRAVO

- 10.1. Na sve pravne odnose Ugovornih strana koja nisu izrijekom regulirana ovim Ugovorom primjenjiv će se Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora, te ostali supsidijarni pravni akti i obveznim odnosima.

11. PRAVNO SLIJEDNIŠTVO

- 11.1. U slučaju promjene osobe ili pravnog statusa Zakupodavca, prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na novu osobu Zakupodavca, odnosno na njegovog pravnog sljednika, a u suprotnom zakupnik kao oštećena strana ima pravo na naknadu štete sukladno Zakonu o obveznim odnosima.

12. RJEŠAVANJE SPOROVA

- 12.1. U slučaju spora nadležan je sud u Splitu.

13. CJELOVITOST UGOVORA

- 13.1. Ovaj Ugovor je cjelovit i potpun, te predstavlja pravu volju ugovornih strana i njegovim se potpisom isključuju svi prethodni dogovori, usmeni ili pismeni, postignuti između ugovornih strana glede predmeta ovog Ugovora. Ovaj Ugovor nema u trenutku njegova sklapanja nikakvih pisanih ili usmenih dodataka, odnosno pisanih priloga, osim onih koji su izričito navedeni kao njegov sastavni dio.

14. SUGLASNOST VOLJA

- 14.1. Ugovorne strane ovim izjavljuju i uzimaju na znanje da je ovaj Ugovor sklopljen slijedom međusobnog sporazuma, slobodnom i ozbiljnom voljom, a ne pod prislom niti očito nepravničnim uvjetima, u znak čega ugovorne strane potpisuju ovaj Ugovor na uvedno naznačeni datum.

15. PRIMJERCI

- 15.1. Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri (4) istovjetna primjerka, po dva za svaku stranu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora

ZAKUPODAVAC:

Ime I prezime : Branimir Živaljić
Funkcija : direktor
Potpis I pečat :

BOŽEN-CO d.o.o.
SPLIT.

Mjesto : Split
Datum : 15. siječnja 2013. g.

ZAKUPNIK:

Ime I prezime : Fatima Mihovilević
Funkcija : direktor
Potpis I pečat :

Mjesto : Split
Datum : 15. siječnja 2013. g.

AFFECTUS
D.O.O.
SPLIT