

BAZENI IN d.o.o. u stečaju, Crikvenica, Podšupera 22D, OIB: 54013534319, zastupan po stečajnom upravitelju Vladimiru Veljoviću, Medulin, Fucane 1A, OIB: 67629473612 (dalje u tekstu "Zakupodavac")

i

\_\_\_\_\_ (dalje u tekstu "Zakupoprimac"),

oboje zajedno: Ugovorne strane

zaključili su dana [REDACTED] . ([REDACTED] slovima) godine u Rijeci sljedeći

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **PREDMET UGOVORA**

#### **Članak 1.**

(1) Predmet ovog Ugovora je zakup benzinske postaje koji se nalazi na nekretnini k.č.br 2764/3 benzinska stanica, ostalo neplodno, upravna zgrada, betonski plato i 2 pomoćne zgrade Minovci, površine 11510 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul. 2867 k.o. Županja.

(2) Zakupoprimac je upoznat da se dio nekretnine iz prethodnog stavka u vidu poslovnog prostora i skladišta već nalazi u zakupu od strane društva TRAVEL FREE d.o.o., te isti nije predmet ovog ugovora.

(3) Sastavni dio ovog Ugovora je tlocrt poslovnog prostora i skladišta koji se daju u zakup temeljem ovog Ugovora.

(4) Ugovorne strane sporazumno utvrđuju kako je Zakupodavac društvo u stečaju, te kako je svrha Zakupodavca unovčenje odnosno prodaja predmeta zakupa radi namirenja vjerovnika.

### **TEMELJNA UTVRĐENJA I JAMSTVA**

#### **Članak 2.**

(1) Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da je jedini i neograničeni vlasnik i posjednik prostora, te da je ovlašten dati predmetni prostor u zakup.

(2) Zakupnik izjavljuje da se već nalazi u posjedu prostora koji je predmet ovog ugovora te da u istome obavlja djelatnost. Zakupnik se

u posjedu prostora nalazi prije otvaranja stečajnog postupka nad Dužnikom, odnosno prije 01.rujna 2023. godine.

#### **TRAJANJE UGOVORA**

##### **Članak 3.**

(1) Ovaj Ugovor o zakupu Ugovorne strane sklapaju na razdoblje od 2 (dvije) godine. Ugovorne strane su suglasne kako ovaj Ugovor može prestati i prije u slučaju prodaje nekretnine koja je predmetom ovog Ugovora u stečajnom postupku.

(2) Ukoliko nekretnina koja je predmetom ovog Ugovora bude prodana u stečajnom postupku, ovaj Ugovor prestaje u trenutku pravomoćnosti rješenja o dosudi.

#### **KORIŠTENJA PREDMETA ZAKUPA**

##### **Članak 4.**

(1) Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnik u prostorima obavljati svoju registriranu poslovnu djelatnost.

(2) Zakupnik je ovlašten, uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca izvršiti o vlastitom trošku preinake u prostoru koji je predmet zakupa, a kako bi prostor koji je predmet zakupa bio u što funkcionalnijem obliku za obavljanje djelatnosti Zakupnika.

#### **ZAKUPNINA**

##### **Članak 5.**

(1) Ugovorne strane suglasne su mjesečna zakupnina iznosi 500 (petsto) eura uvećano za PDV.

(2) Zakupodavac se obvezuje platiti Zakupoprimcu naknadnu za korištenje predmeta Zakupa od trenutka otvaranja stečajnog postupka (01.rujna 2023. godine) pa do sklapanja ovog Ugovora u jednokratnom iznosu od 3.500,00 eura + PDV za korištenje predmeta zakupa do sklapanja ovog Ugovora.

(3) Zakupnina se godišnje plaća mjesečno unaprijed i to do 15 dana u mjesecu za naredni mjesec.

(3) Zakupnina, kao i naknada iz stavka (2) ovog članka, plaćaju se u roku od 8 (osam) dana od ispostavljene fakture na bankovni račun Zakupodavca naveden u fakturi.

(4) Sve troškove banke Zakupnika u svezi plaćanja koje izvrši Zakupnik sukladno ovom Ugovoru snosi Zakupnik, dok će sve troškove banke Zakupodavca vezano za plaćanja Zakupnika snositi Zakupodavac. Sve troškove banke Zakupodavca u svezi plaćanja koja izvrši Zakupodavac sukladno ovom Ugovoru snosi Zakupodavac.

(5) U iznos zakupnine nisu uračunati sljedeći troškovi prostora: (I) troškovi električne energije, plina ili bilo kojeg drugog energenta kojeg koristi Zakupnik, (II) troškovi vode, (III) redovni troškovi čišćenja, (IV) redovni troškovi odvoza otpada, (V) troškovi grijanja odnosno hlađenja, (VI) trošak komunalne naknade, (VII) troškovi telefona i interneta, (VIII) sigurnosnog nadzora Poslovnih prostora, (IX) RTV pristojbe, (X) izvanredni troškovi otpada (XI) svi troškovi vezani uz atestiranje, umjeravanje i baždarenje pumpnih agregata, redovito servisiranje i održavanje pumpnih agregata i sveobuhvatni rad benzinske postaje, te bilo koji ostali režijski troškovi i troškovi koji su povezani sa djelatnošću Zakupca.

(6) Troškovi iz prethodnog stavka padaju isključivo na teret Zakupnika, te ih je Zakupnik dužan samostalno i pravovremeno podmirivati.

## **SREDSTVA OSIGURANJA PLAĆANJA**

### **Članak 6.**

(1) Kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine, kao i eventualnih šteta koje zakupnik prouzroči na Poslovnoj zgradi odnosno na Poslovnom prostoru, Zakupnik se obvezuje istovremeno sa sklapanjem ovog ugovora izdati Zakupodavcu zadužnicu na iznos do 20.000,00 (dvadeset tisuća) eura ovjerenu od strane javnog bilježnika.

(2) Zakupodavac je ovlašten zadužnicu iz prethodnog stavka podnijeti na naplatu pod slijedećim uvjetima:

- a) ukoliko Zakupnik ne plati zakupninu i troškove iz članka 5. (pet) stavka 7 (sedam) po dospijeću, ili
- b) ukoliko Zakupnik po pozivu Zakupodavca ne nadoknadi Zakupodavcu prouzročenu štetu u skladu sa člankom 7. (sedam) ovog Ugovora;
- c) ukoliko Zakupnik ne isplati Zakupodavcu ugovornu kaznu u skladu sa člankom 12. (dvanaest), stavkom 1. (jedan) ovog Ugovora.

(3) U slučaju da Zakupodavac podnese na naplatu za bilo koji iznos zadužnicu iz stavka 1. (jedan) ovog članka, zakupnik se obvezuje odmah po pozivu Zakupodavca izdati novu zadužnicu na iznos do 50.000,00 (pedeset tisuća) eura ovjerenu od strane javnog bilježnika.

## **PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA ZAKUPNIKU**

### **Članak 7.**

(1) Obzirom da se Zakupnik već nalazi u prostoru koji je predmet zakupa, formalna primopredaja prostora neće se obaviti.

(2) Zakupnik je dužan pažnjom dobrog gospodarstvenika brinuti i skrbiti o Poslovnom prostoru. Zakupnik odgovara za svako uništenje i oštećenje Poslovnog prostora i drugih stvari utvrđenih Primopredajnim zapisnikom iz stavka 1. (jedan) ovog članka od trenutka njegova potpisa, osim onih nastalih krivnjom Zakupodavca. Zakupnik je nadalje dužan o svom trošku servisirati, uklanjati kvarove i održavati predmetnu opremu i druge stvari u Poslovnom prostoru, s time da Zakupnik neće odgovarati za promjene na opremi do kojih je došlo uobičajenim korištenjem.

(3) Zakupnik se obvezuje koristiti Poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora, na način da ga čuva od bilo kakvih oštećenja. Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svu štetu koja bude prouzročena lomom ili oštećenjem Poslovnog prostora ili Poslovne zgrade, a koja je izazvana od strane Zakupnika, njegovih djelatnika ili njegovih posjetitelja.

(4) Zapisnik o primopredaji sastaviti će se i prilikom povrata prostora u posjed Zakupodavca nakon prestanka Zakupa. Zakupnik se obvezuje da će Zakupodavcu prilikom primopredaje predati predmet zakupa slobodan od stvari čiji povrat nije ugovoren i osoba, u stanju koje odgovara uobičajenom korištenju, te neće odgovarati za promjene na poslovnom prostoru do kojih je došlo uobičajenim korištenjem. U pogledu odgovornosti za materijalne nedostatke Poslovnog prostora, te eventualne skrivene nedostatke, primjenjivati će se zakonske odredbe Zakona o obveznim odnosima.

## **TROŠKOVI ODRŽAVANJA I POPRAVAKA**

### **Članak 8.**

(1) Zakupodavac nije dužan redovito održavati prostor koji se daje u zakup, već svi troškovi i rizici vezani za prostor koji je predmet zakupa padaju isključivo na teret i rizik Zakupnika.

(2) Zakupnik osigurava i snosi trošak redovnog i izvanrednog održavanja, popravka i preinaka u Poslovnom prostoru koje je Zakupnik učinio uz prethodnu suglasnost Zakupodavca, kao i eventualnih preinaka za koje nije postojala prethodna suglasnost Zakupodavca.

(3) Zakupnik se obvezuje o svom trošku osigurati prostor koji je predmet zakupa od uobičajenih rizika (požar, potres, poplava i slično), kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

(4) Zakupnik će opremu i uređaje koje je unio u prostor koji je predmet zakupa o svom trošku osigurati kod osiguravajućeg društva po svom izboru.

(5) Zakupnik ovime preuzima obvezu snošenja troška redovitih popravaka zgrade.

#### **PODZAKUP**

##### **Članak 9.**

(1) Zakupnik nema pravo dati Poslovni prostor ili dio Poslovnog prostora u podzakup.

#### **PRESTANAK ZAKUPA**

##### **Članak 10.**

(1) Zakup prestaje protekom roka na koji je sklopljen ovaj Ugovor ili raskidom ovog ugovora. Ugovorne strane mogu po proteku roka trajanja istog suglasno produljiti trajanje ovog Ugovora. Zakup prestaje i u trenutku prodaje nekretnina koja je predmetom ovog Ugovora i to u trenutku pravomoćnosti rješenja o dosudi.

(2) Zakupnik je dužan u roku od 8 (osam) dana nakon proteka roka na koji je sklopljen ovaj Ugovor, predati Poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora u samostalan posjed Zakupodavca slobodan od osoba i stvari.

(3) U slučaju raskida ovog Ugovora, ili u slučaju prodaje nekretnine u postupku stečaja, Zakupnik je dužan u roku od 8 (osam) dana od dana raskida ovog Ugovora ili pravomoćnosti rješenja o dosudi, predati Poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora u samostalan posjed Zakupodavca slobodan od osoba i stvari.

(4) Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor pod slijedećim uvjetima, bez davanja otkaznog roka:

- a) u slučaju da Zakupoprimac ne izda zadužnicu sukladno članku 6. (šest) stavku 1. (jedan) i 3. (tri) ovog Ugovora;
- b) nakon opomene Zakupodavca koristi Poslovni prostor protivno odredbama ovog Ugovora ili namjeni Poslovnog prostora;
- c) nakon opomene Zakupodavca zanemaruje održavanje Poslovnog prostora;
- d) ako niti nakon primitka opomene ne uskladi obavljanje djelatnosti sa kućnim redom Zgrade i/ili ukoliko protivno odredbama ovog Ugovora da Poslovni prostor u podzakup;
- e) ako i nakon primitka pisane opomene Zakupodavca u roku od 15 dana od primitka pisane opomene ne plati dospjeli iznos zakupnine;
- f) ako nad Zakupoprimcem bude otvoren postupak predstečajne nagodbe ili stečajni postupak;
- g) u slučaju prodaje nekretnine koja je predmetom ovog Ugovora u stečajnom postupku, sa danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu.

(5) Raskid ugovora vrši se pisanim putem. i to na e-mail adresu sukladno članku 15. (petnaest) ovog Ugovora i preporučenom pošiljkom na adresu sjedišta ugovorne strane. Smatrat će se da je izjava o raskidu uručena prvog idućeg radnog dana od dana slanja pisanog raskida na e-mail adresu sukladno članku 12 (dvanaest) ovog Ugovora i dana predaje pisanog raskida poštanskoj službi. Ukoliko je dan slanja raskida ugovora putem e-maila i putem pošte različit, kao datum dostave raskida ugovora uzet će se prvi idući radni dan računajući od kasnijeg dana upućivanja izjave o raskidu.

(6) Izjava o raskidu mora biti obrazložena, te upućivati na činjenice i okolnosti zbog kojih se Ugovor raskida.

(7) Pravni učinci raskida nastaju idućeg kalendarskog dana računajući od dana zaprimanja izjave o raskidu u skladu sa stavkom 4. (četiri) ovog članka.

(8) Ukoliko raskid bude utvrđen kao neosnovan, ugovorna strana koja je neosnovano raskinula ugovor, dužna je drugoj strani naknaditi cjelokupnu štetu.

(9) Ukoliko raskid ugovora bude osnovan, ugovorna strana koja je osnovano raskinula ugovor, ima pravo od druge ugovorne strane na naknadu cjelokupne nastale štete.

(10) U slučaju raskida ovog Ugovora izazvanog krivnjom Zakupnika, Zakupnik nema pravo na vraćanje odnosno na plaćanje iznosa koji je uložio u opremanje Poslovnog prostora.

## **UGOVORNA KAZNA**

### **Članak 11.**

(1) Ukoliko Zakupnik ne izvrši primopredaju Poslovnog prostora koje je predmet zakupa u roku iz članka 10. (deset) st. 2. (dva) i 3. (tri) ovog Ugovora, tada je Zakupnik obvezan isplatiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu dvostruke zakupnine za svaki započeti mjesec zakašnjenja. Radi primjene ove odredbe, ukupni iznos zakupnine podijelit će se s brojem 12 (dvanaest), te će se takav iznos pomnožiti s brojem 2 (dva), a radi utvrđivanja iznosa mjesečne ugovorne kazne. Ova odredba niti na koji način ne utječe i/ili umanjuje ostale obveze Zakupnika, odnosno ostala prava Zakupodavca.

## **PREPISKA UGOVORNIH STRANA**

### **Članak 12.**

(1) Sva prepiska između Zakupodavca i Zakupnika bit će u pisanom obliku (dopis ili elektronička pošta). Usmeni dogovori i obećanja ne vrijede.

(2) Osobe ovlaštene za prepisku bit će:

- za Zakupodavca: Vladimir Veljović, Fucane 1A, 52203 Medulin, e-mail: stecajni.vladimir.veljovic@gmail.com,
- za Zakupnika:                     .

## **JEZIK UGOVORA**

### **Članak 13.**

Jezik ovog Ugovora je hrvatski jezik.

## **PRIMJENA PRAVA I RJEŠAVANJE SPOROVA**

### **Članak 14.**

(1) Na odnose Ugovornih strana iz ovog Ugovora primjenjuje se pravo Republike Hrvatske.

(2) Za slučaj spora iz ovog Ugovora koji Ugovorne strane ne mogu riješiti sporazumno, nadležan za suđenje bit će stvarno nadležan sud u Pazinu.

## **DJELOMIČNA NEVALJANOST UGOVORA**

### **Članak 15.**

(1) Ukoliko bi neka odredba ovog Ugovora postala nevaljana zbog suprotnosti pravnim propisima, koji bi mogli postati obvezujući nakon sklapanja ovog Ugovora, ta okolnost neće imati utjecaja na valjanost Ugovora u cjelini.

(2) U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, nevaljana odredba zamijenit će se valjanom, pri čemu će Ugovorne strane nastojati, koliko to eventualni budući propis bude omogućavao, održati smisao i cilj zamijenjene odredbe.

#### **Članak 16.**

(1) U pripremi ovog Ugovora sudjelovale su ravnopravno obje ugovorne strane, te se u slučaju spora neće primjenjivati tumačenje u korist jedne od ugovornih strana samo na temelju činjenice sudjelovanja u sastavljanju teksta ugovora. Ako bilo koja ili više odredbi sadržanih u ovom Ugovoru budu nevaljane, nezakonite ili neprovedive, to neće ni na koji način utjecati na, ni umanjiti valjanost, zakonitost i provedivost preostalih odredbi. Propust jedne Ugovorne strane da provede bilo koju odredbu ovog Ugovora, ili da ostvari bilo koje ovdje sadržano pravo, neće se smatrati odricanjem od te ili bilo koje druge odredbe ili prava, niti će se smatrati da su Ugovorne strane izmijenile ugovor, a neće niti na bilo koji način utjecati na valjanost ovog Ugovora, već se ta Ugovorna strana može tim pravom koristiti i kasnije, osim ako iz značenja i smisla pojedine odredbe ne proizlazi drugačije. Ugovorne strane izjavljuju kako ovaj Ugovor predstavlja njihovu cjelokupnu volju, te da između istih nema bilo kakvih drugih usmenih / pisanih / prešutnih dogovora glede sadržaja ovog Ugovora.

(2) Ovaj Ugovor stupa na snagu na dan potpisivanja.

#### **PRIMJERC I UGOVORA**

#### **Članak 17.**

Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri (4) istovjetnih primjeraka, od kojih su dva (2) primjerka za Zakupodavca, a dva (2) za Zakupnika.

Zakupodavac:  
BAZENI IN d.o.o. u stečaju

Zakupnik:

---

Vladimir Veljović  
Stečajni upravitelj