

VINSKA KUĆA JANA d.o.o. u stečaju, Gorica Svetojanska, Prodindol 37, OIB 85324965757 koju zastupa stečajni upravitelj Zdravko Mitak (dalje u tekstu: Zakupodavac)

i

VINUM JANA d.o.o., Gorica Svetojanska, Prodindol bb, OIB 20721690388, zastupana po direktoru Martinu Petroviću (dalje u tekstu: Zakupnik)

sklapaju u Zagrebu2021. godine (.....dvijestisućedvadesetprvegodine) slijedeći.....

UGOVOR O ZAKUPU

Preambula.....

Članak 1.

(1) Ugovorne strane utvrđuju da je VINSKA KUĆA JANA d.o.o. u stečaju upisani i stvarni vlasnik nekretnine upisane kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko, upisane u zk.ul. 5496, zkč.br. 8208, k.o. Sveta Ana, „Ugostiteljska gospodarska zgrada br.54 u Prodin Dolu i dvorište“ sveukupne površine 902 čhv.....

(2) Ugovorne strane su suglasne da se u nekretnini nalaze pokretne Zakupodavca koje u naravi čine opremu ugostiteljsko-smještajnog objekta iz članka 1.st.1. ovog Ugovora.....

(3) Stranke su sporazumne da je Zakupnik podnio ponudu za zakup nekretnine iz čl.1.st.1. Ugovora.....

Predmet Ugovora.....

Članak 2.

(1) Ugovorne strane su suglasne da je predmet ovog Ugovora o zakupu nekretnina i to nekretnina upisana kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko, upisana u zk.ul. 5496, zkč.br. 8208, k.o. Sveta Ana, „Ugostiteljska gospodarska zgrada br.54 u Prodin Dolu i dvorište“ i oprema objekta nalazeća u nekretnini, a sve sukladno opisanom u članku 1.st.1. i 2. Ovog Ugovora.....

Članak 3.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik po ovom Ugovoru početi koristiti predmet zakupa od2021.g. (.....dvijestisućedvadesetprve godine).

Članak 4.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik bez pisane suglasnosti Zakupodavca ne može raditi preinake, bilo kakvu gradnju i / ili instalaciju, odnosno mijenjati oblik i izgled nekretnine, a u slučaju poduzimanja bilo kakvih radnji i / ili ulaganja u predmetnu nekretninu, Zakupnik nema pravo tražiti bilo kakvu nadoknadu za uložena sredstva. Ukoliko Zakupodavac ne traži povrat prostora u prijašnje stanje, sva ulaganja pripadaju Zakupodavcu, a ukoliko Zakupodavac traži povrat u prijašnje stanje to je Zakupnik obavezan učiniti bez odgode o svom trošku ili je Zakupodavac ovlašten isto učiniti o trošku Zakupnika.....

Trajanje zakupa

Članak 5.

(1) Ugovor o zakupu sklapa se na neodređeno vrijeme, pri čemu Zakupodavac ima pravo ovaj Ugovor otkazati u svako doba u pisanom obliku bez posebnog obrazloženja sa otkaznim rokom od 15 (slovima:petnaest) dana koji počinje teći od dana predaje preporučenog pismena pošti. U slučaju prodaje nekretnine u stečajnom postupku, Ugovor se smatra otkazanim i prestaje biti na snazi istekom roka od 8 (osam) dana od dana pravomoćne sudske odluke o prodaji uz obavezu Zakupnika da predmet zakupa preda slobodan od osoba i svojih stvari u

roku od 8 (osam), odnosno u slučaju potpisa kupoprodajnog ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od dana potpisa Ugovora, a u kojem je roku Zakupnik u obavezi predati nekretninu u posjed Zakupodavcu oslobođenu od osoba i svojih stvari. Zakupodavac se obavezuje pisanim putem obavijestiti Zakupnika o unovčenju nekretnine na adresu Zakupnika navedenu u ovom Ugovoru, a dostavom će se smatrati dan predaje preporučenog pismena na poštu, a rokovi teku od dana pravomoćnosti rješenja o prodaji ili sklapanja kupoprodajnog ugovora bez obzira da li je Zakupnik preuzeo pismo.....

Zakupnina.....

Članak 6.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik na ime zakupa za nekretninu i pokretnine koje se nalaze u nekretnini, opisano u članku 1. i 2. Ovog ugovora plaćati Zakupodavacu mjesečnu zakupninu do 15. (petnaestog) u mjesecu za tekući mjesec u iznosu od kn (.....kuna)+ PDV / mjesečno, te eventualno druge režijske troškove (struju, vodu, čistoća, komunalna i vodna naknada i sl.)
- (2) Osim zakupnine, Zakupnik se o svom trošku posebno obavezuje čuvati nekretninu i o svom trošku vršiti tekuće održavanje.....

Troškovi individualne i zajedničke potrošnje.....

Članak 7.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik pored zakupnine iz članka 6. ovog Ugovora plaćati i druge režijske troškove (struju, vodu, čistoća, komunalna i vodna naknada i sl.) Režijske troškove obavezuje se Zakupnik plaćati neposredno isporučiocu usluge ukoliko je neposredno terećen sa pojedinim režijskim troškom, a u slučaju ako je Zakupodavac terećen za režijske troškove, Zakupodavac će za iste ispostaviti račun Zakupniku, koji je Zakupnik u obavezi platiti u roku od 8 dana od dana ispostavljanja računa.....
- (2)U slučaju da Zakupnik osporava ispostavljene račune za predmetne troškove, on neće biti oslobođen plaćanja naznačenih iznosa, osim ako račun bude sadržavao materijalne greške, kao što su one vezane za prijepis, računске greške, pogrešno obračunata osnovica za obračun i slično.....

Zakup trećim osobama.....

Članak 8.

- (1) Zakupnik ne može zakupljenu nekretninu i pokretnine dati u podzakup trećim osobama.....

Otkaz Ugovora.....

Članak 9.

- (1) Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:.....
- a) Bez posebnog obrazloženja uz otkazni rok od 15 (petnaest) dana od dana predaje pismena na poštu kojim se otkazuje ugovor
 - b) U slučaju nastupa okolnosti iz članka 5. Ugovora, prodaje nekretnina u stečajnom postupku nad Zakupodavcem uz primjenu odredbi iz članka 5. Ugovora
 - c) Zakupnik i poslije priopćenja pisane opomene Zakupodavca koristi predmetnu nekretninu suprotno namjeni uz otkazni rok od 8 (osam) dana od dana predaje pismena o otkazu na poštu.....

- d) Zakupnik u roku od tri dana i poslije priopćenja pisane opomene Zakupodavca u cijelosti ne plati dospjele obveze po Ugovoru, uz otkazni rok od 15 (slovima:petnaest) dana od dana predaje pismena o otkazu na poštu

Dostavom pisanog otkaza ugovorne strane smatrat će izvršenom s danom kojim je Zakupodavac ili javni bilježnik predao odgovarajući pisani otkaz za Zakupnika na poštu, preporučeno na adresu iz ovog Ugovora, i to bez obzira da li je pošta bila u mogućnosti uručiti Zakupniku taj otkaz ili ne (zbog promjene adrese, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja poslanog otkaza ili bilo kojeg drugog razloga).....

(2) Ukoliko Zakupnik u roku od 8 (osam) dana od proteka zadnjeg dana otkaznog roka iz ovog članka ne oslobodi nekretninu iz članka 2. Ovog Ugovora od osoba i svojih stvari koje je unio, ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac može pristupiti prisilnom preuzimanju posjeda predmetne nekretnine bez suglasnosti Zakupnika uz prisutnost javnog bilježnika, te je ovlašten zatvoriti prostor uključujući i fizičko sprečavanje korištenja nekretnine i pokretnina u vlasništvu VINSKE KUĆE JANA d.o.o. u stečaju. Zakupodavac ima pravo u opisanoj situaciji izmjestiti stvari Zakupnika u skladište ili u drugu nekretninu i to na trošak Zakupnika pri čemu Zakupodavac ne odgovara za štetu koja bi nastala na stvarima .

(3) Zakupnik ima pravo otkazati Ugovor u slijedećim slučajevima, ukoliko je prethodno podmirio sve svoje dospjele ugovorne obveze:.....

- a) ako bi na predmetnoj nekretnini nastali ozbiljni nedostaci koje nije skrivio Zakupnik i koji bi u bitnom onemogućavali korištenje prostora na način predviđen ovim Ugovorom a koje Zakupodavac nije nakon pisane obavijesti Zakupnika otklonio u primjerenom roku prema pravilima struke, uz otkazni rok od 8 (osam) dana od isteka uobičajenog roka za otklon takvog nedostatka.....
- b) ukoliko Zakupodavac na koji drugi način u bitnome sprječava ili otežava korištenje predmeta zakupa Zakupniku, uz otkazni rok od 8 (osam) dana od dana zaprimanja obavijesti od Zakupnika kojim ga poziva na otklanjanje okolnosti koje sprečavaju ili otežavaju korištenje predmeta zakupa.....
- c) Zakupnik može ovaj Ugovor otkazati i u svako doba uz uvjet da je podmirio svoje obaveze Zakupodavcu i uz otkazni rok od 15 (petnaest) dana od predaje pisane obavijesti na poštu.....

(4) Stranke mogu sporazumno otkazati ovaj Ugovor u svako doba i na način kako to sporazumno reguliraju.....

Članak 10.

(1)Ovaj Ugovor stupa na snagu potpisom, a primjenjuje se od 2021.g.(.....dvijetisućedvadesetprve godine).....

Članak 11.

(1) Na sva prava i obveze Zakupodavca i Zakupnika koja nisu uređena ovim Ugovorom primjenjuju se prioriteto odredbe Stečajnog zakona, te podredno Zakona o zakupu poslovnog prostora, odnosno supsidijarno odredbe Zakona o obveznim odnosima, te drugi odgovarajući propisi Republike Hrvatske.....

Članak 12.

(1)Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor u cijelosti, nakon potvrde, odnosno ovjere kod javnog bilježnika, smatra javnobilježničkim aktom – ovršnom ispravom u smislu čl. 54. stavak. 1. Zakona o javnom bilježništvu, te će javni bilježnik na pisani zahtjev Zakupodavca, uz predočenje otkaza ugovora o zakupu ili izjave Zakupodavca o dospelom dugu Zakupnika, na ugovor o zakupu staviti klauzulu ovršnosti.....

(2)Zakupnik je suglasan da Zakupodavac, temeljem ovlaštenja utvrđenih u Ugovoru, neposredno provede ovrhu radi predaje predmeta zakupa iz članka 2. Ovog Ugovora i naplate dospjele, a nenaplaćene tražbine uvećane za zakonsku zateznu kamatu po osnovi ovog Ugovora, u smislu odredbe članka 54. stavak 1. Zakona o javnom bilježništvu.....

(3) Zakupnik je suglasan da će se stanje duga Zakupnika prema Zakupodavcu utvrditi prema polovnim knjigama Zakupodavca.....

(4) Troškove javnog bilježnika snosi Zakupnik

Članak 13.

(1) Stranke su sporazumne da ukoliko bi se utvrdilo da je pojedina odredba ovog Ugovora u suprotnosti sa kogentnim odredbama Zakona, primijeniti će se samo na navedenu odredbu zakonom određena odredba, a u preostalom dijelu ovaj Ugovor sa svim ostalim odredbama ostaj na snazi i ne promijenjen sa svim pravnim učincima

(2) Stranke su sporazumne da će sve nesporazume pokušati riješiti mirnim putem, a u slučaju spora ugovara se stvarno nadležni sud u Zagrebu.....

Članak 14.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih 2 (dva) primjerka zadržava Zakupodavac, javni bilježnik 1 (jedan) primjerak, a Zakupniku pripada 1 (jedan) primjerak.....

ZAKUPODAVAC
VINSKA KUĆA JANA d.o.o. u stečaju

ZAKUPNIK
VINUM JANA d.o.o.