


TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU
Primljeno iz ruke preko pošte, dne 11.08.2020.
Predano za poštu obično-preporučeno dne 20.
Pošta R
Broj primjeraka 2 priloga
Taksirano
② Potpis: 

Klasa:

Urbroj:

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Stalna služba u Šibeniku

Tužitelj: Općina Primošten, Sv. Josipa 7, Primošten, OIB: 16878804200, zast. po općinskom načelniku Stipi Petrini

Tuženica: KRISTINA d.o.o., Trg Don Ive Šarića 1, Primošten OIB: 74455081020

Radi: utvrđenja raskida ugovora, iseljenja i isplate

TUŽBA

V.P.S.: 80.695,00 kn

Tužiteljica je vlasnica nekretnine označene kao kat. čest. zgr. 1309, Z.U. 2380, K.O. Primošten, I. kat, poslovni prostor, a koji se sastoji od unutarnjeg stubišta, ostave, hodnika kao zajedničkih prostorija i sedam prostorija, u ukupnoj površini od 180,10 m² (opis koji odgovara opisu nekretnine iz Ugovor o zakupu poslovnog prostora od dana 16. prosinca 2009. godine, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-09-5/4).

Dokaz:

- uvid u zemljišne knjige za predmetnu nekretninu, Z.U. 2380, K.O. Primošten
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od dana 16. prosinca 2009. godine, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-09-5/4)

Dana 16. prosinca 2009. godine sklopljen je Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora između tuženice kao zakupnika i tužiteljice kao zakupodavca, a koji poslovni prostor je Ugovorom o zakupu opisan na gore naveden način. Dana 16. kolovoza 2010. godine u odnosu na gore navedeni Ugovor o zakupu između istih stranaka sklopljen je Aneks I, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-09-5/5, te Aneks II., Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-14-5/6 dana 11. srpnja 2014. godine, a kojim su regulirani rokovi otplate zaostalih zakupnina, te je utvrđena obveza da će Zakupnik Zakupodavcu svaki mjesec dostavljati dokaz o uplati dužnih iznosa za vodu i struju Vodovodu i odvodnji d.o.o. Šibenik odnosno HEP-u d.d.

Dokaz:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od dana 16. prosinca 2009. godine, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-09-5/4
- Aneks I. Ugovora o zakupu, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-09-5/5 od dana 16. kolovoza 2010.
- Aneks II. Ugovora o zakupu, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-14-5/6 dana 11. srpnja 2014.
- Naime, odredbom čl. 7. st.3. predmetnog Ugovora o zakupu poslovnog prostora ugovorena je dužnost Zakupnika da o svom trošku izvrši popravke oštećenja poslovnog prostora koji nastanu u

svezi s redovitim korištenjem ako ih je sam prouzročio, te da je dužan pri korištenju postupati pažljivo, voljom dobrog domaćina i čuvati ga od kvarova i oštećenja.

Međutim, isti poslovni prostor tužena kao Zakupnik je koristila suprotno navedenom, na način da na otvorima/prozorima nedostaju škure, a koje su postojale u trenutku kada je Zakupnik stupio u posjed poslovnog prostora.

Na navedeno je tužena od strane tužiteljice upozorena dopisima, ali unatoč tome tužena je nastavila koristiti poslovni prostor nemareći za održavanje otvora/prozora, a čemu u prilog govore i fotografije koje se prilažu kao dokaz, a iz kojih je vidljivo da se škura s prozora koji se nalazi na prvom katu nalazi na pločniku ispred predmetne nekretnine.

Dokaz:

- Fotografije iz kojih je vidljivo navedeno oštećenje

Nadalje, odredbom čl. 9. st. 1. toč. 1. i toč.3. ugovoreno je da *Zakupodavac pridržava pravo raskinuti ugovor u slučaju da Zakupnik i nakon pisane opomene poslovni prostor koristi protivno odredbama ugovora i ako nakon pisane opomene u roku dužem od 30 dana od dana primitka opomene ne plati dospjelu mjesečnu zakupninu.*

Kako tužena nije platila (krajem travnja) već 5 uzastopnih dospjelih zakupnina za predmetni poslovni prostor ispunile su se pretpostavke za jednostrani raskid Ugovora, te je u tu svrhu dana 24. travnja 2020. godine tuženici u tom predmetu upućena Opomena pred raskid Ugovora o zakupu poslovnog prostora, a kojom se tuženica poziva da podmiri zaostale zakupnine.

Dokaz:

- Opomena pred raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora s pripadajućim Aneksima od dana 24. travnja 2020.godine, Klasa: 372-01/19-01/4, Urbroj: 2182/02-02-20-5/7

Na navedeni dopis (opomenu) tužena se putem punomoćnika očitovala dana 01. lipnja 2020., te je u odnosu na takvo očitovanje punomoćnika tuženika, tužiteljica punomoćniku uputila dopis odnosno Opomenu pred raskid ugovora o zakupu budući da tada (početkom lipnja) tužena nije platila sedam uzastopnih zakupnina za predmetni poslovni prostor. Istim tim dopisom tužiteljica je pozvala tuženu da plati preostalu zakupninu, te da na otvorima/prozorima postavi škure odnosno uspostavi stanje kakvo je bilo u trenutku davanja u zakup poslovnog prostora, međutim ista se na navedeno oglašila premda je iz navedene Opomene jasno da će u suprotnom doći do raskida Ugovora o zakupu.

Dokaz:

- dostava očitovanja tužene po punomoćniku, po potrebi
- Opomena pred raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora s pripadajućim Aneksima od dana 01. lipnja 2020.godine, Klasa: 372-01/19-03/01, Urbroj: 2182/02-02-20-8, a zaprimljena od strane tuženika dana 05. lipnja 2020. godine

Kako tužena nije ispunila svoje ugovorne obveze određene navedenim Ugovorom o zakupu i sukladno odredbama o Zakupu i prodaji poslovnog prostora, niti nakon upućene Opomene, Općina Primošten je dana 30. lipnja 2020. godine uputila tuženoj dopis kojom je obavještava da **Općina Primošten kao Zakupodavac raskida Ugovor o zakupu poslovnog prostora kao i Aneks I., Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj:2182/02-02-09-5/5 od 16.kolovoza 2010. godine i Aneks II, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-14-5/6 od dana 11. srpnja 2014. godine,** te je Zakupnik dužan poslovni prostor isprazniti od osoba i stvari i predati ga Općini Primošten kao Zakupodavcu, a sve u skladu s člankom 10. navedenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ujedno, Zakupnik je dužan Općini Primošten predati i ključeve predmetnog poslovnog prostora, kao i podmiriti sve režijske troškove nastale do dana iseljenja.

Dokaz:

- Dopis tužiteljice od dana 30. lipnja 2020. godine upućen tuženoj (Izjava o raskidu Ugovora o zakupu poslovnog prostora i pripadajućih Aneksa), Klasa:372-01/19-03/01, Urbroj: 2182/02-02-20-9
- saslušanje zakonskih zastupnika stranaka
- saslušanje svjedoka čija će se imena dostaviti naknadno, po potrebi

Nadalje, kako tužena i dalje nastavlja koristiti poslovni prostor u vlasništvu tužitelja iako za to nema pravnog osnova, tužiteljica je ovlaštena temeljem članka 1120. Zakona o obveznim odnosima tražiti naknadu za korist koju je tuženik imao i to u visini zakupnine. Mjesečni iznos zakupnine određen je u iznosu u kojem je tuženik za navedeni poslovni prostor plaćao mjesečnu zakupninu prema Ugovoru o zakupu, međutim, unatoč tome tužiteljica predlaže pribavu podataka o visini zakupnine za poslovni prostor istih ili sličnih parametara od Porezne uprave Šibenik, kao i vještačenje od strane stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo koji će procijeniti navedenu nekretninu, točnije I. kat predmetne nekretnine.

Dokaz:

- provođenje očevida
- pribava podataka o visine zakupnine za poslovni prostor istih ili sličnih parametara od Porezne uprave Šibenik
- vještačenje po stalnom sudskom vještaku građevinske struke, po potrebi

Tuženik se i danas nalazi u posjedu predmetnog objekta, te iz navedenog ne želi iseliti, a tužiteljica samim time trpi štetu zbog nemogućnosti davanja u zakup navedenog objekta, te se predlaže da sud po provedenom postupku donese sljedeću:

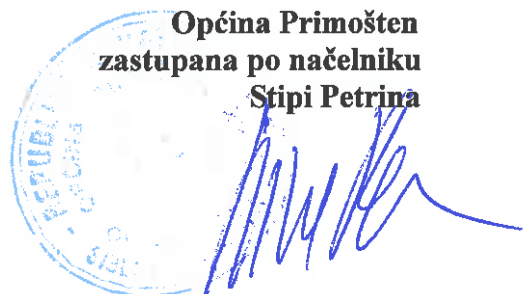
P R E S U D U

1. Utvrđuje se da je raskinut Ugovor o zakupu poslovnog prostora od dana 16. prosinca 2009. godine, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-09-5/4 sklopljen između tužiteljice Općine Primošten kao zakupodavca i tužene Kristine d.o.o. kao zakupnika, kao i Aneks Aneks I. Ugovora o zakupu, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj:2182/02-02-09-5/5 od dana 16. kolovoza 2010. i Aneks II. Ugovora o zakupu, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-14-5/6 dana 11. srpnja 2014.
2. Nalaže se tuženoj da iseli iz poslovnog prostora koji se nalazi na I. katu zgrade označene kao kat.čest. zgr. 1309, Z.U. 2380, K.O. Primošten, a koji se sastoji od unutarnjeg stubišta, ostave, hodnika kao zajedničkih prostorija i sedam prostorija, u ukupnoj površini od 180,10 m², te da istog oslobodi od osoba i stvari i preda tužiteljici u posjed, u roku od 8 dana od pravomoćnosti ove presude.
3. Nalaže se tuženiku da isplati tužiteljici iznos od 900,50 eura do 10.-og u mjesecu za tekući mjesec, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a, sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja se računa po stopi prema članku 29. st.2. Zakona o obveznim odnosima uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, počevši

od dana podnošenja tužbe do konačnog iseljenja i predaje prostora tužitelju.

4. Dužan je tuženi, nadoknaditi tužiteljici parnični trošak u roku od 15 dana.

Općina Primošten
zastupana po načelniku
Stipi Petrini



U Šibeniku, 11. kolovoza 2020. godine

U privitku:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od dana 16. prosinca 2009. godine, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-09-5/4
- Aneks I. Ugovora o zakupu, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-09-5/5 od dana 16. kolovoza 2010.
- Aneks II. Ugovora o zakupu, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-14-5/6 dana 11. srpnja 2014.
- Fotografije navedenog oštećenja
- Opomena pred raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora s pripadajućim Aneksima od dana 24. travnja 2020. godine, Klasa: 372-01/19-01/4, Urbroj: 2182/02-02-20-5/7
- Opomena pred raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora s pripadajućim Aneksima od dana 01. lipnja 2020. godine, Klasa: 372-01/19-03/01, Urbroj: 2182/02-02-20-8
- Dopis tužiteljice od dana 30. lipnja 2020. godine upućen tuženoj (Izjava o raskidu Ugovora o zakupu poslovnog prostora i pripadajućih Aneksa), Klasa: 372-01/19-03/01, Urbroj: 2182/02-02-20-9

2 MJ - 80/13 - 900,50 x 7,52 56 61 = 6.830,89 } ZA
3 MJ - 81/13 - 900,50 x 7,58 67 27 = 6.831,85 } P7722
4 MJ - 121/13 - 900,50 x 7,60 76 46 = 6.850,63 - ZA, P7722

1. KAT

na 20 god
900,50 euro
od 01.10.2010

Općina Primošten, Trg don Ive Šarića br.1 u Primoštenu, MB: 00443182; OIB: 13609654349, zastupana po Načelniku Općine Primošten Stipi Petrina, (u daljnjem tekstu: Zakupodavatelj)
i 507
„KRISTINA“, d.o.o. iz Zagreba, Budvanska 10, MB: 01611526, OIB: 74455081020, zast. po Direktorici Dragica Kramarić, (u daljnjem tekstu: Zakupnik)
suglasno sklapaju:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju:

1. da je Općina Primošten raspisala ponovljeni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija objavljen u „Narodnim novinama“ broj: 132 od dana 4. studenog 2009. godine za slijedeće prostore:

- prostor prvog kata, dosadašnjeg uredskog prostora stare zgrade Općine Primošten, Trg don Ive Šarića 1, označenog kao čest. zgr. 1309 k.o. Primošten, koji se u naravi sastoji od: unutarnjeg stubišta, ostave, hodnika / kao zajedničkih prostorija / i sedam prostorija
- kompletan prostor „Bratske kuće“, izuzev prostora TZ „Primošten“, i prostorije u prizemlju - stari dio Primoštena, Trg Rudine 2, označenog kao čest. zgr. 392/1 k.o. Primošten, „koji se u naravi sastoji od kata od: četiri prostorije te podesta, hodnika i sanitarnog čvora / kao zajedničkih prostorija /, sve pobrojano s mogućnošću podnošenja ponuda za pojedine prostorije koje su predmet objavljenog natječaja

2. da je u natječajnom postupku iz stavka 1. točke 1. ovog članka „KRISTINA“, d.o.o. iz Zagreba, Budvanska 10, blagovremeno podnijela prijavu za kompletan prostor prvog kata, dosadašnjeg uredskog prostora stare zgrade Općine Primošten, Trg don Ive Šarića 1, označenog kao čest. zgr. 1309 k.o. Primošten, koji se u naravi sastoji od: unutarnjeg stubišta, ostave, hodnika / kao zajedničkih prostorija / i sedam prostorija u ukupnoj površini od 180,10m²

3. ponudila zakupninu u iznosu od 5 eura po m² odnosno 900,50 eura - mjesečne zakupnine, /plativo u kunama u protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja / za poslovno stambenu djelatnosti, položila jamčevinu u iznosu od 10% ukupne početne cijene, te ispunila ostale uvjete propisane natječajem a Odlukom o odabiru stekla prava i dužnosti odabranog ponuditelja.

Članak 2.

Zakupodavatelj daje u zakup a zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi na prvom katu stare zgrade Općine Primošten, Trg don Ive Šarića 1, označene kao čest. zgr. 1309 k.o. Primošten, koji prostor se u naravi sastoji od: 1. stubišta - 6,50 m²; 2. ostave - 3,83 m²; 3. prostorije dosadašnjeg prvog ureda - 8,03 m²; 4. hodnika - 22,25 m²; 5. prostorije dosadašnjeg drugog ureda - 50,17 m²; 6. prostorije dosadašnjeg trećeg ureda - 20,40 m²; 7. prostorije dosadašnjeg četvrtog ureda - 17,09 m²; 8. prostorije dosadašnjeg petog ureda - 13,52 m²; 9. prostorije

dosadašnjeg šestog ureda 10m² i 10. prostorije dosadašnjeg sedmog ureda 17,71m², koji kat ima zaseban ulaz i kupa don Ive Šarića, odgovara ikupnoj površini od 180,10 m², u svrhu obavljanja poslovnog stambene djelatnosti, te se u druge namjene ne može koristiti

Članak 3.

Stranke suglasno utvrđuju da je ugovoreni rok trajanja ovog zakupa vremenski rok od dvadeset (20) godina.

Stranke suglasno utvrđuju da zakupnik ne može ući u posjed predmetne prostorije ananom sklapanja ovog Ugovora i razloga što ih Zakupodavac ne može radi vanrednih problema, u ovom slučaju u zgradu „ TRN „ u Primoštenu, prazniti.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zakupnina predmeta ovog ugovora plaća unama mjesečno do 5. dana u mjesecu za tekući mjesec a ista odgovara iznosu od 5 ,10m² odgovara iznosu od 0,50 eura (slovima : devetnaest i 50 centi)
Zakupnik počinje plaćati zakupninu iz stavka 1. ovog članka. od dana u posjed što će se naknadno naplatiti Anexom ovog Ugovora na način da se os zakupnine za prvi mjesec zakupa odnosi iznos ranije uplaćene jamčevine od 100 kuna.

Ugovorena cijena zakupa je fiksna i iznosi 1835700004 s pozivom na broj 22 - trijednosti na dan 1. siječnja 2018. godine na temelju srednjeg tečaja HNB na žiro račun na broj 1835700004 s pozivom na broj 22 - unama Općine Primošten uz obaveznu naplatu zakupnine za zakup poslovnog prostora „ IMBC“ suglasno utvrđuju da se zakupnine korrigirati svake godine sukladno anknoj stopi Hrvatske narodne banke.
Zakupnik se obvezuje da svake godine u mjesecu ispostaviti zakupniku račun po kojem se obvezuje plaćati zakupninu do svakog osmog u mjesecu na temelju računa iz stavka 1. ovog članka naplate dužnu uplatu zakupnine za u kojem se ugovor zakupa napravi u vrijeme samog Ugovora

Stranke suglasno utvrđuju da je ugovoreni rok trajanja u plaćanju obračunavaju zakonske

Članak 5.

Na provedenom natjecanju zakupnik je dužan na dan sklapanja ovog ugovora knobilježničku ovjerenu izjavu o zaduženosti na sve poslovne račune kao redovitog podmirivača zakupnine.
Na zadužnica iz stavka 1. ovog članka predstavlja sastavni dio ovog Ugovora i nalazi se u prilogu privitku.

Članak 6.

Pored zakupnine iz članka 4. ovog ugovora zakupnik je dužan plaćati trošak struje, vode i sl. prema potrošnji iskazanoj na posebnom brojilu na temelju ispostavljenih računa HEP-a, Vodovoda i odvodnje i sl.

Nakade iz stavka 1. ovog ugovora ne uračunavaju se u iznos zakupnine i u cijelosti ih snosi zakupnik.

Članak 7.

Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor prema viđenom stanju a uredit će ga i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku tako da isti bude prikladan obavljanju djelatnosti za koju je prostor ovim ugovorom dat na korištenje.

Zakupnik je dužan snositi troškove manjih popravaka i tekućeg održavanja poslovnog prostora kojeg koristi temeljem ovog ugovora.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koji nastanu u svezi s redovnim korištenjem ako ih je sam prouzročio te je dužan pri korištenju postupati pažljivo voljom dobrog domaćina i čuvati ga od kvarova i oštećenja.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke i oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe za koje odgovara ili osobe

Članak 8.

Zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen Ugovorom o zakupu.

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan pismeno obavezno i prethodno obavijestiti Zakupodavca o namjeri izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru danom na korištenje temeljem ovog ugovora.

Članak 9.

Ugovorne stranke su suglasne da bez obzira na utvrđeni rok trajanja ovog zakupa zakupodavac pridržava pravo raskinuti ovaj ugovor u slučajevima kako je to određeno zakonom te u slijedećim slučajevima:

- da zakupnik i nakon pisane opomene poslovnog prostora koristi protivno odredbama ovog ugovora

ukoliko zakupnik vrši preinake poslovnog prostora bez suglasnosti zakupodavca ako i nakon pisane opomene u roku dužem od 10 dana od dana primitka opomene ne plati dospelu mjesečnu zakupninu.

Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj ugovor u svako doba s tim da raskid javi pisanom obavijesti zakupodavcu.

Otkazni rok za raskid ugovora o zakupu je trideset (30) dana.

Članak 10.

Ugovorne strane su suglasne da nakon protoka ugovornog roka Zakupnik ima pravo zakupa, a ukoliko ugovor ne bude produljen ili u slučaju prijevremenog raskida mora da je zakupnik dužan poslovni prostor isprazniti od osoba i stvari i predati ga podavcu u stanju u kojem ga je doveo kada ga je predao namjeni i svrsi za koju je prostor dat u zakup, istekom zadnjeg dana primanja zakupa.

Članak 11.
Sve troškove i izdatke oko sklapanja ovog Ugovora kao i porez na promet prava u cijelosti snosi Zakupnik.

Članak 12.
Strankama je ovaj ugovor pročitao i protumačen pa ga stranke u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

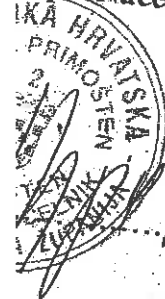
Članak 13.
Ovaj Ugovor sačinjen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka od kojih svaka stranka zadržava po 2 (dva) a po 1 (jedan) primjerak su za Poreznu upravu i Javnog bilježnika.

Klasa: 372-01/09-01/4

Ur.broj: 2182/02-02-09-5/4

Primošten, 16. prosinca 2009. godine

AKUPODAVATELJ:
OPĆINA PRIMOŠTEN
zast. po Načelniku Stipe Petrina



ZAKUPNIK:
„KRISTINA“ d.o.o.
zast. po Dir. Dragica Kramarić

KRISTINA
d.o.o. za ugostiteljstvo, turizam,
trgovinu i usluge, putnička agencija
ZAGREB, Budvanska 10

Kramarić Dragica

Općina Primošten, Trg don Ive Šarića br.1 u Primoštenu, MB: 00443182; OIB: 13609654349, zastupana po Načelniku Općine Primošten Stipi Petrina, (u daljnjem tekstu : Zakupodavatelj)

i
„ KRISTINA „ d.o.o. iz Zagreba, Budvanska 10, Vl. Dragica Kramarić, MB: 01611526, OIB: 74455081020 (u daljnjem tekstu: Zakupnik)
suglasno sklapaju:

ANEX UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Stranke suglasno utvrđuju da su dana 16. prosinca 2009. godine sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/09-01/4; Ur.broj: 2182/02-02-09-5/4 kojim Zakupodavatelj daje u zakup a zakupnik prima u zakup poslovni prostor prvog kata, dosadašnjeg uredskog prostora stare zgrade Općine Primošten, Trg don Ive Šarića 1, označenog kao čest. zem. 1309 k.o. Primošten, koji se u naravi sastoji od stubišta, ostave, hodnika / kao zajedničkih prostorija / i sedam prostorija, koji ukupni citirani prostor odgovara površini od 180,10 m2 u svrhu poslovno stambene djelatnosti te se u druge namjene ne može koristiti.

Članak 2.

Sukladno ugovorenom članak 4. stavak 2. osnovnog Ugovora mijenja se na način da sada isti glasi:

„ Zakupnik počinje obveza plaćanja ugovorene zakupnine iz članka 4. stavka 1. osnovnog ugovora počevši od 1. listopada 2010. kao dana stupanja u posjed, sve sukladno Odluci Općinskog vijeća o priznavanju troškova sanacije krova čest. zgr. 1309 k.o. Primošten, Klasa: 402-06/10-01/10; Ur.broj. 2182/02-01-10-14 od dana 28. lipnja 2010. godine na način da se u ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 900,50 eura (slovima: devetstoeurapedesetcenti) plativih u kunama u protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan prebijanja plaćanja za prvi mjesec zakupa u navedeni iznos uračunava iznos ranije uplaćene jamčevine od 1.762,00 kune“

Članak 3.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da Zakupoprimalac na sebe preuzima obvezu da temeljem ranije sklopljenog Ugovora o zakupu između općine i VIP – net d.o.o. iz Zagreba u slučaju potrebe a po prethodnoj obavijesti Općine Primošten, VIP –net – u d.o.o. omogućiti nesmetan prilaz anteni - odašiljaču u vlasništvu VIP - ne. smještenom na krovu predmetne zgrade čest. zem. 1309 k.o. Primošten.

Članak 4.

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora o zakupu poslovnog prostora i Anexa a koje nisu u suprotnosti s ovim. Aneksom ostaju i dalje na snazi.

Članak 5.

U slučaju spora, koje stranke ne bi mogle riješiti sporazumno, spor će rješavati nadležni sud u Šibeniku.

Članak 6.

Ugovornim stranama je ovaj Aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora pročitao te ga u znak razumijevanja i prihvatanja vlastoručno potpisuju.

Članak 7.

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

Klasa : 372/01/09-01/4

Ur.broj : 2182/02-02-09-5/5

Primošten, 16. kolovoza 2010. godine.

Zakupodavac:

OPĆINA PRIMOŠTEN

zast. po Načelniku Stipe Petrina

Zakupoprimac :

„KRISTINA „ d.o.o.

zast. po Direktorici Dragica Kramarić

KRISTINA
d.o.o. za ugostiteljstvo, turizam,
trgovinu i usluge putničke agencije
ZAGREB



Općina Primošten, Sv. Josipa 7, 22202 Primošten, MB: 00443182, OIB: 16878804200, zastupana po Načelniku Općine Primošten, Stipi Petrina (u daljnjem tekstu: Zakupodavatelj) i Kristina d.o.o. Zagreb, Budvanska 10, MB: 01611526, OIB: 74455081220, zastupano po Dragici Kramarić (u daljnjem tekstu: Zakupnik) zaključuju dana 11. srpnja 2014. godine

ANEX 2. UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA zaključenog dana 16. prosinca 2009. godine

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je između njih zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, dana 16. prosinca 2009. godine, Klasa: 372-01/09-01/4, Ur. broj: 2182/02-02-09-5/4 i Anex istome dana 16. kolovoza 2010., Klasa: 372/01/09-01/4, Ur. broj: 2182/02-02-09-5/5 (prema kojem je utvrđen dan stupanja u posjed Zakupnika – 01. listopada 2010. godine te kojim je dogovoren nesmetan prilaz anteni – odašiljaču u vlasništvu VIP smještenog na krovu predmetne nekretnine), a sve glede zakupa I. kata bivše općinske zgrade označene kao čest. zgr. 1309, upisane u zk. ul. br. 2380 k.o. Primošten, ukupne površine 180,10 m² koji se u naravi sastoji od stubišta, ostave, hodnika / kao zajedničkih prostorija / i sedam prostorija.

Članak 2.

Ovim Anexom, a temeljem Odluke Općinskog vijeća Općine Primošten, Klasa: 402-08/14-02/02, Ur. broj: 2182/02-01-14-2/1 od 11. srpnja 2014. godine, ugovorne strane uređuju svoje međusobne odnose na način da se u odnosu za plaćanje zakupnine mijenja članak 4. st. 5. Ugovora iz čl. 1. ovog Anexa na način isti sada glasi:

„Zakupnik se obvezuje Zakupodavatelju plaćati zakupninu, zaključno do datuma - 01. kolovoza 2014. godine, za 2014. godinu, kao i za prethodne godine za koje egzistira dug.“

Buduće zakupnine, ukoliko ne dođe do izmjena, odnosno novog Anexa, plaćat će se sukladno odredbama Ugovora iz čl. 1. ovog Anexa.

Članak 3.

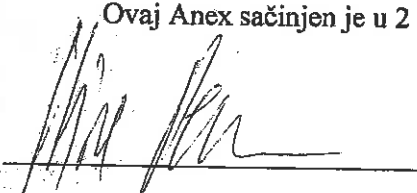
Ugovorne strane su suglasne da se dopunjuje članak 9. Ugovora iz čl. 1. ovog Anexa na način da se dodaje stavak 2. koji glasi: „Zakupnik se obvezuje da će svaki mjesec odmah po uplati dužnih iznosa tijelima kojima je u obvezi plaćati račune za vodu, struju, odvoz smeća i kanalizaciju, a najkasnije u roku od osam dana od dospijeca tih računa, Zakupodavatelju dostavljati dokaz o uplati tih dužnih iznosa“.

Članak 4.

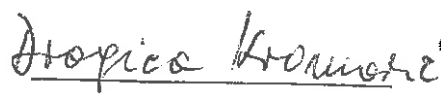
Ugovorne strane su suglasne da sve ostale odredbe Osnovnog ugovora i njegova Anexa ostaju na snazi.

Članak 5.

Ovaj Anex sačinjen je u 2 istovjetna primjerka i u 2 ovjerene preslike istoga.



Zakupodavatelj



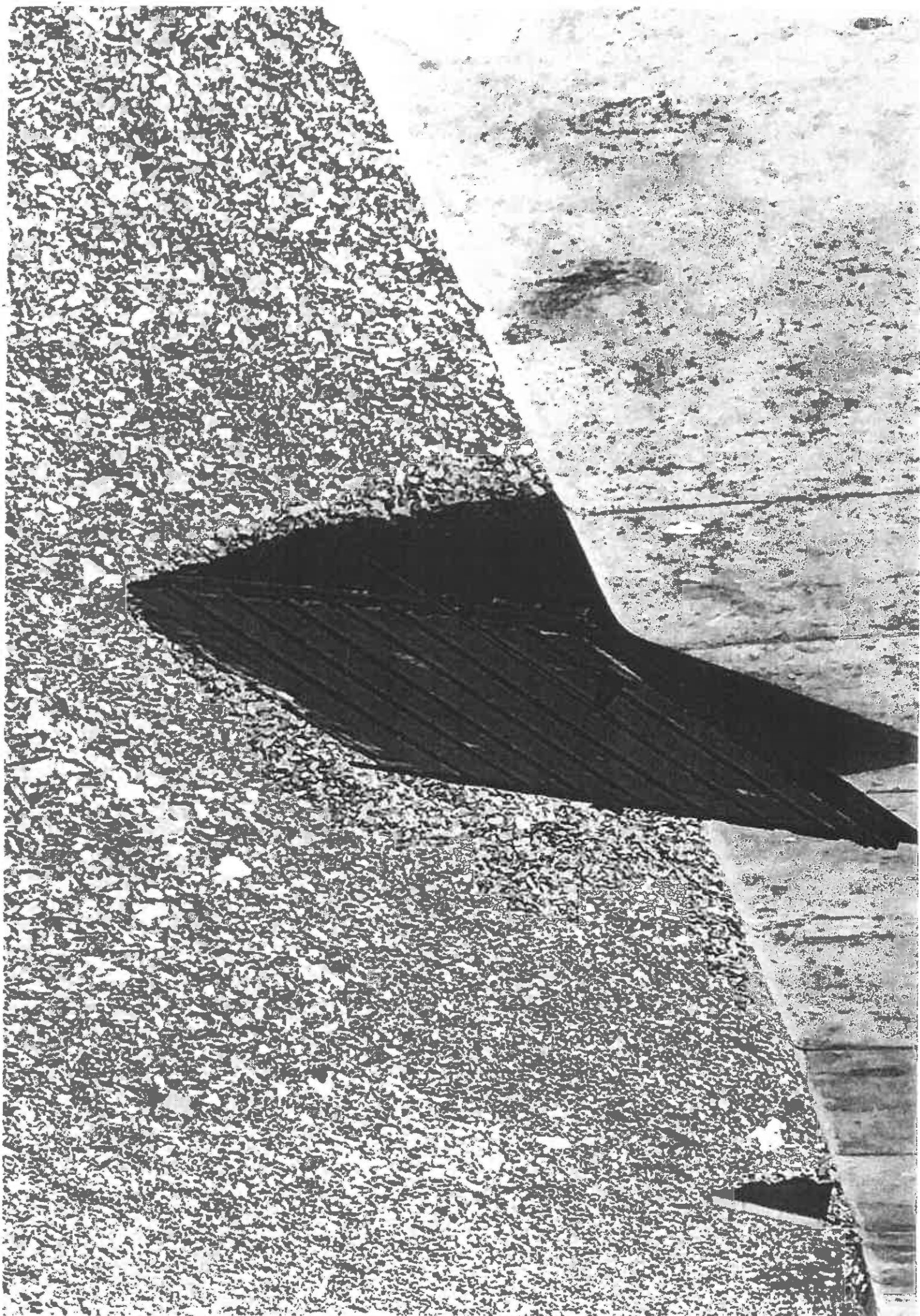
Zakupnik

Klasa: 372-01/09-01/4
ur. broj: 2182/02-14-5/6

KRISTINA
d.o.o. za ugostiteljstvo, turizam,
trgovinu i usluge, putnička agencija
PRIMOŠTEN, Trg don Ive Štana 1







Zakupnik:

KRISTINA D.O.O.

Primošten, Trg don Ive Šarića 1

Primošten, 24. travnja 2020. godine

Klasa: 372-01/09-01/4

Ur. broj: 2182/02-02-20-5/7

Predmet: ***Opomena pred raskid Ugovora o zakupu poslovnog prostora***
(za 1. kat. čest. zgr. 1309, zk. ul. 2380, k.o. Primošten),
daje se.

Poštovani,

dana 16. prosinca 2009. godine sklopili ste, kao Zakupnik, sa Općinom Primošten, kao Zakupodavcem, Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372/01/09-01/4, Ur. broj: 2182/02-02-09-5/4, koji poslovni prostor u naravi predstavlja I. kat čest. zgr. 1309, zk. ul. 2380, k.o. Primošten (bivše prostorije općinske uprave), a koji poslovni prostor se sastoji od unutarnjeg stubišta, ostave, hodnika kao zajedničkih prostorija i sedam prostorija, u ukupnoj površini od 180,10 m².

U odnosu na cit. Ugovor, sklopili ste dana 16. kolovoza 2010. godine Aneks I., Klasa: 372/01/09-01/4, Ur. broj: 2182/02-02-09-5/5 (kojim Aneksom je određen dan stupanja u posjed Kristine d.o.o., kao 01. listopada 2010. godine, te je dogovoren nesmetan prilaz anteni – odašiljaču u vlasništvu Vip net d.o.o., smješten na krovu predmetne zgrade), te Aneks II., Klasa: 372/01/09-01/4, Ur. broj: 2182/02-02-14-5/6, dana 11. srpnja 2014. godine, kojim su regulirani rokovi otplate zaostalih zakupnina, te je utvrđena obveza da ćete Zakupodavcu svaki mjesec dostavljati dokaz o uplati dužnih iznosa za vodu i struju Vodovodu i odvodnji d.o.o. Šibenik odnosno HEP-u d.d.

Predmetnim ugovorom, čl. 4., obvezali ste se da ćete ugovorenu zakupninu „plaćati u kunama mjesečno do 05-og u mjesecu za tekući mjesec, a ista odgovara iznosu od 5 EUR (slovima: pet eura) po m², što mjesečno za ukupnu površinu zakupa od 180,10 m² odgovara iznosu od 900,50 EUR (devetsto eura i pedeset centi).“ U istom članku Ugovora, precizno su definirani i procedura i model plaćanja.

Čl. 9. Ugovora, određeno je: „Ugovorne strane su suglasne da bez obzira na utvrđeni rok trajanja ovog zakupa, Zakupodavac pridržava pravo raskinuti ovaj ugovor u slučajevima kako je to određeno Zakonom, te u slijedećim slučajevima:“, pa je između ostalog navedeno: „ako i nakon pisane opomene u roku dužem od 30 dana od dana primitka opomene ne plati dospjelu mjesečnu zakupninu“.

Slijedom navedenoga, a kako smo Vam do sada slali 5 računa na sveukupan iznos od **42.079,24 kuna** (od kojih je 4 već u dospeljeću na naplatu, dok potonji dospijeva na naplatu dana 25. travnja 2020. godine), kojima ste upoznati o stanju Vaših nepodmirenih dosjelih obveza, te upozoravani na odredbe Ovršnog zakona o prisilnoj naplati duga (prvi puta primitkom računa s dospeljećem na dan 25. prosinca 2019. godine), poštujući svoju ugovornu, ali i zakonsku obvezu, to **Vas još jednom pozivamo da, sukladno čl. 4. Ugovora, na račun Općine Primošten, izvršite plaćanje dospjelih zakupnina u sveukupnom iznosu od 42.079,24 kuna** (potonji račun će već biti u dospeljeću u trenutku primitka ove Opomene), i to **najkasnije u roku od 30 dana od dana primitka ove Opomene.**

IBAN: Općina Primošten HR3924070001835700004, poziv na broj: model: HR68 5738-74455081020.

U protivnome, protekom roka od 30 dana od dana primitka ove zadnje Opomene, ustanovivši kako i dalje dug nije podmiren, osim što ćemo pokrenuti ovršni postupak za naplatu dužnog iznosa s kamatama, raskinut ćemo predmetni Ugovor bez odlaganja, sve sukladno čl. 9. istoga!

S poštovanjem,


za Zakupodavca:

Općinu Primošten

Stipe Petrina, Načelnik

Prilog: Opomena pred ovrhu JUO Općine Primošten od dana 24. travnja 2020. godine, preslik



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
 OPĆINA PRIMOŠTEN
NAČELNIK

Odvjetnik Željko Živković

Fra Jerolima Milete 19, Šibenik

za

KRISTINA D.O.O.

Trg Don Ive Šarića br. 1, Primošten

Primošten, 01. lipnja 2020. godine

Klasa: 372-01/19-03/01

Ur. broj: 2182/02-02-20-8

Predmet: **Kristina d.o.o.,**

Opomena pred raskid Ugovora o zakupu,

Dopis od dana 25. svibnja 2020. godine, očitovanje, daje se.

Poštovani,

Opomenu pred raskid Ugovora o zakupu za prvi kat čest. zgr. 1309 k.o. Primošten (Klasa: 372/01/09-01/4, Ur. broj: 2182/02-02-09-5/4 od dana 16. prosinca 2009. godine) i pripadajućih mu aneksa, poslali smo Vašoj stranci jer nije platila 5, odnosno sada već 7 uzastopnih dospjelih zakupnina za predmetni poslovni prostor, čime su se ispunile pretpostavke za jednostrani raskid Ugovora, točnije, sukladno čl. 9. Ugovora, bit će ispunjenje, ukoliko Vaša stranka ni nakon pisane opomene dug ne izmiri u roku od 30 dana od opomene, a koji rok istječe s danom 21. lipnja 2020. godine.

Dopisom od dana 25. svibnja 2020. godine predložili ste, u ime Vaše stranke, da se naplata zakupnine za prvi kat odgodi do okončanja upravnog spora kojeg je Vaša stranka pokrenula jer su joj Rješenjem Ureda Državne uprave u ŠKŽ, Službe za gospodarstvo i imovinsko pravne poslove, Klasa: UP/I-335-02/19-05/23, Ur. broj: 2182-03-02/2-19-5 od dana 21. lipnja 2019. godine ukinuti minimalni tehnički uvjeti za poslovni prostor u prizemlju („The legends pub“).

U odnosu na takav Vaš prijedlog očitujemo se kako slijedi:

Vaš prijedlog ne prihvaćamo iz nekoliko razloga. Naime, zakupi za ta dva poslovna prostora zasnivani su s Vašom strankom zasebno u različitim vremenskim periodima, za različito razdoblje, pod različitim uvjetima, te stoga nikako nemaju veze jedan s drugim, kako fizički tako i namjenski. Za poslovni prostor

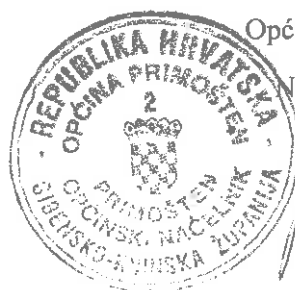
u prizemlju, ugostiteljske namjene, kao što znate, vode se 2 sudska postupka čiji ishod čekamo i ovisno o tome ćemo se ophoditi poštujući sudski pravorijek, dok su se za poslovni prostor na katu (u naravi, stambene namjene) ispunile pretpostavke za otpočinjanje postupka za raskid ugovora i to ne samo iz razloga neplaćanja zakupnina, već i iz razloga na koje smo Vašoj stranci ukazivali ranijim dopisima (svibanj i kolovoz 2019. godine) u smislu da Vaša stranka poslovni prostor koristi protivno odredbama ugovora (prema čl. 7. st. 3. Ugovora – „Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke i oštećenja poslovnog prostora koji nastanu u svezi s redovitim korištenjem ako ih je sam prouzročio te je dužan pri korištenju postupati s pažnjom dobrog domaćina i čuvati ga od kvarova i oštećenja. Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke i oštećenja poslovnog prostora koji je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe za koje odgovara.”), na što se ona oglašila, te je i dalje poslovni prostor nastavila koristiti nemareći za održavanje otvora/prozora (u prilogu se nalaze fotografije iz kojih je vidljivo da na otvorima nedostaju zatvori/škure koji su postojali u trenutku kada je zakupnik stupio u posjed poslovnog prostora, čak štoviše, isti su razbacani svuda naokolo i raznose se i na najmanji zapuh vjetrova).

Vašu stranku, stoga, pozivamo da u preostalom roku od 20-ak dana plati zaostale zakupnine za poslovni prostor na 1. katu zgrade, inače, ustanovivši kako dug nije izmiren po proteku toga roka, raskinut ćemo Ugovor, pokrenuti ovršni postupak, te tražiti iseljenje iz prostora sudskim putem.

Ujedno, još jednom Vašu stranku pozivamo da bez odlaganja na otvorima/prozorima na kojima nedostaju zatvori/škure, te zatvore/škure postave, odnosno na postojećima koji su oštećeni, izvrši odgovarajuće popravke.

S poštovanjem,


Prilog: fotografije predmetne zgrade.



Općina Primošten, zast. po

Načelniku Stipe Petrini



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
 OPĆINA PRIMOŠTEN
JEDINSTVENI
UPRAVNI ODJEL

Odvjetnik Željko Živković
Fra Jerolima Milete 19, Šibenik

Za

KRISTINA d.o.o.
Trg Don Ive Šarića br. 1, Primošten

Primošten, 30. lipnja 2020. godine
Klasa: 372-01/19-03/01
Ur. Broj: 2182/02-02-20-9

Predmet: Kristina d.o.o., Izjava o raskidu Ugovora o zakupu poslovnog prostora (I. kat čest. zgr. 1309, .Z.U. 2380, K.O. Primošten)

Poštovani,

Kao što Vam je poznato, dana 16. prosinca 2009.godine Vaša stranka je kao Zakupnik sklopila sa Općinom Primošten, kao Zakupodavcem, Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-09-5/4, koji poslovni prostor u naravi predstavlja I. kat čest. zgr. 1309, Z.U. 2380, K.O. Primošten, a koji poslovni prostor se sastoji od unutarnjeg stubišta, ostave, hodnika kao zajedničkih prostorija i sedam prostorija, u ukupnoj površini od 180,10 m².

Dana 16. kolovoza 2010. godine u odnosu na gore navedeni Ugovor o zakupu između istih stranaka sklopljen je Aneks I, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-09-5/5, te Aneks II., Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-14-5/6 dana 11. srpnja 2014. godine, a kojim su regulirani rokovi otplate zaostalih zakupnina, te je utvrđena obveza da će Zakupnik Zakupodavcu svaki mjesec dostavljati dokaz o uplati dužnih iznosa za vodu i struju Vodovodu i odvodnji d.o.o. Šibenik odnosno HEP-u d.d.

Naime, odredbom čl. 7. st.3. predmetnog Ugovora o zakupu poslovnog prostora ugovorena je *dužnost Zakupnika da o svom trošku izvrši popravke oštećenja poslovnog prostora koji nastanu u svezi s redovitim korištenjem ako ih je sam prouzročio, te da je dužan pri korištenju postupati pažljivo, voljom dobrog domaćina i čuvati ga od kvarova i oštećenja.*

Međutim, isti poslovni prostor Vaša stranka kao Zakupnik koristi suprotno navedenom, a na što su i upozoreni ranijim dopisima (svibanj i kolovoz 2019. godine), ali unatoč tome isti je nastavio koristiti poslovni prostor nemareći za održavanje otvora/prozora, točnije na otvorima nedostaju škure, a koje su postojale u trenutku kada je Zakupnik stupio u posjed poslovnog prostora. Da je navedeno točno potvrđuju i fotografije koje je Zakupodavac priložio uz Opomenu pred Raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora od dana 1. lipnja 2020. godine, a koju ste Vi kao punomoćnik zaprimili dana 05. lipnja 2020. godine.

Nadalje, odredbom čl. 9. st. 1. toč. 1. i toč.3. ugovoreno je *da Zakupodavac pridržava pravo raskinuti ugovor u slučaju da Zakupnik i nakon pisane opomene poslovni prostor*

koristi protivno odredbama ugovora i ako nakon pisane opomene u roku dužem od 30 dana od dana primitka opomene ne plati dospjelu mjesečnu zakupninu.

Kako Vaša stranka nije platila sad već 7 uzastopnih dospjelih zakupnina za predmetni poslovni prostor ispunjene su pretpostavke za jednostrani raskid Ugovora, te je u tu svrhu dana 1. lipnja 2020. godine Vama kao punomoćniku upućena Opomena pred raskid Ugovora o zakupu poslovnog prostora, a koju ste zaprimili 05. lipnja 2020. godine.

Istim tim dopisom pozvali smo Vašu stranku da plati preostalu zakupninu, te da na otvorima/prozorima postavi škure odnosno uspostavi stanje kakvo je bilo u trenutku davanja u zakup poslovnog prostora, međutim na isto se Vaša stranka kao Zakupnik oglašila.

Kako je od primitka Opomene pred raskid ugovora (opetovano, ista je zaprimljena 05. lipnja 2020. godine) protekao rok od 30 dana, to vašu stranku ovim putem obavještavamo da **Općina Primošten kao Zakupodavac raskida Ugovor o zakupu poslovnog prostora kao i Aneks I., Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-09-5/5 od 16. kolovoza 2010. godine i Aneks II, Klasa: 372/01/09-01/4, Urbroj: 2182/02-02-14-5/6 od dana 11. srpnja 2014. godine,** te je Zakupnik dužan poslovni prostor isprazniti od osoba i stvari i predati ga Općini Primošten kao Zakupodavcu, a sve u skladu s člankom 10. navedenog Ugovora o zakupu poslovnog prostora. Ujedno, Zakupnik je dužan Općini Primošten predati i ključeve predmetnog poslovnog prostora, kao i podmiriti sve režijske troškove nastale do dana iseljenja.

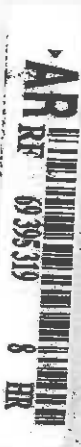
U protivnom, ukoliko ne postupite sukladno prethodno navedenom, Općina Primošten će biti prisiljena pokrenuti sve odgovarajuće postupke pred stvarno i mjesno nadležnim Općinskim sudom u Šibeniku i drugim nadležnim tijelima, kako bi zaštitila i ostvarila svoja zakonom pripadajuća prava i interese.

S poštovanjem,



Općina Primošten, zast. po
Načelniku Stipe Petrina

POVRATNICA



Oznaka spisa

10000

KLASA: 372-01/19-03/01

URARBOJ: 2182/02-02-20-8
Naziv državnog arhiva koji se ostavlja:

(KRISTINA D.O.O.) IZJAVA O RASKIDU UGOVORA O
ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA (I. KAT ČEST. ZGR.
1309, Z.O. 2380, K.O. PRIMOŠTEN

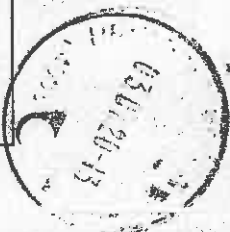
Adresa primaatelja:

ODVJETNIK ŽELJKO ŽIVKOVIĆ
FRA JEROLIMA MILETE 19
22000 Šibenik

VRATITI NA ADRESU POŠILJATELJA

Općina Primošten
Ulica svetog Josipa 7

22202 Primošten



DOSTAVNICA

Potvrđujem da sam danas 20.12.2004 godine
 primio pismo označeno na prednjoj strani
 (datum ispisati slovima)

PRIMATELJ:

ODVJETNIK

1. Budući da primatelj nije na mjestu gdje
 treba dostaviti pismo, dostavlja se pismo
 obavijesti da radi dostavljanja pisma u određeno vrijeme
 u svom stanu odnosno na svom radnom mjestu,
 dostava je obavljena predajom otpravka poslovno
 sposobnom članu domaćinstva primatelja - kućepazitelju -
 susjedu - ovlaštenoj osobi koja radi na istom mjestu s
 primateljem.

DOSTAVLJAČ:

2. Kad osoba kojoj je pismo upućeno, odnosno poslovno
 sposobni član njezina kućanstva, odnosno ovlaštena osoba
 ili radnik državnog tijela, fizičke ili pravne osobe bez
 zakonitog razloga odbije primiti pismo, dostavljač će to
 naznačiti na pismenu i vratiti ga sudu, a u stanu ili
 prostorijama gdje ta osoba radi odnosno u sandučiću će
 ostaviti obavijest o pokušanoj dostavi s upozorenjem da će se
 dostava obaviti preko oglasne ploče suda

(ime i prezime te osoba)

(Ako je primatelj nepismen ili nije u stanju potpisati se,
 dostavljač će ispisati njegovo ime i slovima dan primitka
 s napomenom zašto primatelj nije stavio svoj potpis)

dana

20

god. u

sat.

Potpis dostavljača:

Napomena dostavljača u slučaju neisporuke pisma:

Napomena: Ako se obrada dostave obavlja računalom veličina omočnice s povratnicom za dostavu u vlastita ruke može biti i
 drugih dimenzija koje su prilagođene automatskoj obradi podataka.
 Obrazac 103. upotrebljava se za dostavu u predmetima na koje se primjenjuju pravila o dostavi prema ZPP-u