

Likvidacijska masa iza BARBATO NEKRETNINE d.o.o., MBS 081277738, OIB 81307305845, Zagreb, Britanski trg 10, zastupana po likvidatoru Anamaria Ivanković, OIB 26902318451, Zagreb, Jurišićeva ulica 21/1 (dalje u tekstu: Zakupodavac/zakupodavac),--
i-----

Snack Pick d.o.o., MBS 081648723, OIB 14422270785, Zagreb, Melinišće 4G, zastupano po direktoru Robertu Kunštek, OIB 90540847297, Zagreb, Melinišće 4G (dalje Zakupnik/zakupnik) zaključili su u Zagrebu 1.8.2025. (prvog kolovoza dvije tisuće dvadeset pete) godine sljedeći-----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Uvodne odredbe

Članak prvi

1.1. Strane ovog ugovora suglasne su da je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj R1-232/2019 od 21.10.2019. (dvadesetprvilitopadadvijetisućedevetnaeste) godine pokrenuto provođenje likvidacijskog postupka nad imovinom društva BARBATO NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, te je za likvidatora imenovana Anamaria Ivanković, OIB 26902318451, Zagreb, Jurišićeva ulica 21/1, a sve radi prodaje imovine društva te radi namirenja vjerovnika i podjele likvidacijske mase na članove društva kao Zakupodavcem.-----

1.2. Strane ovog ugovora suglasne su da je zakupodavac izvanaknjižni vlasnik nekretnine koja je predmet zakupa te da će u sudskom postupku likvidacije nad zakupodavcem biti pokrenuto unovčenje nekretnine koja je predmet zakupa.-----

Predmet Ugovora

Članak drugi

2.1. Ovim Ugovorom Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u Zagrebu, na adresi Tkalčićeva ulica 29, u obiteljskoj stambenoj zgradi, a koji se nalazi u prizemlju te koji se sastoji od prostora za goste površine 33,50 m², sanitarnog čvora površine 8,39 m² i priručnog skladišta od 5,60 m², što ukupno iznosi 48,03 m², koja nekretnina u kojoj se nalazi predmet zakupa je upisana u Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreb u katastarsku općinu Centar, broj posjedovnog lista 2953, broj katastarske čestice 1652.-----

2.2. Zakupnik potvrđuje da je upoznat s činjenicom da će se nekretnina koja je predmet zakupa prodavati u postupku likvidacije

iz stavka 1.1. ovog ugovora.-----

Članak treći

3.1. Poslovni prostor trenutno nije opskrbljen aktivnim komunalnim priključcima. Zakupnik će o svom trošku ishoditi ponovno priključenje komunalija koje su mu potrebne, a Zakupodavac će mu dati sve suglasnosti i ovlaštenja potrebne za priključenje i pružiti mu i drugu za to potrebnu pomoć.-----

3.2. Zakupnik potvrđuje da je pregledom utvrdio da je poslovni prostor osposobljen i da odgovara svrsi radi kojeg ga Zakupnik uzima u zakup.-----

3.3. Zakupnik se obvezuje osigurati da dijelovi nekretnine koje nisu predmet zakupa budu nedostupne djelatnicima Zakupnika i bilo kojim trećim osobama, jer u protivnom odgovara za štetu Zakupodavcu-----

Članak četvrti

4.1. Zakupnik će koristiti poslovni prostor isključivo i samo za obavljanje svoje registrirane gospodarske djelatnosti, a to je isključivo djelatnost pružanja usluga vendor samoposlužnih aparata sa sokovima i slatkišima, te se u druge svrhe ne može koristiti. Svako drugo korištenje, koje bi bilo izvan okvira gospodarske djelatnosti za koju je Zakupnik registriran, nije dopušteno i razlog je trenutnog raskida ugovora o zakupu. -----

4.2. Zakupodavac je suglasan da Zakupnik, po potrebi, na poslovnom prostoru vidljivo istakne svoju tvrtku i znakove, u dogovoru sa Zakupodavcem o mjestu i načinu postavljanja istih i pod uvjetom da da se mogu u svako doba ukloniti i da je isto u skladu sa zakonskim propisima i za isto ishodenim dozvolama od nadležnih institucija.-----

Zakupnina, ostali troškovi i osiguranja plaćanja

Članak peti

5.1. Ugovorne strane su suglasne da mjesečni iznos zakupnine za poslovni prostor iznosi 1.500,00 (tisućipetsto) EUR-a uvećan za pripadajući PDV. (dalje u tekstu: Zakupnina).-----

5.2. Zakupnik je dužan Zakupninu plaćati Zakupninu mjesečno na račun Zakupodavca IBAN broj: HR8424070001100181950 kod OTP banka

Hrvatska d.d. Zagreb, počevši od dana stupanja na snagu ovog Ugovora i to najkasnije do 15. (petnaestog) u mjesecu za tekući mjesec, a sukladno odredbama ovog Ugovora.-----

5.3. Za razdoblje od dana stupanja na snagu ovog Ugovora do kraja mjeseca u kojem je Ugovor stupio na snagu, zakupnina je razmjerna broju dana toga razdoblja.-----

5.4. Na zakupninu iz stavka 5.1. ovog članka, zakupnik je dužan plaćati PDV.-----

5.5. Osim zakupnine, Zakupnik se obvezuje plaćati i troškove električne energije i svih drugih komunalnih usluga, po računima davatelja tih usluga koje će zakupodavac proslijediti Zakupniku po primitku istih ili koji pristignu na adresu zakupa, i to u rokovima dospijeća navedenim u tim računima (dalje u tekstu: režije).-----

5.6. U trenutku sklapanja Ugovora nitko ne koristi poslovni prostor, jer je Zakupodavac u postupku likvidacije i ne obavlja djelatnost, a drugih korisnika nema, tako da će Zakupnik biti jedini korisnik nekretnine poslovnog prostora i zbog toga će plaćati sve režije i naknade. -----

5.7. Zakupnik je dužan u roku 15 (petnaest) dana od dana sklapanja ovog ugovora uplatiti Zakupodavcu i iznos od 3.000,00 (tritisučetisuća) EUR-a u svrhu osiguranja plaćanja, iz kojeg iznosa se Zakupodavac može namiriti u slučaju da mu nastane šteta uzrokovana od strane zakupnika ili osoba za koje on odgovara ili trećih osoba te u slučaju da Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili režije niti nakon 15 (petnaest) dana od dana dospijeća (dalje u tekstu: polog)-----

5.8. Neiskorišteni dio pologa Zakupodavac će vratiti Zakupniku u roku od 8 (osam) dana od dana primopredaje poslovnog prostora zakupa po prestanku zakupa.-----

5.9. Radi osiguranja plaćanja zakupnine i režija i namirenja eventualno nastale štete tijekom čitavog razdoblja zakupa, Zakupnik kao i zakonski zastupnik zakupnika se obvezuju, istovremeno s trenutkom sklapanja ovog ugovora, predati Zakupodavcu svaki po jednu bjanko zadužnicu s naznakom najvišeg iznosa do 20.000,00 (dvadesettisuća) EUR-a.-----

5.10. Zakupodavac se obvezuje po isteku ili drugačijem prestanku ovog Ugovora, u slučaju da nema potrebe za naplatom, bez odgode

vratiti Zakupniku i zakonskom zastupniku Zakupca bjanko zadužnice iz prethodnog stavka ovog članka.-----

Trajanje Ugovora

Članak šesti

6.1. Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od jedne godine, s time da zakup počinje teći od 01.09.2025. (prvog rujna dvije tisuće dvadeset pete) godine, s time da ugovor može prestati i prije u slučaju prodaje nekretnine u postupku likvidacije ili otuđenja u korist treće osobe različite od zakupodavca, o kojoj namjeri početka prodaje ili otuđenja nekretnine je zakupnik upoznat u trenutku potpisa ovog ugovora.-----

6.2. Zakupodavac se obvezuje Zakupnika obavijestiti o donošenju odluke o prodaji nekretnine od strane likvidatora, neovisno da li se radi o pisanom pozivu ili usmeno pozivu pred jednim svjedokom, od kojeg trenutka teče otkazni rok od 30 (trideset) dana radi ispražnjenja poslovnog prostora od opreme, stvari i osoba Zakupnika i predaje istog natrag u posjed Zakupodavcu.-----

6.3. Ugovorne strane mogu i nakon isteka ugovorenog roka produžiti trajanje zakupa poslovnog prostora ovisno o potrebama i mogućnostima obiju ugovornih strana, koje produženje ugovora mora biti u pisanom obliku.-----

Ostali uvjeti zakupa

Članak sedmi

7.1. Zakupodavac se obvezuje uvesti Zakupnika u posjed poslovnog prostora odmah nakon sklapanja ovog Ugovora, a zakup počinje teći danom ponovnog uključenja električne energije u poslovni prostor.-----

7.2. Po isteku vremena na koji je ovaj Ugovor sklopljen, odnosno po isteku otkaznog roka, Zakupnik se obvezuje bez odgode predati poslovni prostor Zakupodavcu u posjed i na raspolaganje u istom stanju kakvog ga je i primio.-----

7.3. Zakupnik se obvezuje da neće vršiti nikakve druge preinake i izvođenje radova unutar prostorija Predmeta zakupa koji su trajnog karaktera bez pisane suglasnosti Zakupodavca.-----

7.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da, bez obzira na prethodno dobivenu pisanu suglasnost Zakupodavca, sve eventualne izmjene i poboljšanja unutar poslovnog prostora, Zakupnik izvodi na vlastiti

trošak i rizik.-----

7.5. Ugovorne strane su suglasne da će učinjene izmjene i poboljšanja unutar poslovnog prostora, po isteku ili otkazu Ugovora postati vlasništvo Zakupodavca, te Zakupodavac nije obavezan prilikom iseljenja Zakupnika nadoknaditi Zakupniku bilo kakve troškove koje bi Zakupnik imao uslijed izvođenja takvih izmjena ili poboljšanja. Zakupnik je ovlašten prilikom iseljenja iz poslovnog prostora iznijeti samo svoje pokretne stvari i opremu, i to samo pod uvjetom da su sva potraživanja po osnovi zakupnine i ostalih troškova prema Zakupodavcu podmirena, kao i na način da time ne oštećuje predmetni prostor i pokretnine.-----

7.6. Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika te radi toga o svom trošku obavljati sitne popravke izazvane redovitom upotrebom skladišnog prostora.-----

Članak osmi

Zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup ili na korištenje trećim osobama, osim uz pisanu suglasnost Zakupodavca.-----

Osiguranje nekretnina i pokretnina

Članak deveti

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik odgovara za imovinu Zakupodavca u zakupljenom prostoru (oštećenje, propast, krađa), te je Zakupnik dužan o svojem trošku izvršiti osiguranje pokretnina i to od loma stroja, krađe i požara (bujičnih poplava) te vinskulirati policu na Zakupodavca.-----

Raskid i otkaz ugovora

Članak deseti

10.1. Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik ima pravo jednostrano otkazati ovaj Ugovor bez navođenja posebnog razloga, u kojem slučaju ugovaraju otkazni rok u trajanju od 30 dana (slovima:trideset), koji počinje teći od dana primitka pisane obavijesti o otkazu ovog Ugovora.-----

10.2. Ugovorne strane su suglasne da Zakupodavac ima pravo jednostrano otkazati ovaj Ugovor u slučaju ako bi postojanje ovog ugovora remetilo redovno vođenje postupka likvidacije ili drugih sudskih postupaka u kojima je zakupodavac stranka, sukladno pozitivnim zakonskim odredbama kao i odredbama Stečajnog zakona i

Zakona o trgovačkim društvima, u kojem slučaju strane ovog ugovora ugovaraju otkazni rok u trajanju od najmanje 60 (slovima: šezdeset) dana koji počinje teći od dana slanja pisane obavijesti o otkazu ovog Ugovora na adresu zakupodavca u sudskom registru.-----

10.3. Zakupnik izjavljuje da je upoznat sa činjenicom da ukoliko tijekom trajanja ovog Ugovora dođe u postupku likvidacije do drugog vida otuđenja nekretnine iz stavka 2.1. ovog Ugovora, Zakupodavac zadržava pravo otkazati ovaj Ugovor u bilo koje doba, uz otkazni rok od najmanje 60 (slovima: šezdeset) dana, odnosno otkazni rok u trajanju do trenutka u kojemu mu je onemogućeno korištenje predmeta zakupa.-----

10.4. Utvrđuje se da ovaj Ugovor svaka ugovorna strana može raskinuti u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako jedna ugovorna strana i poslije pisane opomene druge ugovorne strane ne izvršava svoje obveze utvrđene Ugovorom ili zakonom ili krši odredbe Ugovora ili zakona. U slučaju raskida Ugovora prema ovom stavku, otkazni rok iznosi 15 (slovima: petnaest) dana. -----

10.5. U slučaju raskida Ugovora iz stavka 10.4. ovog ugovora od strane Zakupnika, isti se otkazuje pismenom obavijesti o raskidu Ugovora i to preporučenom poštom na adresu stečajne upraviteljice Zakupodavca (Stečajna upraviteljica Anamaria Ivanković, Britanski trg 10, 10 000 Zagreb), a u slučaju takvog raskida Ugovora od strane Zakupodavca, otkazuje se pisanom obavijesti o raskidu Ugovora na adresu Zakupnika iz sudskog registra.-----

10.6. Utvrđuje se da se Ugovor u svako vrijeme može raskinuti i međusobnim sporazumom ugovornih strana.-----

10.7. Sve pisane obavijesti za koje nije izričito propisano ovim Ugovorom da se dostavljaju na drugačiji način, strane ovog Ugovora međusobno razmijenjuju na hrvatskom jeziku na sljedeće email adrese i to za Zakupodavca: ivankovic@odvjetnica-ivankovic.hr, a za Zakupnika: robert.kunstek@snackpick.hr.-----

Predaja u posjed po završetku zakupa

Članak jedanesti

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik posljednjeg dana isteka zakupa, odnosno otkaznog roka, dužan predati poslovni prostor u urednom stanju (bez potrebe ličenja prostorija), slobodan od osoba i stvari koje je unio u taj prostor. Isto je dužan učiniti i u slučaju eventualnog raskida Ugovora u roku koji odredi Zakupodavac, a u slučaju otkaza ovog Ugovora danom isteka otkaznog

roka.-----

Ovršnost Ugovora

Članak dvanesti

12.1. Ovaj Ugovor sastavljen je u formi javnobilježničke ovršne isprave temeljem koje Zakupodavac ima pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu nad Zakupnikom radi naplate zakupnine i svih ostalih troškova predviđenih ovim Ugovorom kao i pripadajućih kamata.-----

12.2. Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac radi naplate zakupnine i svih ostalih troškova predviđenih ovim Ugovorom može od javnog bilježnika, uz predočenje izjave na kojoj će ovjeriti svoj potpis, sa sadržajem da Zakupnik nije platio dospjela dugovanja, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.-----

12.3. Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da neposredno na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti, uz predočenje izjave sa sadržajem da je ovaj Ugovor istekao, otkazan ili raskinut i s kojim datumom, na kojoj će ovjeriti svoj potpis te da Zakupnik nije oslobodio Predmet zakupa od osoba i njegovih stvari, Zakupodavac ima pravo pokrenuti i provesti prisilnu ovrhu protiv Zakupnika i svih osoba koje se nalaze u predmetnom poslovnom prostoru, nakon dospelosti obveze na predaju predmetnog poslovnog prostora u neposredan posjed Zakupodavca, radi ispražnjenja i predaje predmeta zakupa slobodnog od osoba i stvari Zakupnika u neposredan posjed Zakupodavca u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona. Zakupnik svojim potpisom na ovom Ugovoru izričito izjavljuje da je suglasan s navedenim postupkom.-----

12.4. Zakupnik, također, izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora s potvrdom njegove ovršnosti, pokrenuti i provesti prisilnu ovrhu protiv Zakupnika na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini radi namirenja svojih dospjelih i neplaćenih tražbina iz ovog Ugovora i/ili u vezi s ovim Ugovorom nakon dospelosti navedenih tražbina, kao i u svim ostalim slučajevima koji su predviđeni ovim Ugovorom ili zakonom, u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona.-----

12.5. Troškove solemnizacije Ugovora kod javnog bilježnika snosi Zakupnik.-----

Završne odredbe

Članak trinaesti

13.1. Ovaj Ugovor sadrži sva bitna važeća utanačenja postignuta između ugovornih strana, pa se svi usmeni dogovori Ugovornih

strana, koji nisu sadržani u tekstu ovog Ugovora, smatraju nepostojećim. -----

13.2. Za sve što nije regulirano ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima.-----

13.3. U slučaju ništetnosti neke od odredaba ovog Ugovora, isto neće imati učinak na valjanost ostalih odredaba ovog Ugovora. Ništetna odredba zamijeniti će se valjanom kojom će se postići svrha u mjeri u kojoj je to dopušteno i moguće i koja se željela postići zamijenjenom ništetnom odredbom.-----

13.4. Ugovor se može izmijeniti ili dopuniti samo pisanim putem, u protivnom izmjene i dopune nemaju pravni učinak.-----

13.5. Strane ovog ugovora će sve sporove koji bi proistekli iz primjene ovog Ugovora nastojati riješiti mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti rješenja spora na takav način, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda pred kojim se vodi stečajni postupak nad vjerovnikom s isključivom primjenom hrvatskih nacionalnih propisa.-----

13.6. Ovaj Ugovor stupa na snagu s danom potpisivanja od obje ugovorne strane i solemnizacije istog od strane javnog.-----

13.7. Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 /tri/ istovjetna primjerka, od kojih 1 /jedan/ primjerak zadržava Zakupodavac, 1 /jedan/ primjerak Zakupnik, a 1 /jedan/ javni bilježnik-----

13.8. Ugovorne strane su pročitale i razumjele ovaj Ugovor te ga u znak suglasnosti potpisuju.-----

U Zagrebu, 01.08.2025. (prvog kolovoza dvije tisuće dvadeset pete) godine-----

Zakupodavac:

Likvidacijska masa iza ~~BARBATO NEKRETNINE~~ d.o.o.

Anamaria Ivanković, likvidator

Zakupnik:

Snack Pick d.o.o.

Robert Kunštek, direktor



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Kristian Hukelj

Zagreb, Mrazovićeve ulica 6

Poslovni broj: OV-8418/2025

Ja, javni bilježnik **Kristian Hukelj**, Zagreb, Mrazovićeve ulica 6, potvrđujem da su stranke:

Likvidacijska masa iza BARBATO NEKRETNINE d.o.o., MBS 081277738, OIB 81307305845, Zagreb, Britanski trg 10, zastupano po likvidatoru ANAMARIA IVANKOVIĆ, OIB 26902318451, ZAGREB, JURIŠIĆEVA ULICA 21/1, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 118209411 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, u svojstvu Zakupodavca,

Snack Pick d.o.o., MBS 081648723, OIB 14422270785, Zagreb, MELINIŠĆE 4G, zastupano po direktoru ROBERT KUNŠTEK, OIB 90540847297, ZAGREB, MELINIŠĆE 4G, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115999519 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, u svojstvu Zakupnika

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 1.8.2025. (prvog kolovoza dvije tisuće dvadeset pete) godine na potvrdu.**

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

U skladu s odredbom čl. 58. Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine 78/1993, 29/1994, 162/1998, 16/2007, 75/2009, 120/2016, 57/2022) stranke su upozorene da nemaju valjani dokaz o pravu vlasništva nekretnine koja se daje u zakup, no unatoč upozorenju ustraju na potvrdi ove privatne isprave.

Strankama izdana dva primjerka solemnizirane privatne isprave.

Stranke: _____

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 9,29 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 128,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 32,00 eur.

Zagreb, 01.08.2025.



Javni bilježnik
Kristian Hukelj

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
KRISTIANA HUKELJA
PRISJEDNIK REA JOZIĆ