

VENDITA d.o.o. za savjetovanje i upravljanje u stečaju, Primorska 5, Sesvete (Grad Zagreb), OIB: 91598506848 zastupano po stečajnom upravitelju Ljiljani Poljanić iz Splita, Vinkovačka 25, OIB: 73648398828 kao zakupodavac (u daljnjem tekstu zakupodavac)

i

BIPA d.o.o. za trgovinu, Vodovodna 20/a, Zagreb (Grad Zagreb), OIB: 66498917936 zastupano po direktoru Kai Oliver Pataky i prokuristu Peri Davidović, kao zakupnik (u daljnjem tekstu zakupnik)

dana..... u Splitu suglasno zaključuju sljedeći

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA NA ODREĐENO VRIJEME**

### **Članak 1.**

Ugovorne strane su suglasne da je rješenjem Trgovačkog suda u Zadru pod brojem St 181/2020 od 06.10.2020. godine otvoren stečajni postupak nad zakupnikom i za stečajnog upravitelja imenovana Ljiljana Poljanić iz Splita, Vinkovačka 25.

### **Članak 2.**

Ugovorne strane suglasne da se sve odredbe Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 07.11.2014. godine stavljaju van snage, a suglasno se pristupa zaključenju ovog pravnog akta.

### **Članak 3.**

Ugovorne strane su suglasne da je zakupnik dana 07.11.2014. godine zaključio Ugovor o zakupu poslovnog prostora sa Vendita d.o.o., Primorska 5, Zagreb tada zastupan po direktorima Petru i Tomislavu Šola te da je zakupnik bio upoznat sa činjenicom zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu na predmetu zakupa od 11.08.2014. godine pod brojem OVR 4678/14 koju ovrhu je pokrenuo ovrhovoditelj Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, OIB: 26702280390, protiv ovršenika Vendita d.o.o., Sesvete, Primorska 5, a koja ovrha je zabilježena u zemljišnim knjigama na predmetu zakupa.

### **Članak 4.**

Predmet ovog Ugovora o zakupu je zakup dijela poslovnog prostora koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi u Splitu, Poljana kneza Trpimira 4 i 5, položen u stambenoj zgradi oznake 1406/1 zgr. suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo E-1 u naravi dvoetažni poslovni proctor, smješten na etaži prizemlja i polukata ( galerija), povezan s internim stepeništem, ukupne netto površine 467,45m2 od čega se površina od 211,30 m2 proteže na čest zgr 1406/1 ZU 14367 KO Split a površina od 256,15m2 na čest zgr 1406/2 ZU

3806 KO Split , te četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije smještene u podrumu građevine s istočne strane , ukupne netto površine 40,82m<sup>2</sup> od čega se dvije skladišne prostorije površine 25,22 m<sup>2</sup> nalaze na čest zgr 1406/1 ZU 14367 KO Split, a dvije površine 15,60 m<sup>2</sup> na čest zgr 1406/2 ZU 3806 KO Split.

Dio poslovnog prostora koji zakupodavac daje zakupniku u zakup predstavlja poslovne prostorije u prizemlju i podrumu zgrade ukupne površine 300,20 m<sup>2</sup>, a označene u skici koja predstavlja sastavni dio ovog Ugovora iz koje je razvidno da je prodajna površina poslovnog prostora u prizemlju 240,00 m<sup>2</sup> i gospodarski dio u podrumu od 60,20 m<sup>2</sup>, što predstavlja sveukupno 300,20 m<sup>2</sup>.

#### **Članak 5.**

Zakupodavac izjavljuje i jamči da je upisani zemljišno knjižni vlasnik nekretnine koja je predmet Ugovora o zakupu, a zakupnik izjavljuje i jamči da je upoznat s teretima razvidnim iz zemljišno knjižnog izvataka koji terete predmetnu nekretninu te pravima razlučnog vjerovnika zakupodavca – ovrhovoditelja u ovršnom postupku prodaje koji se vodi pred Općinskim sudom Split, pod brojem OVR 4678/14 od 11.08.2014. godine po prijedlogu ovrhovoditelja Hrvatska banka za obnovu i razvitak.

#### **Članak 6.**

Zakupnik zadržava pravo ostaviti za vrijeme trajanja ovog Ugovora znakove i natpise s oznakom tvrtke unutar poslovnog prostora na način kako ih je postavio za vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora od 07.11.2014. godine, a za svako daljnje postavljanje potrebno je zatražiti suglasnost stečajne upraviteljice zakupodavca ili eventualno suvlasnika nekretnine u kojoj je položen predmetni poslovni prostor, a sve o trošku zakupnika.

#### **Članak 7.**

Ugovorne strane su suglasne da se ovaj Ugovor o zakupu zaključuje na određeno vrijeme i to do prodaje predmetne nekretnine u ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Splitu pod brojem OVR 4678/14 ili prodajom u stečajnom postupku, o kojoj prodaji i dosudi kupcu će odmah po pravomoćnosti rješenja o dosudi zakupodavac izvijestiti zakupnika te je isti dužan u roku od 30 dana od pismene obavijesti upućene zakupniku od strane zakupodavca predati istom prostor slobodan od osoba i stvari.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka zakupodavac zadržava pravo otkazati Ugovor o zakupu u slučaju da zakupnik ne izvršava u ugovorenim rokovima obveze isplate zakupnine te režijskih i drugih troškova koje terete predmetnu nekretninu.

#### **Članak 8.**

Ugovorne strane su suglasne da će zakupnik u predmetnom poslovnom prostoru obavljati svoju poslovnu djelatnost te nastaviti koristiti ugovorene telefonske i druge linije komunikacijskih usluga i usluga prijenosa podataka koje je dužan otkazati nakon isteka zakupnog odnosa o svom trošku, sigurnosnih, alarmnih i video uređaja koji su ugrađeni o trošku zakupnika te ih je isti ovlašten po isteku ugovora i ukloniti.

## **Članak 9.**

Ugovorne strane su suglasne da je zakupnik uredio poslovni prostor prema vlastitim standardima te da za troškove uređenja prostora neće teretiti zakupodavca, a za svake eventualne daljnje preinake potrebna mu je suglasnost stečajnog upravitelja ili skupštine vjerovnika, zavisno o vrsti i vrijednosti zahvata.

## **Članak 10.**

Cijenu zakupa za predmetni poslovni prostor ugovorne strane suglasno ugovaraju u mjesečnom iznosu od 6.000,00 EUR-a + PDV 25%, a plativo u kunama po srednjem tečaju HNB na dan otvaranja stečajnog postupka 06.10.2020. godine, koji tečaj je bio 7,555432 kn za 1 EUR što mjesečno iznosi ukupno iznos od 45.332,60 kn (slovima: četrdesetpettisucātristotridesetdvjekuneišesdesetlipa) uvećano za pripadajući PDV, na način da se zakupnik obvezuje u roku od 5 dana od dana zaključenja ovog Ugovora isplatiti zakupodavcu zakupninu za 10. i 11. mjesec 2020. godine te za 12. mjesec 2020 godine i siječanj 2021. godine ugovorene mjesečne zakupnine do 15-og u mjesecu za tekući mjesec, a nakon primitka računa koje će zakupodavac ispostaviti zakupniku i to na IBAN zakupodavca HR282390001 1101173146.

Ukoliko razlučni vjerovnik HBOR i skupština vjerovnika zakupodavca zakazana na dan 19.01.2021. godine pred Trgovačkim sudom u Zadru u stečajnom postupku St- 181/2020 donesu odluku o prihvatu ovog Ugovora o zakupu mjesečna zakupnina će se nastaviti uplaćivati do svakog 15-og ( petnaestog) u mjesecu za tekući mjesec kako je to prethodno ugovoreno.

## **Članak 11.**

Zakupnik se obvezuje osim ugovorene mjesečne zakupnine plaćati i režijske i druge troškove vezane uz poslovni prostor i zajedničke prostore zgrade u kojoj se nalazi poslovni prostor i to u rokovima njihove dospelosti te odmah nakon uplate jednom mjesečno, najkasnije do 20-og u mjesecu za prethodni mjesec dokaze o uplati e-mail korespondencijom dostaviti zakupodavcu te se obvezuje uplatiti i dostaviti dokaz o uplati zakupodavcu svih troškova vezanih za predmetnu nekretninu od dana otvaranja stečajnog postupka do dana zaključenja ovog Ugovora.

## **Članak 12.**

Ugovorne strane su suglasne da je zakupnik već u posjedu predmetnog poslovnog prostora te mu zakupodavac prepušta nastavak kontinuiteta posjeda do trajanja ovog Ugovora, a suglasne su da zakupnik nema pravo predmetni poslovni prostor prepustiti trećim fizičkim ili pravnim osobama u podzakup.

## **Članak 13.**

Zakupnik se obvezuje opremu i uređaje koje je unio u poslovni prostor o svom trošku osigurati na punu vrijednost protiv svih rizika kojima bi ista mogla biti izložena za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora kod osiguravajućeg društva te istu dostaviti na uvid zakupodavcu.

Zakupodavac ne odgovara za štetu počinjenu na imovini zakupnika ukoliko je ona nastala od trećih osoba, kao što su krađa, provala, oštećenja na opremi i inventaru zakupnika ili uslijed više sile.

#### **Članak 14.**

Zakupnik se obvezuje koristiti predmetni poslovni prostor za vrijeme trajanja zakupa pažnjom dobrog gospodara te u tu svrhu ga redovno održavati i vratiti ga u posjed zakupodavcu nakon isteka Ugovora u urednom i zatečenom stanju.

#### **Članak 15.**

Zakupnik se obvezuje snositi troškove svih popravaka u poslovnom prostoru koji su nužni za njegovo tekuće održavanje, a dužan je odmah bez odgode, najkasnije u roku od 24 sata obavijestiti pisanim putem zakupodavca o potrebi izvršenja hitnih popravaka o svom trošku da bi zakupodavac imao uvid u iste.

#### **Članak 16.**

Zakupnik je ovlašten koristiti se zajedničkim prostorijama, dijelovima i uređajima poslovno-stambene zgrade u kojoj je položen poslovni prostor bez ograničenja, ali uz uvjet da tom uporabom ne ometa druge korisnike u mirnom korištenju.

#### **Članak 17.**

Zakupodavac zadržava pravo otkazati ovaj Ugovor u slučaju da poslije pisane zakupodavčeve opomene zakupnik koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatnu štetu, koristeći ga bez dužne pažnje, ukoliko u roku od 15 dana od pisane opomene ne plati dospelu mjesečnu zakupninu i troškove za prethodni mjesec, a zakupnik zadržava prava nakon isteka ili otkaza Ugovora o zakupu iz predmetnog poslovnog prostora iznijeti samo pokretnine u svom vlasništvu, bez da se time oštećuje predmetni poslovni prostor.

U slučaju da zakupnik otkáže ovaj Ugovor prije isteka ugovornog roka zakupa dužan je o tome pismeno obavijestiti zakupodavca najkasnije 60 dana unaprijed.

#### **Članak 18.**

Prilikom isteka ili otkaza Ugovora o zakupu ugovorne strane utvrdit će postojeće stanje inventara poslovnog prostora, što će zapisnički konstatirati prilikom izlazne primopredaje.

#### **Članak 19.**

Na odnose ugovornih strana iz ovog Ugovora primjenjuje se pravo Republike Hrvatske, u slučaju spora ugovorne strane se obvezuju eventualne nesporazume riješiti mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti istog ugovaraju nadležnost Trgovačkog suda u Splitu.

Za sve situacije koje eventualno nije predvidio ovaj pravni akt ugovorne strane su suglasne da se primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

### **Članak 20.**

U znak prihvata prava i obveza koji proizlaze iz ovog Ugovora zakonski zastupnici ugovornih strana vlastoručno ih potpisuju te su suglasne da Ugovor stupa na snagu na dan potpisivanja.

### **Članak 21.**

Ovaj Ugovor sastavljen je u tri istovjetna primjerka u izvorniku, jedan za zakupnika, jedan za zakupodavca i jedan za Trgovački sud u Zadru za potrebe stečajnog postupka St- 181/2020.

---

Vendita d.o.o. u stečaju Zagreb

BIPA d.o.o. Zagreb

---

Stečajna upraviteljica Ljiljana Poljanić

---

Direktor Kai Oliver Pataky

---

Prokurist Pero Davidović