

ZAKUPODAVAC: GLEND d.o.o. u stečaju, OIB: 11504709946, Split, Kraj sv. Marije 7, koju zastupa Ivan Rude, stečajni upravitelj (dalje: Zakupodavac), s jedne strane.....

i

ZAKUPNIK: PINCIN d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge, OIB: 62373978053 iz Splita, Kraj sv. Marije 7 (dalje: Zakupnik) kojeg zastupaju Gordan Buljubašić, OIB: 74227598967 i Mario Buljubašić, OIB: 57613448215, oboje na adresi Nazorov prilaz 2B, Split, s druge strane.....

sklapaju dana 23. travnja 2021. (dvadeset treći travnja dvije tisuće i dvadeset prve) godine u Šibeniku sljedeći.....

U G O V O R

o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme

Točka 1.

Uvodna utvrđenja.....

(1) Složno se utvrđuje da je nad Zakupodavcem Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj: St-503/2019. otvoren stečajni postupak dana 3. srpnja 2020. (treći srpnja dvije tisuće i dvadesete) godine.....

(2) Također se utvrđuje da je Zakupodavac u posjedu stečajne mase koja u naravi predstavlja nekretninu u funkciji kao poslovni prostor u Splitu namijenjen za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, katastarske oznake čest. zgr. 2418/1, Z.U. 2716, sve K.O. Split, površine 146 m², položen na adresi Martinska 7, Sv. Marije 7 i Petra Priora 11.....

(3) Zakupodavac je također u posjedu i pokretnina koje su položene u prije opisanom poslovnom prostoru, u naravi su to uređaji i oprema namijenjeni za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.....

(4) Nadalje se složno utvrđuje da je aktualna stečajna masa (nekretnina i pokretnine) do otvaranja stečajnog postupka služila za obavljanje ugostiteljske djelatnosti Dužnika u restoranu „Mano“ koji je zbog intervencije Državnog inspektorata prestao s radom, nakon čega je stečajni upravitelj temeljem Stečajnog zakona stupio u posjed iste stečajne mase, dakle nekretnine (restoran „Mano“) i svih pokretnina.....

(5) Zakupodavac ističe da je neprijeporan zakoniti posjednik stečajne mase i da je također neprijeporni vlasnik svih pokretnina, ali nekretnina nije u vlasništvu Zakupodavca.....

(6) Dodatno se složno utvrđuje da je u opisani prostor (restoran „Mano“) i nakon što je stečajni upravitelj stupio u posjed tog prostora, u dva navrata izvršen nasilni ulazak (provala) od strane nepoznatih osoba i stoga je jedna od bitnih intencija ovog ugovora čuvanje prostora od strane Zakupnika uz obvezu da ulaskom u posjed poslovnog prostora provede sve nužne radnje kako bi se prostor zaštitio od eventualno budućih pokušaja provale ili drugih protupravnih radnji koje bi ometale posjed Zakupodavca, odnosno Zakupnika nakon što preuzme posjed poslovnog prostora.....

1

[Signature]

1

Točka 2.

Predmet zakupa:.....

(1) Nekretnina (restoran „Mano“) i sve pokretne (oprema i uređaji) koje se nalaze u prostoru restorana „Mano“ jesu predmet zakupa.....

(2) Zakupodavac daje a Zakupnik preuzima u posjed poslovni prostor označen u točki 1. ovog ugovora, kao i sve pokretne koje se nalaze u istom prostoru i koje služe za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.....

(3) Zakupnik izričito potvrđuje da predmet zakupa preuzima u pravno i fizički zatečenom stanju i to upravo prostor koji je za vrijeme obavljanja djelatnosti Dužnika funkcionirao pod nazivom restoran „Mano“ u Splitu, te ujedno potvrđuje da je upoznat s takvim stanjem i odriče se bilo kakvih prigovora ili regresa prema Zakupodavcu zbog eventualnih problema koje bi Zakupnik imao za vrijeme korištenja predmeta zakupa iz navedenih razloga.....

Točka 3.

Vrijeme zakupa.....

(1) Zakupodavac naglašava da se ovaj ugovor sklapa na određeno vrijeme temeljem odredbi članka 230. stavak 2. točka 5. Stečajnog zakona.....

(2) Konstatacija iz prethodnog stavka presumira da se ovaj ugovor sklapa za razdoblje od 6 (šest) mjeseci i to računajući od 1. svibnja (prvi svibnja) do 1. studenog 2021. (prvi studenog dvije tisuće i dvadeset prve) godine.....

(3) Obveza je Zakupodavca da tijekom razdoblja korištenja predmeta zakupa od strane Zakupnika predloži stečajnom sudu sazivanje Skupštine vjerovnika s ciljem da se Zakupniku odobri korištenje poslovnog prostora za razdoblje nakon isteka roka od 6 (šest) mjeseci, odnosno do zaključenja stečajnog postupka, ali Zakupodavac ne jamči Zakupniku da će Skupština odobriti produljenje ugovora o zakupu.....

(4) Zakupnik je dužan napustiti poslovni prostor i predati ga u posjed Zakupodavcu (u roku iz točke 10. stavak 1. ovog ugovora, računajući od dana održavanja Skupštine) ako Skupština ne odobri (ili se iz bilo kojeg razloga ne održi u roku od šest mjeseci) produljenje roka korištenja prostora, odnosno ako Skupština odobri produljenje roka zakupa, u tom slučaju će stranke to (produljenje roka zakupa) regulirati posebnim Aneksom na ovaj ugovor

(5) Zakupodavac će pismeno poštom preporučeno obavijestiti Zakupnika o odluci Skupštine iz stavka 4. ove točke i ako Zakupnik mora napustiti predmet zakupa rok od 15 (petnaest) dana računa se od dana predaje pisma (obavijesti) na poštu.....

Točka 4.

Djelatnost:.....

(1) U predmetu zakupa Zakupnik će obavljati isključivo ugostiteljsku djelatnost sve u skladu sa svojom registriranom djelatnošću i nema pravo promijeniti ugovorenu svrhu (djelatnost) korištenja predmeta zakupa.....

(2) Stranke su suglasne da je posebna obveza Zakupnika da djelatnost obavlja u skladu sa zakonom i drugim propisima, posebno pazeći da zbog njegovih propusta ne bi došlo do zabrane obavljanja djelatnosti Zakupniku i to baš djelatnosti vezano za predmet zakupa.....

1

1

(3) Eventualno, ako bi nadležno državno tijelo Zakupniku zabranilo obavljanje djelatnosti smatra se da ovaj ugovor prestaje važiti uz obvezu Zakupnika da predmet zakupa preda Zakupodavcu u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana izvršnosti (ovršnosti) upravnog akta o zabrani djelatnosti, i u tom slučaju Zakupnik je dužan Zakupodavcu platiti samo one obveze (zakupnina i ostalo) koje su dospjele do dana predaje predmeta zakupa u posjed Zakupodavcu.....

Točka 5.

Zakupnina:.....

- (1) Mjesečna visina zakupnine iznosi 15.000,00 kuna (petnaest tisuća), uvećano za iznos PDV-a, koju će Zakupnik plaćati na račun Zakupodavca: IBAN: HR9325030071151001603, Sberbank d.d. Zagreb.....
- (2) Zakupnina se plaća unaprijed do zadnjeg dana prethodnog mjeseca, s tim da je obveza Zakupnika da za mjesec svibanj zakupninu plati do 30. travnja (trideseti travnja) ove godine i to je bitni sastojak (uvjet) da bi ovaj ugovor proizveo pravni učinak, što ujedno presumira da ovaj ugovor prestaje važiti ako Zakupnik do označenog roka ne plati prvi obrok zakupnine (za mjesec svibanj ove godine).....
- (3) Složno se utvrđuje da je redovito plaćanje zakupnine bitni sastojak ovog ugovora i ujedno razlog za njegov raskid (otkaz) i pravo je Zakupodavca da otkaže ovaj ugovor ako Zakupnik ne plati mjesečni iznos zakupnine u roku koji je ugovoren.....
- (4) Radi osiguranja plaćanja obveze na ime zakupnine Zakupnik će najkasnije 5. svibnja (petog) ove godine predati Zakupodavcu bjanko zadužnicu na iznos od 100.000,00 (sto tisuća) kuna i navedena obveza Zakupnika jeste bitni sastojak ovog ugovora.....
- (5) Pored Zakupnika za obvezu plaćanja zakupnine i zakonski zastupnik Zakupnika (Gordan Buljubašić) jamči za istu obvezu i to osobno svom svojom imovinom.....

Točka 6.

Obveze Zakupnika:.....

- (1) Zakupnik nema pravo predmet zakupa davati u podzakup.....
- (2) Predmet zakupa Zakupnik mora čuvati s pažnjom dobrog gospodara, sve o svom trošku, što podrazumijeva da na njegov teret teku troškovi bilo tekućeg ili investicijskog održavanja, kako nekretnine tako i pokretnina i nakon prestanka korištenja predmeta zakupa mora isti predmet predati u posjed Zakupodavcu u stanju u kakvom je i zaprimio predmet zakupa, s tim da se tolerira razumno umanjenje vrijednosti iz osnove redovne amortizacije.....
- (3) Svi opisani troškovi kao i drugi troškovi koji bi nastali tijekom korištenja prostora, odnosno radi dovođenja predmeta zakupa u stanje funkcionalne sposobnosti za obavljanje ugostiteljske djelatnosti idu na teret Zakupnika i ni u kojem slučaju on nema pravo na povrat na ime takvog ulaganja i troška.....
- (4) Posebna je obveza Zakupnika i to je bitni sastojak ovog ugovora da u razumnom vremenu, a najkasnije do isteka mjeseca svibnja ove godine predmet zakupa dovede u stanje funkcionalne sposobnosti za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.....
- (5) Tijekom korištenja prostora Zakupnik je u obvezi plaćati sve troškove koji posredno i neposredno proizlaze iz djelatnosti koju on obavlja u predmetu zakupa, poglavito to se odnosi na komunalnu naknadu, potrošnju električne energije, vode, telefona i ostalih usluga, kao i svega drugog što je vezano za obavljanje djelatnosti i koji idu isključivo na teret Zakupnika, s

tim da je obveza Zakupnika (i to je bitni sastojak ovog ugovora) da odmah po potpisu ovog ugovora obavijesti sve davatelje usluga da je isključivo on (Zakupnik), a ne Zakupodavac u obvezi plaćanja svih opisanih obveza.....

Točka 7.

- (1) Zakupnik izričito potvrđuje da ima neposredna saznanja da prijašnji protupravni korisnik poslovnog prostora nije ispunio obvezu plaćanje naknade za utrošak električne energije i da stanje duga na današnji dan okvirno iznosi 21.000,00 kuna (dvadeset i jednu tisuću) i u odnosu na taj dug preuzima obvezu da o svom trošku (bez prava na regres prema Zakupodavcu) u cijelosti podmiri dug prema davatelju usluge odnosno vjerovniku za isti dug.....
- (2) Zakupnik iskazuje namjeru i Zakupodavac mu izričito odobrava da za restoran „Mano“, odnosno za poslovni prostor u kojem će obavljati ugostiteljsku djelatnost električno brojilo prebaci na svoje ime (Zakupnika), također sve o svom trošku i bez prava na regres prema Zakupodavcu.....
- (3) Eventualni problemi koji moguće nastanu u provedbi obveze Zakupnika glede podmirjenja aktualnog duga za potrošnju električne energije ili zbog prebacivanja električnog brojila na svoje ime kao novog korisnika ne utječu na obvezu Zakupnika da prostor dovede u stanje funkcionalne sposobnosti najkasnije do isteka mjeseca svibnja ove godine.....

Točka 8.

Prijenos minimalnih uvjeta:.....

- (1) Utvrđuje se složno da je stečajni Dužnik (Glenda d.o.o. u stečaju) od nadležnog državnog tijela dobio Rješenje s kojim se utvrđuje da predmet zakupa **ispunjava minimalne uvjete** glede uređenja i opreme za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (*Rješenje Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskog županiji – Služba za gospodarstvo KLASA: UP/I-335-02/17-03/275; URBROJ: 2181-01-02/005-17-03, od 21. srpnja 2017. godine*).....
- (2) Zakupodavac izričito odobrava Zakupniku da zatraži i dobije na svoje ime od nadležnog državnog tijela iste minimalne uvjete koje su opisane u stavku 1. ove točke i koji su važili na ime Zakupodavca i to pozivom na ovaj ugovor, bez dodatnog odobrenja Zakupodavca.....

Točka 9.

Dodatne obveze Zakupnika:.....

- (1) Sve radnje u svrhu dovođenja predmeta zakupa u stanje funkcionalne sposobnosti Zakupnik mora provoditi prema pravilima struke pazeći da se očuva i zaštiti građevinski i ini integritet prostora, ali je ista obveza Zakupnika da i za vrijeme korištenja prostora sve eventualne zahvate izvršava prema pravilima struke i zaštite predmeta zakupa.....
- (2) Utvrđenje u stavku 1. ove točke podrazumijeva da svu štetu koja bi nastala na predmetu zakupa mora Zakupnik sanirati kako u odnosu na predmet zakupa tako i na štetu koja bi mogla nastati prema trećim osobama i to je isključivo njegova obveza bez prava na regres prema Zakupodavcu, s tim da je Zakupnik odgovoran za nastalu štetu samo u slučaju ako je ista šteta nastala (uzročno-posljedično povezana) obavljanjem djelatnosti Zakupnika.....
- (3) Obveza je Zakupnika da odmah po ulasku u posjed predmeta zakupa, najkasnije u daljnjem roku od pet dana, s renomiranim osiguravateljem zaključi policu osiguranja za štetu od požara (može i za druge rizike) i uz dodatnu obvezu da istu policu osiguranja vikulira u korist (na ime)

Zakupodavca, s tim da je ova obveza također bitni sastojak ovog ugovora i uvjet za njegov otkaz ako Zakupnik najkasnije do 5. svibnja 2021. godine (peti svibnja) ne prezentira Zakupodavcu policu osiguranja.....

Točka 10.

Otkaz ugovora:.....

- (1) Zakupnik ima pravo u svako vrijeme otkazati ovaj ugovor i u tom slučaju mora se iseliti iz prostora i predati isti prostor (predmet zakupa) u posjed Zakupodavca najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana otkaza.....
- (2) Otkaz se daje u pismenoj formi, poštom preporučeno i datum označen na preporučenoj pošiljci smatra se prvim danom od kojeg teče otkazni rok i ovakvo računanje rokova važi u svim slučajevima računanja rokova koji su utvrđeni u ovom Ugovoru.....
- (3) Zakupodavac može dati otkaz ovog ugovora u svim slučajevima gdje je naglašeno da su pojedina utanačenja bitni sastojak ovog ugovora, ali i u drugim slučajevima kada je to propisano zakonom ili u slučaju da Zakupnik izigrava ugovorene obveze namjerno (perfidno) ili se ponaša neodgovorno u odnosu na predmet zakupa.....
- (4) Presumira se da je obveza Zakupnika da ugostiteljsku djelatnost u predmetu zakupa obavlja stručno i odgovorno prema pravilima struke, na profesionalnoj razini koja respektira mikro lokaciju i urbanu tradiciju Splita i znatnija odstupanja od te obveze smatra se neodgovorno ponašanje Zakupnika i može biti razlog za otkaz ugovora, poglavito ako se Zakupnik ogлуši na upozorenje Zakupodavca da uskladi svoje ponašanje s ugovorenim obvezama.....
- (5) I za vrijeme otkaza, sve dok Zakupnik ne preda Zakupodavcu predmet zakupa u posjed teče obveza plaćanja zakupnine od strane Zakupnika za cijeli tekući mjesec u kojem drži posjed predmeta zakupa.....

Točka 11.

Ovršna klauzula

- (1) Stranke su suglasne i Zakupnik na to izrijeком pristaje, da ovaj Ugovor, po njegovoj solemnizaciji od strane javnog bilježnika, ima snagu javnobilježničkog akta u skladu s člankom 54. Zakona o javnom bilježništvu i time pravni učinak ovršne isprave, što podrazumijeva pravo Zakupodavca da neposredno, temeljem ovog Ugovora provede protiv Zakupnika ovrhu i to radi zapljene novca s računa Zakupnika i ovrhu radi predaje predmeta zakupa (nekretnine i pokretnina) u posjed Zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari koje je Zakupnik za vrijeme zakupa kao vlastita sredstva koristio u poslovnom prostoru (pokretnine koje su predmet zakupa i u vlasništvu su Zakupodavca nisu predmet ovrhe) i to u slijedećim slučajevima:
 - a) ako Zakupnik dulje od 5 (pet) dana kasni s plaćanjem obveze mjesečnog iznosa zakupnine, bilo u cijelosti ili djelomično.....
 - b) ako ne ispunjava obveze koje su ovim ugovorom označene kao bitni sastojci ugovora.....
 - c) ako se ogлуši na upozorenje Zakupodavca iz točke 10. stavak 4. ovog ugovora.....
 - d) ako ne ispunjava obveze plaćanja iz točke 6. stavak 5. ovog ugovora.....
 - e) ako Zakupnik ne preda Zakupodavcu u posjed predmet zakupa protekom roka važenja ovog ugovora, ili roka iz Aneksa istom ugovoru.....
 - f) ako Skupština vjerovnika ne odobri produljenje roka zakupa.....
- (2) Obveze Zakupodavca da prije pokretanja postupka ovrha temeljem ovog ugovora uputi Zakupniku poštom preporučeno opomenu s naglaskom da će se pokrenuti ovrha u slučaju da

Zakupnik u roku koji je označen u opomeni ne ispuni jednu od obveza koje su kao razlog prethodno navedene u pod točkama od a) do f).....

(3) Smatra se da je zahtjev za dobivanje ovršne klauzule od strane javnog bilježnika osnovan uz predočenje ovog ugovora i posebne ovjerene izjave Zakupodavca da Zakupnik nije postupio po opomeni iz stavka 2. ove točke.....

Točka 12.

(1) Stranke su složne da se neovisno o utanačenjima iz ovog ugovora ovaj ugovor uvijek može otkazati od strane obiju ugovornih stranaka u slučajevima propisanim zakonom i drugim propisima.....

(2) Ako iz bilo kojeg razloga Zakupnik prestane obavljati djelatnost u predmetu zakupa ta činjenica predstavlja razlog za otkaz ugovora i to je njegov bitni sastojak.....

(3) Isto tako bitni sastojak ugovora zabrana Zakupniku da predmet zakupa daje u podzakup izravno ugovorom ili u pravnoj formi s prikrivenom svrhom, ali s jednakim učinkom (da predmet zakupa koristi druga osoba).....

Točka 13.

(1) Pismena komunikacija koja bi proizišla iz ovog ugovora važeća je za Zakupnika dostavom na adresu Nazorov prilaz 2b, Split, a za Zakupodavca, dostavom na adresu Stjepana Radića 6/II, Šibenik.....

Točka 14.

(1) Ovaj ugovor stupa na snagu s danom ovjere ugovora kao javnobilježničkog akta (solemizacije) i tog dana Zakupnik ima pravo stupiti u posjed predmeta zakupa.....

(2) Svi troškovi vezani za stupanje na snagu ovog ugovora idu na teret Zakupnika.....

(3) Podrazumijeva se da je prema stanju upisa u registru Gordan Buljubašić ovlašten za zastupanje Zakupnika – zastupa Društvo pojedinačno i samostalno i time je ujedno ovlašten za sklapanje ovog ugovora.....

ZAKUPNIK
za PINCIN d.o.o.

PINCIN

d.o.o. Gordan Buljubašić, direktor
S P L I T

ZAKUPODAVAC

za GLENDU d.o.o. u stečaju

GLENDU d.o.o. u stečaju

Split, Kraj Sv. Marije 7

OIB: 11504709946

Ivan Rude, stečajni upravitelj



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Vojislav Vuletin
Šibenik
Vladimira Nazora 15

Poslovni broj: OV-1989/2021

Ja, javni bilježnik **VOJISLAV VULETIN**, Šibenik, Vladimira Nazora 15, potvrđujem da su stranke:

GLEND A d.o.o. u stečaju, MBS 060357446, OIB 11504709946, Split (Grad Split), KRAJ SV. MARIJE 7, zastupano po stečajni upravitelj **IVAN RUDE, OIB 47128883453, ŠIBENIK, MIMINAC 10**, meni osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Zakupodavac,

PINCIN d.o.o., MBS 060429526, OIB 62373978053, Split (Grad Split), KRAJ SV. MARIJE 7, zastupano po članu uprave **GORDAN BULJUBAŠIĆ, OIB 74227598967, SPLIT, NAZOROV PRILAZ 2 B**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110995838 PU Splitsko - dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme, sklopljen u Šibeniku, dana 23. travnja 2021.** 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.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 40,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 625,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 156,25 kn.

Šibenik, 23.04.2021.



Javni bilježnik
Vojislav Vuletin

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Marko Vuletin

