

**RB - IMPEX d. o. o. u stečaju**, Poreč , Obala Maršala Tita 9, OIB: 25611782202, zastupano po stečajnoj upraviteljici Jasna Kučević, OIB: 89442269215, Pula, Kaštanjer 64 kao zakupodavac s jedne strane *(u daljnjem tekstu: Zakupodavac)*,

i

**RIVIERA MARE d.o.o.**, Poreč, Obala Maršala Tita 24, OIB: 32814044687, zastupano po direktorici Jylie Osmani, OIB: 57936650612, Poreč, Obala Maršala Tita 23, kao zakupnik s druge strane *(u daljnjem tekstu: Zakupnik)*,

zaključili su u Poreču dana \_\_.01.2021. godine sljedeći

## **UGOVOR O ZAKUPU STAMBENO POSLOVNOG KOMPLEKSA**

### **Članak 1.**

Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup stambeno poslovni kompleks u vlasništvu Zakupodavca koji se sastoji od nekretnina k.č.br. 1139/1, 1140/1, 1196/1 upisanih u zk. ul. br. 2927, k.o. Poreč, k.č.br. 1196/4 upisanoj u zk. ul. br. 5492, k.o. Poreč, k.č.br. 1141 upisanoj u zk. ul. br. 3084, k.o. Poreč, k.č.br. 1139/2 upisanoj u zk. ul. br. 4300, k.o. Poreč, k.č.br. 1140/2 upisanoj u zk. ul. br. 4299, k.o. Poreč, radi obavljanja svoje djelatnosti.

Ovaj Ugovor se sklapa na temelju Odluke skupštine vjerovnika Zakupodavca donesene dana 12.02.2021.g. u stečajnom postupku koji se provodi nad Zakupodavcem pred Trgovačkim sudom u Pazinu Posl.br. 10 St-258/2019.

Preslika Odluke skupštine vjerovnika iz prethodnog stavka je sastavni dio ovog Ugovora i čini njegov Prilog 1.

### **Članak 2.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor zaključuje na određeno vrijeme u trajanju od 2 godine, počevši od dana sklapanja istog.

Ukoliko niti jedna ugovorna strana ne otkaže odnosno raskine ovaj Ugovor ili se izričito izjasni najkasnije 30 dana prije isteka, isti se prešutno produžava na godinu dana.

Zakupnik ima isključivo pravo jednostrano otkazati ugovor o zakupu s otkaznim rokom od 30 dana.

Ovaj ugovor u svakom slučaju prestaje pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnina iz čl. 1. ovog Ugovora donesenog u stečajnom postupku koji se vodi nad Zakupodavcem pred Trgovačkim sudom u Pazinu, posl. br. St-258/2018 ili pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnina u ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Pazinu, stalna služba u Poreču, posl. br. Ovr-189/2019.

### **Članak 3.**

Zakupnik će stambeno poslovni kompleks iz članka 1. ovoga Ugovora, koristiti za obavljanje svoje djelatnosti odnosno smještaj vlastitih radnika ili radnika povezanih društava.

Zakupnik ima pravo i davati stambeno poslovni kompleks u podzakup ili najam (turistički), bez pisane suglasnost Zakupodavca.

### **Članak 4.**

Prije davanja u zakup, Zakupnik i Zakupodavac će zajedno sačiniti zapisnik u kojemu će biti utvrđeno stanje prostorija i nekretnina koje su predmet zakupa, a zapisnik je sastavni dio ovoga ugovora.

Zakupnik ima pravo urediti stambeno poslovni kompleks iz čl. 1. ovog Ugovora na način da isti bude pogodan za obavljanje djelatnosti Zakupnika.

### **Članak 5.**

Zakupnik se obvezuje plaćati Zakupodavcu mjesečnu zakupninu u iznosu od 7.600,00 kn (na temelju ovog ugovora i ispostavljenog računa Zakupodavca.

Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu Zakupodavcu mjesečno najkasnije do 15. u mjesecu za prošli mjesec, na žiro račun Zakupodavca **IBAN HR4323400091190027077** otvoren kod Privredne banke d.d. Zagreb.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju Zakupnikovog zakašnjenja s plaćanjem bilo kojeg mjesečnog obroka zakupnine za više od petnaest dana, Zakupodavac ima pravo jednostranog raskida ovog Ugovora s trenutnim učinkom i to jednostranom izjavom koju je Zakupodavac obavezan dati preporučenim pismenom na adresu sjedišta Zakupnika.

Zakupodavac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor ako se Zakupnik ne pridržava odredbi ovog Ugovora.

U slučaju jednostranog raskida od strane Zakupodavca, Zakupnik je obavezan isprazniti predmet zakupa u roku od 30 (trideset) dana od dana koji je na preporučenom pismenu Zakupodavca kojim izjavljuje da raskida ovaj Ugovor označen kao dan predaje pošti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupninu nisu uključeni režijski troškovi (*komunalna naknada, naknada za uređenje voda, struja, voda, plin, odvoz smeća i dr.*), te iste plaća Zakupnik.

### **Članak 6.**

Ugovorne strane suglasne su da Zakupodavac preda stambeno poslovni kompleks iz 1. stavka članka 1. Ugovora u posjed Zakupniku dana 01.02.2021.g., nakon što nekretnine koje čine predmet zakupa budu oslobođene od pokretnina - stvari koje su vlasništvu DUNJE BENČIĆ, OIB: 67016810488 iz Poreča, Obala maršala Tita 9, ranije zakonske zastupnice i člana Društva Zakupodavca.

Ukoliko Zakupodavac dana 01.02.2021.g. ne osigura predaju u posjed stambeno poslovnog kompleksa iz 1. stavka članka 1. Ugovora slobodnog od stvari koje su u privatnom vlasništvu trećih osoba to isti izričito ovlašćuje Zakupnika da predmetne stvari, nakon što se iste zapisnički popišu po javnom bilježniku uz prisustvo ugovornih stranaka, sam otpremi te pohrani na skladište ili drugo adekvatno mjestu, o čemu će bez odgode obavijestiti Zakupodavca, s tim da se troškove javnog bilježnika, otpreme i čuvanja tih stvari u cijelosti obvezuje snositi Zakupodavac.

U slučaju da troškove iz prethodnog stavka podmiri Zakupnik isti je dužan bez odgode obavijestiti Zakupodavca o tome gdje su stvari smještene i dostaviti Zakupodavcu račun za njihovu otpremu i skladištenje, te omogućiti vlasnici DUNJI BENČIĆ, OIB: 67016810488 iz Poreča, Obala maršala Tita 9, da uz suglasnost stečajne upraviteljice preuzme navedene stvari.

Zakupodavac izričito ovlašćuje Zakupnika da kompenzira predmetne troškove s iznosom zakupnine koju se obvezuje plaćati Zakupodavcu po osnovi ovog Ugovora o zakupu.

Potpisom ovoga Ugovora, Zakupnik potvrđuje primitak primjerka ključeva svih vrata stambeno poslovnog kompleksa iz 1. stavka članka 1. Ugovora, te je isti ovlašten, bez izričitog pisanog odobrenja Zakupodavca, mijenjati brave na ulaznim vratima.

Obveza plaćanja zakupnine iz čl. 5. ovog Ugovora dospijeva tek nakon što se sve nekretnine iz čl. 1. ovog Ugovora predaju u posjed Zakupniku slobodnom od osoba i pokretnina u vlasništvu DUNJE BENČIĆ, OIB: 67016810488 iz Poreča, Obala maršala Tita 9.

### **Članak 7.**

Zakupnik se obvezuje stambeno poslovni kompleks koristiti u skladu sa svojom djelatnosti i brinuti se o njemu pažnjom dobrog gospodarstvenika, a štetu nastalu zbog nepažnje ili nestručnog korištenja dužan je u cijelosti nadoknaditi Zakupodavcu ili je popraviti na svoj trošak.

Zakupnik je dužan o svojem trošku, izvršiti popravke oštećenja stambeno poslovnog kompleksa koje je sam prouzročio ili koje su prouzročile treće osobe.

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja stambeno poslovnog kompleksa, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

Troškovi sitnih popravaka izazvanih redovitim korištenjem stvari, kao i troškovi samog korištenja, padaju na teret Zakupnika.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane neodgodiva potreba da se na stambeno poslovnom kompleksu, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je Zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret Zakupodavca, Zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti Zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

Ako Zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, Zakupnik ima pravo na teret Zakupodavca sam izvršiti popravke, izvršiti popravke o vlastitom trošku ili raskinuti ugovor o zakupu.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja stambenog poslovnog kompleksa u stanju u kojem ga je Zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret Zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih Zakupnik nije mogao koristiti stambeno poslovni kompleks, Zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

#### **Članak 8.**

Vraćanje stambenog poslovnog kompleksa vrši se potpisivanjem primopredajnog zapisnika, uz prisutnost Zakupodavca i Zakupnika.

Primopredajni zapisnik ugovorne strane također će sastaviti prilikom predaje stambeno poslovnog kompleksa Zakupniku, a na kojem će se konstatirati stanje stambeno poslovnog kompleksa te evidentirati ukoliko postoje bilo kakvi materijalni nedostaci na istom (npr. bilo kakva oštećenja).

#### **Članak 9.**

Ugovorne strane suglasne su da će sve nastale probleme nastojati riješiti mirnim putem.

U slučaju spora iz ovog Ugovora, nadležan je Trgovački sud u Rijeci.

#### **Članak 10.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su razumjele sadržaj i značenje odredaba ovog Ugovora te se odriču prava na pobijanje istog.

#### **Članak 11.**

Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (slovima: četiri) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana preuzima dva primjerka, te ih u znak zaključenja ugovorne strane vlastoručno potpisuju.

---

**RB - IMPEX d. o. o. u stečaju**  
zastupano po stečajnoj upraviteljici Jasna Kučević

---

**RIVIERA MARE d.o.o.,**  
zastupano po direktorici Jylie Osmani