

Trgovačko društvo ARCA MERCATUS d.o.o. u stečaju, Split, Varaždinska 53., OIB:
21842109097, kojeg zastupa stečajni upravitelj Tea Gatternig,
odvjetnica iz Varaždina
(nadalje u tekstu: Zakupodavac)

i

Trgovačko društvo NOVO NOVENTE d.o.o. Split, Makarska ulica 1., OIB:
62538496585, kojeg zastupa Mili Mišljenčević, direktor
(nadalje u tekstu: Zakupnik)

u Splitu, dana 20. ožujka 2018. godine, zaključuju

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

UVODNA ODREDBA

Članak 1.

1.1. Ovom ugovornom odredbom utvrđuje da je nad Zakupodavcem dana 28.11.2017.g. otvoren stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Splitu pod brojem: St-1216/16 te su poslovni prostori koji su predmet ovog ugovora sastavni dio stečajne mase u vlasništvu Zakupodavca.

1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pristupa zaključenju ovog ugovora sa učinkom od dana otvaranja stečajnog postupka nad Zakupodavcem obzirom da se u posjedu predmetnih poslovnih prostorija na dan otvaranja stečajnog postupka nalazi Zakupnik koji predmetne poslovne prostorije i kancelarijsku opremu kao sastavni dio stečajne mase koristi u svrhu obavljanja registrirane djelatnosti.

PREDMET UGOVORA

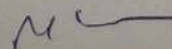
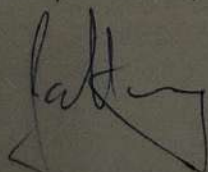
Članak 2.

2.1. Predmet ovog ugovora je zakup slijedeće imovine u vlasništvu Zakupodavca:

a/ **nekretnine u Splitu, Varaždinska 53. – dva poslovna prostora na adresi sjedišta Zakupodavca, Split, Varaždinska 53. kao dvoetažni poslovni prostor Etaža 14 i Etaža 15 (prizemlje i polukat) u stambeno-poslovnoj zgradi i to:**

1) **Etaža E-14** koju čini prodajni prostor u prizemlju neto površine 58,17 m² i kancelarijski prostor na polukatu neto površine 56,95 m² koji se sastoji od četiri kancelarijske prostorije i WC, a **sveukupne površine 115,12 m²** i

2) **Etaža E-15** koju čini kancelarijski prostor u prizemlju neto površine 27,68 m² i skladište na polukatu neto površine 31,10 m² koje se sastoji od skladišnog prostora i WC, a **sveukupne površine 58,78 m²**



obje upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu u zk.ul.15470, k.o. Split kao čkbr.6043/2 zgrada Varaždinska 53 površine 1065 m²;

b/ nekretnina u Muću – skladišni prostor (hala) sa dvorištem u poslovnoj zoni Muć

koja je upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, Zemljišno-knjižni odjel Solin u zk.ul.818 k.o. Gornji Muć kao čkbr 2485/23 neplodno površine 4461 m²;

c/ pokretnine i to: kancelarijski (uredski) namještaj i oprema koja se nalazi u poslovnim prostorijama u Splitu, Varaždinska 53. (u nekretnini pod točkom a/) i **skladišna oprema** koja se nalazi u poslovnom prostoru u Muću (u nekretnini pod b/).

2.2. U skladu sa prethodnom odredbom, Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji je predmet zakupa sa navedenom opremom (kancelarijskom i skladišnom) u poslovnom prostoru potrebnom za korištenje poslovnog prostora i skladištenja robe iz proizvodnog asortimana Zakupnika.

PREDAJA U POSJED

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Zakupnik u trenutku zaključenja ovog ugovora već nalazi u posjedu svih nekretnina i pokretnina koje su predmet zakupa.

3.2. Ovom odredbom ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik upoznat sa stanjem predmeta zakupa te da nema nikakvih primjedbi u pogledu funkcionalnosti i podobnosti predmeta zakupa za korištenje kao kancelarijskog i skladišnog prostora. U tom pogledu ugovorne strane su suglasne da se isključuje odgovornost Zakupodavca za materijalne ili bilo koje druge nedostatke poslovnog prostora i postojeće opreme u vlasništvu Zakupodavca.

UGOVORNA NAKNADA

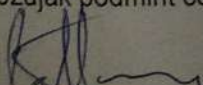
Članak 4.

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju obvezu Zakupnika da za korištenje predmetne imovine plaća Zakupodavcu mjesečnu naknadu u iznosu od ukupno 5.000,00 kn (4.000,00 uvećano za PDV).

4.2. Pri utvrđenju ugovorne naknade iz prethodne odredbe uzeto je o obzir da Zakupnik pruža uslugu čuvanja nekretnine u Muću, u koju svrhu je i postavio uređaje (kamere) za zaštitu objekta od provale. Ugovorene zakupnina dospijeva na plaćanje do svakog 10. dana u mjesecu za tekući mjesec te se Zakupnik obvezuje da najkasnije do tog dana u mjesecu isplati naknadu na račun Zakupodavca: IBAN: HR5323400091190026412 otvoren kod PBZ d.d..

4.3. Ugovorena zakupnina plaća se na temelju izdanog računa Zakupodavca za tekući mjesec sa dospijećem do 10. dana u mjesecu za tekući mjesec te se e-mailom (a po potrebi i poštom) šalje Zakupniku.

Obzirom da se Zakupnik već nalazi u posjedu predmetnih nekretnina i kancelarijske i skladišne opreme na dan otvaranja stečajnog postupka nad Zakupodavcem, to dospjela zakupnina za mjesec prosinac 2017.g., siječanj i veljaču 2018.g. će se podmiriti na slijedeći način: u ukupno 3 mjesečne rate, svaka u iznosu od 5.000,00 kn počev od mjeseca travnja do mjeseca lipnja, a podmiruje se zajedno sa dospjelim zakupninom u tekućem mjesecu (sa zakupninom u travnju, u svibnju i u lipnju). Zakupnina za mjesec ožujak podmirit će se najkasnije do dana 28.03.2018.godine.



4.4. Ovom odredbom Zakupnik izričito i neopozivo ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog ugovora i bez daljnje njegove suglasnosti, dozvole ili bilo koje druge radnje, u slučaju neispunjenja ugovorne obveze isplate zakupnine, režijskih i drugih troškova po dospelju, kao i u slučaju nepridržavanja odredaba ovog ugovora zbog kojih za Zakupodavca nastupi bilo kakav oblik štete, neposredno pokrene ovrhu nad cjelokupnom njegovom imovinom u svrhu podmirenja svih dospjelih, a nepodmirenih obveza iz ovog ugovora.

KORIŠTENJE PREDMETA ZAKUPA

Članak 5.

5.1. Zakupnik se ovom odredbom obvezuje koristiti predmetnom imovinom u skladu sa ovim ugovorom te pri korištenju istom postupati pažnjom dobrog i savjesnog gospodarstvenika, kao da postupa sa svojom vlastitom imovinom.

5.2. Zakupnik ima pravo koristiti predmetnu imovinu isključivo za vlastite potrebe u skladu sa namjenom zakupljene imovine, pri čemu dio poslovnih prostorija koje se nalaze na adresi sjedišta Zakupodavca može koristiti i to etažu 15 isključivo kao kancelarijski prostor, a etažu 14 kao kancelarijski i prodajni prostor, dok nekretninu tj. poslovne prostorije u Muću može koristiti kao skladišni prostor, a po potrebi i kancelarijski prostor. Pri korištenju skladišnog prostora Zakupnik mora svoju robu koristiti i skladištiti na način da ne dolazi do miješenja roba vlasništvo Zakupodavca i robe vlasništvo Zakupnika te stoga skladištiti vlastitu robu izdvojeno od robe Zakupodavca te paziti da pri manipulaciji i skladištenju vlastite robe ne dođe do oštećenja robe vlasništvo Zakupodavca.

5.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se predmet zakupa ne može dati u podzakup ili na privremeno korištenje trećoj osobi bez izričite prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

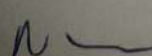
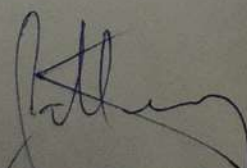
5.4. Iz razloga prodaje predmeta zakupa, kao i zaliha robe u skladištu u Muću u vlasništvu Zakupodavca tijekom stečajnog postupka, Zakupnik se obvezuje omogućiti svim zainteresiranim osobama za kupnju razgledavanje predmeta zakupa i zaliha robe vlasništvo Zakupodavca te o razgledavanju obavijestiti Zakupodavca. Zakupnik nije ovlašten primati pisane ponude za otkup imovine koja je predmet zakupa ili zaliha robe na skladištu u Muću, već je u obvezi uputiti zainteresiranu stranu da ponudu dostavi stečajnom upravitelju Zakupodavca.

TEKUĆE ODRŽAVANJE

Članak 6.

6.1. Troškove redovitog korištenja zakupljene imovine koji se odnose i na sve režijske troškove koji terete zakupljenu imovinu te troškove popravka instalacija snosi Zakupnik.

6.2. Zakupnik se ovom odredbom obvezuje uredno, po dospelju, plaćati sve režijske troškove korištenja zakupljene imovine, a posebno trošak struje, vode, komunalne naknade, naknade za uređenje voda, održavanja čistoće i odvožnje otpada. Zakupnik se obvezuje zaprimiti u sjedištu Zakupodavca sve režijske račune bilo oni ostavljeni u poštanskom sandučiću Zakupodavca ili neposredno u poslovnim prostorijama koje koristi Zakupnik.



POPRAVKI

Članak 7.

7.1. Zakupnik snosi sve troškove popravaka oštećenja zakupljene imovine koje je prouzročio sam ili su ih prouzročile treće osobe angažirane od strane Zakupnika.

7.2. Ako za vrijeme trajanja ovog ugovora nastane potreba da se u zakupljenom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ju je Zakupnik dužan održavati, izvrše popravci, trošak tih popravaka snosi Zakupnik. Isti je dužan odmah i bez odgađanja o tome pisano obavijestiti Zakupodavca.

KORIŠTENJE OPREME

Članak 8.

8.1. Zakupnik je dužan poslovne prostorije i postojeću opremu koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika, u skladu s njenom namjenom i pazeći da ne dođe do oštećenja iste. Zakupnik prihvaća obvezu da će sam i o svom trošku održavati prostorije i opremu u ispravnom stanju i radi toga obavljati potrebne popravke na njoj. Isto vrijedi i za troškove popravaka izazvanih redovnom upotrebom opreme, kao i troškove same upotrebe opreme koje u cijelosti snosi Zakupnik.

8.2. Zakupnik nije ovlašten opremu iznositi izvan sjedišta Zakupodavca. Za premještaj iste na skladišni prostor u Muću potrebna je prethodna pisana suglasnost Zakupodavca.

8.3. Zakupnik nije odgovoran za pogoršanje stanja opreme do kojeg dođe njenom redovitom uporabom sukladno ovom ugovoru.

8.4. Zakupnik se obvezuje opremu vratiti Zakupodavcu u posjed odmah nakon prestanka ovog ugovora.

OSIGURANJE OD RIZIKA

Članak 9.

9.1. Zakupnik se ovom odredbom obvezuje osigurati zakupljenu imovinu i to zakupljene nekretnine i instalacije od rizika požara i krađe te prema potrebi i svih drugih uobičajenih rizika za tu vrstu imovine kod ovlaštenog osiguravajućeg društva po izboru Zakupnika. Za nastale osigurane slučajeve osigurnina se isplaćuje Zakupniku.

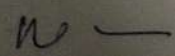
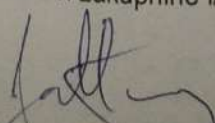
TRAJANJE UGOVORA

Članak 10.

10.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj ugovor traje sve do trenutka prodaja zakupljene imovine u stečajnom postupku nad Zakupodavcem.

10.2. U trenutku prestanka ovog ugovora uslijed prodaje predmetne imovine kupcu, Zakupnik je dužan odmah po pisanoj obavijesti zaprimljenoj od strane Zakupodavca predati istom u slobodan i nesmetan posjed predmetnu imovinu.

10.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju neispunjenja ugovorne obveze Zakupnika iz čl.4. ovog ugovora, Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj ugovor pod uvjetom da prethodno pisanim putem pozove Zakupnika da u roku od najviše 30 dana podmiri dospjelu, a nepodmirenu obvezu po osnovi zakupnine i/li režijskih troškova.



MEĐUSOBNA KOMUNIKACIJA

Članak 11.

11.1. Sva međusobna komunikacija stranaka temeljem ovog ugovora (računi, suglasnosti), valjana je ako je učinjena u skladu sa dogovorenim načinom komunikacije i to e-mailom (putem interneta), telefaksom ili preporučeno poštom.

11.2. U skladu sa prethodnom odredbom Zakupnik je u obvezi bez odgađanja javiti Zakupodavcu promjenu adrese, zastupnika ili kojeg drugog registarskog podatka do koje bi došlo za vrijeme trajanja ovog ugovora.

IZMJENE / DOPUNE UGOVORA

Članak 12.

12.1. Sve izmjene i dopune ovog ugovora valjane su samo ako su sastavljene u pisanom obliku i potpisane po ovlaštenim osobama oba ugovaratelja.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 13.

13.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svaki spor koji nastane iz ili povodom ovog ugovora pokušati riješiti sporazumom, u protivnom će spor rješavati nadležan Trgovački sud u Splitu.

PRAVNI UČINAK UGOVORA

Članak 14.

14.1. Ovaj ugovor zaključen je i stupa na snagu kada ga potpišu ovlaštene osobe obje ugovorne strane, a pravni učinak ima od dana otvaranja stečajnog postupka nad Zakupodavcem.

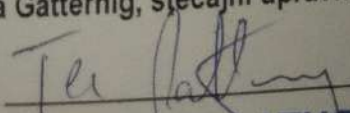
14.2. U znak suglasnosti sa sadržajem ovog ugovora ovlaštene osobe obje ugovorne strane istog potpisuju. Ovaj ugovor potvrdit će se kod javnog bilježnika u skladu sa Zakonom o javnom bilježništvu, a trošak potvrđivanja (solemnizacije) snosi Zakupnik.

PRIMJERC I UGOVORA

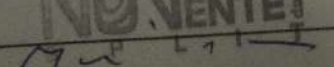
Članak 15.

15.1. Ovaj ugovor sačinjen je u dovoljnom broju primjeraka i to za svaku ugovornu stranu po jedan primjerak te jedan primjerak za javnog bilježnika.

ARCA MERCATUS d.o.o. u stečaju
Split, Varaždinska 53.
Tea Gatternig, stečajni upravitelj


ARCA MERCATUS
d.o.o. za trgovinu i usluge

NOVO NOVENTE d.o.o.
Makarska ulica 1.
Mili Mišljenčević, direktor


NOVO NOVENTE



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Ilija Šarić

Split, Hrvatske bratske zajednice 3a

Poslovni broj: OV-2759/2018

Ja, javni bilježnik **Ilija Šarić**, Split, Hrvatske bratske zajednice 3a, potvrđujem da su stranke:

ARCA MERCATUS, d.o.o. u stečaju, MBS: 060029443, OIB: 21842109097, Split, VARAŽDINSKA 53, zastupano po stečajnom upravitelju **TEA GATTERNIG, OIB 20214370352, VARAŽDIN, ŠEMOVEČKIH ŽRTAVA 18**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 103263669 PU Varaždinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, Zakupodavac,

NOVO NOVENTE d.o.o., MBS: 060257145, OIB: 62538496585, Split, Makarska ulica 1, zastupano po direktoru **MILI MIŠLJENČEVIĆ, OIB 97147315735, SPLIT, Makarska ulica 1**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 112349223 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, Zakupnik,

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 20.ožujka 2018.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 prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 7. i 1. ZJP naplaćena u iznosu 30,00 kuna.
Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 500,00 kuna uvećana za PDV u iznosu od 125,00 kuna.

Split, 27.03.2018.

Javni bilježnik
Ilija Šarić

