

Stečajna masa IZA TINANTE d.o.o. – u stečaju, Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB: 49487334027, zastupana po stečajnom upravitelju Jelenko Lehki, kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)

ŠESTAN ELECTRIC d.o.o., OIB: 94533882798, Zadar, Benka Benkovića 7 B, zastupan po direktoru Predrag Šestan, kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik)

zaključili su u Zagrebu dana 18.09.2018. godine slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

PREDMET ZAKUPA

Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u Zadru, u sklopu trgovačkog centra „City galerija“, k.č.br. 4924/2, POSLOVNA ZGRADA I GOSPODARSKO DVORIŠTE upisana u zk.ul. 13234, k.o. Zadar i to - suvlasnički udio 115 (E-115) – poslovni prostor – na prvom katu zgrade oznake broj 7, ukupne površine 27,74 m².

KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 2.

Poslovni prostor iz članka 1. ovoga Ugovora daje se u zakup isključivo radi obavljanja poslovne djelatnosti Zakupnika – kupnja i prodaja robe, i skladištenje robe. Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik, u prostoru iz članka 1. ovoga Ugovora ne smije obavljati druge djelatnosti.

TRAJANJE ZAKUPA

Članak 3.

Ovaj Ugovor zaključuje se na **neodređeno** vrijeme počevši od dana 01.10.2018. godine. Zakup počinje teći od 01.10.2018. godine, kada počinje teći i obveza plaćanja zakupnine.

Članak 4.

Kao jamčevinu za uredno izvršavanje svojih obveza Zakupnik je prethodno zaključenju ovog Ugovora uplatio iznos od 1.000,00kn kao polog koji će se vratiti po prestanku ovog ugovora. Zakupnik potpisom ovog ugovora daje suglasnost Zakupodavcu da bez svakog daljnjeg poziva i dozvole iz predmetnog pologa naplati sva potraživanja koja ima prema Zakupniku temeljem ovog ugovora i njegovog izvršavanja.

ZAKUPNINA

Članak 5.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor iz članka 1. ovoga Ugovora iznosi 1.000,00 kn (slovima: jednatisučakuna).

Osim ugovornog iznosa iz stavka 1. ovoga članka Zakupnik je u obvezi plaćati režijske troškove, komunalnu i vodnu naknadu, kao i sve ostale obveze koji terete predmetni prostor, posebice troškove upravljanja objektom za koje račun ispostavlja Trgovinski centar Zadar.

Članak 6.

Zakupnina se plaća u korist žiro računa Zakupodavca, sa naznakom u opisu plaćanja "Zakupnina za poslovni prostor Stečajna masa iza TINANTE d.o.o.- u stečaju", do 15. dana u mjesecu za tekući mjesec.

Žiro račun Zakupodavca na koji Zakupnik plaća zakupninu glasi **IBAN: HR0223900011101033158**, otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d..

U slučaju promjene računa na koji se ima vršiti plaćanje zakupnine, Zakupodavac će o tome pisano obavijestiti Zakupnika uz naznaku novog računa.

Članak 7.

U slučaju da Zakupnik kasni s plaćanjem mjesečne zakupnine više od 30 (trideset) dana, Zakupodavac je ovlašten po svom izboru jednostrano otkazati ovaj ugovor.

Obavijest o otkazu ugovora smatra se dostavljenom istekom osmog dana od dana upućivanja pisane obavijesti Zakupniku preporučenom pošiljkom s povratnicom.

U slučaju jednostranog otkaza ugovora, o čemu Zakupodavac dostavlja obavijest Zakupniku preporučenim pismom s povratnicom na adresu Zakupnika, Zakupnik je dužan u roku 8 (osam) dana, računajući od dana predaje preporučenog pisma pošti, Poslovni prostor, slobodan od svih osoba i svojih stvari, predati u samostalan i neposredan posjed Zakupodavca. U slučaju bezuspješnog protoka navedenog roka, Zakupodavac je ovlašten samostalno preuzeti posjed Poslovnog prostora, a takvo preuzimanje posjeda neće se smatrati smetanjem posjeda Zakupnika.

ODRŽAVANJE I ULAGANJA

Članak 8.

Za čitavo vrijeme trajanja zakupa, Zakupnik je odgovoran za održavanje predmetnog poslovnog prostora. Izvan radnog vremena Zakupnika, Zakupodavac ima pravo vršiti povremene preglede Poslovnog prostora, te u slučaju uočavanja nedostataka u svezi održavanja istoga pisano zatražiti od Zakupnika da iste otkloni u primjerenom roku koji će mu biti ostavljen.

Troškovi održavanja poslovnog prostora isključivi su trošak Zakupnika, bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom (snižavanjem iste) ili traženja njihove nadoknade od Zakupodavca.

Članak 9.

Zakupnik se odriče prava potraživanja za uložena sredstva u predmetni poslovni prostor i to s bilo koje osnove, bez obzira da li su sredstva uložena sa ili bez znanja Zakupodavca.

Članak 10.

Zakupnik je odgovoran za svu štetu koja nastane korištenjem poslovnog prostora protivno ovom ugovoru ili njegovoj namjeni, bez obzira na to je li poslovni prostor koristio on, ili neka osoba po njegovom nalogu ili koja druga osoba kojoj je omogućio da se istom koristi.

Članak 11.

Stranke isključuju mogućnost da Zakupnik vrši bilo kakve građevinske ili bilo kakve druge radove u poslovnom prostoru koji prelaze okvire tekućeg održavanja (npr. rušenje pregradnih zidova, mijenjanje rasporeda prostorija i sl.), bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

MATERIJALNI NEDOSTATCI

Članak 12.

Zakupnik je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora, pa se isključuje svaka odgovornost Zakupodavaca za materijalne nedostatke istoga.

Stranke isključuju pravo Zakupnika da otkáže ili raskine ovaj ugovor ili zahtjeva sniženje zakupnine zbog materijalnih nedostataka Poslovnog prostora bilo koje vrste.

Zakupnik se obvezuje da će za čitavo vrijeme trajanja zakupa otklanjati sve eventualne materijalne nedostatke predmetnog poslovnog prostora o svom trošku, bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom (snižavanjem iste) ili traženja njihove nadoknade od Zakupodavaca.

PODZAKUP

Članak 13.

Ugovorne stranke isključuju mogućnost podzakupa poslovnog prostora ili bilo kojeg njegovog dijela.

PRESTANAK ZAKUPA

Članak 14.

Ugovor o zakupu prestaje otkazom. Zakupodavac je ovlašten jednostrano otkazati ovaj ugovor u slučaju da (alternativno):

1. Zakupnik kasni s plaćanjem zakupnine više od 30 (trideset) dana (članak 7. ugovora);
2. Zakupnik koristi Poslovni prostor suprotno članku 2. ovog ugovora;
3. Poslovni prostor ili bilo koji njegov dio Zakupnik da u podzakup suprotno članku 13. ovog ugovora;
4. Zakupnik pristupi izvođenju zahvata u Poslovnom prostoru suprotno članku 11. ovog ugovora;
5. Zakupnik odlukom nadležnog tijela izgubi pravo na obavljanje djelatnosti;
6. i u drugim slučajevima ako na bilo koji način Zakupnik ne izvršava obveze iz ovog ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se radi o poslovnom prostoru koji ulazi u stečajnu masu i za kojeg je pokrenut postupak prodaje.

Zakupodavac u svakom slučaju ima pravo jednostrano otkazati ovaj ugovor o zakupu, uz otkazni rok od 30 dana.

Članak 15.

U slučaju prestanka ugovora, Zakupnik je dužan u roku 8 (osam) dana, računajući od dana prestanka ugovora o zakupu, poslovni prostor, slobodan od svih osoba i njegovih stvari, u stanju u kakvom je on ili bio na dan prestanka ili na dan sklapanja ovog ugovora, predati u samostalan i neposredan posjed Zakupodavca.

Članak 16.

Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor bez navođenja razloga podnošenjem pisane obavijesti preporučenom pošiljkom Zakupodavcu, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, računajući od dana kad Zakupodavac zaprimi predmetnu obavijest.

PREDAJA POSJEDA ZAKUPNIKU

Članak 17.

Predaja posjeda poslovnog prostora Zakupniku izvršit će se dana 01.10.2018. godine, ako Zakupnik prethodno ispuni svoju obvezu iz članka 4. stavak 1. ovog Ugovora.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 18.

Ugovorne strane izjavljuju jedna drugoj da su poduzele sve pravne i druge radnje kako bi valjano prihvatile i izvršavale svoje obveze po ovom Ugovoru.

Ugovorne strane ujedno izjavljuju jedna drugoj da izvršenje njihovih obveza po ovome ugovoru neće dovesti do kršenja niti povrede bilo kojega ugovora ili ograničenja na koje su se obvezale.

Članak 19.

Ugovorne strane su suglasne da sve dopune i izmjene ovoga Ugovora moraju biti u pismenom obliku.

Članak 20.

Na odnose stranaka koji nisu uređeni ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora i odgovarajuće odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Članak 21.

Sve eventualne sporove proistekle iz ovog Ugovora ugovorne strane nastojati će riješiti mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti takvog rješenja ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Zagrebu.

Članak 22.

Ovaj Ugovor sklopljen je u 2 (dva) primjerka, od kojih jedan izvornik zadržava Zakupnik, a drugi zadržava javnim bilježnik za potrebe ovjere potpisa.

ZAKUPOPRIMAC:
ŠESTAN ELECTRIC d.o.o.,
direktor
Predrag Šestan

ŠESTAN ELECTRIC d.o.o.
ZADAR, Benka Benkovića 7B
OIB 94533882798

ZAKUPODAVAC:
Za STEČAJNA MASA IZA TINANTE
d.o.o. – u stečaju,
Stečajni upravitelj
Jelenko Lehki

STEČAJNA MASA IZA
TINANTE d.o.o.
Zadar, Pavla Hatva
OIB 49487334497

Stečajna masa IZA TNANTE d.o.o. – u stečaju, Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB 49487334027, zastupana po stečajnom upravitelju Jelenko Lehki kao zakupodavac s jedne strane (u daljnjem tekstu Zakupodavac)

i

ŠESTAN ELECTRIC d.o.o., OIB 94533882798, Zadar, Benka Benkovića 7B, zastupan po direktoru Predrag Šestan kao zakupnik s druge strane (u daljnjem tekstu Zakupnik)

sklapaju u Zadru, dana 22.05.2019. godine slijedeći

SPORAZUM o raskidu ugovora o zakupu poslovnog prostora

Članak 1.

Ugovorne strane sporazumno raskidaju Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Zadru, u sklopu trgovačkog centra „City galerija“, k.č.br. 4924/2, POSLOVNA ZGRADA I GOSPODARSKO DVORIŠTE upisana u zk. ul. 13234, k.o. Zadar i to suvlasnički udio 115 (E-115)- poslovni prostor-na prvom katu zgrade oznake broj 7, ukupne površine 27,74 m2 zaključen dana 18.09.2018. godine.

Predmetni ugovor o zakupu poslovnog prostora bio je zaključen na neodređeno vrijeme, a ugovorne strane sporazumno utvrđuju kako isti raskidaju zaključno sa danom 31.05.2019. godine koji je dan određen i kao rok za primopredaju poslovnog prostora.

Članak 2.

Ugovorne strane utvrđuju da će se sva dugovanja Zakupnika za režije u točnom iznosu utvrditi po sastavljanju zapisnika o primopredaji prostora koji će ugovorne strane zajedno sačiniti, te će ih Zakupnik podmiriti.

Članak 3.

Predmetnom zapisniku o primopredaji prostora, u kojem će se zabilježiti stanje brojila struje i vode, priložiti će se i fotografije predmetnog prostora, kao dokaz o njegovom stanju u trenutku prestanka zakupa.

U zapisniku o primopredaji prostora, također će se navesti ostala eventualna dugovanja zakupoprimca za režije po osnovi korištenja predmetnog prostora, koja u trenutku primopredaje još nisu dospjela, a koja se Zakupoprimac obvezuje podmiriti u roku 15 dana od dana njihovog obračuna, odnosno do dana dospjeća istih tražbina.

Članak 4.

Ovaj sporazum stupa na snagu danom zaključenja.

Za Zakupodavca:
Stečajna masa IZA TINANTE d.o.o.
u stečaju

Stečajni upravitelj
Jelenko Lehki
STEČAJNA MASA IZA
TINANTE d.o.o.
- u stečaju
Zagreb, Pavla Hatza 10
OIB: 49487334027

Za Zakupnika:
ŠESTAN ELECTRIC d.o.o.

Predrag Šestan, direktor

ŠESTAN ELECTRIC d.o.o.
ZADAR, Benka Benkovića 7B
OIB 94533882798