

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC RIJEKA

1

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

RIJEKA

(adresa nadležne jedinice)

19-05-2021

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POSTE
KLASA 120-91/21-06/47
UR. BROJ 07-02-21-10

Nadležni trgovački sud

Poslovni broj spisa 7 st 366/2021

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

SPRITSKA OBZAKA d.o.o.

OIB

Adresa / sjedište

KRALJA ŽIVKINIĆA 14, 21000 SPLIT

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

GOOD ADVISORY d.o.o.

OIB

Adresa / sjedište

OPATIJA, EUGENA KUČIĆA 3

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

TRGOVAČKI SUD U SPLITU 13P-295/2018

Iznos dospjele tražbine 2.325.559,85 (kn)

Glavnica 2.155.689,6 (kn)

Kamate 169.870,25 (kn)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

od 28. travnja 2021. uesecno po 57.045,18 (kn)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

PRVOSTUPAJSKA PRESUDA TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA / NE za iznos _____ (kn)

Naziv ovršne isprave

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (kn)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / NE ODRIČEM

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

Mjesto i datum

SPLIT, 13.05.2021. god.

Potpis vjerovnika

SPLITSKA OBALA
d.o.o. SPLIT

DIREKTOR: DRAŽEN DELIC
DIPLOM. ING. STRJ.

**FINA – RIJEKA – PISARNICA PREDSTEČAJNIH NAGODBI
FRANA KURELCA 8
51 000 RIJEKA**

PREDMET: Prijava tražbina

Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci
broj 7 St – 366/2021

BROJ PREDMETA: 7 St-366/2021

Vjerovnik - Prijavitelj tražbine: Splitska obala d.o.o., OIB:89801268320,
Kralja Zvonimira 14, 21000 Split, zastupana
po direktoru Dražen Delić, dipl. ing. stroj.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, 28. travnja 2021.g., broj 7 St-366/2021 otvoren je predstečajni postupak nad dužnikom **Good Advisory d.o.o. za usluge i turistička agencija, Opatija, Eugena Kumičića 9, OIB: 83883384706.**

U zakonskom roku **od 21 dan**, vjerovnik Splitska obala d.o.o., prijavljuje svoje potraživanje u predstečajnom postupku, a sve iz razloga kako je to niže opisano s obzirom da u Prijedlogu plana financijskog i operativnog restrukturiranja nije naveden vjerovnik Splitska obala d.o.o., u popisu obveza dužnika Good advisory d.o.o., od 23.04.2021.god.(predano Fini).

Obrazloženje:

Vjerovnik Splitska obala d.o.o. je sa Sunčanom oazom d.o.o., Opatija, Antona Mihića 3, OIB: 15825393454 sklopila dana 30.4.2015.g., Ugovore (9/B/15, 10/B/15, 11/B/15), o zakupu tri poslovna prostora u Splitu, na kupališno-poslovnom kompleksu Bačvice, anagrafske oznake Preradovićevo šetalište 2, sagrađene na čest. zem. 702/2, ZU 16934 K.O. Split i to poslovni prostor u etaži prizemlja označenoj oznakom broj 1, prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-1-, 2-2,2-3, prostor u etaži prizemlja označen broj 2-15, 2-16, a koji ugovori su raskinuti dana 24. kolovoza 2016.g. od strane Splitske obale d.o.o.

Dana, 5.2.2018.g. Sunčana oaza d.o.o. je sklopila Ugovor o podzakupu poslovnog prostora, sa Funky barom d.o.o., a kojim je daje u podzakup upravo gore opisana 3 poslovna prostora.

U navedenom Ugovoru se u čl 2. ističe da se radi o 100% povezanim tvrtkama iako je razvidno iz uvida u sudski registar da navedene tvrdnje ne stoje , jer tek danom 20.2.2018.g. dolazi do promjene u osnivaču društva kada je izvršena promjena iz Mario Kovačević u Funky bar d.o.o., odnosno 15 dana nakon potpisivanja Ugovora o popzakupu.

Funky bar d.o.o. dana 25.01.2021.godine pripaja se društvu GOOD ADVISORY d.o.o. za usluge i turistička agencija, Opatija, Eugena Kumičića 9, upisano u reg.ulošku s matičnim brojem subjekta (MBS) 080978853 pred Trgovačkim sudom u Rijeci, a koji se nalazi u predmetnim prostorima i do današnjeg dana nisu platili niti kune na ime zakupnine.

Radi pojašnjenja činjenica ističe se kako slijedi:

Dana, 12.2.2018.g. Sunčana oaza d.o.o. je pokrenula predstečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Splitu, te je dana 19.2.2018.g. doneseno i Rješenje o otvaranju predstečajnog postupka, pod brojem 12 St-92/2018, u kojem je vjerovnik Splitska obala d.o.o. uredno i prijavila svoje potraživanje te je i utvrđena tražbina vjerovnika Splitska obala d.o.o. u iznosu od 430.951,84 kn.

Kako je postupak predstečajne nagodbe odbijen, jer nisu postojale realne osnove za nastavak poslovanja Sunčane oaze d.o.o., te je doneseno konačno Rješenje Visokog trgovačkog suda u Zagrebu, broj 78 Pž-6533/2018-2 od 4.listopada 2018.g. , a kojim se odbija žalba kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj St- 92/2018-35 od 4. listopada 2018.g., kojim je obustavljen predstečajni postupak i odlučeno da će se postupak nastaviti kao da je podnesen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka.

Međutim, nakon donošenja navedenog Rješenja Visokog trgovačkog suda u Zagrebu, Sunčana oaza d.o.o., 23.10.2018.g. mijenja sjedište iz Splita , na adresu Zagreb, Trg Republike Hrvatske 1, te paralelno sa prebacivanjem sjedišta tvrtke Sunčane oaze d.o.o. u Zagrebu, osnovana tvrtka Sunčana plaža 19.9.2018.g, a kojoj je tvrtka Sunčana oaza d.o.o. pripojena dana 21.11.2018.g.

Dana, 16.1.2019.g., račun dužnika Sunčana plaža d.o.o. je blokiran temeljem neplaćenih obveza prema vjerovniku Splitska obala d.o.o., a sve prema navedenim ugovorima, čiji dug do danas za obveze prema najamnicima nije podmiren.

Dana, 25.3.2019.g. je pokrenut postupak predstečajne nagodbe i za Sunčanu plažu d.o.o. , pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba Karlovac pod brojem 3 St- 713/2019, u kojem je vjerovniku Splitskoj obali d.o.o. priznato potraživanje u iznosu od 845.561,04 kn.

Iz naprijed navedenog se vidi da su namjerno izbjegnute obveze za neplaćene najamnine tvrtki Splitska obala d.o.o.

Iz naprijed navedenog vidljivo je da se radi o uobičajenoj i uhodanoj praksi firmi koje su u vlasništvu iste osobe, na način da se najprije mijenja sjedište iz Splita u Zagreb, a nakon toga pokreće predstečajni postupak, a sve radi neplaćanja svojih obveza.

U odnosu na Funky bar d.o.o. ističe se da je za isti također vođen predstečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu broj St - 2823/19.

Ovaj postupak je također obustavljen te je firma Funky bar d.o.o. pripojena društvu GOOD ADVISORY d.o.o. za usluge i turistička agencija, Opatija, Eugena Kumičića 9, upisano u reg.ulošku s matičnim brojem subjekta (MBS) 080978853 pred Trgovačkim sudom u Rijeci.

Dana 23.04.2021.godina pokrenut je predstečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Rijeci za društvo GOOD ADVISORY d.o.o. za usluge i turistička agencija, Opatija, Eugena Kumičića 9, te se vodi pod brojem 7 St-366/2021.

S obzirom da Funky bar d.o.o. a do današnjeg dana nije platio niti jednu zakupninu za 3 atraktivna poslovna prostora u Splitu, na Bačvicama, na adresi Preradovićevo, Splitska obala d.o.o. je pokrenula sudski postupak radi naplate najamnine i iseljenja, te je nakon provedenog postupka donesena prvostupanjska presuda Trgovačkog suda u Splitu broj 13 P-295/2018, a kojim se usvojeno potraživanje od 1.027.424,80 kn.

Slijedom navedenog vrši se prijava potraživanja za društvo GOOD ADVISORY d.o.o. s obzirom da je istome pripojen Funky bar d.o.o. na način kako slijedi:

Od 1.3.2018.g. od 23.4.2021.g. mjesečna zakupnina u iznosu od 57.079,16 kn , a što ukupno iznosi 2.155.689,6 kn sa pripadajućom zakonskom kamatom od 169.870,25 kn, a što sveukupno iznosi 2.325.559,85 kn.

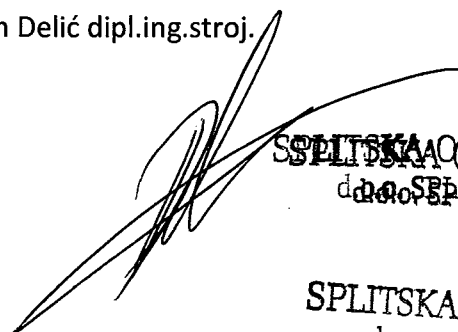
Predlaže se da se Splitskoj obali d.o.o. prizna status vjerovnika u ovom postupku kao i da se prizna njeno potraživanje u cijelosti.

Također se moli da se sva pismena vezana uz ovaj postupak dostave na adresu Splitske obale d.o.o., Kralja Zvonimira 14, Split, a radi njezinog sudjelovanja u ovom postupku .

Splitska obala d.o.o.

zastupana po direktoru Dražen Delić dipl.ing.stroj.

U Splitu, 14.05.2021.g.


SPLITSKA OBALA
d.o.o. SPLIT
SPLITSKA OBALA
d.o.o. SPLIT

PRIVITAK:

Prijava tražbina vjerovnika u predstečajnom postupku obrazac 3,
poslovni broj 7 St – 366/2021

Ugovori za 3 poslovna prostora sa Sunčanom oazom d.o.o.

Ugovor o podzakupu poslovnog prostora i Aneks Ugovora

Izvadak iz sudskog registra o pripajanju društva Funky bar d.o.o. društvu GOOD ADVISORY
d.o.o.

Odluka o raskidu Ugovora

Presuda Trgovačkog suda u Splitu

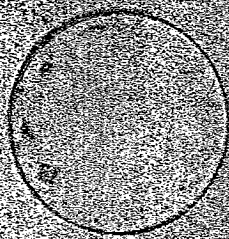
Tužba Trgovačkom sudu u Splitu

Žalba tužitelj

Žalba tuženika

Obračun iznosa i kamata

Poslatina placena
Hrvatskoj pošti.



SPITSKA OBALA
D.O.O. SPIN



AR

FINA - ZUEKA - RISADNICA

REDSTRECAJNIN

12400021

FRANA - ZUEKA 8

SPIN - ZUEKA

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC RIJEKA

1

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

ŽAGREB

(adresa nadležne jedinice)

19-05-2021

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POSTE

KLASA
UR. BROJ

Nadležni trgovački sud ŽAGREB
Poslovni broj spisa 203t-2823/19-3

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv SPLITSKA OBALA D.O.O.

OIB 89801268320

Adresa / sjedište KRALJA ZVONIMIRA 14, 21000 SPLIT

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv FUNKY BAR D.O.O.

OIB 98520267649

Adresa / sjedište TRG REPUBLIKE HRVATSKE 1, ŽAGREB

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

TRGOVAČKI SUD SPLIT 13 P-295/2018

Iznos dospjele tražbine 1.264.840,91 (kn)

Glavnica 1.179.636,00 (kn)

Kamate 85.204,91 (kn)

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

od 20.11.2019. ujedno po 57.079,16 (kn)

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

PRIVODNAPANSKA PREUDA TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA / NE za iznos _____ (kn)

Naziv ovršne isprave

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (kn)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / NE ODRIČEM

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

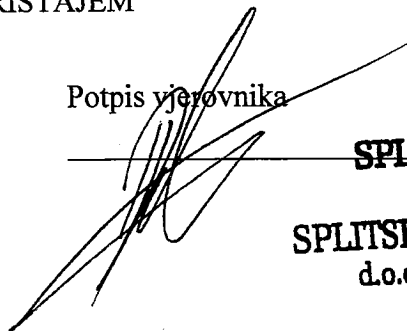
Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

Mjesto i datum

SPLIT, 5.12.2019.

Potpis vjerovnika



SPLITSKA OBALA
d.o.o. SPLIT
SPLITSKA OBALA
d.o.o. SPLIT

Trgovačko društvo **SPLITSKA OBALA d.o.o.**, iz Splita, Kralja Zvonimira 14, OIB 89801268320, zastupano po direktoru društva Perislav-u Bonačić-u kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)...

i

trgovačko društvo **SUNČANA OAZA d.o.o.**, iz Opatije, Antona Mihića 3, OIB 15825393454, IBAN HR9623600001102016418, zastupano po Mario-u Kovačević-u kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik), zaključuju slijedeći.....

UGOVOR

o zakupu poslovnog prostora

članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u sklopu kupališno-poslovnog kompleksa Bačvice u Splitu, na adresi Preradovićevo šetalište 2, sagrađenog na čest. zem. 702/2 Z.U. 16934 K.O. Split, u vlasništvu Grada Splita, u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-15, 2-16. Zatvoreni poslovni prostor površine 47,20 m² (slovima: četrdesetsedam cijelih i dvadeset stotnina m²) i otvoreni poslovni prostor/terasa površine 45,65 m² (slovima: četrdesetpet cijelih i šezdesetpet stotnina m²).....

članak 2.

Zakupnik će poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora koristiti za obavljanje djelatnosti: ugostiteljstvo...

članak 3.

Zakupnina za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora iznosi:.....

- za zatvoreni poslovni prostor 144,88 (stočetrdesetčetiri cijela i osamdesetosam stotnina) kuna za 1 m², što ukupno za 47,20 (četrdesetsedam cijelih i dvadeset stotnina) m² iznosi 6.838,34 kn (šesttisućaosamstotridesetosam cijelih i tridesetčetiri stotnine kuna) mjesečno bez poreza.....
- za otvoreni poslovni prostor/terasu 84,52 (osamdesetčetiri cijela i pedesetdvije stotnine) kuna za 1 m², što ukupno za 45,65 (četrdesetpet cijelih i šezdesetpet stotnina) m² iznosi 3.858,34 (tritisućeosamstopedesetosam cijelih i tridesetčetiri stotnine) kuna mjesečno bez poreza.....

Prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine", br.: 73/13 i 148/13) i Pravilniku o PDV-u ("Narodne novine", br.: 79/13, 85/13 i 160/13) na zakupninu iz prethodnog stavka Zakupodavac kao davatelj usluge će prilikom ispostave računa posebno naznačiti poreznu stopu i izračunati iznos poreza na dodanu vrijednost, kao i ukupan iznos računa za zakupninu s PDV-om koji je Zakupnik dužan uplatiti Zakupodavcu.....

članak 4.

Stranke su suglasne da će se zakupnina po ovom Ugovoru plaćati mjesečno, u jednakim kunskim iznosima iz članka 3. ovog Ugovora, s početkom plaćanja tri mjeseca od izvršene primopredaje, što će biti utvrđeno zapisnikom o primopredaji, a plaćat će se unaprijed do 30-og u mjesecu na račun Zakupodavca broj: HR 3424020061100706819 otvoren kod ERSTE BANKE d.d.....

Ukoliko Zakupnik ne plaća zakupninu u roku određenom ovim člankom, dužan je platiti i zateznu kamatu od dana dospijeca do uplate u roku 30 dana od primitka obračuna.....^w

članak 5.

Utvrđuje se da je Zakupnik dana 02.03.2015. (drugi ožujka dvijetisućpetnaeste) uplatio obveznu jamčevinu u iznosu od 17.719,00 kn (sedamnaest tisuć sedam stot i devetnaest kuna i nula lipa), koja će se uračunati u zakupninu...^w.....

Stranke su suglasne da će Zakupnik uplatiti Zakupodavcu garantni plog u visini dvije mjesečne zakupnine (postignuta cijena na natječaju plus PDV), a što iznosi 26.741,70 kn (dvadeset šest tisuć sedam stot i četrdeset jedna kuna i sedamdeset lipa) prije potpisa ovog Ugovora kao jamstvo za izvršenje obveza iz ovog Ugovora.....

članak 6.

Ugovor se zaključuje na rok od 5 (pet) godina, računajući od primopredaje, te se isti produžuje na daljnji rok od 5 (pet) godina, ukoliko neka od ugovornih strana ne očituje volju za prestankom ugovora 90 dana prije kraja njegovog trajanja.....

članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se primopredaja poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora, koji je slobodan od osoba i stvari, izvršiti odmah, a najkasnije u roku od 10 (deset) dana po zaključenju Ugovora o zakupu.....

članak 8.

Naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi (prema stambenoj zgradi odnosno upravitelju zgrade) uz prethodni dogovor i pristanak Zakupnika 30 dana prije, kao i sve obveze iz osnova režijskih troškova: električna energija, voda, komunalna naknada, čistoća plaća Zakupnik, i to u rokovima dospijeca iz računa za navedene usluge.....

Zakupnik je dužan Zakupodavcu tromjesečno, na njegov pismeni zahtjev u roku od 30 dana od primitka, dostavljati dokaze o plaćenosti troškova iz stavka 1. ovog članka, te jednom godišnje dokaz o plaćenom osiguranju od opće odgovornosti.....

Bozica

[Signature]

članak 9.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili bilo koji drugi oblik poslovno-tehničke suradnje, osim ako nije dobio pisanu suglasnost Zakupodavca, osim 100% vlasnički povezanim tvrtkama.....

članak 10.

Zakupnik se obvezuje poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora urediti o svom trošku, ishoditi minimalne tehničke uvjete za namjenu prostora, te isti osigurati od opće odgovornosti kod neke od osigurateljskih kuća.....

Zakupodavac se obvezuje da će u svrhu ishodovanja minimalno tehničkih uvjeta Zakupniku predati uporabnu dozvolu poslovnog prostora, koja je dostatna za ishodovanje rješenja minimalno tehničkih uvjeta koje traži Zakupnik. Po pravomoćnosti rješenja o udovoljavanju minimalno tehničkim uvjetima za poslovni prostor, počinje teći rok važenja Ugovora kao i sve druge obveze.....

Prije izvođenja radova u prostoru Zakupnik je dužan zatražiti i ishoditi pisanu suglasnost Zakupodavca za uređenje prostora prema namjeni iz članka 2. ovog Ugovora.....

Troškovi uređenja, tekućeg i investicijskog održavanja padaju na teret Zakupnika bez prava na povrat uložених sredstava.....

Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti Zakupodavca mijenjati ugovorenu namjenu poslovnog prostora.....

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu na njegov pismeni zahtjev u roku 15 dana od primitka istog nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.....

članak 11.

Za vrijeme trajanja zakupa Zakupodavac ima pravo vršiti radove u svrhu održavanja poslovnog prostora, a posebno radove na: javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovišta, kao i eventualnoj nadogradnji zgrade, i to samo nužne radove radi sigurnosti i funkcionalnosti objekta uz prethodnu pismenu suglasnost Zakupnika.....

Zakupodavac je dužan, najkasnije 3 (tri) mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti Zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, te predviđenom roku radova.....

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu nesmetano obavljanje radova u prostoru, odnosno u slučaju većih radova na rekonstrukciji zgrade, predmetni prostor predati Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 3 (tri) mjeseca od dana dostave obavijesti o početku radova.....

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovog članka raskinuti ovaj Ugovor i u istom roku obavijestiti Zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 (petnaest) dana od poslone obavijesti dužan prostor predati u posjed.....

članak 12.

Za vrijeme trajanja radova u prostoru iz članka 11. stavka 1. ovog Ugovora, koji padaju na teret Zakupodavca, a zbog kojih Zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor ili je istog samo djelomično koristio, Zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.....

Ako se radi o radovima u poslovnom prostoru koji samo djelomično ograničavaju poslovnu djelatnost, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.....

U slučaju većih radova na rekonstrukciji ili nadogradnji zgrade, kada Zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor jer je istog predao Zakupodavcu, Zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za poslovni prostor.....

članak 13.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ako Zakupnik u roku od 20 dana od primitka pisanog upozorenja upućenog poštanskom preporukom o kršenju ugovornih odredbi isto ne ispravi, odnosno ako:..

- Zakupnik i poslije pismene opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor protivno Ugovoru i mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;.....
- Zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti;.....
- Zakupnik prestane s obavljanjem djelatnosti i s korištenjem poslovnog prostora neprekidno duže od 2 (dva) mjeseca, osim za vrijeme rekonstrukcije, adaptacije ili popravka poslovnog prostora ili objekta za koje je Zakupodavac izdao pismenu suglasnost;.....
- Zakupnik bez prethodno pisanog odobrenja Zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, površina ili namjena poslovnog prostora, kao i pregrađivanje prostora i sl.;.....
- Zakupnik ne plati dospelu zakupninu 2 (dva) mjeseca uzastopno ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine i nakon 15 (petnaest) dana od dana priopćenja druge pismene opomene Zakupodavca;.....
- Zakupnik ne poštuje odredbe članka 8., 9., 10. i 11. ovog Ugovora;.....
- Zakupnik ne plati dospjele račune koji su prefakturirani od strane Zakupodavca za električnu energiju, vodu, komunalnu naknadu, čistoću iz članka 8. ovog Ugovora, odnosno bilo koji od navedenih dospjelih računa, u roku od 30 (trideset) dana od dana dospijeca.....

članak 14.

Ovaj Ugovor o zakupu na određeno vrijeme prestaje istekom ugovorenog roka, odnosno pod uvjetima iz članka 6. ovog Ugovora.....

Temeljem članka 28. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 25/11) svaka ugovorna strana može otkazati ovaj Ugovor o zakupu uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ukoliko ugovorna strana koja krši odredbe ugovora, u roku od 20 dana od primitka drugog pisanog upozorenja upućenog poštanskom preporukom o kršenju ugovornih odredbi, isto ne ispravi.....

Iznimno od odredbe iz stavka 2. ovog članka, Zakupnik ne može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu prije isteka roka od 1 (jedne) godine, odnosno u slučaju raskida Ugovora i primopredaje prostora prije tog roka Zakupnik je dužan platiti zakupninu za cijeli period od 1 (jedne) godine.....

članak 15.

Zakupnik izjavljuje da je adresa na koju će mu se dostavljati sva pismena: **SUNČANA OAZA d.o.o., 51 410 Opatija, Kumičićeva 5**.....

Zakupnik se obvezuje, za slučaj promjene adrese, u roku od 15 (petnaest) dana o tome pismeno obavijestiti Zakupodavca.....

Ugovorne stranke su suglasne da će se sva pismena koja bude upućivao, Javni bilježnik ili Sud, a sve u svezi odnosa stranaka iz ovog Ugovora, upućivati na adresu iz stavka 1. ovog članka, odnosno na drugu adresu o kojoj će naknadno eventualno Zakupnik pisano u ugovorenom roku obavijestiti Zakupodavca. *W*

Stranke su suglasne da se dostava, u skladu s gornjim odredbama ovog članka, neovisno od toga je li uspješno iskazana Zakupniku ili ne, smatra uredno izvršenom danom druge po redu predaje preporučene pošiljke pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga na kojoj je označena adresa Zakupnika iz stavka 1. ovog članka, odnosno za slučaj obavijesti o promjeni adrese, ukoliko je upućena na adresu o kojoj je Zakupnik pisano izvijestio Zakupodavca.....

Posebno, budući da je Zakupnik pravna osoba upisana u javni registar, stranke su suglasne da se dostava smatra urednom ako je po drugi put upućena preporučenom pošiljkom na adresu sjedišta iz tog registra neovisno od toga je li dostava pismena izvršena.....

članak 16.

Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja ovršnu ispravu, u smislu članka 54. i 59. Zakona o javnom bilježništvu ("Narodne novine", broj: 78/93, 29/94 i 16/07), slijedom čega Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju istog može:.....

- za slučaj nepodmirenja ugovorenih tražbina na isplatu o dospelosti, kako iz osnova zakupnine tako i svih drugih nepodmirenih novčanih tražbina-proizišlih iz ovog Ugovora, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj njihovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, uključujući i sve njihove račune kod svih financijskih institucija, do namirenja glavne i svih ostalih tražbina;.....
- po isteku ugovorenog roka ili prestanku zakupodavnog odnosa zbog otkaza, temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu protiv Zakupnika i svih osoba koje se zateknu u predmetnom poslovnom prostoru radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari;.....

Stranke su suglasne da će javni bilježnik na Ugovor staviti klauzulu ovršnosti:.....

- **neposredne prisilne ovrhe ispražnjenjem i predajom u posjed predmeta zakupa**.....
- protekom ugovorenog roka zakupa na pismeni zahtjev Zakupodavca kada će javni bilježnik kao datum ovršnosti označiti prvi dan po proteku ugovorenog roka zakupa,.....
- uslijed otkaza, na pismeni zahtjev Zakupodavca uz priloženi dokaz o upućivanju otkaza, što će se smatrati ispravom iz čl. 54. st. 4 ZJB u kojem slučaju će kao dan nastupa ovršnosti javni bilježnik navesti prvi dan po proteku otkaznog roka koji teče od dana druge po redu predaje preporučene pošiljke s pismenim otkazom pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga, a upućene na adresu Zakupnika iz ovog Ugovora ili drugu adresu o kojoj je Zakupnik eventualno pisano obavijestio Zakupodavca.....

- neposredne prisilne ovrhe radi naplate naknade i posebnih troškova.....
- na pisani zahtjev Zakupodavca uz priloženi izvod iz poslovnih knjiga o stanju duga, odnosno neplaćenim računima, a u slučaju ovrhe zbog neplaćanja zakupnine i uz dokaz o upućivanju pismene opomene, što će se smatrati ispravom iz čl. 54. st. 4. ZJB u kojoj je Zakupodavac ovlašten navesti datum dospijeca i visinu tražbine iz osnova dospjele a neplaćene zakupnine i drugih naknada koje je dužan plaćati Zakupnik, u skladu s kojom ispravom će javni bilježnik odrediti datum ovršnosti.....

Zakupnik se obvezuje podnijeti ovaj Ugovor na solemnizaciju kod javnog bilježnika i snositi sve troškove vezane za solemnizaciju.....

članak 17.

Po prestanku Ugovora o zakupu ili zbog isteka roka ili zbog otkaza, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetni poslovni prostor u roku od 15 (petnaest) dana računajući taj rok od isteka Ugovora ili samo u slučaju otkaza od dana primitka obavijesti o otkazu.....

članak 18.

Prilikom predaje ispraznjenog poslovnog prostora Zakupodavac sastavlja zapisnik o preuzimanju poslovnog prostora u vrijeme predaje.....

Nakon prestanka zakupa Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu poslovni prostor u ispravnom stanju, uzevši u obzir promjene nastale uobičajenom upotrebom i korištenjem prostora.....

Zakupnik u slučaju prestanka zakupa ima pravo odnijeti samo uređaje i opremu koje je ugradio u poslovni prostor za obavljanje svoje djelatnosti (inventar i sl.), ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje zakupnine.....

Zakup ne prestaje promjenom pravnog položaja Zakupnika.....

U slučaju iz stavka 4. ovog članka pravni slijednici stupaju u prava i obveze Zakupnika.....

članak 19.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne od Zakupodavca poslovni prostor...

U slučaju iz stavka 1. ovog članka treća osoba stupa u prava i obveze Zakupodavca o čemu će sadašnji Zakupodavac pisano obavijestiti Zakupnika u roku od 8 (osam) dana od nastanka istog.....

Treća osoba pribavitelj – kupac nije ovlašten zahtijevati od Zakupnika da mu preda poslovni prostor prije isteka vremena za koje je Ugovor zaključen.....

Od trenutka kada je obaviješten o otuđenju Zakupnik može zakupninu isplatiti samo pribavitelju – kupcu...

Pribavitelj – kupac je ovlašten, kao vjerovnik, pred javnim bilježnikom zatražiti klauzulu ovršnosti u slučajevima i na način predviđenim ovim Ugovorom, odnosno prisilnu ovrhu pred nadležnim sudom, ako javno ovjerovljenom ispravom dokaže da je tražbina na njega prenesena.....

članak 20.

Za rješavanje sporova između Zakupodavca i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ovog Ugovora o zakupu, te za ispražnjenje poslovnog prostora, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.....

članak 21.

Ugovor je sačinjen temeljem Odluke SPLITSKE OBALE d.o.o. o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za zakup poslovnih prostora u sklopu KPK Bačvice od 16.03.2015. (šesnaesti ožujka dvijetisućpetnaeste) godine.....

članak 22.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih Zakupodavac zadržava 4 (četiri), Zakupnik 2 (dva), dok 1 (jedan) primjerak zadržava Javni bilježnik.....

članak 23.

Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju...

U Splitu, 30.04.2015. (trideseti travnja dvijetisućpetnaeste)

ZAKUPNIK:

SUNČANA OBALE D.O.O.
SUNČANA OBALE D.O.O.
51 410 Opatija 3
OIB 148076393454
Mario Kovacevic

ZAKUPODAVAC:

SPLITSKA OBALE d.o.o.

Perislav Bonačić, dipl. oec.

SPLITSKA OBALE
d.o.o. SPLIT

zakup pp/2-15, 2-16

Trgovačko društvo **SPLITSKA OBALA d.o.o.**, iz Splita, Kralja Zvonimira 14, OIB 89801268320, zastupano po direktoru društva Perislav-u Bonačić-u kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)...

i

trgovačko društvo **SUNČANA OAZA d.o.o.**, iz Opatije, Antona Mihića 3, OIB 15825393454, IBAN: HR9623600001102016418, zastupano po Mario-u Kovačević-u kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik), zaključuju slijedeći.....

UGOVOR

o zakupu poslovnog prostora

članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u sklopu kupališno-poslovnog kompleksa Bačvice u Splitu, na adresi Preradovićevo šetalište 2, sagrađenog na čest. zem. 702/2 Z.U. 16934 K.O. Split, u vlasništvu Grada Splita, u etaži prizemlja označen oznakom broj 1. Zatvoreni poslovni prostor površine 59,00 m² (slovima: pedesetdevet m²) i otvoreni poslovni prostor/terasa površine 51,00 m² (slovima: pedesetjedan m²).....

članak 2.

Zakupnik će poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora koristiti za obavljanje djelatnosti: ugostiteljstvo...

članak 3.

Zakupnina za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora iznosi:.....

- za zatvoreni poslovni prostor 190,37 (stodevedeset cijelih i tridesetsedam stotnina) kuna za 1 m², što ukupno za 59,00 (pedesetdevet) m² iznosi 11.231,83 kn (jedanaestisućadvjestotridesetjedan cijelih i osamdesettri stotnine kuna) mjesečno bez poreza.....
- za otvoreni poslovni prostor/terasu 111,07 (stojedanaest cijelih i sedam stotnina) kuna za 1 m², što ukupno za 51,00 (pedesetjedan) m² iznosi 5.664,57 (pettisućasestošezdesetčetiri cijela i pedesetsedam stotnina) kuna mjesečno bez poreza.....

Prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine", br.: 73/13 i 148/13) i Pravilniku o PDV-u ("Narodne novine", br.: 79/13, 85/13 i 160/13) na zakupninu iz prethodnog stavka Zakupodavac kao davatelj usluge će prilikom ispostave računa posebno naznačiti poreznu stopu i izračunati iznos poreza na dodanu vrijednost, kao i ukupan iznos računa za zakupninu s PDV-om koji je Zakupnik dužan uplatiti Zakupodavcu.....

članak 4.

Stranke su suglasne da će se zakupnina po ovom Ugovoru plaćati mjesečno, u jednakim kunkskim iznosima iz članka 3. ovog Ugovora, s početkom plaćanja tri mjeseca od izvršene primopredaje, što će biti utvrđeno zapisnikom o primopredaji, a plaćat će se unaprijed do 30-og u mjesecu na račun Zakupodavca broj: HR 3424020061100706819 otvoren kod ERSTE BANKE d.d.....

Ukoliko Zakupnik ne plaća zakupninu u roku određenom ovim člankom, dužan je platiti i zateznu kamatu od dana dospijeca do uplate u roku od 30 dana od primitka obračuna.....

članak 5.

Utvrđuje se da je Zakupnik dana 02.03.2015. (drugi ožujka dvijetisućpetnaeste) uplatio obveznu amčevinu u iznosu od 21.300,00 kn (dvadesetjednatisućatristo kuna i nula lipa), koja će se uračunati u zakupninu.....

Stranke su suglasne da će Zakupnik uplatiti Zakupodavcu garantni polog u visini dvije mjesečne zakupnine (postignuta cijena na natječaju plus PDV), a što iznosi 42.241,00 (četrdesetdvijetisućdvjestočetdesetjedna) kuna, prije potpisa ovog Ugovora kao jamstvo za izvršenje obveza iz ovog Ugovora.....

članak 6.

Ugovor se zaključuje na rok od 5 (pet) godina, računajući od primopredaje, te se isti produžuje na daljnji rok od 5 (pet) godina, ukoliko neka od ugovornih strana ne očituje volju za prestankom ugovora 90 dana prije kraja njegovog trajanja.....

članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se primopredaja poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora, koji je slobodan od osoba i stvari, izvršiti odmah, a najkasnije u roku od 10 (deset) dana po zaključenju Ugovora o zakupu.....

članak 8.

Naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi (prema stambenoj zgradi odnosno upravitelju zgrade) uz prethodni dogovor i pristanak Zakupnika 30 dana prije, kao i sve obveze iz osnova režijskih troškova: električna energija, voda, komunalna naknada, čistoća plaća Zakupnik, i to u rokovima dospijeca iz računa za navedene usluge.....

Zakupnik je dužan Zakupodavcu tromjesečno, na njegov pismeni zahtjev u roku od 30 dana od primitka, dostaviti dokaze o plaćenosti troškova iz stavka 1. ovog članka, te jednom godišnje dokaz o plaćenom osiguranju od opće odgovornosti.....

Handwritten signature and initials on the right margin.

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

članak 9.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili bilo koji drugi oblik poslovno-tehničke suradnje, osim ako nije dobio pisanu suglasnost Zakupodavca, osim 100% vlasnički povezanim tvrtkama.....

članak 10.

Zakupnik se obvezuje poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora urediti o svom trošku, ishoditi minimalne tehničke uvjete za namjenu prostora, te isti osigurati od opće odgovornosti kod neke od osigurateljskih kuća.....

Zakupodavac se obvezuje da će u svrhu ishodovanja minimalno tehničkih uvjeta Zakupniku predati uporabnu dozvolu poslovnog prostora, koja je dostatna za ishodovanje rješenja minimalno tehničkih uvjeta koje traži Zakupnik. Po pravomoćnosti rješenja o udovoljavanju minimalno tehničkim uvjetima za poslovni prostor, počinje teći rok važenja Ugovora kao i sve druge obveze.....

Prije izvođenja radova u prostoru Zakupnik je dužan zatražiti i ishoditi pisanu suglasnost Zakupodavca za uređenje prostora prema namjeni iz članka 2. ovog Ugovora.....

Troškovi uređenja, tekućeg i investicijskog održavanja padaju na teret Zakupnika bez prava na povrat uložених sredstava.....

Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti Zakupodavca mijenjati ugovorenu namjenu poslovnog prostora..

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu na njegov pismeni zahtjev u roku 15 dana od primitka istog nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.....

članak 11.

Za vrijeme trajanja zakupa Zakupodavac ima pravo vršiti radove u svrhu održavanja poslovnog prostora, a posebno radove na: javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovništа, kao i eventualnoj nadogradnji zgrade, i to samo nužne radove radi sigurnosti i funkcionalnosti objekta uz prethodnu pismenu suglasnost Zakupnika.....

Zakupodavac je dužan, najkasnije 3 (tri) mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti Zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, te predviđenom roku radova.....

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu nesmetano obavljanje radova u prostoru, odnosno u slučaju većih radova na rekonstrukciji zgrade, predmetni prostor predati Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 3 (tri) mjeseca od dana dostave obavijesti o početku radova.....

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovog članka raskinuti ovaj Ugovor i u istom roku obavijestiti Zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 (petnaest) dana od poslаne obavijesti dužan prostor predati u posjed.....

članak 12.

Za vrijeme trajanja radova u prostoru iz članka 11. stavka 1. ovog Ugovora, koji padaju na teret Zakupodavca, a zbog kojih Zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor ili je istog samo djelomično koristio, Zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.....

Ako se radi o radovima u poslovnom prostoru koji samo djelomično ograničavaju poslovnu djelatnost, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.....

U slučaju većih radova na rekonstrukciji ili nadogradnji zgrade, kada Zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor jer je istog predao Zakupodavcu, Zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za poslovni prostor.....

članak 13.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ako zakupnik u roku od 20 dana od primitka pisanog upozorenja upućenog poštanskom preporukom o kršenju ugovornih odredbi isto ne ispravi, odnosno ako:..

- Zakupnik i poslije pismene opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;.....
- Zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti;.....
- Zakupnik prestane s obavljanjem djelatnosti i s korištenjem poslovnog prostora neprekidno duže od 2 (dva) mjeseca, osim za vrijeme rekonstrukcije, adaptacije ili popravka poslovnog prostora ili objekta za koje je Zakupodavac izdao pismenu suglasnost;.....
- Zakupnik bez prethodno pisanog odobrenja Zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, površina ili namjena poslovnog prostora, kao i pregrađivanje prostora i sl.;.....
- Zakupnik ne plati dospelu zakupninu 2 (dva) mjeseca uzastopno ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine i nakon 15 (petnaest) dana od dana priopćenja druge pismene opomene Zakupodavca;.....
- Zakupnik ne poštuje odredbe članka 8., 9., 10. i 11. ovog Ugovora;.....
- Zakupnik ne plati dospjele račune, koji su prefakturirani od strane Zakupodavca za električnu energiju, vodu, komunalnu naknadu, čistoću i slično iz članka 8. ovog Ugovora, odnosno bilo koji od navedenih dospjelih računa, u roku od 30 (trideset) dana od dana dospijeca.....

članak 14.

Ovaj Ugovor o zakupu na određeno vrijeme prestaje istekom ugovorenog roka, odnosno pod uvjetima iz članka 6. ovog Ugovora.....

Temeljem članka 28. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 25/11) svaka ugovorna strana može otkazati ovaj Ugovor o zakupu uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ukoliko ugovorna strana koja krši odredbe Ugovora, u roku od 20 dana od primitka drugog pisanog upozorenja upućenog poštanskom preporukom o kršenju ugovornih odredbi, isto ne ispravi.....

Iznimno od odredbe iz stavka 2. ovog članka, Zakupnik ne može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu prije isteka roka od 1 (jedne) godine, odnosno u slučaju raskida Ugovora i primopredaje prostora prije tog roka Zakupnik je dužan platiti zakupninu za cijeli period od 1 (jedne) godine.....

članak 15.

Zakupnik izjavljuje da je adresa na koju će mu se dostavljati sva pismena: **SUNČANA OAZA d.o.o., 51 410 Opatija, Kumičićeva 5**.....

Zakupnik se obvezuje, za slučaj promjene adrese, u roku od 15 (petnaest) dana o tome pismeno obavijestiti Zakupodavca.....

Ugovorne stranke su suglasne da će se sva pismena koja bude upućivao, Javni bilježnik ili Sud, a sve u svezi odnosa stranaka iz ovog Ugovora, upućivati na adresu iz stavka 1. ovog članka, odnosno na drugu adresu o kojoj će naknadno eventualno Zakupnik pisano u ugovorenom roku obavijestiti Zakupodavca.....

Stranke su suglasne da se dostava, u skladu s gornjim odredbama ovog članka, neovisno od toga je li uspješno iskazana Zakupniku ili ne, smatra uredno izvršenom danom druge po redu predaje preporučene pošiljke pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga na kojoj je označena adresa Zakupnika iz stavka 1. ovog članka, odnosno za slučaj obavijesti o promjeni adrese, ukoliko je upućena na adresu o kojoj je Zakupnik pisano izvijestio Zakupodavca.....

Posebno, budući da je Zakupnik pravna osoba upisana u javni registar, stranke su suglasne da se dostava smatra urednom ako je po drugi put upućena preporučenom pošiljkom na adresu sjedišta iz tog registra neovisno od toga je li dostava pismena izvršena.....

članak 16.

Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja ovršnu ispravu, u smislu članka 54. i 59. Zakona o javnom bilježništvu ("Narodne novine", broj: 78/93, 29/94 i 16/07), slijedom čega Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju istog može:.....

- za slučaj nepodmirenja ugovorenih tražbina na isplatu o dospelosti, kako iz osnova zakupnine tako i svih drugih nepodmirenih novčanih tražbina proizišlih iz ovog Ugovora, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj njihovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, uključujući i sve njihove račune kod svih financijskih institucija, do namirenja glavne i svih ostalih tražbina;.....
- po isteku ugovorenog roka ili prestanku zakupodavnog odnosa zbog otkaza, temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu protiv Zakupnika i svih osoba koje se zateknu u predmetnom poslovnom prostoru radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari;.....

Stranke su suglasne da će javni bilježnik na Ugovor staviti klauzulu ovršnosti:.....

- **neposredne prisilne ovrhe ispražnjenjem i predajom u posjed predmeta zakupa**.....
- protekom ugovorenog roka zakupa na pismeni zahtjev Zakupodavca kada će javni bilježnik kao datum ovršnosti označiti prvi dan po proteku ugovorenog roka zakupa,.....
- uslijed otkaza, na pismeni zahtjev Zakupodavca uz priloženi dokaz o upućivanju otkaza, što će se smatrati ispravom iz čl. 54. st. 4 ZJB u kojem slučaju će kao dan nastupa ovršnosti javni bilježnik navesti prvi dan po proteku otkaznog roka koji teče od dana druge po redu predaje preporučene pošiljke s pismenim otkazom pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga, a upućene na adresu Zakupnika iz ovog Ugovora ili drugu adresu o kojoj je Zakupnik eventualno pisano obavijestio Zakupodavca.....

- neposredne prisilne ovrhe radi naplate naknade i posebnih troškova.....
- na pisani zahtjev Zakupodavca uz priloženi izvod iz poslovnih knjiga o stanju duga, odnosno neplaćenim računima, a u slučaju ovrhe zbog neplaćanja zakupnine i uz dokaz o upućivanju pismene opomene, što će se smatrati ispravom iz čl. 54. st. 4. ZJB u kojoj je Zakupodavac ovlašten navesti datum dospeljeća i visinu tražbine iz osnova dospelje a neplaćene zakupnine i drugih naknada koje je dužan plaćati Zakupnik, u skladu s kojom ispravom će javni bilježnik odrediti datum ovršnosti.....

Zakupnik se obvezuje podnijeti ovaj Ugovor na solemnizaciju kod javnog bilježnika i snositi sve troškove vezane za solemnizaciju.....

članak 17.

Po prestanku Ugovora o zakupu ili zbog isteka roka ili zbog otkaza, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetni poslovni prostor u roku od 15 (petnaest) dana računajući taj rok od isteka Ugovora ili samo u slučaju otkaza od dana primitka obavijesti o otkazu.....

članak 18.

Prilikom predaje ispraznjenog poslovnog prostora Zakupodavac sastavlja zapisnik o preuzimanju poslovnog prostora u vrijeme predaje.....

Nakon prestanka zakupa Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu poslovni prostor u ispravnom stanju, uzevši u obzir promjene nastale uobičajenom upotrebom i korištenjem prostora.....

Zakupnik u slučaju prestanka zakupa ima pravo odnijeti samo uređaje i opremu koje je ugradio u poslovni prostor za obavljanje svoje djelatnosti (inventar i sl.), ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje zakupnine.....

Zakup ne prestaje promjenom pravnog položaja Zakupnika.....

U slučaju iz stavka 4. ovog članka pravni slijednici stupaju u prava i obveze Zakupnika.....

članak 19.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne od Zakupodavca poslovni prostor...

U slučaju iz stavka 1. ovog članka treća osoba stupa u prava i obveze Zakupodavca o čemu će sadašnji Zakupodavac pisano obavijestiti Zakupnika u roku od 8 (osam) dana od nastanka istog.....

Treća osoba pribavitelj – kupac nije ovlašten zahtijevati od Zakupnika da mu preda poslovni prostor prije isteka vremena za koje je Ugovor zaključen.....

Od trenutka kada je obaviješten o otuđenju Zakupnik može zakupninu isplatiti samo pribavitelju – kupcu...

Pribavitelj – kupac je ovlašten, kao vjerovnik, pred javnim bilježnikom zatražiti klauzulu ovršnosti u slučajevima i na način predviđenim ovim Ugovorom, odnosno prisilnu ovrhu pred nadležnim sudom, ako javno ovjerovljenom ispravom dokaže da je tražbina na njega prenesena.....

članak 20.

Za rješavanje sporova između Zakupodavca i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ovog Ugovora o zakupu, te za ispražnjenje poslovnog prostora, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.....

članak 21.

Ugovor je sačinjen temeljem Odluke SPLITSKE OBALE d.o.o. o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za zakup poslovnih prostora u sklopu KPK Bačvice od 16.03.2015. (šesnaesti ožujka dvijetisućpetnaeste) godine.....

članak 22.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih Zakupodavac zadržava 4 (četiri), Zakupnik 2 (dva), dok 1 (jedan) primjerak zadržava Javni bilježnik.....

članak 23.

Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju...

U Splitu, 30.04.2015. (trideseti travnja dvijetisućpetnaeste)

ZAKUPNIK:

SUNČANA OAZA d.o.o.

Mario Kovačević

SUNČANA OAZA D.O.O.
Antona Mihlića 3
51 410 OPATIJA
OIB 15825393454

ZAKUPODAVAC:

SPLITSKA OBALA d.o.o.

Perislav Bonačić, dipl. oec.



SPLITSKA OBALA
d.o.o. SPLIT

zakup pp/1

Trgovačko društvo **SPLITSKA OBALA d.o.o.** iz Splita, Kralja Zvonimira 14, OIB 89801268320, zastupano po direktoru društva Perislav-u Bonačić-u kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)...

i

trgovačko društvo **SUNČANA OAZA d.o.o.**, iz Opatije, Antona Mihića 3, OIB 15825393454, IBAN HR9623600001102016418, zastupano po Mario-u Kovačević-u kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik), zaključuju slijedeći.....

UGOVOR

o zakupu poslovnog prostora

članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u sklopu kupališno-poslovnog kompleksa Bačvice u Splitu, na adresi Preradovićevo šetalište 2, sagrađenog na čest. zem. 702/2 Z.U. 16934 K.O. Split, u vlasništvu Grada Splita, u etaži prizemlja označen oznakom br. **2-1, 2-2, 2-3**. Zatvoreni poslovni prostor površine 74,15 m² (slovima: sedamdesetčetiri cijela i petnaest stotnina m²) i otvoreni poslovni prostor/terasa površine 82,69 m² (slovima: osamdesetdva cijela i šezdesetdevet stotnina m²).....

članak 2.

Zakupnik će poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora koristiti za obavljanje djelatnosti: ugostiteljstvo...

članak 3.

Zakupnina za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora iznosi:.....

- za zatvoreni poslovni prostor 147,67 (stočetrdesetsedam cijelih i šezdesetsedam stotnina) kuna za 1 m², što ukupno za 74,15 (sedamdesetčetiri cijela i petnaest stotnina) m² iznosi 10.949,73 kn (desettisućadevetstočetrdesetdevet cijelih i sedamdesettri stotnine kuna) mjesečno bez poreza.....
- za otvoreni poslovni prostor/terasu 86,11 (osamdesetšest cijelih i jedanaest stotnina) kuna za 1 m², što ukupno za 82,69 (osamdesetdva cijela i šezdesetdevet stotnina) m² iznosi 7.120,44 (sedamtisućastodvadeset cijelih i četrdesetčetiri stotnine) kuna mjesečno bez poreza.....

Prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine", br.: 73/13 i 148/13) i Pravilniku o PDV-u ("Narodne novine", br.: 79/13, 85/13 i 160/13) na zakupninu iz prethodnog stavka Zakupodavac kao davatelj usluge će prilikom ispostave računa posebno naznačiti poreznu stopu i izračunati iznos poreza na dodanu vrijednost, kao i ukupan iznos računa za zakupninu s PDV-om koji je Zakupnik dužan uplatiti Zakupodavcu.....

članak 4.

Stranke su suglasne da će se zakupnina po ovom Ugovoru plaćati mjesečno, u jednakim kunkskim iznosima iz članka 3. ovog Ugovora, s početkom plaćanja tri mjeseca od izvršene primopredaje, što će biti utvrđeno zapisnikom o primopredaji, a plaćat će se unaprijed do 30-og u mjesecu na račun Zakupodavca broj: HR 3424020061100706819 otvoren kod ERSTE BANKE d.d.....

Ukoliko Zakupnik ne plaća zakupninu u roku određenom ovim člankom, dužan je platiti i zateznu kamatu od dana dospijeca do uplate u roku 30 dana od primitka obračuna.....

članak 5.

Utvrđuje se da je Zakupnik dana 02.03.2015. (drugi ožujka dvijetisućepetnaeste) uplatio obveznu jamčevinu u iznosu od 29.372,60 kn (dvadesetdevetstisućatristosedamdesetdvije kune i šezdeset lipa), koja će se uračunati u zakupninu.....

Stranke su suglasne da će Zakupnik uplatiti Zakupodavcu garantni polog u visini dvije mjesečne zakupnine (postignuta cijena na natječaju plus PDV), a što iznosi 45.175,42 kn (četrdesetpetstisućastosedamdesetpet kuna i četrdesetdvije lipa), prije potpisa ovog Ugovora kao jamstvo za izvršenje obveza iz ovog Ugovora.....

članak 6.

Ugovor se zaključuje na rok od 5 (pet) godina, računajući od primopredaje, te se isti produžuje na daljnji rok od 5 (pet) godina, ukoliko neka od ugovornih strana ne očituje volju za prestankom ugovora 90 dana prije kraja njegovog trajanja.....

članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se primopredaja poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora, koji je slobodan od osoba i stvari, izvršiti odmah, a najkasnije u roku od 10 (deset) dana po zaključenju Ugovora o zakupu.....

članak 8.

Naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi (prema stambenoj zgradi odnosno upravitelju zgrade) uz prethodni dogovor i pristanak Zakupnika 30 dana prije, kao i sve obveze iz osnova režijskih troškova: električna energija, voda, komunalna naknada, čistoća plaća Zakupnik, i to u rokovima dospijeca iz računa za navedene usluge.....

Zakupnik je dužan Zakupodavcu tromjesečno, na njegov pismeni zahtjev u roku 30 dana od primitka, dostaviti dokaze o plaćenosti troškova iz stavka 1. ovog članka, te jednom godišnje dokaz o plaćenom osiguranju od opće odgovornosti.....

članak 9.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili bilo koji drugi oblik poslovno-tehničke suradnje, osim ako nije dobio pisanu suglasnost Zakupodavca, osim 100% vlasnički povezanim tvrtkama.....

članak 10.

Zakupnik se obvezuje poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora urediti o svom trošku, ishoditi minimalne tehničke uvjete za namjenu prostora, te isti osigurati od opće odgovornosti kod neke od osigurateljskih kuća.....

Zakupodavac se obvezuje da će u svrhu ishodovanja minimalno tehničkih uvjeta Zakupniku predati uporabnu dozvolu poslovnog prostora, koja je dostatna za ishodovanje rješenja minimalno tehničkih uvjeta koje traži Zakupnik. **Po pravomoćnosti rješenja o udovoljavanju minimalno tehničkim uvjetima za poslovni prostor, počinje teći rok važenja Ugovora kao i sve druge obveze.....**

Prije izvođenja radova u prostoru Zakupnik je dužan zatražiti i ishoditi pisanu suglasnost Zakupodavca za uređenje prostora prema namjeni iz članka 2. ovog Ugovora.....

Troškovi uređenja, tekućeg i investicijskog održavanja padaju na teret Zakupnika bez prava na povrat uložених sredstava.....

Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti Zakupodavca mijenjati ugovorenu namjenu poslovnog prostora..

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu na njegov pismeni zahtjev u roku 15 dana od primitka istog nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.....

članak 11.

Za vrijeme trajanja zakupa Zakupodavac ima pravo vršiti radove u svrhu održavanja poslovnog prostora, a posebno radove na: javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovišta, kao i eventualnoj nadogradnji zgrade, i to samo nužne radove radi sigurnosti i funkcionalnosti objekta uz prethodnu pismenu suglasnost Zakupnika.....

Zakupodavac je dužan, najkasnije 3 (tri) mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti Zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, te predviđenom roku radova.....

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu nesmetano obavljanje radova u prostoru, odnosno u slučaju većih radova na rekonstrukciji zgrade, predmetni prostor predati Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 3 (tri) mjeseca od dana dostave obavijesti o početku radova.....

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovog članka raskinuti ovaj Ugovor i u istom roku obavijestiti Zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 (petnaest) dana od poslone obavijesti dužan prostor predati u posjed.....

članak 12.

Za vrijeme trajanja radova u prostoru iz članka 11. stavka 1. ovog Ugovora, koji padaju na teret Zakupodavca, a zbog kojih Zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor ili je istog samo djelomično koristio, Zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.....

Ako se radi o radovima u poslovnom prostoru koji samo djelomično ograničavaju poslovnu djelatnost, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.....

U slučaju većih radova na rekonstrukciji ili nadogradnji zgrade, kada Zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor jer je istog predao Zakupodavcu, Zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za poslovni prostor.....

članak 13.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ako Zakupnik u roku od 20 dana od primitka pisanog upozorenja upućenog poštanskom preporukom o kršenju ugovornih odredbi isto ne ispravi, odnosno ako:..

- Zakupnik i poslije pismene opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;.....
- Zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti;.....
- Zakupnik prestane s obavljanjem djelatnosti i s korištenjem poslovnog prostora neprekidno duže od 2 (dva) mjeseca, osim za vrijeme rekonstrukcije, adaptacije ili popravka poslovnog prostora ili objekta za koje je Zakupodavac izdao pismenu suglasnost;.....
- Zakupnik bez prethodno pisanog odobrenja Zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, površina ili namjena poslovnog prostora, kao i pregrađivanje prostora i sl.;.....
- Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu 2 (dva) mjeseca uzastopno ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine i nakon 15 (petnaest) dana od dana priopćenja druge pismene opomene Zakupodavca;.....
- Zakupnik ne poštuje odredbe članka 8., 9., 10. i 11. ovog Ugovora;.....
- Zakupnik ne plati dospjele račune, koji su prefakturirani od strane Zakupodavca za električnu energiju, vodu, komunalnu naknadu, čistoću iz članka 8. ovog Ugovora, odnosno bilo koji od navedenih dospjelih računa, u roku od 30 (trideset) dana od dana dospijeca.....

članak 14.

Ovaj Ugovor o zakupu na određeno vrijeme prestaje istekom ugovorenog roka, odnosno pod uvjetima iz članka 6. ovog Ugovora.....

Temeljem članka 28. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 25/11) svaka ugovorna strana može otkazati ovaj Ugovor o zakupu uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ukoliko ugovorna strana koja krši odredbe Ugovora, u roku od 20 dana od primitka drugog pisanog upozorenja upućenog poštanskom preporukom o kršenju ugovornih odredbi, isto ne ispravi.....

Iznimno od odredbe iz stavka 2. ovog članka, Zakupnik ne može raskinuti ovaj Ugovor o zakupu prije isteka roka od 1 (jedne) godine, odnosno u slučaju raskida Ugovora i primopredaje prostora prije tog roka Zakupnik je dužan platiti zakupninu za cijeli period od 1 (jedne) godine.....

članak 15.

Zakupnik izjavljuje da je adresa na koju će mu se dostavljati sva pismena: **SUNČANA OAZA d.o.o., 51 410 Opatija, Kumičićeva 5**.....

Zakupnik se obvezuje, za slučaj promjene adrese, u roku od 15 (petnaest) dana o tome pismeno obavijestiti Zakupodavca.....

Ugovorne stranke su suglasne da će se sva pismena koja bude upućivao, Javni bilježnik ili Sud, a sve u svezi odnosa stranaka iz ovog Ugovora, upućivati na adresu iz stavka 1. ovog članka, odnosno na drugu adresu o kojoj će naknadno eventualno Zakupnik pisano u ugovorenom roku obavijestiti Zakupodavca.....

Stranke su suglasne da se dostava, u skladu s gornjim odredbama ovog članka, neovisno od toga je li uspješno iskazana Zakupniku ili ne, smatra uredno izvršenom danom druge po redu predaje preporučene pošiljke pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga na kojoj je označena adresa Zakupnika iz stavka 1. ovog članka, odnosno za slučaj obavijesti o promjeni adrese, ukoliko je upućena na adresu o kojoj je Zakupnik pisano izvjestio Zakupodavca.....

Posebno, budući da je Zakupnik pravna osoba upisana u javni registar, stranke su suglasne da se dostava smatra urednom ako je po drugi put upućena preporučenom pošiljkom na adresu sjedišta iz tog registra neovisno od toga je li dostava pismena izvršena.....

članak 16.

Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja ovršnu ispravu, u smislu članka 54. i 59. Zakona o javnom bilježništvu ("Narodne novine", broj: 78/93, 29/94 i 16/07), slijedom čega Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju istog može:.....

- za slučaj nepodmirenja ugovorenih tražbina na isplatu o dospelosti, kako iz osnova zakupnine tako i svih drugih nepodmirenih novčanih tražbina proizišlih iz ovog Ugovora, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj njihovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, uključujući i sve njihove račune kod svih financijskih institucija, do namirenja glavne i svih ostalih tražbina;.....
- po isteku ugovorenog roka ili prestanku zakupodavnog odnosa zbog otkaza, temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu protiv Zakupnika i svih osoba koje se zateknu u predmetnom poslovnom prostoru radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari;.....

Stranke su suglasne da će javni bilježnik na Ugovor staviti klauzulu ovršnosti:.....

- **neposredne prisilne ovrhe ispražnjenjem i predajom u posjed predmeta zakupa**.....
- protekom ugovorenog roka zakupa na pismeni zahtjev Zakupodavca kada će javni bilježnik kao datum ovršnosti označiti prvi dan po proteku ugovorenog roka zakupa,.....
- uslijed otkaza, na pismeni zahtjev Zakupodavca uz priloženi dokaz o upućivanju otkaza, što će se smatrati ispravom iz čl. 54. st. 4 ZJB u kojem slučaju će kao dan nastupa ovršnosti javni bilježnik navesti prvi dan po proteku otkaznog roka koji teče od dana druge po redu predaje preporučene pošiljke s pismenim otkazom pošti ili drugom ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga, a upućene na adresu Zakupnika iz ovog Ugovora ili drugu adresu o kojoj je Zakupnik eventualno pisano obavijestio Zakupodavca.....

- **neposredne prisilne ovrhe radi naplate naknade i posebnih troškova**.....
- na pisani zahtjev Zakupodavca uz priloženi izvod iz poslovnih knjiga o stanju duga, odnosno neplaćenim računima, a u slučaju ovrhe zbog neplaćanja zakupnine i uz dokaz o upućivanju pismene opomene, što će se smatrati ispravom iz čl. 54. st. 4. ZJB u kojoj je Zakupodavac ovlašten navesti datum dospeljeća i visinu tražbine iz osnova dospelje a neplaćene zakupnine i drugih naknada koje je dužan plaćati Zakupnik, u skladu s kojom ispravom će javni bilježnik odrediti datum ovršnosti.....

Zakupnik se obvezuje podnijeti ovaj Ugovor na solemnizaciju kod javnog bilježnika i snositi sve troškove vezane za solemnizaciju.....

članak 17.

Po prestanku Ugovora o zakupu ili zbog isteka roka ili zbog otkaza, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetni poslovni prostor u roku od 15 (petnaest) dana računajući taj rok od isteka Ugovora ili samo u slučaju otkaza od dana primitka obavijesti o otkazu.....

članak 18.

Prilikom predaje ispraznjenog poslovnog prostora Zakupodavac sastavlja zapisnik o preuzimanju poslovnog prostora u vrijeme predaje.....

Nakon prestanka zakupa Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu poslovni prostor u ispravnom stanju, uzevši u obzir promjene nastale uobičajenom upotrebom i korištenjem prostora.....

Zakupnik u slučaju prestanka zakupa ima pravo odnijeti samo uređaje i opremu koje je ugradio u poslovni prostor za obavljanje svoje djelatnosti (inventar i sl.), ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Zakupodavac nije priznao kroz smanjenje zakupnine.....

Zakup ne prestaje promjenom pravnog položaja Zakupnika.....

U slučaju iz stavka 4. ovog članka pravni slijednici stupaju u prava i obveze Zakupnika.....

članak 19.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne od Zakupodavca poslovni prostor...

U slučaju iz stavka 1. ovog članka treća osoba stupa u prava i obveze Zakupodavca o čemu će sadašnji Zakupodavac pisano obavijestiti Zakupnika u roku od 8 (osam) dana od nastanka istog.....

Treća osoba pribavitelj – kupac nije ovlašten zahtijevati od Zakupnika da mu preda poslovni prostor prije isteka vremena za koje je Ugovor zaključen.....

Od trenutka kada je obaviješten o otuđenju Zakupnik može zakupninu isplatiti samo pribavitelju – kupcu...

Pribavitelj – kupac je ovlašten, kao vjerovnik, pred javnim bilježnikom zatražiti klauzulu ovršnosti u slučajevima i na način predviđenim ovim Ugovorom, odnosno prisilnu ovrhu pred nadležnim sudom, ako javno ovjerovljenom ispravom dokaže da je tražbina na njega prenesena.....

članak 20.

Za rješavanje sporova između Zakupodavca i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ovog Ugovora o zakupu, te za ispražnjenje poslovnog prostora, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.....

članak 21.

Ugovor je sačinjen temeljem Odluke SPLITSKE OBALE d.o.o. o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za zakup poslovnih prostora u sklopu KPK Bačvice od 16.03.2015. (šesnaesti ožujka dvijetisućpetnaeste) godine.....

članak 22.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih Zakupodavac zadržava 4 (četiri), Zakupnik 2 (dva), dok 1 (jedan) primjerak zadržava Javni bilježnik.....

članak 23.

Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju...

U Splitu, 30.04.2015. (trideseti travnja dvijetisućpetnaeste)

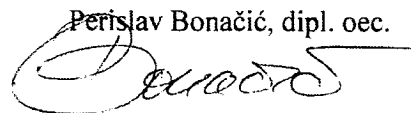
ZAKUPNIK:

SUNČANA OBALE D.O.O.
Antona Mihica 3
51 410. OPATIJA
Mario Kopačević
098 25393454

ZAKUPODAVAC:

SPLITSKA OBALE d.o.o.

Perislav Bonačić, dipl. oec.



SPLITSKA OBALE
d.o.o. SPLIT

zakup pp/2-1, 2-2, 2-3

Sunčana oaza d.o.o. iz Splita, Preradovićevo šetalište2, OIB 15825393454, zastupano po direktoru Mariu Kovačeviću, s jedne strane kao Sunčana oaza (u daljnjem tekstu: Sunčana oaza)

i

Funky bar d.o.o. iz Splita, VIII mediteranskih igara 5, OIB 98520267649, zastupano po direktoru Mariu Kovačeviću s druge strane kao Funky bar (u daljnjem tekstu: Funky bar)

(Sunčana oaza d.o.o. i Funky bar d.o.o. ponegdje u tekstu zajednički nazvani "Ugovorne strane"),

sklopili su u Splitu dana 05.02.2018.

UGOVOR O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor o podzakupu poslovnog prostora (dalje: Ugovor) sa ciljem reguliranja međusobnih prava i obveza, te određivanja uvjeta i načina odvijanja podzakupnog odnosa među ugovornim stranama.

Članak 2.

Sunčana oaza ima u zakupu, temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora br. 9/B/15 sklopljenog 30.04.2015. godine, sa Splitskom obalom d.o.o. Kralja Zvonimira 14 Split, OIB 89801268320, poslovni prostor koji se nalazi na adresi Preradovićevo šetalište 2 u Splitu, u sklopu kupališno-poslovnog kompleksa Bačvice, a sastoji se od zatvorenog prostora površine 59,00 m² i otvorenog poslovnog prostora/terase površine 51,00 m², preslika kojeg ugovora o zakupu je sastavni dio ovog ugovora.

Prema članku 9. Ugovora o zakupu iz članka 1. ovog Ugovora, Sunčana oaza može dati poslovni prostor iz Ugovora u podzakup 100% vlasnički povezanim tvrtkama.

Članak 3.

Sunčana oaza daje u podzakup, a Funky bar prima u podzakup poslovni prostor naveden u članku 1, ovog Ugovora, u kojemu će Funky bar obavljati djelatnost ugostiteljstva.

Funky bar ovim Ugovorom prima cjelokupnu opremu i inventar koji se nalaze u poslovnom prostoru kojim će obavljati ugostiteljsku djelatnost.

Članak 4.

Ovaj Ugovor o podzakupu sklapa se na određeno vrijeme do 30.04.2020. godine, a počinje od 05.02.2018. godine, kada će Sunčana oaza predati Funky baru poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora, o čemu će se sačiniti zapisnik o primopredaji.

Sunčana plaža d.o.o. iz Opatije, Eugena Kumičića 9, OIB 55823320089, zastupano po direktoru Mariu Kovačeviću, u daljnjem tekstu Sunčana plaža,

i

Funky bar d.o.o. iz Opatije, Eugena Kumičića 9, OIB 98520267649, zastupano po direktoru Mariu Kovačeviću, u daljnjem tekstu Funky bar,

(Sunčana plaža d.o.o. i Funky bar d.o.o. ponegdje u tekstu zajednički nazvani "Ugovorne strane"),

sklopili su u Opatiji, dana 30.04.2020. godine

ANEKS UGOVORA O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 05.02.2018. godine, sklopile Ugovor o podzakup poslovnog prostora (dalje: Ugovor) kojim je Sunčana plaža temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora br. 9/B/15 sklopljenog 30.04.2015. godine, sa Splitskom obalom d.o.o. Kralja Zvonimira 14 Split, OIB 89801268320, dala u podzakup Funky baru, poslovni prostor koji se nalazi na adresi Preradovićevo šetalište 2 u Splitu, u sklopu kupališno-poslovnog kompleksa Bačvice, a sastoji se od zatvorenog prostora površine 59,00 m² i otvorenog poslovnog prostora/terase površine 51,00 m².

Članak 2.

Ugovorne strane ovim aneksom suglasno utvrđuju da se Ugovor produžuje do 12.06.2022. godine.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve ostale odredbe Ugovora ostaju nepromijenjene i dalje na snazi.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve nesporazume iz ovog aneksa riješiti dogovorom, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Rijeci.

Članak 5.

U znak prihvata prava i obveza iz ovoga aneksa, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

Članak 6.

Ovaj aneks Ugovora sastavljen je u dva primjerka, te svakoj ugovornoj strani pripada po jedan primjerak.

Sunčana plaža d.o.o.

Direktor

Mario Kovačević

**SUNČANA
PLAŽA d.o.o.**

OIB 55823320089

Funky bar d.o.o.

Direktor

Mario Kovačević

FUNKY BAR d.o.o.

Nadležni sud

Trgovački sud u Rijeci

MBS

080978853

OIB

83883384706

EUID

HRSR.080978853

Status

Otvoren predstečaj

Tvrtka

GOOD ADVISORY d.o.o. za usluge i turistička agencija

GOOD ADVISORY d.o.o.

Sjedište/adresa

Opatija (Grad Opatija)

Eugena Kumičića 9

Adresa elektroničke pošte

opatija@hemingway.hr

Temeljni kapital

20.000,00 kuna

Pravni oblik

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

- * djelatnosti za njegu i održavanje tijela
- * frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * poslovanje nekretninama
- * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * kupnja i prodaja robe
- * pružanje usluga u trgovini
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * usluge informacijskog društva
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * usluge prevođenja
- * poduka stranih jezika
- * iznajmljivanje motornih vozila
- * promidžba (reklama i propaganda)
- * organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi, sajмова, priredbi
- * turističke usluge u nautičkom turizmu
- * turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
- * ostale turističke usluge
- * turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- * pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- * pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- * pružanje usluga smještaja
- * pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)

*prijetov za vlastite potrebe

Osnivači/članovi društva

Mario Kovačević, OIB: 32197044625 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Cmrok 4
- jedini član d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje

Mario Kovačević, OIB: 32197044625 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Cmrok 4
- direktor
- zastupa samostalno i pojedinačno, imenovan odlukom od dana 25.09.2020. godine

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju d.o.o. od 18.06.2015. godine.

Odlukom jedinog osnivača/člana društva od dana 25.09.2020. godine izmijenjena je Izjava o osnivanju od dana 18.06.2015. godine u pogledu tvrtke društva, člana društva i predmeta poslovanja, te je zamijenjena u cijelosti potpunim tekstom Izjave o osnivanju od istoga dana koja se prilaže i ulaže u zbirku isprava.

Temeljem odluke člana društva od 30. studenog 2020. Izjava o osnivanju izmijenjena je u cijelosti. Potpuni tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

Društvu je pripojeno društvo FUNKY BAR društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo i usluge, Opatija, Eugena Kumičića 9, upisano u reg. uložku s matičnim brojem subjekta (MBS) 060376221, OIB 98520267649 Trgovačkog suda u Rijeci temeljem Ugovora o pripajanju od 23. prosinca 2020., Odluke Skupštine pripojenog društva od 23. prosinca 2020. i Odluke Skupštine društva preuzimatelja od 23. prosinca 2020.
Odluke o pripajanju nisu pobijane.

Odluke suda: otvaranje predstečajnog postupka

Trgovački sud u Rijeci rješenjem broj St-366/2021 od 28.04.2021. otvorio je predstečajni postupak nad subjektom GOOD ADVISORY d.o.o. za usluge i turistička agencija, Opatija, Eugena Kumičića 9, MBS: 080978853, OIB: 83883384706 i za povjerenika imenovao Marko Žunić, Hrvatska, Rijeka, Strossmayerova 9, OIB: 49744010088.

Financijska izvješća

Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvještaja
22.02.2021 2020 01.01.2020 - 31.12.2020 GFI-POD izvještaj

Evidencijske djelatnosti

- * energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * djelatnost prostornog uređenja i gradnje
- * djelatnost upravljanja projektom gradnje
- * djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * usluge turističke agencije

Kralja Zvonimira 14
21000 SPLIT, Croatia

tel: +385(0)21 585 400
fax: +385(0)21 355 142

Split, 24. kolovoza 2016.

SUNČANA OAZA d.o.o.
Preradovićevo šetalište 2
21 000 SPLIT
n/p direktor Mario Kovačević

PREDMET: OTKAZ UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
(br. ugovora 9/B/15, 10/B/15, 11/B/15)

SPLITSKA OBALA d.o.o. Split, Kralja Zvonimira 14, OIB: 89801268320, kao
Zakupodavac, donosi slijedeću

ODLUKU

I

Otkazuju se slijedeći ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni sa SUNČANA OAZA d.o.o., Split, Preradovićevo šetalište 2, OIB: 15825393454 kao Zakupnikom:

1. Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj 9/B/15, u Splitu, 30.04.2015. (trideseti travnja dvijetisućpetnaeste)“ solemniziran po javnom bilježniku Mirjana Popovac iz Splita br.: OV 2287/2015, čiji predmet je zakup poslovnog prostora koji se nalazi u sklopu kupališno-poslovnog kompleksa Bačvice u Splitu, na adresi Preradovićevo šetalište 2, sagrađenog na čest. zem. 702/2 Z.U. 16934 K.O. Split, u vlasništvu Grada Splita, na etaži prizemlja označen oznakom broj 1. – zatvoreni površine 59,00 m² i otvoreni površine 51,00 m²;

2. Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj 10/B/15, u Splitu, 30.04.2015. (trideseti travnja dvijetisućpetnaeste)“ solemniziran po javnom bilježniku Mirjana Popovac iz Splita br.: OV 2288/2015, čiji predmet je zakup poslovnog prostora koji se nalazi u sklopu kupališno-poslovnog kompleksa Bačvice u Splitu, na adresi Preradovićevo šetalište 2, sagrađenog na čest. zem. 702/2 Z.U. 16934 K.O. Split, u vlasništvu Grada Splita, na etaži prizemlja označen oznakom br. 2-1, 2-2, 2-3 – zatvoreni površine 74,15 m² i otvoreni površine 82,69 m²;
3. Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj 11/B/15 ,u Splitu, 30.04.2015. (trideseti travnja dvijetisućpetnaeste)“ solemniziran po javnom bilježniku Mirjana Popovac iz Splita br.: OV 2289/2015, čiji predmet je zakup poslovnog prostora koji se nalazi u sklopu kupališno-poslovnog kompleksa Bačvice u Splitu, na adresi Preradovićevo šetalište 2, sagrađenog na čest. zem. 702/2 Z.U. 16934 K.O. Split, u vlasništvu Grada Splita, na etaži prizemlja označen oznakom broj 2-15, 2-16 – zatvoreni površine 47,20 m² i otvoreni površine 45,65 m².

II

Otkazni rok iznosi 30 (trideset dana) od dostave otkaza SUNČANOJ OAZI d.o.o. Split.

III

SUNČANA OAZA d.o.o. dužna je predati predmetne poslovne prostore SPLITSKOJ OBALI d.o.o. u roku od 15 (petnaest) dana od dana otkaza ugovora o zakupu navedenih u t. I ove Odluke.

OBRAZLOŽENJE:

SPLITSKA OBALA d.o.o. kao Zakupodavac i SUNČANA OAZA d.o.o. kao Zakupnik sklopili su Ugovore o zakupu poslovnih prostora navedenih u t. I ove Odluke.

Člankom 10. st. 1 Zakupnik je bio u obvezi poslovne prostore koji su predmet navedenih ugovora urediti o svom trošku te kao izvođač istih radova na preuređenju unutrašnjosti predmetnih poslovnih prostora bio dužan Zakupodavcu dostaviti Izjave izvođača radova i Završna izvješća nadzornog inženjera kako bi Zakupodavac mogao izvršiti svoje obveze navedene u istom čl. st 2 označenih ugovora, a to je ishoditi uporabnu dozvolu za predmetne prostore koja je dostatna za ishodovanje minimalno tehničkih uvjeta za obavljanje djelatnosti Zakupnika.

Također Zakupnik je, kao investitor, bio dužan prijaviti početak radova na uređenju/preuređenju poslovnih prostora Gradu Split ili Zakupodavcu, sve temeljem čl. 109. Zakona o gradnji, što on nije izvršio, te po završetku radova na uređenju/preuređenju poslovnih prostora zakupnik je bio u obvezi zatražiti tehnički pregled ili obavijestiti Zakupodavca da on zatraži od Odjela za graditeljstvo Grada Splita, što Zakupnik također nije izvršio.

Na ovaj način Zakupnik je povrijedio odredbe sklopljenih Ugovora tako što je onemogućio Zakupodavca da isходи uporabne dozvole za predmetne poslovne prostore kao uvjet za dobivanje Rješenja o udovoljavanju MTU za predmetne prostore, od čije pravomoćnosti teče rok važenja predmetnih ugovora, te time izbjegavao plaćanje ugovorene zakupnine. S obzirom da navedeni uvjeti nisu ispunjeni nepobitno je da je Zakupnik obavljao djelatnost bez važećeg ugovora, a sve na štetu Zakupodavca jer je koristio njegovu stvar za ostvarenje protupravne dobiti bez plaćanja bilo kakve naknade.

Poradi navedenog Zakupodavac je Zakupniku dostavio Opomenu pred raskid ugovora (od 21.01.2016.g.) kojom je upozoren na kršenje navedenih odredbi Ugovora o zakupu, a sve u skladu s navedenim čl. 13. Ugovora o zakupu. Zakupnik nije ispoštivao traženo u opomeni, odnosno nije Zakupodavcu dostavio traženu dokumentaciju.

Prema saznanjima Zakupodavca a i temeljem obavijesti od strane Carinske uprave – Područnog ureda u Splitu kako je izvršenim nadzorom utvrđeno da je Zakupnik povrijedio propise, te je ista Uprava poduzela mjere u skladu sa Zakonom o carinskoj službi i Zakonom o zabrani i sprječavanju obavljanja neregistrirane djelatnosti.

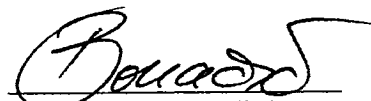
Dakle, nesporno je da je zakupnik u navedenim poslovnim prostorima obavljao ugostiteljsku djelatnost bez potrebnih rješenja i dozvola nadležnih državnih tijela i plaćanja zakupnine i to počev od 01.07.2016.g. na način da je iste poslovne prostore koristio za ostvarenje ne pripadajuće i nezakonite zarade čime je prekršio niz zakonskih odredbi kako na štetu Zakupodavca tako i na štetu RH.

Ovakvo ponašanje Zakupnika je potpuno protivno ugovorenim i svim zakonskim odredbama koje se odnose na zakup poslovnih prostora kojima je izričito zabranjena ilegalna djelatnost u istim i predstavlja jedan od zakonskih razloga za otkaz takvih ugovora.

Temeljem navedenog Zakupodavac SPLITSKA OBALA d.o.o. je donijela Odluku o otkazu ugovora o zakupu poslovnih prostora navedenih pod t. I ove odluke.

SUNČANA OAZA d.o.o. dužna je u ugovorenim rokovima i na ugovoren način označenima u čl. 13., 17. i 18. predmetnih ugovora predati označene poslovne prostore u posjed SPLITSKOJ OBALI d.o.o.

SPLITSKA OBALA d.o.o.
direktor



Perislav Bonačić, dipl. oec.

SPLITSKA OBALA
d.o.o. SPLIT



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Splitu
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 13 P-295/2018-23

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Rajani Buljan, u pravnoj stvari tužitelja Splitske obale d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 14, OIB: 89801268320, zastupanog po zakonskom zastupniku Draženu Deliću, direktoru tužitelja, a ovaj po punomoćniku Darku Staniću, odvjetniku u Splitu, protiv tuženika Funky bar d.o.o., Split, VIII Mediteranskih igara 5, OIB: 98520267649, zastupanog po zakonskom zastupniku Mariu Kovačeviću, direktoru tuženika, a ovaj po punomoćniku Romanu Biharu, odvjetniku u Zagrebu, radi iseljenja i naknade štete, nakon glavne i javne rasprave zaključene 27. rujna 2019. uz sudjelovanje zakonskog zastupnika tužitelja Dražena Delića, punomoćnika tužitelja Darka Stanića, odvjetnika u Splitu, zakonskog zastupnika tuženika Maria Kovačevića i zamjenice punomoćnika tužitelja Andree Blažević, odvjetnice u Splitu, na ročištu za objavu presude 6. studenog 2019.

presudio je

I Nalaže se tuženiku da tužitelju plati iznos od 1.027.424,80 kuna (slovima: milijun i dvadesetsedam tisuća četrstodvadesetčetiri kune i osamdeset lipa) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče:

- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. travnja 2018. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. svibnja 2018. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. lipnja 2018. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. srpnja 2018. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. kolovoza 2018. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. rujna 2018. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. listopada 2018. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. studenog 2018. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. prosinca 2018. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. siječnja 2019. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. veljače 2019. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. ožujka 2019. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. travnja 2019. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. svibnja 2019. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. lipnja 2019. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. srpnja 2019. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. kolovoza 2019. do isplate
- na iznos od 57.079,16 kuna od 1. rujna 2019. do isplate

koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, sve u roku od 15 dana

II Odbija se tužbeni zahtjev u dijelu koji glasi:

"Nalaže se tuženiku da u roku od 8 dana tužitelju preda u posjed slobodne od osoba i stvari poslovne prostore na Bačvicama u Splitu na adresi Preradovićevo šetalište 2, sagrađene na čest. zem. 702/2 z.u. 16934 k.o. Split i to poslovni prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 1, prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-1, 2-2, 2-3, prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-15, 2-16.

Nalaže se tuženiku da tužitelju isplati u roku od 15 dana iznos od 57.079,16 kuna mjesečno počevši od 1. rujna 2019. pa nadalje do dana predaje nekretnina iz točke II. presude u posjed tužitelju skupa sa zateznom kamatom koja teče od prvog dana u sljedećem mjesecu za prethodni mjesec po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena."

III Svaka stranka snosi svoj trošak postupka.

Obrazloženje

Tužitelj je 17. svibnja 2018. ovom sudu podnio tužbu protiv tuženika radi iseljenja i predaje te radi naknade štete. Tužitelj u tužbi navodi kako on na temelju Ugovora o uređenju međusobnih odnosa u pogledu upravljanja i gospodarskog korištenja poslovnih prostora na kupališno-poslovnom kompleksu Bačvice sklopljenog s Gradom Splitom kao vlasnikom nekretnina upravlja poslovnim prostorima na Bačvicama te da je tri poslovna prostora (prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 1; prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-1, 2-2, 2-3; prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-15, 2-16) na temelju ugovora o zakupu tužitelj dao na korištenje trgovačkom društvu Sunčana oaza d.o.o. Nadalje, tužitelj u tužbi navodi kako je zbog neplaćanja zakupnine 2016. otkazao ugovor o zakupu te protiv Sunčane oaze d.o.o. pokrenuo ovršni postupak radi isplate te radi ispražnjenja i predaje predmetnih poslovnih prostora. Nadalje, tužitelj navodi kako je taj postupak prekinut jer je nad Sunčanom oazom d.o.o. otvoren postupak predstečajne nagodbe. Tužitelj u tužbi ističe kako je Sunčana oaza d.o.o. na temelju ugovora o podzakupu dala na korištenje predmetne poslovne prostore tuženiku – Funky baru d.o.o., a koje trgovačko društvo je dan nakon otvaranja postupka predstečajne nagodbe upisano kao osnivač trgovačkog društva Sunčana oaza d.o.o., pa da je na taj način Mario Kovačević nastavio koristiti predmetne poslovne prostore, s obzirom da je isti vlasnik i direktor oba trgovačka društva. Nadalje, tužitelj u tužbi ističe kako tuženik koristi predmetne poslovne prostore bez ikakvog pravnog osnova, da za iste ne plaća zakupninu od 1. ožujka 2018. te da na taj način tužitelju nanosi štetu u vidu izmakle dobiti pa tužitelj predlaže da sud donese presudu kojom će naložiti tuženiku da preda tužitelju u roku od 8 dana u posjed predmetne poslovne prostore i da mu naknadi štetu koju tužitelj trpi zbog toga što tuženik ne plaća zakupninu.

Podneskom od 9. rujna 2019. tužitelj je specificirao tužbeni zahtjev u dijelu kojim je postavljen zahtjev za naknadu štete.

Tuženik se u odgovoru na tužbu usprotivio navodima iz tužbe te je osporio osnovu i u tužbenog zahtjeva. Tuženik je istakao i prigovor promašene pasivne legitimacije te je kao kako tužitelj nije s tuženikom u nikakvom stvarnopravnom niti obveznopravnom odnosu. Nadalje, tuženik je osporio da je ugovor o zakupu kojeg je tužitelj sklopio sa Sunčanom oazom d.o.o. raskinut te je istakao kako je taj ugovor na snazi i proizvodi pravne učinke. Nadalje, tuženik je istakao kako je ugovorom o zakupu kojeg je tužitelj sklopio sa Sunčanom oazom d.o.o. ugovoreno da ugovor o zakupu počinje proizvoditi pravne učinke tek nakon što tužitelj kao zakupodavac osigura Sunčanoj oazi d.o.o. kao zakupniku minimalno tehničke uvjete i uporabnu dozvolu za predmetne poslovne prostore. Prema tome, ta odredba ugovora da zapravo predstavlja odgodni uvjet početka tijeka roka Ugovora te da tek ispunjenjem tog uvjeta nastupaju pravni učinci ugovora, što bi značilo da tek tada nastaje pravni odnos i obveza zakupnika na plaćanje zakupnine. Međutim, kako tužitelj nije tuženiku osigurao minimalno tehničke uvjete, tuženik da nije dužan plaćati zakupninu do pravomoćnosti rješenja o udovoljavanju minimalno tehničkim uvjetima za poslovne prostore, sve na način kako je to propisano člankom 10. predmetnih ugovora o zakupu.

Tužitelj je tijekom postupka ustrajao u zahtjevu za iseljenje i zahtjevu za naknadu štete, dok je tuženik isticao kako ništa nije dužan tužitelju.

Predmet postupka je zahtjev tužitelja za iseljenje i predaju poslovnih prostorija na Bačvicama, u Splitu, na adresi Preradovićevo šetalište 2, sagrađenih na čest. zem. 702/2 z.u. 16934 k.o. Split i to poslovni prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 1; prostora u etaži prizemlja označenog oznakom broj 2-1, 2-2, 2-3; prostora u etaži prizemlja označenog oznakom broj 2-15, 2-16, te zahtjev tužitelja za naknadu štete u iznosu od 1.027.424,80 kuna, kao i zahtjev tužitelja za isplatu budućih zakupnina koje dospijevaju nakon 1. rujna 2019. pa do predaje predmetnih nekretnina u posjed tužitelju.

U dokazne svrhe ovaj sud je pregledao Ugovor o uređenju međusobnih odnosa u pogledu upravljanja i gospodarskog korištenja poslovnih prostora na kupališno-poslovnom kompleksu Bačvice zaključen između Grada Splita i Splitske obale (listovi 6-9 spisa), Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen između Splitske obale d.o.o. kao zakupodavca i Sunčane oaze d.o.o. kao zakupnika 30. travnja 2015. za poslovni prostor u etaži prizemlja označen oznakom 1 (listovi 10-13 spisa), izvadak iz sudskog registra za Sunčanu oazu d.o.o. (list 14, 20, 26 spisa), primopredajni zapisnik poslovnog prostora oznake br. 1. od 11. svibnja 2015. (list 15 spisa), Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen između Splitske obale d.o.o. kao zakupodavca i Sunčane oaze d.o.o. kao zakupnika 30. travnja 2015. za poslovni prostor u etaži prizemlja označen oznakom 2-1, 2-2, 2-3 (listovi 16-19 spisa), primopredajni zapisnik poslovnog prostora oznake br. 2-1, 2-2, 2-3. od 11. svibnja 2015. (list 21 spisa), Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen između Splitske obale d.o.o. kao zakupodavca i Sunčane oaze d.o.o. kao zakupnika 30. travnja 2015. za poslovni prostor u etaži prizemlja označen oznakom 2-15, 2-16 (listovi 22-25 spisa), primopredajni zapisnik poslovnog prostora oznake br. 2-15, 2-16 od 11. svibnja 2015. (list 27 spisa), Aneks br. 1. primopredajnom zapisniku poslovnog prostora oznake br. 2-15, 2-16 od 25. svibnja 2015. (list 28 spisa), izvatke iz sudskog registra za stranke i Sunčanu oazu d.o.o. (listovi 29-34 spisa), prijedlog za ovrhu tužitelja kao ovrhovoditelja protiv Sunčane oaze d.o.o. kao ovršenika (listovi 35-38 spisa), rješenje o ovrši Općinskog suda u Splitu broj Ovr-4625/17 od 17. studenog 2017. (list 39 spisa), rješenje Općinskog suda u Splitu broj Ovr-4625/17 od 8. ožujka 2018. (list 40 spisa), rješenje Trgovačkog suda u Splitu, broj St-92/2018 od 19. veljače 2018. (listovi 41-42 spisa), prijavu tražbina u predstečajnom postupku protiv Sunčane oaze d.o.o. (list 43), očitovanje dužnika Sunčane oaze d.o.o. o prijavljenim tražbinama u predstečajnom postupku

44-46 spisa), račun (list 47 spisa), Ugovor o podzakupu poslovnog prostora Sunčane oaze d.o.o. kao zakupnika i Funky bara d.o.o. kao podiznajmljivača od 1. listopada 2018. (listovi 68-69 spisa), Ugovor o prijenosu Ugovora o korištenju poslovnog prostora broj 16063 od 1. listopada 2018. (list 70 spisa), rješenje Općinskog suda u Splitu broj 2/16 od 22. ožujka 2017. (listovi 100-103 spisa), Ugovor o zakupu poslovnih prostora i neki ugovor koji prileže spisu (listovi 105-113) te je izveo dokaz saslušanjem svjedoka Vanjke Krstičevića, dokaz saslušanjem zakonskog zastupnika tužitelja Dražena Delića i zakonskog zastupnika tuženika Maria Kovačevića, dok drugih dokaznih prijedloga stranke nisu imale.

Kako ovaj sud, a sve sukladno odredbi članka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" 117/03.), više nije ovlašten i obvezan potpuno i istinito utvrditi sporne činjenice o kojima ovisi osnovanost zahtjeva, to je sud zaključio raspravljanje u ovoj pravnoj stvari. Valja naglasiti da su od 1. prosinca 2003. godine, a sukladno odredbi članka 282. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, stranke dužne iznijeti činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima se utvrđuju te činjenice.

Naime, sudovi odlučuju o tužbenom zahtjevu na temelju činjenica koje utvrde u postupku, sukladno odredbi članka 7. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. (pročišćeni tekst), 25/13., 89/14. i 70/19. - dalje: ZPP) (načelo materijalne istine), a stranke su dužne iznijeti činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze koji te činjenice utvrđuju.

Tužbeni zahtjev je djelomično osnovan.

Među strankama tijekom postupka nije bilo sporno da tužitelj na temelju Ugovora o uređenju međusobnih odnosa u pogledu upravljanja i gospodarskog korištenja poslovnih prostora na kupališno-poslovnom kompleksu Bačvice sklopljenim s Gradom Splitom upravlja i koristi se poslovnim prostorima na Bačvicama, na adresi Preradovićevo šetalište 2, Split. Nadalje, među strankama nije bilo sporno ni to da je tužitelj 30. travnja 2015. sa Sunčanom oazom d.o.o. sklopio tri ugovora o zakupu poslovnih prostora kojima je tužitelj kao zakupodavac dao Sunčanoj oazi d.o.o. na korištenje poslovni prostor u etaži prizemlja označen oznakom 1; prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-1, 2-2, 2-3; prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-15, 2-16. Nadalje, među strankama nije bilo sporno ni to da zakupnik Sunčana oaza d.o.o. tužitelju nije plaćala zakupninu, kao ni to da je Sunčana oaza d.o.o. sklopila Ugovor o podzakupu 5. veljače 2018. sa trgovačkim društvom Funky bar d.o.o. (ovdje tuženikom). Nadalje, među strankama nije bilo sporno ni to da Funky bar d.o.o. tužitelju nije platio niti jednu zakupninu. Nadalje, među strankama nije bilo sporno ni to da je trgovačko društvo Funky bar d.o.o. u vrijeme sklapanja ugovora o podzakupu bilo osnivač trgovačkog društva Sunčana oaza d.o.o., kao ni to da je Sunčana oaza d.o.o. brisana iz sudskog registra.

Nadalje, među strankama nije bilo sporno ni to da je tužitelj kao ovrhovoditelj vodio ovršni postupak protiv Sunčane oaze d.o.o., radi iseljenja i isplate.

Kao sporno među strankama trebalo je utvrditi jesu li ugovori o zakupu otkazani, odnosno koristi li tuženik predmetne poslovne prostore bez pravne osnove kao i to je li tuženik, odnosno ranije Sunčana oaza d.o.o. kao zakupnik, dužan plaćati zakupninu od

predaje poslovnih prostorija ili tek nakon što rješenje o udovoljavanju minimalno
čkim uvjetima za predmetne poslovne prostore postane pravomoćno.

Odredbom članka 519. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05.,
4/08., 125/11. i 78/15.– dalje: ZOO) propisano je da se ugovorom o zakupu obvezuje
zakupodavac predati zakupniku određenu stvar na korištenje, a ovaj se obvezuje plaćati mu za
to određenu zakupninu.

Odredbom 534. stavak 1. ZOO-a propisano je da je zakupnik dužan plaćati zakupninu
u rokovima određenim ugovorom ili zakonom, a u nedostatku ugovora i zakona, kako je
uobičajeno u mjestu gdje je stvar predana zakupniku, dok iz stavka 2. istog članka proizlazi
da se zakupnina plaća polugodišnje kad je stvar dana u zakup za jednu ili više godina, a ako je
dana za kraće vrijeme, onda nakon isteka toga vremena, ako nije drukčije ugovoreno ili u
mjestu predaje stvari uobičajeno

Članak 535. stavak 1. ZOO-a propisuje da zakupodavac može otkazati ugovor o
zakupu ako zakupnik ne plati zakupninu ni u roku 15 dana pošto ga je zakupodavac pozvao na
plaćanje.

Odredbom članka 537. stavak 1. ZOO-a propisano je da zakupnik može zakupljenu
stvar dati u podzakup, ali samo ako se time ne nanosi šteta zakupodavcu, ako nije drukčije
ugovoreno, dok iz stavka 2. istog članka proizlazi da zakupnik jamči zakupodavcu da će
podzakupnik koristiti stvar prema ugovoru o zakupu.

Po provedenom postupku, ocjenom svih izvedenih dokaza, ovaj sud je utvrdio:

- da su tužitelj kao zakupodavac i Sunčana oaza d.o.o. kao zakupnik 30. travnja 2015.
sklopili ugovore o zakupu kojima je tužitelj kao zakupodavac Sunčanoj oazi d.o.o. dao na
korištenje tri poslovna prostora unutar kupališno-poslovnog kompleksa Bačvice u Splitu, na
adresi Preradovićevo šetalište 2, i to poslovni prostori u etaži prizemlja označen kao 1,
poslovni prostor u etaži prizemlje označen oznakom 2,1, 2-2, 2-3 i poslovni prostor u etaži
prizemlje označen oznakom 2-15, 2-16,

- da su predmetni poslovni prostori predani Sunčanoj oazi 11. svibnja 2015. te da je o
primopredaji sastavljen zapisnik,

- da su predmetni ugovori o zakupu zaključeni na rok od 5 godina računajući od
primopredaje,

- da je predmetnim ugovorima ugovoreno da se zakupnina po tim ugovorima plaća
mjesečno, u jednakim kunkskim iznosima, s početkom plaćanja tri mjeseca od izvršene
primopredaje,

- da zakupnina za poslovni prostor označen oznakom 1 iznosi 16.896,40 kuna
mjesečno, bez PDV-a,

- da zakupnina za poslovni prostor označen oznakom 2-1, 2-2, 2-3 iznosi 18.070,17
kuna mjesečno, bez PDV-a,

- da zakupnina za poslovni prostor označen oznakom 2-15, 2-16 iznosi 10.696,68 kuna
mjesečno, bez PDV-a,

- da je zakupnik na iznose zakupnine dužan platiti zakupodavcu i PDV po stopi od
25%,

- da je zakupnik Sunčana oaza d.o.o. 5. veljače 2018. sa Funky barom d.o.o. sklopio
Ugovor o podzakupu kojim je Sunčana oaza d.o.o. kao raniji zakupnik predala predmetne
poslovne prostore Funky baru d.o.o. (ovdje tuženiku) u podzakup,

- da Sunčana oaza d.o.o., kao ni tuženik Funky bar d.o.o., tužitelju nisu plati kupninu za predmetne poslovne prostore.

Kao sporno tijekom postupka trebalo je utvrditi je li tuženik dužan tužitelju plaćati kupninu s obzirom da je odredbom članka 10. stavak 2. predmetnih Ugovora o zakupu propisano "Zakupodavac se obvezuje da će u svrhu ishodovanja minimalno tehničkih uvjeta zakupnika predati uporabnu dozvolu poslovnog prostora, koja je dostatna za ishodovanje rješenja minimalno tehničkih uvjeta koje traži zakupnik. Po pravomoćnosti rješenja o udovoljavanju minimalno tehničkim uvjetima za poslovni prostor počinje teći rok važenja Ugovora kao i sve druge obveze."

Odredba članka 10. stavak 2. predmetnih Ugovora o zakupu je u suprotnosti s odredbama članaka 4. i 6. Ugovora.

Za istaknuti je da svaki od tri Ugovora o zakupu koja je sklopio tužitelj sa Sunčanom oazom d.o.o., za predmetna tri poslovna prostora, ima sadržajno iste odredbe članaka 4., 6. i 10.

Naime, odredbom članka 4. stavak 1. predmetnih Ugovora o zakupu je propisano da su stranke suglasne da će se zakupnina po tom Ugovoru plaćati mjesečno, u jednakim kunskim iznosima iz članka 3. tog Ugovora, s početkom plaćanja tri mjeseca od izvršene primopredaje, što će biti utvrđeno zapisnikom o primopredaji, a plaćat će se unaprijed do 30-og u mjesecu na račun Zakupodavca, dok iz stavka 2. istog članka proizlazi da je zakupnik dužan platiti zakupodavcu i zakonske zatezne kamate od dana dospijeca ako ne plaća zakupninu u tom roku.

Odredbom članka 6. predmetnih Ugovora o zakupu propisano je da se ugovor zaključuje na rok od 5 godina, računajući od primopredaje, te se isti produžuje na daljnji rok od 5 godina ukoliko neka od ugovornih strana ne očituje volju za prestankom ugovora 90 dana prije kraja njegovog trajanja.

Prema tome, kako je odredba članka 10. Ugovora o zakupu u suprotnosti s odredbama članaka 4. i 6. predmetnih Ugovora trebalo je utvrditi koja je bila namjera ugovaratelja i odredbu razumjeti onako kako to odgovara načelima obveznog prava utvrđenim ZOO-om (članak 319. stavak 2. ZOO-a).

Po ocjeni ovog suda, prava namjera ugovaratelja je bila ta da zakupnik plaća tužitelju kao zakupodavcu zakupninu sukladno odredbi članka 4. predmetnih Ugovora o zakupu, odnosno od primopredaje predmetnih poslovnih prostora.

Naime, ugovor o zakupu je po svojoj naravi dvostranoobvezni odnos koji stvara prava i obveze za obje ugovorne strane – zakupodavca i zakupnika. Zakupodavac se obvezuje zakupniku predati stvar na korištenje, a zakupnik se obvezuje zakupodavcu plaćati zakupniku onako kako je to ugovoreno.

U konkretnom slučaju se radi o naplatnom pravnom poslu kod kojeg se za činidbu jedne ugovorne strane traži protučinidba druge ugovorne strane. Prema tome, kako je tužitelj kao zakupodavac ispunio svoju obvezu i Sunčanoj oazi d.o.o. (ranijem zakupniku) predao predmetne poslovne prostore (isto je nesporno između stranaka i isto proizlazi iz zapisnika o

9

primopredaji koji prileže spisu), zakupnik je dužan plaćati zakupninu od predaje poslovnih prostorija.

Prema tome, i tuženik kao podzakupnik, a koji je preuzeo sve obveze iz ugovora o zakupu, je dužan plaćati tužitelju zakupninu od dana predaje tih poslovnih prostorija.

Naime, zauzimanje drugačijeg stava bi dovelo do povrede načela jednake vrijednosti činidaba jer u tom slučaju tužitelj ne bi bio u posjedu poslovnih prostorija niti bi imao pravo na zakupninu, a zakupnik bi koristio tuđe prostore bez plaćanja ikakve naknade. Po ocjeni ovog suda, takvo nešto zasigurno nije bila namjera ugovornih strana.

Po mišljenju ovog suda, odredbom članka 10. predmetnih Ugovora, kojom je propisano da po pravomoćnosti rješenja o udovoljavanju minimalno tehničkim uvjetima za poslovni prostor počinju teći sve druge obveze, ugovorne strane uopće nisu imale u vidu odgodu u plaćanju zakupnine jer da su ugovorne strane smatrale da je zakupnina "druga obveza" ne bi istu na jednom mjestu u ugovoru nazivale zakupnina, a na drugom svrstavale pod "druge obveze".

Naime, u prilog zaključku da se zakupnina na temelju predmetnih Ugovora o zakupu plaća od primopredaje ide i to što je zakupnik Sunčana oaza d.o.o. u postupku predstečajne nagodbe koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Splitu pod brojem St-92/2018 priznao tražbinu tužitelju u iznosu od 597.999,42 kuna, a koja tražbina se odnosi na neplaćene zakupnine.

Nelogično je i neizvotno da bi dužnik u postupku predstečajne nagodbe priznao tražbine za koje smatra da su neosnovane i da ih nije dužan platiti, posebno kada se uzme u obzir da je cilj postupka predstečajne nagodbe upravo to da se dužniku omogući podmirivanje obveza i nastavak djelatnosti.

Naime, iako je zakonski zastupnik tuženika Mario Kovačević (a koji je bio i zakonski zastupnik Sunčane oaze d.o.o.) u svom iskazu rekao kako u postupku predstečajne nagodbe nije priznao nikakvu tražbinu tužitelja, ovaj sud iskaz zakonskog zastupnika tuženika u tom dijelu ocjenjuje kao nevjerodostojan i u suprotnosti s materijalnim dokazima koji prileže spisu.

Iz iskaza zakonskog zastupnika tužitelja Dražena Delića, kojeg ovaj sud ocjenjuje kao vjerodostojnog, proizlazi da isti nije upoznat s pravom namjerom ugovornih strana s obzirom da u vrijeme zaključenja ugovora nije bio direktor tužitelja, ali isti navodi kako ugovori sa ostalim zakupnicima nemaju odredbu koja bi sadržajno odgovarala odredbi članka 10. stavak 2. predmetnih Ugovora o zakupu. Po ocjeni ovog suda, činjenica što takva odredba nije sadržana u nekim drugim ugovorima samo po sebi ne znači da je prava namjera ugovornih strana bila da se zakupnina plaća od pravomoćnosti rješenja kojim se osiguravaju minimalno tehnički uvjeti.

Po ocjeni ovog suda, prava namjera ugovornih strana je bila upravo to da se zakupnina plaća onako kako je to ugovoreno odredbom članka 4. predmetnih Ugovora o zakupu jer je osnovna svrha ugovora o zakupu da zakupodavac koji ustupa neku stvar na korištenje zakupniku za to dobije odgovarajuću naknadu.

Stoga, kako je tuženik kao podzakupnik tužitelju kao zakupodavcu dužan zakupninu pod istim uvjetima kao i raniji zakupnik Sunčana oaza d.o.o., a tuženik zakupninu tužitelju nije plaćao, valjalo je prihvatiti zahtjev tužitelja za naknadu obvezati tuženika da tužitelju isplati iznos od 1.027.424,80 kuna, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na pojedine iznose glavnice na način kako je to postavljeno navedeno u izreci presude, pod točkom I.

Naime, članak 1046. ZOO-a propisuje da je šteta umanjeње nečije imovine (običajna šteta), sprječavanje njezina povećanja (izmakla korist) i povreda prava osobnosti (neimovinska šteta).

Odredbom članka 1089. stavak 3. ZOO-a propisano je da se pri ocjeni visine izmakle koristi uzima u obzir dobitak koji se mogao osnovano očekivati prema redovitom tijeku stvari ili prema posebnim okolnostima, a čije je ostvarenje spriječeno štetnikovom radnjom ili propuštanjem.

Naime, kako je odredbama članka 3. predmetnih Ugovora o zakup propisano da je zakupnik dužan plaćati zakupninu za poslovni prostor označen oznakom 1 u iznosu 16.896,40 kuna mjesečno, za poslovni prostor označen oznakom 2-1, 2-2, 2-3 u iznosu 18.070,17 kuna mjesečno, za poslovni prostor označen oznakom 2-15, 2-16 u iznosu 10.696,68 kuna mjesečno, odnosno ukupno 45.663,25 kuna mjesečno, uvećano za PDV od 25% (11.415,91 kuna), tužitelju na ime zakupnine za predmetne poslovne prostore mjesečno pripada iznos od 57.079,16 kuna.

Prema tome, kako je tuženik u posjedu poslovnih prostora od veljače 2018. pa do zaključenja glavne rasprave, istog je valjalo obvezati da tužitelju naknadi štetu u vidu izmakle koristi koju bi tužitelj ostvario da je predmetne poslovne prostore dao u zakup nekoj drugoj osobi u tom razdoblju, odnosno u iznosu od po 57.079,16 kuna za svaki mjesec korištenja.

Naime, kada se pomnoži iznos od 57.079,16 kuna sa 18 mjeseci (koliko tuženik koristi predmetne poslovne prostore) dobije se upravo iznos od 1.027.424,80 kuna.

Tužitelju su na pojedine iznose glavnice priznate i zakonske zatezne kamate, sukladno odredbi članka 29. stavak 1. i 2. ZOO-a jer je dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze, pored glavnice, dužan platiti i zakonske zatezne kamate.

Zakonske zatezne kamate su tužitelju priznate od prvog dana nakon dana zakašnjenja u plaćanju. Naime, odredbom članka 4. Ugovora o zakupu je ugovoreno da se zakupnina plaća najkasnije do 30.og u mjesecu, pa je tuženik od 1.og u mjesecu u zakašnjenju te je istom naloženo da tužitelju plati zakonske zatezne kamate na pojedine iznose glavnice od tog datuma u svakom pojedinom mjesecu, sve sukladno odredbi članka 29. stavak 2. ZOO-a u svezi s odredbom članka 183. stavak 1. ZOO-a.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao pod točkom I. izreke ove presude.

Nadalje, tužitelj je postavio i zahtjev za predaju u posjed predmetnih poslovnih prostorija navodeći da tuženik poslovne prostore koji se nalaze u kompleksu Bačvice na adresi ...

Po ocjeni ovog suda, zahtjev tužitelja nije osnovan u tom dijelu.

Prema tome, da bi se ugovori o zakupu predmetnih poslovnih prostora smatrali otkazanim, tužitelj je tijekom postupka trebao dokazati da je postupio u skladu s naprijed citiranom odredbom članka 13. predmetnih Ugovora o zakupu i otkazao te ugovore zbog neplaćanja zakupnine.

Iako je svjedok Đani Krstičević u svom iskazu, kojeg ovaj sud smatra logičnim i vjerodostojnim, rekao da su predmetni ugovori otkazani i kako je tužitelj poslao pisane opomene Sunčanoj oazi d.o.o., kako tužitelj u spis nije dostavio potvrdu o tome, a zakonski zastupnik tuženika (i zakonski zastupnik Sunčane oaze d.o.o.) Mario Kovačević je osporio da je ikada zaprimio pisanu opomenu od strane tužitelja, ovaj sud je tu činjenicu smatrao nedokazanom.

Kad sud ne uspije formirati određeno uvjerenje oslanjajući se na slobodnu ocjenu dokaza, tada dolaze u obzir pravila o teretu dokazivanja iz odredbe članka 221.a ZPP-a koja u osnovi obvezuju sud uzeti kao nedokazanu onu tvrdnju za čiju istinitost stranka koja se na određenu činjenicu poziva u svoju korist nije bila u stanju pružiti dovoljno odgovarajućih dokaznih sredstava.

Stoga, kako tužitelj tijekom postupka nije predložio izvođenje dokaza kojima bi dokazao da su predmetni ugovori o zakupu otkazani, ovaj sud je primijenio članak 221.a ZPP-a smatrao da to čini i

Tužitelj je tijekom postupka isticao kako tuženik predmetne poslovne koristi bez pravne osnove.

Ovaj sud je takve navode tužitelja ocijenio kao paušalne. Naime, odredbom članka 13. predmetnih Ugovora o zakupu propisano je da zakupnik nema pravo poslovni prostor dati u zakup ili bilo koji drugi oblik poslovno-tehničke suradnje, osim ako nije dobio pisanu suglasnost zakupodavca, osim 100% vlasnički povezanim tvrtkama.

Iz stanja spisa proizlazi da tuženik predmetne poslovne prostore koristi na temelju Ugovora o podzakupu zaključenog sa zakupnikom Sunčanom oazom d.o.o., te da je tuženik u vrijeme sklapanja ugovora o podzakupu u sudskom registru bio upisan kao osnivač Sunčan

Stoga, neutemeljeni su navodi tužitelja o tome da tuženik predmetne poslovne prostore koristi bez pravne osnove.

Nadalje, iako su zakonski zastupnik tužitelja i svjedok Đani Krstičević u svojim iskazima, koje ovaj sud ocjenjuje vjerodostojnima, isticali da je tuženik vršio preinak u poslovnim prostorima i da iste koristi protivno odredbama ugovora o zakupu, kako tuženik nije dokazao da je tuženiku poslao pisanu opomenu, na način kako je to propisano člankom 13. predmetnih Ugovora o zakupu, tužitelju je za ukazati da eventualno kršenje odredaba ugovora o zakupu ne dovodi automatski do otkaza ugovora o zakupu nego je tužitelj dužan poduzeti određene radnje i ispoštovati proceduru propisanu odredbom članka 13. predmetnih Ugovora o zakupu da bi otkazao te ugovore.

Prema tome, kako tuženik ima valjanu pravnu osnovu za korištenje predmetnih poslovnih prostora valjalo je odbiti tužbeni zahtjev u dijelu kojim tužitelj zahtjeva predaju predmetnih poslovnih prostora.

Nadalje, tužitelj je postavio zahtjev i za plaćanje iznosa od 57.079,16 kuna mjesečno počevši od 1. rujna 2019. pa do predaje predmetnih nekretnina u posjed tužitelju, zajedno s zakonskim zateznim kamatama.

Po ocjeni ovog suda, zahtjev tužitelja nije osnovan u tom dijelu iz razloga što tuženiku nije naložena predaja predmetnih poslovnih prostora pa tužitelj nije niti ovlašten u ovom postupku tražiti da se tuženiku naloži plaćanje zakupnina koje će dospijevati ubuduće.

Naime, sukladno odredbi članka 326. stavak 1. ZPP-a sud može naložiti tuženiku da izvrši određenu činidbu samo ako je ona dospjela do zaključenja glavne rasprave.

Stoga, valjalo je odbiti tužbeni zahtjev u tom dijelu i odlučiti kao pod točkom II. izreke.

Odluka o troškovima donesena je na temelju odredbe članka 154. stavak 4. ZPP-a.

Odredbom članka 154. stavak 4. ZPP-a propisano je da sud može odrediti da svaka stranka snosi svoje troškove ili da jedna stranka naknadi drugoj stranci samo pojedine troškove primjenom članka 156. stavka 1. tog Zakona, ako su stranke djelomično uspjele u parnici u približno jednakim dijelovima.

Naime, kako je tužitelj u tužbi postavio dva zahtjeva – zahtjev za iseljenje i predaju te
zahtjev za naknadu štete, a svaka od stranaka je u postupku uspjela sa jednim zahtjevom,
odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove, sukladno odredbi članka 154. stavak 4.

Stoga, odlučeno je kao pod točkom III. izreke ove presude.

U Splitu 6. studenog 2019.



Sutkinja
Rajana Buljan, v.r.
Za točnost otpravka ovl. službenik
Iva Lončar

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranke mogu izjaviti žalbu. Žalba se podnosi Visokom trgovačkom sudu
Republike Hrvatske u Zagrebu, putem ovog suda, u tri primjerka, u roku od 15 (petnaest)
dana od dana primitka pisanog otpavka ove presude.

**ODVJETNIK
DARKO STANIĆ
SPLIT**

MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 16

Tel. ++ 385 (0) 21 536-910 Fax.(0)21 584-841

GSM 091/20 61 058

E-mail: darkostanic@email.t-com.hr; 1958st@gmail.com

OIB:97653002922 MB:80150896

IBAN:HR5924070001100110523

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ RUKE

Preko pošte

17-05-2018

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Predano za poštu obično-prep. dne 20
POŠTA R
Broj primjeka 2 prilogu 2
Tel. 134

TUŽITELJ: SPLITSKA OBALA d.o.o. iz Splita, Kralja Zvonimira 14,
OIB:89801268320, p.p.Darku Staniću odvjetniku u Splitu

TUŽENIK: FUNKY BAR d.o.o. iz Splita, VIII Mediteranskih igara 5,
OIB:98520267649

Radi: iseljenja i naknade štete
VPS:684.949.92 Kn

Punomoć u prilogu
Dvostruko

TUŽBA

I) Splitska obala d.o.o. upravlja i koristi se poslovnim prostorima na Bačvicama u Splitu na adresi Preradovićevo šetalište 2, sagrađene na čest.zem.702/2 z.u.16934 k.o.Split temeljem Ugovora o uređenju međusobnih odnosa u pogledu upravljanja i gospodarskog korištenja poslovnih prostora na kupališno-poslovnom kompleksu Bačvice sklopljenim sa Gradom Splitom kao vlasnikom nekretnina iz 2014.godine. Predmet pravozaštitnog zahtjeva su 3 poslovna prostora: prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 1; prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-1, 2-2, 2-3; prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-15, 2-16,

Dokaz: ugovori: A-1), A), B), C)
izvadak D)

II) Opisane poslovne prostore prethodno je temeljem zakupnog odnosa sa tužiteljem koristila tvrtka Sunčana oaza d.o.o. nad kojom je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu St-92/2018 od 19.02.2018.godine otvoren predstečajni postupak zbog insolventnosti i nemogućnosti podmirenja svojih dugovanja, kako prema tužitelju tako i prema drugim vjerovnicima.

Tužitelj je zbog neplaćanja zakupnine 2016.godine otkazao ugovor o zakupu te protiv Sunčane oaze d.o.o. pred ovim sudom ishodio rješenje o ovrsi radi isplate i ispražnjenja i predaje nekretnina pod poslovnim brojem OVR-4625/2017 od dana 17.11.2017.godine, koji postupak je prekinut nakon što je Trgovački sud u Splitu rješenjem od 19.02.2018.godine nad Sunčanom oazom d.o.o. otvorio predstečajni postupak i na opisani način osujetila daljnji tijek ovršnog postupka u smislu naplate potraživanja tužitelja i predaje mu nekretnina u posjed.

Kao osnivač, vlasnik i direktor obje tvrtke u Regstru Trgovačkog suda u Splitu naveden je Mario Kovačević, time da je 20.02.2018.godine dakle dan nakon otvaranja predstečajnog postupka, došlo do upisa izmjene osnivača tvrtke Sunčana oaza d.o.o. te je sada kao osnivač označen tuženik Funky bar d.o.o.

Navedena izmjena je trebala poslužiti tome da bi tvrtka Funky bar d.o.o. kao vlasnik i osnivač Sunčane oaze d.o.o. ušla u posjed i nastavila koristiti poslovne prostore koje je prethodno koristila tvrtka Sunčana oaza d.o.o. temeljem Ugovora o zakupa poslovnih prostora sklopljenim sa tužiteljem 2015.godine i baš temeljem odredbe iz članka 9.ugovora u kojoj je navedeno kako tuženik kao zakupnik nema pravo poslovne prostore dati u podzakup trećim osobama," osim ako nije dobio pisanu suglasnost tužitelja, osim 100% vlasnički povezanim tvrtkama".

Dakle, statusna izmjena osnivača imala je za svrhu ispunjenje navedenog uvjeta o 100% vlasnički povezanim tvrtkama u cilju davanja prostora u podzakup i nastavljanja djelatnosti u njima.

U Očitovanju Sunčane oaze d.o.o. kao stečajnog dužnika od dana 27.04.2018.godine upućenom FINI Mario Kovačević kao direktor priznao je prijavljenu tražbinu tužitelja u cjelokupnom iznosu iako je u prethodnim sudskim postupcima isto potraživanje u cijelosti osporavao i na taj način u konačnici stvarno nije izvršio svoju ugovornu obvezu na isplatu zakupnine tužitelju.

Dokaz: izvadak iz sudskog registra E)

rješenje o ovrsi F)

rješenje o prekidu ovršnog postupka G)

rješenje o otvaranju predstečajnog postupka H)

očitovanje I)

račun J)

III. Tužitelj je uskratio suglasnost Sunčanoj oazi d.o.o. za nastavak podzakup sa tuženikom, ali je tuženik usprkos tome ali sada kao Funky bar d.o.o., bez ikakvog pravnog osnova, nastavio koristiti predmetne poslovne prostore tužitelja od 01.03.2018.g. za koje ne plaća nikakvu zakupninu, te mu nanosi štetu u vidu izmakle dobiti koju bi tužitelj iz svoje djelatnosti ostvario po redovnom tijeku stvari davanjem poslovnih prostora u zakup drugim trgovačkim subjektima prema istim uvjetima pod kojima je Sunčana oaza d.o.o. do tada koristila poslovne prostore odnosno za mjesečnu cijenu zakupa za sva 3 prostora uvećanim za iznos PDV-a u ukupnom iznosu od 57.079,06 Kn.

Dokaz: saslušanje z.z.stranaka

saslušanje svjedoka Đani Krstičević na adresi tužitelja

podatak o prijavi početka djelatnosti tuženika koji zatražiti od Porezne uprave

Ispostava Split

isto

IV. Sve navedene okolnosti: neizvršavanje ugovora o zakupu i neplaćanje zakupnine, raskid ugovora, rješenje o ovrsi, insolventnost i otvaranje predstečajnog postupka nad Sunačnom oazom d.o.o, priznanje tražbine tužitelja u predstečajnom postupku, vrijeme upisa statusne promjene, predaja u posjed poslovnih prostora i nastavak obavljanja ugostiteljske djelatnosti sada kao tuženik, ukazuju na nepošteno, nesavjesno i nemoralno postupanje tuženika odnosno njegovog zakonskog zastupnika te ostvarivanje prava suprotno svrsi zbog koje je ono propisom ustanovljeno ili priznato, koje ponašanje je suprotno temeljnim načelima obveznog prava sadržanom u odredbama iz članka 1.do 10.ZOO.

Dakle, tuženik se nalazi u posjedu poslovnih prostora tužitelja bez njegove suglasnosti, i koristi predmetne poslovne prostore za obavljanje ugostiteljske djelatnosti bez plaćanja naknade tužitelju, ostvarujući korist i neosnovano se obogativši, istodobno nanoseći tužitelju štetu u vidu njegove izmakle dobiti.

Nesporno je da je opće načelo prava da nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što ga sam ima. Međutim, i u tom slučaju prijenos mora biti u skladu s drugim općim načelima prava, u koja svakako spada i načelo savjesnosti i poštenja u pravnom prometu koje podrazumijeva postojanje savjesnosti svakog od sudionika određenog pravnog odnosa.

Slijedom navedenog, u okolnostima konkretnog slučaja činjenica savjesnosti ili nesavjesnosti (prethodnog) postupanja tuženika bitna je za pravilnu primjenu mjerodavnog materijalnog prava, jer je cjelokupno postupanje tuženika protivno temeljnim načelima Zakona o obveznim odnosima.

IV. Kako se dakle tuženik nalazi u posjedu nekretnina tužitelja bez valjanog pravnog osnova, to se sudu predlaže donijeti slijedeća

PRESUDA

I. Nalaže se tuženiku da u roku od 8 dana tužitelju preda u posjed slobodne od osoba i stvari poslovne prostore na Bačvicama u Splitu na adresi Preradovićevo šetalište 2, sagrađene na čest.zem.702/2 z.u.16934 k.o.Splitu i to poslovni prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 1; prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-1, 2-2, 2-3; prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-15, 2-16.

II. Nalaže se tuženiku da tužitelju isplati iznos od 57.079,16 Kn mjesečno počevši od 01.03.2018.godine pa nadalje skupa sa zateznom kamatom po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, s time da dospjele obroke plati odjednom u roku od 15 dana, a ostale kako budu dospijevali najkasnije do 30. dana u mjesecu za tekući mjesec.

III. Nalaže se tuženiku u roku od 8 dana isplatiti tužitelju prouzročeni pamični trošak koliko ovaj bude iznio.

U Splitu 17.05.2018.g.

Tužitelj p.p.

Trošak tužitelja:

-sastav tužbe.....6.850,00 Kn

-sudska pristojba.....

~~ODVJETNIK~~
~~DARJO STANIĆ~~

~~Split, Mažuranićevo šet. 16~~

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21000 Split

Roma
n Bihar
Digitalno
potpisao: Roman
Bihar
Datum: 2019.11.20
18:59:44 +01'00'

TUŽITELJ: SPLITSKA OBALA d.o.o. iz Splita, Kralja Zvonimira 14,
OIB: 89801268320

TUŽENIK: FUNKY BAR d.o.o. iz Splita, VIII Mediteranskih igara 5,
OIB: 98520267649, zast. po:

Ž A L B A

TUŽENIKA protiv Presude Naslova
pod brojem gornjim od 06.11.2019.g.

I U otvorenom zakonskom roku protiv Presude Naslovnog suda pod brojem P-295/2018 od dne 6. studenog 2019. tuženik ulaže ovu žalbu zbog:

- bitne povrede odredaba parničnog postupka,
- pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja
- pogrešne primjene materijalnog prava
- pogrešne odluke o troškovima postupka

Pobijanom Presudom pod točkom I. nalaže se tuženiku da tužitelju plati iznos od 1.027.424,80 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koje teče na pojedine mjesečne iznose pblize označene u Presudi.

Pod točkom II. pobijane Presude odbija se tužbeni zahtjev u dijelu koji glasi: "Nalaže se tuženiku da u roku od 8 dana tužitelju preda u posjed slobodne od osoba i stvari poslovne prostore na Bačvicama u Splitu na adresi Preradovićevo šetalište 2, sagrađene na čest. Zem. 702/2 z.u. 16934 k.o. Split i to poslovni prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 1, prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-1, 2-2, 2-3, prostor u etaži prizemlja označen oznakom broj 2-15, 2-16.

Nalaže se tuženiku da tužitelju isplati u roku od 15 dana iznos od 57.079,16 kuna mjesečno počevši od 1. rujna 2019. pa nadalje do dana predaje nekretnina iz točke II.

presude u posjed tužitelju skupa sa zateznom kamatom koja teče od prvog dana u sljedećem mjesecu za prethodni mjesec po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena."

Pod točkom III. Pobjane Presude određuje se kako svaka stranka snosi svoj trošak postupka.

II Prema mišljenju tuženika, pobijana Presuda je neosnovana u točkama I. i III. izreke.

Naime, Naslov se nije u obrazloženju pobijane Presude uopće očitovao o prigovoru tuženika kojim je istaknuo prigovor promašene pasivne legitimacije.

Iz iskaza samog direktora i zz tuženika Maria Kovačevića vidljivo je da uopće nema saznanja o tome tko sada koristi poslovni prostor, a Sud očividom nije utvrdio isto, pa je činjenično stanje ostalo nepotpuno utvrđeno.

Kada bi se i cijenilo da je Ugovor i dalje na snazi, ne radi se o pravnom odnosu između tužitelja i Sunčane oaze d.o.o., već u ovom postupku između tužitelja i tuženika Funky bar d.o.o. iz Splita, pa je nejasno kako i na koji način je utvrđena cijena zakupa koju bi tuženik trebao plaćati tužitelju.

Sud pogrešno stavlja prednost ostalim člancima Ugovora između Splitske obale d.o.o. i Sunčane oaze d.o.o. s obzirom da je očigledno članak 10. stavak 2. između ugovornih strana bio od posebnog značaja naspram ostalih članaka jer je u Ugovoru jedino odredba **"po pravomoćnosti rješenja o udovoljavanju minimalno tehničkim uvjetima za poslovni prostor, počinje teći rok važenja ugovora kao i sve druge obveze"** otisnut tamnim slovima.

Dakle, navedeno se odnosi uopće na početak roka važenja Ugovora kao što je to i ovdje striktno navedeno.

Osim toga, propušteno je saslušanje i drugog potpisnika predmetnog Ugovora na strani Splitske obale d.o.o., Perislava Bonačića, dipl.oec., kako bi se pojasnila stvarna bit Ugovora i što su ugovorne strane pod tim mislile, te bi se izbjeglo proizvoljno tumačenje Suda.

III Nastavno na gore navedeno, pogrešno su i obračunati troškovi postupka, koji su u cijelosti kao što su traženi, kao i trošak ove žalbe, trebali biti priznati tuženiku.

IV Slijedom navedenog, s obzirom da ne postoji niti odgovornost tuženika, a posljedično niti novčana tražbina tužitelja naspram njega u točki I. izreke pobijane Presude, predlaže se Visokom trgovačkom sudu pobijanu Presudu preinačiti u smislu žalbenih navoda, podredno istu ukinuti i vratiti na nadopunu postupka.

FUNKY BAR d.o.o., zast.po:

Trošak sastava žalbe 12.850,00kn

ODVJETNIK
DARKO STANIĆ
SPLIT
MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 16
Tel. ++ 385 (0) 21 536-910 Fax.(0)21 584-841
GSM 091/20 61 058
E-mail:darkostanic@email.t-com.hr; 1958st@gmail.com
OIB:97653002922 MB:80150896
IBAN:HR5924070001100110523

P-295/2018

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

ZA

VISOKI TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Pravna stvar:

Tužitelj: SPLITSKA OBALA d.o.o. Split, Obala kneza Branimira 17,
OIB:89801268320, p.p.Darku Staniću odvjetniku u Splitu

Tuženik: FUNKY BAR d.o.o. iz Splita, VIII Mediteranskih igara 5,
OIB:98520267649

Radi: iseljenja i naknade štete

Punomoć u spisu
Trostruko

ŽALBA TUŽITELJA

Protiv dijela presude navedenom u izreci pod točkom II. i III. Trgovačkog suda u Splitu Poslovni broj: P-295/2019 od dana 06.11.2019.godine tužitelj u otvorenom zakonskom roku izjavljuje žalbu iz slijedećih razloga:

- 1.bitne povrede odredbi parničnog postupka*
- 2.pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja*
- 3.pogrešne primjene materijalnog prava, te se*

predlaže

- da drugostupanjski sud preinači presudu u pobijanom dijelu i usvoji tužbeni zahtjev, podredno*
- da ukine presudu u pobijanom dijelu i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.*

Obrazloženje

I. Pobijanom presudom djelomično je usvojen tužbeni zahtjev iz točke I.izreke, dok je odbijen zahtjev u točkama II. i III. izreke kako je navedeno u presudi.

Presuda u pobijanom dijelu nije na zakonu osnovana.

II. Presuda je opterećena bitnim povredama postupka.

Rezultati izvedenih dokaza u postupku u proturiječju su sa utvrđenjima suda u izreci presude ili su iz njih izvedeni pogrešni zaključci.

Presuda ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama odnosno ti su razlozi nejasni i proturječni pa se presuda ne može ispitati.

Činjenično stanje je pogrešno utvrđeno te je pogrešno primjenjeno materijalno pravo.

III. Predmet spora je zahtjev tužitelja prema tuženiku radi isplate naknade štete zbog nesonovanog korištenja nekretnina i iseljenje tuženika iz predmetnih nekretnina te predaja u posjed tužitelju.

Predmetom dokazivanja u postupku bila je odlučna činjenica jesu li parnične stranke u ovom postupku bile u ugovornom ili izvan ugovornom pravnom odnosu temeljem kojeg bi tuženik kao korisnik poslovnih prostora bio dužan tužitelju isplatiti naknadu za korištenje, te ovisno o tome nalazi li se tuženik u posjedu poslovnih prostora temeljem valjane pravne osnove za njihovo korištenje.

Sud je nakon glavne rasprave i provedenog dokaznog postupka zaključio kako je tuženik kao podzakupnik iz ugovornog odnosa dužan tužitelju nadoknaditi štetu zbog korištenja poslovnih prostora, ali da tuženik nije dužan iseliti i predati poslovne prostore u posjed tužitelju jer da tuženik koristi prostore temeljem važećeg ugovora o pozakupu kao valjanoj pravnoj osnovi tuženikova posjeda.

Preuranjen je zaključak suda o neosnovanosti tužbenog zahtjeva u osporenom dijelu presude.

IV. Presuda je opterećena bitnom povredom postupka jer izreka proturječi razlozima presude koji su nejasni i proturječni u pogledu odlučnih činjenica i to upravo u odnosu na zaključak suda kako tuženik predmetne poslovne prostore koristi temeljem valjanog ugovora o podzakupu od 05.02.2018.godine.

Prethodno, tuženik je već u odgovoru na tužbu istakao prigovor promašene pasivne legitimacije o kojem sud uopće nije odlučio niti je u presudi kod odluke o odbijanju tužbenog zahtjeva dao valjane razloge o ovom materijalno pravnom prigovoru tuženika, pa je presuda u ovom dijelu ostala nejasna i ne može se ispitati, a zbog pogrešnog pravnog pristupa glede pasivne legitimacije tuženika činjenično stanje ostalo je pogrešno odnosno nepotpuno utvrđeno.

Dapače, tuženik je u odgovoru na tužbu negirao postojanje bilo kakvog obveznog pravnog ili stvarnog pravnog odnosa sa tužiteljem, te je i z.z.tuženika u svome iskazu naveo kako ne zna tko se nalazi u posjedu predmetnih nekretnina. U odnosu na naprijed navedenu odlučnu činjenicu, sud je istu pogrešno utvrdio kada je naveo da iz stanja spisa proizlazi da tuženik predmetne poslovne prostore osnovano koristi na temelju Ugovora o podzakupu zaključenog sa zakupnikom Sunčanom oazom d.o.o. te da je tuženik u vrijeme sklapanja ugovora o podzakupu u sudskom registru bio upisan kao osnivač Sunčane oaze d.o.o. sukladno čl.9.Ugovora o zakupu.

Stoga je netočno prethodno utvrđenje suda iz obrazloženja presude o tome da među strankama nije bila sporna činjenica vlasništva odnosno osnivača zakupnika Sunčane oaze d.o.o. i podzakupca Funky bar d.o.o. na dan sklapanja ugovora o podzakupu jer je tu činjenicu kao spornu tužitelj isticao tijekom cijelog postupka i u tužbi i u svojim podnescima.

Navedeni Ugovor o podzakupu zaključen je dana 05.02.2018.godine dakle u vrijeme kada je u sudskom registru kao osnivač zakupnika Sunčane oaze d.o.o. bio upisan Mario Kovačević a ne tuženik Funky bar d.o.o., na koji način je sud ovu odlučnu činjenicu pogrešno utvrdio i nastavno primjenio pri tumačenju odredbe iz čl.9.Ugovora o zakupu u kojoj se navodi da zakupnik nema poslovni prostor dati u podzakup osim ako nije dobio pisanu suglasnost zakupodavca, osim 100% vlasnički povezanim tvrtkama.

Kako je to vidljivo u sudskom registru i izvatcima priloženim u spis kao osnivač zakupnika Sunčane oaze d.o.o. na dan 05.02.2018.godine, kada je s tuženikom sklopljen Ugovor o podzakupu, naveden je Mario Kovačević a ne tuženik Funky bar d.o.o., pa je jasno da je takav ugovor nevaljan i da u odnosu na tužitelja ne proizvodi nikakve pravne učinke jer je zaključen protivno citiranoj odredbi iz čl.9.Ugovora o zakupu, slijedom čega se tuženik Funky bar d.o.o. od 05.02.2018.godine pa nadalje nalazi u posjedu poslovnih prostora bez valjane pravne osnove, neovisno o činjenici je li već tada Ugovor o zakupu sklopljen sa Sunčanom oazom d.o.o. bio rakinut na valjan način ili to nije bio slučaj.

Sunčana oaza d.o.o. kao zakupnik je prema ugovoru o zakupu mogla na navedeni dan zaključenja ugovora o podzakupu sklopiti ugovor o podzakupu samo sa 100% vlasnički povezanom tvrtkom, koja bi dakle ili bila osnivač zakupnika ili je zakupnik trebao biti osnivač tuženika kao podzakupnika, koja ugovorna pretpostavka u konkretnom slučaju nije bila ispunjena, jer u vrijeme sklapanja ugovora o podzakupu niti je Sunčana oaza d.o.o. bila osnivačem i vlasnikom Funky bara d.o.o., niti je Funky bar d.o.o. bio osnivačem i vlasnikom Sunčane oaze d.o.o.

Navedeni pogrešni pravni stav prvostupanjskog suda kako tuženik temeljem ugovora o podzakupu ima valjanu pravnu osnovu za korištenje predmetnih prostora, dosljedno je ali naravno i pogrešno naveden kao razlog odbijanja pravozaštitnog zahtjeva iz točke II. i III. izreke presude.

Sud u ovom dijelu presude nije u razlozima naveo niti materijalno pravne odredbe koje je primijenio na konkretni pravni odnos u odnosu na svoj zaključak da tuženik koristi predmetne poslovne prostore temeljem valjanog ugovora o podzakupu kao odlučnoj činjenici u ovoj parnici, pa time što nije navedena relevantna materijalno pravna odredba koju je sud primijenio ili trebao primijeniti u konkretnom slučaju, niti je to moguće utvrditi iz razloga presude, sud je počinio bitnu povredu postupka iz čl.354.st.11.ZPP-a.

Presuda u ovom dijelu nema ni razloga o odlučnim činjenicama jer sud nije obrazložio koje činjenice važne za odluku smatra istinitim i na čemu zasniva tu svoju odluku, u cijelosti je izostala valjana ocjena svakog dokaza pojedinačno i svih zajedno, kao i navoda o tome kojim je dokazima sud poklonio vjeru a posebno onim dokazima kojima to nije te razloge iz kojih je tako postupio.

Sukladno odredbi iz čl.8.ZPP-a, koje će činjenice uzeti kao dokazane odlučuje sud prema svom uvjerenju na temelju savjesne i brižljive ocijene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog postupka.

U postupku nije na pravilan način primijenjena citirana odredba, jer sud nije doveo u međusobnu vezu sve izvedene dokaze, kao ni rezultate cjelokupnog postupka, iz kojih proizlaze utvrđene činjenice neizvršavanja ugovora o zakupu i neplaćanje zakupnine od strane Sunčane oaze d.o.o. i tuženika, prijedlog tužitelja i rješenje suda o ovrsi iseljenjem tuženika i predajom u posjed, insolventnost i otvaranje predstečajnog postupka nad Sunačnom oazom d.o.o, priznanje tražbine tužitelja u predstečajnom postupku, brisanje iz registra, vrijeme upisa statusnih promjena, predaja u posjed poslovnih prostora temeljem ugovora o podzakupu i nastavak obavljanja ugostiteljske djelatnosti sada kao tuženik, koje činjenice ukazuju na nepošteno, nesavjesno i nemoralno postupanje tuženika odnosno njegovog zakonskog zastupnika te ostvarivanje prava suprotno svrsi zbog koje je ono propisom ustanovljeno ili priznato, i koje ponašanje je suprotno temeljnim načelima obveznog prava sadržanom u odredbama iz članka 1.do 10.ZOO.

Nesporno je opće načelo prava da nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što ga sam ima. Međutim, i u tom slučaju prijenos mora biti u skladu s drugim općim načelima prava, u koja svakako spada i načelo savjesnosti i poštenja u pravnom prometu koje podrazumijeva postojanje savjesnosti svakog od sudionika određenog pravnog odnosa.

Slijedom navedenog, u okolnostima konkretnog slučaja činjenica savjesnosti ili nesavjesnosti (prethodnog) postupanja tuženika bitna je za pravilnu primjenu mjerodavnog materijalnog prava, jer je cjelokupno postupanje tuženika protivno moralu i temeljnim načelima Zakona o obveznim odnosima slijedom čega je Ugovor o zakupu ništavan a na ništetnost sud pazi po službenoj dužnosti.

V. Sud je pogrešno primijenio materijalno pravo i ostvario bitnu povredu postupka kada u provedenom postupku nije primijenio odredbe Zakona o zakupu poslovnih prostora (Narodne novine br.125/11, 64/15.) koji je kao *lex specialis* valjalo primijeniti na konkretni pravni odnos.

Naime, sud kod donošenja svoje odluke nije ocijenio utvrđenu i između stranaka nespornu činjenicu kako je rješenjem suda i brisanjem iz registra dana 15.01.2019.godine Sunčana oaza d.o.o. prestala postojati kao pravni subjekt. Odredbom iz čl.31.Zakona o zakupu poslovnih prostora određeno je da ugovor o zakupu ne prestaje smrću zakupnika ili promjenom njegovog pravnog položaja nego da prava i obveze zakupca prelaze na nasljednike odnosno pravne sljednike pravnih osoba.

Tuženik nije tvrdio niti je u postupku utvrđivana činjenica da li je Sunčana oaza d.o.o. imala pravnog sljednika koji bi stupio u prava i obveze zakupnika (jer tuženik nije pravni sljednik Sunčane oaze d.o.o.), pa je prema stanju spisa valjalo zaključiti da je Sunčana oaza d.o.o. prestala postojati kao pravni subjekt i kao stranka iz ugovornog odnosa sa tužiteljem kao i da nije imala pravnog sljednika, na koji način je temeljem odredbi ZOO-a prestao važiti i Ugovor o zakupu.

Odredbom iz članka 540.ZOO-a o prestanku podzakupa po samom zakonu navedeno je da podzakup prestaje u svakom slučaju kad prestane zakup, pa kako je prema stanju spisa Ugovor o zakupu prestao proizvoditi pravne učinke zbog prestanka postojanja zakupnika, to je ex lege navedenim danom prestao važiti i ugovor o podzakupu, zbog čega se ukazuje osnovanim pravozaštitni zahtjev tužitelja za iseljenjem tuženika i predajom u posjed poslovnih prostora tužitelju.

Nadalje, Ugovor o zakupu sklopljen između tužitelja i Sunčane oaze voljom ugovornih strana u čl.16 Ugovora i čl.54. i čl.59.Zakona o javnom bilježništvu predstavlja ovršnu ispravu temeljem koje je tužitelj bio ovlašten zatražiti neporednu prisilnu ovrhu ispražnjenjem i predajom u posjed predmeta zakupa uslijed otkaza uz zadovoljenje prethodnih uvjeta, slijedom čega je Javni bilježnik donio rješenje o ovrši potvrđeno nepravomoćnom odlukom suda koje isprave se nalaze u spisu, i temeljem kojih je razvidno da je tužitelj ispoštovao proceduru otkaza Ugovora o zakupu, jer u protivnom ni Javni bilježnik ni Općinski sud u Splitu ne bi odredili predloženu ovrhu. Stoga je sud pogrešno utvrdio činjenično stanje zaključkom da tužitelj nije dokazao činjenicu otkaza ugovora sukladno ZOO-a time što u spis nije dostavio pisane opomene o otkazu (iako su iste bile priložene u spis predmeta).

Nije dakle sporno da parnične stranke nisu međusobno zaključile nikakav ugovor, niti pisani niti usmeni, slijedom čega se stranke, iz naprijed navedenih razloga nisu nalazile u ugovornom obveznopravnom odnosu, kako pogrešno zaključuje sud, i iz kojeg odnosa bi za njih proistekle međusobna prava i obveze, nego odgovornost tuženika za naknadu štete može proistjecati samo iz njegove izvan ugovorne odgovornosti, u konkretnom slučaju zbog stjecanja bez pravne osnove odnosno neosnovanog obogaćenja na strani tuženika, slijedom čega je zahtjev osnovan temeljem odredbe iz čl.1111.ZOO-a primjenom instituta stjecanja bez osnove odnosno bezrazložnog obogaćenja tuženika kao izvan ugovornoj odgovornosti tuženika za nastalu štetu tužitelju.

VI. Tužitelj je u ovom postupku istaknuo i prijedlog za određivanjem privremene mjere, o kojoj sud nije odlučio u ovom postupku niti je u presudi navedeno da je ista podnesena na rješavanje, iako je na rapravnom zapisniku sa pripremnog ročišta dana 11.07.2019.godine rješenjem određeno da će o prijedlogu biti odlučeno izvanraspravno.

Sud je o prijedlogu odlučio rješenjem u zasebnom postupku R1-110/2019 od dana 06.11.2019.godine u kojem je navedeno kako je prijedlog izdvojen iz spisa te je formiran novi spis pod navedenim poslovnim brojem.

Sud tijekom provedenog parničnog postupka nije nigdje naveo da je donio odluku o izdvajanju pa je ostalo nepoznato kada je i zbog kojih razloga donesena odluka o izdvajanju, kao i na koji način je u parnici odlučio o prijedlogu tužitelja.

Presudom dakle nije odlučeno o svim zahtjevima tužitelja u parnici na koji način je počinjena bitna povreda postupka.

VII. Zbog svih navedenih pogrešaka u suđenju, činjenično stanje je ostalo pogrešno i nepotpuno utvrđeno zbog čega je presuda nepravilna; na tako utvrđeno činjenično stanje je pogrešno primijenjeno materijalno pravo zbog čega je presuda nezakonita, a što je u konačnici dovelo do donošenja ove neosnovane presude.

Stoga se predlaže kao u uvodu.

U Splitu 15.11.2019.g.

Tužitelj p.p.

Trošak: sastav žalbe Tbr.10/OT.....12.850,00 Kn

E-Potpis:	
Darko Stanić	
Datum:	DN:
17.11.2019.	CN=Darko Stanić
Vrijeme:	SERIALNUMBER=PNOHR-97653002922
10:41:52	GIVENNAME=Darko
	SURNAME=Stanić
	OU=Signature
	2.5.4.97=VAT-HR-9776050068
	O=HRVATSKA ODVJETNIČKA KOMORA
	C=HR

Glavnica

957.027,24

Od datuma (uključujući)

01.12.2019

**Do datuma (uključujući)**

23.04.2021

**Vrsta kamate**

Zakonske zatezne kamate za pravne osobe

☐

Izračun kamate po Zakonu o obveznim odnosima ?

Izračunaj

Preostali broj besplatnih izračuna: 1

Detaljni izračun

Od datuma	Do datuma	Broj dana	Stopa	Koeficijent	Kamata
01.12.2019	31.12.2019	31	8,30 %	0,0070493150685	6.746,39
01.01.2020	30.06.2020	182	8,11 %	0,0403284153005	38.595,39
01.07.2020	31.12.2020	184	7,89 %	0,0396655737705	37.961,03
01.01.2021	23.04.2021	113	7,75 %	0,0239931506849	22.962,10

Rekapitulacija obračuna

Datum od: 01.12.2019
Datum do: 23.04.2021
Glavnica: 957.027,24
Kamata: 106.264,91
Ukupno: 1.063.292,15

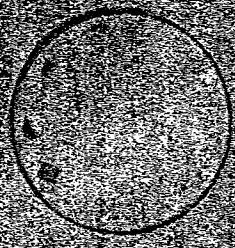
Ograničenja besplatnog izračuna kamata

- 3 besplatna izračuna dnevno
- besplatni izračun je moguć od 1.1.2004.g
- period izračuna je ograničen na 3 godine

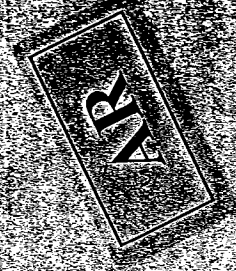
Želite probni pristup aplikaciji? (/contact.php?ref=try_premium)

DATUM	IZNOS U KUNAMA	ZATEZNE KAMATE PREMA OBRAČUNU-HNB	
ožujak 2018	57.079,16	8.286,11	65.365,27
travanj 2018	57.079,16	7.859,66	64.938,82
svibanj 2018	57.079,16	7.418,99	64.498,15
lipanj 2018	57.079,16	6.979,17	64.058,33
srpanj 2018	57.079,16	6.565,39	63.644,55
kolovoz 2018	57.079,16	6.137,81	63.216,97
rujan 2018	57.079,16	5.724,02	62.803,18
listopad 2018	57.079,16	5.296,45	62.375,61
studenj 2018	57.079,16	4.882,66	61.961,82
prosinac 2018	57.079,16	4.455,08	61.534,24
2018.	570.791,60	63.605,31	634.396,94
siječanj 2019	57.079,16	4.027,51	61.106,67
veljača 2019	57.079,16	3.641,31	60.720,47
ožujak 2019	57.079,16	3.213,73	60.292,89
travanj 2019	57.079,16	2.799,94	59.879,10
svibanj 2019	57.079,16	2.372,37	59.451,53
lipanj 2019	57.079,16	1.958,58	59.037,74
srpanj 2019	57.079,16	1.531,00	58.610,16
kolovoz 2019	57.079,16	1.103,43	58.182,59
rujan 2019	57.079,16	689,64	57.768,80
listopad 2019	57.079,16	262,06	57.341,22
studenj 2019	38.052,80		38.052,80
2019.	608.844,40	21.589,57	630.443,97
	1.179.636,00	85.204,91	1.264.840,91

Postarina plaćena
Hrvatskoj pošti



SPLITSKA GRANA
SPLITSKA
10000 SPLIT



NA - DUEKA - PISANICA

REDSTICA

NAODZ

FRANJA

10000 SPLIT

10000 SPLIT

10000 SPLIT