

**PERDUCTOR društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i trgovinu u stečaju**  
Lopar (Općina Lopar), Lopar 285A, MBS: 080685185, OIB: 00040391410, kojeg zastupa  
stečajni upravitelj SLAVEN GAVRIĆ iz Rijeke, Zagrebačka 18, OIB: 20372135016, kao  
zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)-----

**PJ-TRANSPORT društvo s ograničenom odgovornošću za prijevoz**, Rab (Grad Rab),  
Banjol 155, MBS: 040402610, OIB: 28799292061, kojeg zastupa član uprave JOSIP  
PAHLJINA iz Banjola, Banjol 155, OIB: 30632758944, kao zakupnik (u daljnjem tekstu:  
Zakupnik)-----

sklopili su 2. (drugog) rujna 2021. (dvijetisućdvadesetprve) godine sljedeći -----

## UGOVOR O ZAKUPU

### OPĆE ODREDBE

#### Članak 1. (prvi)

Ovim Ugovorom ugovorne strane uređuju svoje međusobne odnose iz obveznog odnosa  
nastalog na temelju ovog Ugovora te utvrđuju prava i obveze koje iz tog obveznog odnosa  
proizlaze. -----

Na pitanja koja ugovorne strane nisu uredile ovim Ugovorom, supsidijarno se primjenjuju  
odredbe Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15,  
29/18) te Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11,  
64/15, 112/18)-----

### PREDMET UGOVORA

#### Članak 2. (drugi)

Ovim Ugovorom obvezuje se Zakupodavac predati na korištenje Zakupniku nekretninu oznake  
k.č.br. 1518/2, oznake zemljišta „benzinska stanica br. 285 A, spremnik, dvorište“ ukupne  
površine 1782 m<sup>2</sup> upisane u z.k.ul.br. 3603 k.o. LOPAR upisane u zemljišne knjige Općinskog  
suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Rab.-----

#### Članak 3. (treći)

Zakupnik se obvezuje da će na nekretnini iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora obavljati ostale  
djelatnosti za koje je registriran. -----

Ostale sporedne djelatnosti manjeg opsega izvan djelatnosti navedenih u stavku 1. (prvom)  
ovoga članka Zakupnici mogu obavljati samo uz pisanu suglasnost Zakupodavca.-----

#### Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Zakupnik već obavlja djelatnosti iz članka 3. (trećeg)  
ovog Ugovora temeljem Ugovora o zakupu nekretnine sklopljenog dana 1. (prvog) siječnja  
2021. (dvijetisućdvadesetprve) godine.

### OPIS NEKRETNINE

#### Članak 5. (peti)

Zakupnik potpisom ovog Ugovora potvrđuju da prihvaća nekretninu iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora u trenutku sklapanja ovog Ugovora u zatečenom stanju te potvrđuje da je stanje iste prikladno za obavljanje djelatnosti iz članka 3. (trećeg) ovog Ugovora.-----  
Isključuje se odgovornost Zakupodavca za materijalne i pravne nedostatke predmeta zakupa.-

## OBVEZE ZAKUPODAVCA-----

### -----Članak 6. (šesti)-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik u posjedu nekretnine iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora na temelju Ugovora o zakupu nekretnine sklopljenog dana 1. (prvog) siječnja 2021. (dvijetisućdvadesetprve) godine-----

### -----Članak 7. (sedmi)-----

Ako za vrijeme trajanja ovog Ugovora na nekretnini iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora nastane potreba da se na njoj radi održavanja u ispravnom stanju izvedu kakvi radovi ili obavi zahvat u prostoru, Zakupnik je obavezan o tome bez odgađanja pisano obavijestiti Zakupodavca.-----

U slučaju iz stavka 1. (prvog) ovog članka, Zakupodavac će dopustiti izvođenje radova ili obavljanje zahvata ako to ne utječe na tržišnu vrijednost nekretnine ili ne umanjuje njeno svojstvo.-----

U slučaju iz stavka 2. (drugog) ovog članka, Zakupnik nema pravo na naknadu troškova za izvođenje radova ili obavljanje zahvata u prostoru, osim ako su oni bili nužni za održavanje svojstva nekretnine.-----

## OBVEZE ZAKUPNIKA-----

### -----Članak 8. (osmi)-----

Zakupnik je dužan koristiti nekretninu iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora pažnjom dobrog gospodarstvenika i na način da ju sačuvaju od oštećenja.-----

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja i poduzimati na svoj trošak sitne popravke izazvane redovitim korištenjem nekretnine.-----

### -----Članak 9. (deveti)-----

Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu za korištenje nekretnine iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora platiti iznos zakupnine od **120.000,00 (stodvadesettisuća) kuna**. Na iznos zakupnine Zakupnik je obavezan platiti i porez na dodanu vrijednost sukladno pozitivnim propisima.-----

Obveza plaćanja zakupnine iz prethodnog stavka dopijeva odjednom 3. (trećeg) rujna 2021. (dvijetisućdvadesetprve) godine.-----

### -----Članak 10. (deseti)-----

Pored obveze iz članka 9. (devetog) ovog Ugovora, Zakupnik je obavezan plaćati osobito, ali ne isključivo: naknadu za isporučene komunalne usluge, komunalnu naknadu, spomeničku rentu, naknadu za električnu energiju, naknadu za telekomunikacijske usluge, vodnu naknadu te sva druga u ovom Ugovoru nespomenuta davanja koja proizlaze iz korištenja nekretnine prema ovom Ugovoru, sve prema njihovom dospelju.-----

Zakupnik se obvezuje da će s isporučiteljima usluga te drugim ovlaštenicima naknada iz prethodnog stavka sklopiti ugovore o isporuci usluga te ih obavijestiti o obvezama iz prethodnog stavka.-----

-----Članak 11. (jedanaesti)-----

Nakon prestanka ovog Ugovora, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu nekretninu iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora u posjed u stanju u kojem je bila u vrijeme sklapanja ovog Ugovora, slobodnu od osoba i stvari Zakupnika i trećih osoba. -----  
O vraćanju posjeda nekretnine iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora sačinjit će se zapisnik o primopredaji.-----

-----Članak 12. (dvanaesti)-----

Zakupnik ne mogu korištenje nekretnine iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora dati u podzakup.-

-----**TRAJANJE UGOVORA**-----

-----Članak 13. (trinesti)-----

Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme u trajanju do 31. (tridesetprvog) prosinca 2021. (dvijetisućedvadesetprve) godine.-----

-----Članak 14. (četnaesti)-----

Ovaj Ugovor može prestati prije isteka roka iz članka 13. (trinaestog) ovog Ugovora samo na temelju sporazumnog raskida ugovornih strana ili jednostranim raskidom u skladu s odredbama ovog Ugovora i zakona kojim se uređuju obvezni odnosi.-----

-----**OSIGURANJE ZAKUPODAVČEVIH TRAŽBINA**-----

-----Članak 15. (petnaesti)-----

Zakupnik potpisom ovog Ugovora ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora može radi ostvarenja novčane tražbine – naplate dospjele Zakupodavčeve tražbine po osnovi zakupnine iz članka 9. (devetog) te tražbina ostalih obveza iz korištenja nekretnine iz članka 10. (desetog) te tražbina po osnovi eventualne naknade iz ovog Ugovora te tražbina po osnovi naknade štete zbog izmakle dobiti, neposredno provesti ovrhu na imovini Zakupnika.-----

-----Članak 16. (šesnaesti)-----

Zakupnik potpisom ovog Ugovora ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora može radi ostvarenja dospjele nenovčane tražbine – predaje nekretnine iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora u posjed Zakupodavcu, neposredno provesti ovrhu protiv Zakupnika.-----

-----Članak 17. (sedamnaesti)-----

Ugovorne strane suglasne su da će se dospjeće Zakupodavčeve novčane tražbine iz članka 15. (petnaestog) i nenovčane tražbine iz članka 16. (šesnaestog) ovog Ugovora dokazati javno ovjerovljenom izjavom Zakupodavca o dospelosti tražbina.-----

Ugovorne strane suglasne su da javni bilježnik na temelju ovog Ugovora i izjave iz prethodnog stavka na ovaj ugovor stavi klauzulu ovršnosti.-----

-----**ZAVRŠNE ODREDBE**-----

-----Članak 18. (osamnaesti)-----

Ovaj Ugovor će kao privatnu ispravu potvrditi (*solemnizirati*) javni bilježnik u skladu s odredbama članka 59. Zakona o javnom bilježništvu („Narodne novine“ br. 78/93, 29/94,

162/98, 16/07, 75/09, 120/16). Ugovorne strane suglasne su da ovaj Ugovor nakon potvrde javnog bilježnika ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.-----

-----Članak 19. (devetnaesti)-----

Sve eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora ugovorne strane nastojat će riješiti mirnim putem, a u suprotnom ugovara se nadležnost Trgovačkog suda u Rijeci.-----

-----Članak 20. (dvadeseti)-----

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom njegove potvrde kod javnog bilježnika.-----  
Stupanjem na snagu ovog Ugovora stavlja se izvan snage Ugovor o zakupu nekretnine sklopljen između ugovornih strana dana 1. (prvog) siječnja 2021. (dvijetisućdvadesetprve) godine.-----

Ovaj Ugovor sačinjen je u pet istovjetnih primjeraka, od kojih jedan ostaje za potrebe javnog bilježnika, dva za potrebe Zakupnika i dva za potrebe Zakupodavca.-----  
Troškove potvrde ovog Ugovora te ostale troškove u svezi sklapanja ovog Ugovora snosi Zakupnik.-----

#### ZAKUPODAVAC

PERDUCTOR d.o.o. u stečaju  
SLAVEN GAVRIĆ, stečajni upravitelj



**PERDUCTOR d.o.o.**  
u stečaju  
LOPAR, Lopar 285a  
OIB: 00040391410

#### ZAKUPNIK

PJ – TRANSPORT d.o.o.  
JOSIP PAHLJINA, član uprave



**PJ-TRANSPORT d.o.o.**  
Banjol 155. 51280 Rab  
OIB 28799292061 2