FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
27 -10- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-01/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-719

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

_____

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud _____

Poslovni broj spisa _____

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

ANTE BAŠIĆ

OIB 75926507541

Adresa / sjedište

KNEZA TRPIMIRA 34, TUGARE

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

STUDENAC DOO

OIB 02023029348

Adresa / sjedište

CETIRT RIBNJAK 17, OMIŠ

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)

POTRAŽIVANJE TEMELJEM UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Iznos dospjele tražbine 53.333,32 (EUR)

Glavnica 53.333,32 (EUR)

Kamate 0,00 (EUR)

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

_____ (EUR)

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

UGOVORI O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U PRILOGU

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA ☐ NE ☒ za iznos _____ (EUR)

Naziv ovršne isprave

_____

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

_____

_____

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

_____

_____

Iznos tražbine_____ (EUR)

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
OMIŠ, 27.10.2026

Potpis vjerovnika
Ante Bajić

ANTE BAŠIĆ, Kneza Trpimira 34, Tugare, 21 252, OIB: 75926507541, kao Zakupodavac

uz suglasnost

IVANE BAŠIĆ, Kneza Trpimira 34, Tugare, OIB: 13906327072, kao plodouživatelja,

DARIJO BULIĆ, Sveta Kate 17, Tugare, OIB 33833535109, kao sudionika, i

MIRANDA BAŠIĆ, Kneza Trpimira 34, Tugare, OIB 08034249041, kao sudionika

s jedne strane

i

STUDENAC d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348, kojeg zastupa predsjednik uprave Michal Wojciech Senczuk i Michal Halwa, član uprave

dana 08(osmog). lipnja 2021.g.(dvijetisućedvadesetprve) zaključuju slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

I. Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je Ivana Bašić plodouživatelj nekretnine označene kao čest.zgr. 433, Z.U. 883, K.O. Tugare

II. Na temelju gornjih utvrđenja stranke suglasno ugovaraju kako slijedi:

1. Predmet zakupa temeljem ovog Ugovora je:
   a) poslovni prostor u Tugarama, Kneza Trpimira 34, izgrađen na kat.čest. 3942/1, Z.U. 1672 i kat.čest.zgr. 433, Z.U. 883, K.O. Tugare, a koji predstavlja zasebni dio zgrade koja se nalazi na navedenim česticama ukupne površine od cca 150 m2,
   b) sva parkirna mjesta smještena na kat.čest. 3942/1 i kat čest. 433, K.O. Tugare te nekretnina koja se nalazi preko ceste sjeverno od poslovnog prostora (u naravi parking) označena kao kat.čest. 3943, Z.U. 1803, K.O. Tugare,
   c) vanjski dio koji služi poslovnom prostoru kao i boks za plin koji se nalazi nasuprot poslovnog prostora iz točke II./1. a ovog Ugovora.

2. Zakupnik se na dan zaključenja ovog Ugovora nalazi u posjedu predmeta zakupa iz gornje točke II./1.a, b i c ovog Ugovora, time da ranije ugovorena zakupnina za dio predmeta zakupa iz gornje toče 1.a, koja dospijeva unaprijed za svaku godinu, za razdoblje od 1.12.2020.(prviprosincadvijetisućedvadesete) pa do 1.12.2021.(prviprosincadvijetisućedvadesetprve) nije podmirena.

3. Zakupodavac se obvezuje proširiti poslovni prostor iz točke II.1.a ovog Ugovora za dodatnih 140 (stočetrdeset) m2, u visokom roh bau stanju te ishoditi sve dozvole na

temelju kojih će Zakupnik ishoditi minimalne tehničke uvjete za obavljanje djelatnosti trgovine na malo u navedenom prostoru, te predati prostor Zakupniku, a sve u roku do 31.12.2021.g.(tridesetprviprosincadvijetisućedvadesetprve). Nakon uvođenja Zakupnika u posjed proširenog prostora Zakupnik se obvezuje snositi sve troškove za prostor sukladno točki II/11 i II/12 ovog Ugovora. Zakupnik se također obvezuje plaćati zakupninu za taj prošireni dio prostora, počev od dana otvaranja trgovine u proširenom prostoru, ali jedino ukoliko godišnji prihod Zakupnika u toj trgovini prelazi 5.974.484.46 HRK. U tom slučaju zakupnina predstavlja 4 % (četiri posto) iznosa koji prelazi 5.974.484.46 HRK.(pet milijuna devestosedamdesetčetritisuće četristoosmadesetčetri zarez četrdestšest) te se računa na način da se 4% (četiri posto) obračunava isključivo na iznos koji prelazi 5.974.484.46 HRK.(pet milijuna devesto sedamdesetčetritisuće četristoosmadesetčetri zarez četrdestešest) . Obračun će se vršiti na početku svake kalendarske godine za prethodnu godinu sa rokom dospijeća do 15.02.(petanesti veljače) svake godine, izuzev u slučaju da do otvaranja trgovine dođe prije 31.12.2021. (trideset prvi prosinca dvijetisućedvadesetprve) kada će se obračun vršiti proporcionalno broju dana koji je trgovina radila, a 4%(četiri posto) će se računati na razliku između prihoda ostvarenih počev od dana otvaranja trgovine u proširenom prostoru i prihoda koji su ostvareni u istim danima u 2019.g(dvijetisućedevetnaeste). u predmetu zakupa iz točke II/1.a ovog Ugovora. Zakupnina iz ove točke Ugovora plaćat će se na račun Zakupodavca Ante Bašića koji će naknadno bit dostavljen.

4. Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da može na zakupljeni poslovni prostor i parking po svom izboru, u marketinške svrhe postaviti svjetleće i ne svijetleće reklame, a da time ne naruši estetiku i vizuru same nekretnine.

5. Zakupodavac se obvezuje da ničim neće ometati rad u poslovnom i skladišnom prostoru te korištenje parkinga.

6. Zakupnik će u zakupljenom poslovnom prostoru obavljati djelatnost trgovine-maloprodaje.

7. Zakupnik ne može bez prethodne pisane suglasnosti davati predmetni poslovni prostor u podzakup.

8. Stranke ugovaraju trajanje zakupa na rok do 01.12.2028. (prvi prosinca dvijetisućedvadesetosme). Nakon isteka ovog roka Zakupnik ima prvenstveno pravo zakupa i provokupa pred trećim osobama, prema tržišnim uvjetima.

9. Ugovorne strane su suglasne da godišnja zakupnina za predmet zakupa iz točke II/1 ovog Ugovora iznosi 10.000,0 EUR-a(desettisućaeura) u protuvrijednosti kune prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja te da je ista fiksna i nepromjenjiva za čitavo vrijeme trajanja zakupa. Zakupnik se obvezuje zakupninu iz točke II./2 ovog Ugovora podmiriti zajedno sa zakupninom za 4(četiri) godine i 4(četiri) mjeseca trajanja ovog

Ugovora, a što sve zajedno iznosi 53.333,32 EUR-a(pedesettritisuće tristotridesettri zarez tridesetdva) prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, unaprijed do 30.(trideseti) lipnja 2021.g.(dvijetisućedvadesetprve), a za preostalo razdoblje u trajanju od 2(dvije) godine i 6(šest) mjeseci plaćati će zakupninu godišnje unaprijed do 15.06. (petanestilipnja).

10. Zakupodavac Ante Bašić upućuje i ovlašćuje Zakupnika da iznose zakupnine iz točke II./9. ovog Ugovora, uplaćuje na slijedeći način:

- dio iznosa od 53.333,32 EUR-a (pedesettritisućetristotridesettrizareztridesetdva), koji iznosi 26.666,66 EUR-a(dvadesetšesttisućašestšsezdesetšestzarezšezdesetšest) u protuvrijednosti kune prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja na račun, Darijo Bulić, OIB: 33833535109, IBAN: HR3924020063103025543, a drugi do koji također iznosi 26.666,66 EUR-a(dvadesetšesttisućašestšsezdesetšestzarezšezdesetšest) u protuvrijednosti kune prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja na račun Miranda Bašić, OIB: 08034249041, IBAN: HR7224840083120053911
- zakupnine za preostalo razdoblje zakupa u trajanju od 2(dvije) godine i 6 (šest) mjeseci Zakupnik je dužan uplatiti na račun Zakupodavca Ante Bašića, koji će biti naknadno dostavljen.

11. Pored ugovorene zakupnine Zakupnik je dužan plaćati troškove struje, vode, telefona, odvoza smeća, kao i sve troškove koji terete poslovni prostor na troškovnom principu na osnovi očitanja brojila ili prema važećoj općinskoj odluci.

12. Zakupnik se obvezuje snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora kao što su troškovi čišćenja, ličenja, sitniji popravci na instalacijama i sl.

13. Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake zakupljenog poslovnog prostora kojim se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

14. Po prestanku zakupa Zakupnik je ovlašten iz zakupljenog poslovnog prostora iznijeti sav inventar u svom vlasništvu te je u obvezi predati Zakupodavcu zakupljeni poslovni prostor u stanju u kojem ga j i primio, uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovnog korištenja.

15. Zakupodavac se obvezuje da poslovne prostore i nekretnine koje su u njegovom vlasništvu ili predmnijevanom vlasništvu ili na koje polaže takva prava, a označene sa kat.čest. 3945/1, Z.U. 820, kat.čest. 3942/1, Z.U. 1672, kat.čest.3943, Z.U. 1803, sve K.O. Tugare kao i poslovni prostor u Tugarama Kneza Trpimira 34, izgrađen na kat.čest. 3942/1 i kat.čest.zgr. 433, K.O. Tugare površine cca 54 m2(pedesetčetri), neće dati na raspolaganje, otuđiti ili na bilo koji drugi način učiniti dostupnim fizičkim i pravnim osobama koje se bave istom djelatnošću (trgovina-maloprodaja) kao i zakupnik, na način da bi time konkurirali zakupniku, za svo vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu

te da iste nekretnine neće naplatnim ili besplatnim pravnim poslom prenijeti na svoje krvne srodnike, srodnike po tazbini, kao ni bračnog druga ili na bilo koju fizičku ili pravnu osobu koja bi navedene nekretnine dala na raspolaganje fizičkim ili pravnim osobama koje obavljaju djelatnost trgovine-maloprodaje. Zakupodavac se obvezuje za slučaj povrede odredbi ove točke nakon pisane obavijesti Zakupnika o kršenju ove odredbe, a ukoliko u roku od 8 (osam) dana od primitka pozva ne otkloni povredu isplatiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od 140.000,00 (stočetrdesettisuća) EUR-a u protuvrijednosti kune prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate. U svrhu osiguranja ovog potraživanja Zakupnika, Zakupodavac se obvezuje istodobno s ovjerom potpisa na ovom ugovoru solemnizirati i predati Zakupniku jednu zadužnicu na iznos od 140.000,00 EUR u protuvrijednosti kune prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

16. Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor prije isteka roka iz točke II./8. ovog Ugovora jedino ako Zakupnik ni nakon proteka roka od 15 (petnaest) dana od primitka pisane opomene Zakupodavca ne plati godišnju zakupninu. Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor u svako doba i prije isteka roka iz točke II./8. ovog Ugovora ukoliko procijeni svoje poslovanje nerentabilnim uz otkazni rok od 90 (devedeset) dana. Otkaz se dostavlja strani kojoj se otkazuje, poštom preporučeno na adresi naznačenoj u ovom Ugovoru. O svakoj promjeni adrese stranke su dužne jedna drugu obavijestiti pisanim putem. Zakupnik je dužan po prestanku ovog Ugovora isprazniti zakupljeni poslovni i predati ga Zakupodavcu.

17. Za slučaj promjene pravnog subjektiviteta na strani Zakupodavca ili na strani Zakupnika sva prava i obveze iz ovog ugovora prelaze na njihove pravne sljednike.

18. Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da bez svakog njegovog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja postigne uknjižbu prava zakupa na kat.čest. 3942/1, Z.U. 1672, kat.čest.zgr. 433, Z.U. 883, K.O. Tugare te kat.čest. 3943, Z.U. 1803, K.O. Tugare.

19. Na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjivat će se hrvatski Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kao i relevantne odredbe hrvatskog Zakona o obveznim odnosima.

20. Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko u tom ne uspiju, nadležan je sud u Splitu.

21. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor predstavlja cjelokupni ugovor između Ugovornih strana koji zamjenjuje sve prethodne sporazume, dogovore ili ugovore među njima, a u svezi predmeta ovog Ugovora.

22. Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju pa ga u znak suglasnosti potpisuju. Zakupodavac Ante Bašić, Ivana Bašić

(plodouživatelj) kao i Darijo Bulić i Miranda Bašić se obvezuju javnobilježnički ovjeriti svoj popis na ovom Ugovoru.

23. Ovaj Ugovor sastavljen je u šest istovjetnih primjerka po jedan za svaku ugovornu stranu i jedan za javnog bilježnika.

Zakupodavac

Ante Bašić

Ante Bašić

Uz suglasnost:

Ivana Bašić

Darijo Bulić

Miranda Bašić

Zakupnik
Studenac d.o.o.

Michal Wojciech Senczuk

Michal Halwa

STUDENAC

Ja, javni bilježnik **Radoslav Vuković**, Omiš, Četvrt Ž. Dražojevića 1A,
potvrđujem da je stranka:

ANTE BAŠIĆ, OIB 75926507541, TUGARE, KNEZA TRPIMIRA 34, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 104996537 PP OMIŠ.
DARIJO BULIĆ, OIB 33833535109, TUGARE, SVETA KATE 17, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 111341939 PP OMIŠ.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-2691/2021
Omiš, 16.06.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 OMIŠ RADOSLAV VUKOVIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Radoslav Vuković

ZAMJENIK JAVNOG BILJEŽNIKA
Višnja Jurić
Po rješenju Ministarstva pravosuđa i uprave
Klasa: UP/I-714-04/20-01/04
Urbroj: 514-04-02-02-01/4-20-05
od 16. listopada 2020. g.

REPUBLIKA HRVATSKA • OMIŠ RADOSLAV VUKOVIĆ JAVNI BILJEŽNIK •

Ja, javni bilježnik **Radoslav Vuković**, Omiš, Četvrt Ž. Dražojevića 1A,
potvrđujem da je stranka:

IVANA BAŠIĆ, OIB 13906327072, TUGARE, KNEZA TRPIMIRA 34, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 111258139 PP OMIŠ.
MIRANDA BAŠIĆ, OIB 08034249041, TUGARE, KNEZA TRPIMIRA 34, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 114761645 PP OMIŠ.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-2692/2021
Omiš, 16.06.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 OMIŠ RADOSLAV VUKOVIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Radoslav Vuković

ZAMJENIK JAVNOG BILJEŽNIKA
Višnja Jurić
Po rješenju Ministarstva pravosuđa i uprave
Klasa: UP/I-714-04/20-01/04
Urbroj: 514-04-02-02-01/4-20-05
od 16. listopada 2020. g.


REPUBLIKA HRVATSKA
OMIŠ
RADOSLAV VUKOVIĆ
JAVNI BILJEŽNIK

ANTE BAŠIĆ, Kneza Trpimira 34, Tugare, 21 252, OIB: 75926507541, kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), s jedne strane

i

STUDENAC d.o.o. , Omiš, Četvrt Ribnjak 17, MB: 3782450, kojeg zastupa Filip Bilanović, član uprave, (u daljnjem tekstu Zakupnik) s druge strane,

zaključili su dana 06.05.2014.g.

ANEKS br.1.
UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Stranke su suglasne da su zaključile Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 06.studenog 2013.godine, a koji Ugovor je ovjeren od strane Rade Vukovića, javnog bilježnika u Omišu, pod brojem OV6785/13 i OV-6786/13 „U Omišu, 06.11.2013." (u daljnjem tekstu: Ugovor).

Članak 2.

Ugovorne stranke suglasno mjenjaju čl.1.st.1. Ugovora na način da isti sada glasi:

„Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor uTugarama, Kneza Trpimira 34, izgrađen na kat.čest. 3942/1, Z.U .1672 i kat.čest.zgr. 433, Z.U. 883, K.O. Tugare, a koji predstavlja zasebni dio zgrade koja se nalazi na navedenim česticama ukupne površine od cca 150 m2, kao i sva parkirna mjesta smještena na kat.čest. 3942/1 i kat.čest.zgr. 433, K.O. Tugare, te nekretninu koja se nalazi preko ceste sjeverno od poslovnog prostora (u naravi parking) označena kao kat.čest.3943, Z.U. 1803 K.O. Tugare."

Članak 3.

Ugovorne stranke suglasno mjenjaju čl.4. Ugovora na način da istom članku dodaju još stavak 2., 3. i 4., a koji stavci glase:

„Zakupodavac se obvezuje da poslovne prostore i nekretnine koji su njegovom vlasništvu, predmnjevanom vlasništvu ili na koje polaže takva prava, a označenim sa kat.čest.3945/1, Z.U. 820, kat.čest.3942/1, Z.U. 1672, te kat.čest.3943, Z.U. 1803, sve K.O. Tugare neće dati na raspolaganje, otuđiti ili na bilo koji drugi način učiniti dostupnim fizičkim i pravnim osobama koje se bave istom djelatnošću - trgovina - maloprodaje - kao i Zakupnik, na način da bi time konkurirali Zakupniku, za svo vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu.

Zakupodavac se obvezuje za slučaj povrede odredbe čl.4.st.2. ovog Ugovora, nakon pisane obavijesti Zakupnika kojom se Zakupodavac poziva na poštivanje odredbi ovog ugovora, a ukoliko u roku od 8 dana od primitka poziva ne otkloni povredu, isplatiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od 140.000,00 EUR-a (stočetrdesettisuća) protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

Zakupodavac se obvezuje da će ugovornu kaznu iz čl.4.st.3. platiti i u slučaju da poslovne prostore i nekretnine označene sa kat.čest.3945/1 ZU 820, kat.čest.3942/1 ZU 1672, te kat.čest.3943 ZU 1803 sve K.O. Tugare otuđi naplatnim ili besplatnim pravnim poslom odnosno učini dostupnim na bilo koji način srodnicima po krvi u pravoj liniji do bilo kog stupnja, a u pobočnoj liniji do četvrtog stupnja ili bračnom drugu, izvanbračnom drugu ili srodniku po tazbini drugog stupnja ili bilo kojoj drugoj fizičkoj i pravnoj osobi, a koja bi onda te navedene poslovne prostore otuđila, dala na raspolaganje ili učinila dostupnim fizičkim i pravnim osobama koje obavljaju djelatnost trgovine – maloprodaje."

Članak 4.

Ostale odredbe Ugovora ostaju nepromjenjene.

Članak 6.

Ugovorne stranke su suglasne da im je ovaj dodatak ugovoru pročitan i rastumačen, da je odraz njihovih volja i želja, te ga u znak prihvata potvrđuju svojim potpisima na istom.

Članak 7.

Ovaj dodatak ugovoru sačinjen je u četri (4) istovjetnih primjeraka od kojih svaki primjerak ima snagu izvornika, te od kojih Zakupodavac zadržava dva (2), a Zakupnik dva (2) primjerka.

ZAKUPODAVAC:

Ante Bašić

ANTE BAŠIĆ

ZAKUPNIK:

STUDENAC d.o.o. Omiš
zastupan po članu Uprave
Filipu Bilanović

ANTE BAŠIĆ, Kneza Trpimira 34, Tugare 21 252, OIB: 75926507541, kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), s jedne strane

i

STUDENAC d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, Omiš, OIB: 33060874644, kojeg zastupa Filip Bilanović, član uprave, kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik), s druge strane,

sklopili su u Omišu 06. studenog 2013. godine

UGOVOR
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u Tugarama,Kneza Trpimira 34, izgrađen na kat.čest. 3942/1 i kat.čest.zgr. 433, K.O. Tugare površine cca 150 m2, koji se sastoji od prodajnog prostora označenog i skladišnog prostora označenog, te parkirnih mjesta smještenih ispred poslovnog prostora

Predmet zakupa je u potpunosti izgrađen i spreman za upotrebu, stoga Zakupodavac mora Zakupniku dostaviti pravomoćno rješenje o izvedenom stanju, a koje rješenje je izdano od strane upanije Splitsko-dalmatinske, Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostave Omiš, Klasa : UP/I-361-02/12-05/25 od 11.05.2012.g..

Članak 2.

Za zakupljeni poslovni prostor, Zakupodavac je dužan osigurati Zakupniku priključak struje i vode dovoljnog kapaciteta za optimalan rad zakupljenog poslovnog prostora.

Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da može na zakupljeni poslovni prostor i parking, po svom izboru, u marketinške svrhe postaviti svjetleće i nesvjetleće reklame.

Zakupodavac se obvezuje da poslije predaje poslovnog prostora neće ničim ometati rad u poslovnom prostoru, pristup poslovnom i skladišnom prostoru, te korištenje parkinga.
Zakupnik će u zakupljenom poslovnom prostoru obavljati trgovačku djelatnost.

Članak 3.

Prigodom primopredaje poslovnog prostora iz čl.1. ovog ugovora, stranke će sastaviti odgovarajući zapisnik u koji će se unijeti podaci o zatečenom stanju poslovnog prostora.

Članak 4.

Stranke ugovaraju trajanje zakupa na rok od 15 (petnaest) godina i to počevi od 01. prosinca 2013.g.. Nakon isteka roka iz st.1. ovog članka, Zakupnik ima prvenstveno pravo zakupa i prvokupa pred trećim osobama, prema tržišnim uvjetima.

Članak 5.

Za poslovni prostor opisan u čl. 1. ovog ugovora stranke ugovaraju godišnju zakupninu u iznosu od EURA 10.000,00 (desettisuća), s tim da će Zakupodavac omogućiti korištenje prostora u prvoj godini besplatno, zbog uhodavanja Zakupnika u predmetnom prostoru. Od druge godine Zakupnik će plaćati unaprijed dogovorenu zakupninu za svaku godinu, na način da od 01. Prosinca 2014 g. pa nadalje plaća zakupninu za slijedeću godinu na žiro račun Zakupodavca _____.

Članak 6.

Osim ugovorene zakupnine Zakupnik je dužan plaćati troškove struje, vode, telefona, odvoza smeća kao i sve druge troškove koji terete poslovni prostor na troškovnom principu na osnovi očitanja brojila ili prema važećoj zakonskoj odluci.

Zakupnik se obvezuje snositi i troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora kao što su troškovi čišćenja, pitanja, sitniji popravci na instalacijama i sl.

Članak 7.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca činiti preinake zakupljenog poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Članak 8.

Po prestanku zakupa Zakupnik je ovlašten iz zakupljenog poslovnog prostora iznijeti sav inventar u svom vlasništvu te je u obvezi predati Zakupodavcu zakupljeni poslovni prostor u stanju u kojem ga je i primio, uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo usljed redovnog korištenja.

Prilikom primopredaje zakupljenog poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu ugovorne stranke sastavit će zapisnik.

Članak 9.

Zakupodavac može otkazati ovaj ugovor prije isteka roka iz čl. 4. ovog ugovora jedino ukoliko Zakupnik ni nakon proteka roka od 15 dana od dana primitka pisane opomene Zakupodavca, ne plati godišnju zakupninu.

Zakupnik može otkazati ovaj ugovor u svako doba i prije isteka roka iz čl. 4. ovog ugovora ukoliko procjeni svoje poslovanje nerentabilnim uz otkazni rok od 90 dana.

Otkaz se dostavlja poštom preporučeno protivnoj stranci na adresu naznačenoj u ovom ugovoru.

O svakoj promjeni adrese stranke su dužne jedna drugu obavijestiti pisanim putem.

Zakupnik je dužan po isteku otkaznog roka isprazniti zakupljeni poslovni prostor i predati ga Zakupodavcu.

Članak 10.

Za slučaj promjene pravnog subjektiviteta na strani Zakupodavca ili Zakupnika sva prava i obveze iz ovog ugovora prelaze na njihove sljednike.

Članak 11.

Ugovorne strane izjavljuju da ovaj ugovor predstavlja njihovu pravu volju te ga u znak suglasnosti potpisuju.

ZAKUPODAVAC:

Ante Bašić

ZAKUPNIK:

za STUDENAC d.o.o.
Filip Bilanović, član uprave

STUDENAC
STUDENAC d.o.o.
Četrt Ribnjak 12, Omiš