

Stečajna masa iza LOMA d.o.o., Kralja Tomislava 10, Karlovac, OIB:84363998498, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Alma Tatalović, kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: zakupodavac) s jedne strane-----

i-----

Komunalno trgovačko društvo IVANJ d. o. o., Trg Vinodolskog zakona 5, Novi Vinodolski, OIB: 97741129364, kojeg zastupa direktor Alen Bruketa, kao zakupnik (u daljnjem tekstu: zakupnik) s druge strane, sklopili su 23. svibnja 2024.-----

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 1. UVODNE ODREDBE

1.1. Ovim Ugovorom, ugovorne strane suglasno uređuju uvjete korištenja nekretnina zakupodavca upisanih u zk.ul. 5494 k.o. Novi, 6255 k.o. Novi i 7137 k.o. Novi.-----

1.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su upoznate s činjenicom da je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 9. listopada 2023. (devetoglistopadadvijetisućedvadesetitrećegodine), broj St-322/2023 otvoren stečajni postupak nad zakupodavcem u kojem postupku je za stečajnu upraviteljicu imenovana Alma Tatalović, Karlovac, Kralja Tomislava 10, OIB: 96481669624.-----

Članak 2. PREDMET ZAKUPA

2.1. Ovim Ugovorom zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup nekretnine upisane u zk.ul. 5494 k.o. Novi koje se sastoje od kčbr. 919/3 ruševina, oranica i trsje u površini od 755 m², kčbr. 921/4 neplodno u površini od 58 m² i kčbr. 924/1 neplodno u površini od 388 m², nekretnine upisane u zk.ul. 6255 k.o. Novi koje se sastoje od kčbr. 920/1 neplodno u površini od 191 m² i nekretnine upisane u zk.ul. 7137 k.o. Novi koje se sastoje od kčbr. 922 gospodarska zgrada i dvor u površini od 349 m².-----

Predmetne nekretnine nalaze se u Ulici Antona Mataije u Novom Vinodolskom.-----

2.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da predmetne nekretnine zakupnik prima u zakup u takvom viđenom stanju i izjavljuju kako nema primjedbi na stanje istih.-----

2.3. Nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora daju se u zakup radi obavljanja registrirane djelatnosti zakupnika.-----

Članak 3. ZAKUPNINA

3.1. Mjesečni iznos zakupnine za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi 1.300,00 € (jednutisućitristotineeurainulacenti) uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost, a koji iznos se zakupnik obvezuje plaćati mjesečno do svakog 15. (petnaestog) u mjesecu za protekli



mjesec na račun zakupodavca broj HR5824000081110605654 otvoren kod Karlovačke banke d.d.-----

3.2. Osim ugovorenog zakupa, zakupnik se obvezuje plaćati sve režijske troškove koji terete predmetne nekretnine prema stvarnoj potrošnji, te snositi troškove tekućeg održavanja, dok izvanredne troškove snosi zakupodavac.-----

3.3. Režijski troškovi osobito obuhvaćaju: troškove za potrošenu struju, vodu, komunalne i vodne naknade, održavanje pristupnih i zajedničkih cesta, naknadu za odvoz komunalnog otpada i sl.(u daljnjem tekstu: režijski troškovi).-----

Članak 4. KORIŠTENJE PREDMETA ZAKUPA I ULAGANJA-----

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će zakupnik predmet zakupa koristiti za obavljanje registriranih djelatnosti.-----

4.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupnik nije ovlašten vršiti nikakve zahvate, preinake, ugradnje ili druga ulaganja u predmet zakupa (u daljnjem tekstu: ulaganja) bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca.-----

4.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve troškove ulaganja i/ili u svezi ulaganja u predmet zakupa snosi jedino i isključivo zakupnik.-----

4.4. Po prestanku zakupa zakupnik se odriče bilo kakvih prava na isplatu naknade za učinjena ulaganja u predmet zakupa, a sva ugrađena oprema ili ugrađeni uređaji ostaju zakupodavcu.-----

Članak 5. OSTALE OBVEZE ZAKUPNIKA-----

5.1. Zakupnik je u obvezi dopustiti zakupodavcu ili osobi koju zakupodavac ovlasti pregled predmeta zakupa najmanje 1 (jedan) puta mjesečno uz prethodnu najavu, a u slučaju oštećenja ili sprečavanja štete i izvan tog vremena odnosno bez najave.-----

5.2. Zakupnik je dužan po isteku ovog Ugovora, ili prestankom istog na drugi način, predati zakupodavcu predmet zakupa u urednom stanju, sa svim građevinskim preinakama ili ulaganjima koje je izvršio uz suglasnost zakupodavca, odnosno bez građevinskih preinaka i ulaganja koje mu izvođenje zakupodavac nije odobrio.-----

5.3. Nakon isteka zakupa ili prestankom istog na drugi način, zakupnik je obavezan vratiti zakupodavcu i svu dokumentaciju koju je primio, a koja se odnosi na predmet zakupa.-----

Članak 6. STUPANJE U POSJED-----

6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će zakupodavac nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora zakupniku predati u posjed na dan sklapanja ovog ugovora.-----

Članak 7. TRAJANJE ZAKUPA I RASKID-----



7.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor o zakupu sklapa na vrijeme od 3 (tri) mjeseca počevši od 1. lipnja 2024. (prvog lipnja dvijetisućdvadesetičetvrtre) time da u slučaju prodaje nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci, poslovni broj St-322/2023 prije 31. kolovoza 2024. (tridesetprvog kolovoza dvijetisućdvadesetičetvrtre) ovaj Ugovor se raskida s danom objave rješenja o dosudi nekretnine kupcu na e oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Rijeci.-----

7.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor može prestati i davanjem pisanog otkaza bilo koje Ugovorne strane, a u kojem slučaju se primjenjuje otkazni rok u trajanju od mjesec dana, i to sve sukladno ovom Ugovoru. -----

7.3. Stranke suglasno utvrđuju da otkazni rok iz članka 7.2. počinje teći u trenutku kad ugovorna strana primi pisanu obavijest suprotne ugovorne strane o raskidu Ugovora. U slučaju da ugovorna strana ne primi ili odbije primitak predmetne pisane obavijesti na adresi sjedišta upisanog u sudski registar, smatra se da je primila predmetnu obavijest s danom predaje iste pošti i to kao preporučene poštanske pošiljke.-----

7.4. Zakupodavac može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor i prije isteka roka na koji je isti sklopljen ukoliko zakupnik ne plati zakupninu o dospeljuću, ne plati režijske ili druge troškove sukladno ovom Ugovoru, koristi predmet zakupa protivno ovom Ugovoru ili njegovoj namjeni, zanemaruje njegovo održavanje, oštećuje ga, ako ga neovlašteno prepušta na uporabu trećim osobama, ili na bilo koji drugi način krši odredbe iz ovog Ugovora. U navedenom slučaju Ugovor je raskinut u trenutku kad zakupnik primi pisanu obavijest zakupodavca o raskidu Ugovora, s opisanom povredom ovog Ugovora. U slučaju da zakupnik ne primi ili odbije primitak predmetne pisane obavijesti na adresi sjedišta upisanog u sudski registar, smatra se da je zakupnik primio predmetnu obavijest s danom predaje iste pošti i to kao preporučene poštanske pošiljke.-----

7.5. Prestankom ovog Ugovora na bilo koji način zakupnik se obvezuje predmet zakupa predati u posjed zakupodavcu, slobodan od stvari i osoba, s danom prestanka ovog Ugovora.-----

Članak 8. OVRŠNOST UGOVORA-----

8.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik obavezan solemnizirati ovaj Ugovor, a u protivnom Ugovor će biti raskinut zbog neispunjavanja obveza iz Ugovora od strane zakupnika.-----

8.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se ovaj Ugovor, po njegovoj solemnizaciji kod javnog bilježnika, smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu s člankom 54. Zakona o javnom bilježništvu i imati će učinak ovršne isprave sukladno članku 23. Ovršnog zakona. -----

8.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je javni bilježnik na temelju ovjerovljenog pisanog zahtjeva zakupodavca u kojem zakupodavac potvrdi da zakupnik nije podmirio bilo koju dospjelu obvezu temeljem ovog Ugovora, i tom zahtjevu priloži ovjereni izvadak iz poslovnih knjiga, bez ikakve druge suglasnosti ili odobrenja zakupnika staviti klauzulu ovršnosti na ovaj



Ugovor. -----

8.4. Zakupnik neopozivo izjavljuje da se ovaj Ugovor ima smatrati ovršnom ispravom te zakupnik izrijekom dopušta zakupodavcu da bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja neposredno, na temelju ovog Ugovora može provesti prisilnu ovrhu radi preuzimanja u posjed zakupljenih nekretnina slobodnih od osoba i stvari u slučaju da zakupnik po isteku ovog Ugovora dobrovoljno ne preda u posjed nekretnine zakupodavcu. -----

8.5. Zakupnik ovime neopozivo izjavljuje da se ovaj Ugovor ima smatrati ovršnom ispravom radi naplate potraživanja zakupodavca prema zakupniku s osnova ovog Ugovora, te da zakupodavac radi naplate potraživanja s osnova ovog Ugovora, a sve uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, kao i za troškove postupka pred javnim bilježnikom i eventualne sudske troškove, može neposredno provesti ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini koja pripada zakupniku. -----

Članak 9. IZMJENE I DOPUNE UGOVORA -----

9.1. Izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su ako su sačinjene u pisanom obliku i ukoliko ih potpišu i jedna i druga ugovorna strana. -----

9.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će nakon sklapanja ovog Ugovora međusobno surađivati u dobroj vjeri i poduzeti sve potrebne radnje kao i sastaviti svaku ispravu bilo koje vrste, a za koju ispravu se može razumno očekivati da će biti potrebna za ostvarenje prava i izvršenje obveza iz ovog Ugovora. -----

Članak 10. TUMAČENJE UGOVORA -----

10.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pri tumačenju možebitnih prijepornih odredaba treba istražiti zajednička namjera ugovornih strana i prijepornu odredbu tumačiti u skladu s načelima obveznog prava utvrđenim Zakonom o obveznim odnosima. -----

10.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su naslovi iz ovog Ugovora navedeni samo radi preglednosti i da neće utjecati na tumačenje Ugovora. -----

Članak 11. NADLEŽNOST -----

11.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve prijepore u svezi tumačenja i/ili realizacije ovog Ugovora nastojati riješiti dogovorno. -----

11.2. Ukoliko ugovorne strane ne uspiju riješiti prijepor u svezi tumačenja i/ili realizacije ovog Ugovora na način opisan u prethodnom stavku ovog članka Ugovora, ugovorne strane utvrđuju nadležnost Trgovačkog suda u Rijeci. -----

Članak 12. ZAVRŠNE ODREDBE -----



12.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor ima smatrati sklopljenim u trenutku kada isti potpišu obje ugovorne strane po osobama ovlaštenima za zastupanje. -----

12.2. Ovaj Ugovor je sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna jednakovažeća primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.-----

12.3. Ugovorne strane su pročitale ovaj Ugovor, iskazale da su ga razumjele, te u znak da isti predstavlja pravilan izraz njihovih pravih volja i rezultata pregovora, bez i jedne mane volje, isti potpisuju po osobama ovlaštenima za zastupanje Ugovornih strana.-----

U Novom Vinodolskom, 23. svibnja 2024.-----

Zakupodavac,
po stečajnoj upraviteljici



Stečajna masa
iza LOMA d.o.o.

Zakupnik,
po direktoru



Komunalno trgovačko
IVANJ d.o.o.
NOVI VINODOLSKI





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Jelena Tus

Novi Vinodolski, Korzo Vinodolskog zakona br. 50A

Poslovni broj: OV-3657/2024

Ja, javni bilježnik **Jelena Tus**, Novi Vinodolski, Korzo Vinodolskog zakona br. 50A, potvrđujem da su stranke:

Stečajna masa iza LOMA d.o.o., MBS 040425249, OIB 84363998498, Karlovac, KRALJA TOMISLAVA 10, zastupano po stečajnom upravitelju **ALMA TATALOVIĆ, OIB 96481669624, KARLOVAC, DOMOBRANSKA ULICA 23**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 115349485 PU KARLOVAČKA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,

Komunalno trgovačko društvo IVANJ d. o. o., MBS 040041209, OIB 97741129364, Novi Vinodolski, Trg Vinodolskog zakona 5, zastupano po direktoru **ALEN BRUKETA, OIB 31539513494, NOVI VINODOLSKI, NOVI VINODOLSKI, PRISIKA 4 B**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117224093 PP Crikvenica, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU sklopljen dana 23. svibnja 2024.** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 2,65 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 49,88 eur uvećana za PDV u iznosu od 12,47 eur.

Novi Vinodolski, 23.05.2024.

Javni bilježnik
Jelena Tus



