

TUTTI FRUTTI-FMB, d.o.o., u stečaju, Krk, Grad Krk, Brusici 16, OIB: 27202871867, zastupan po stečajnom upravitelju Zdravku Ružić, Čavle, Vrh Čavje 9, OIB: 78501117495 svojstvu zakupodavca (dalje: zakupodavac)

i

TUTTI FRUTTI RIJEKA, d.o.o., Krk, Grad Krk, Brusici 16, OIB: 28595996126, zastupan po članu uprave Ivanu Mrakovčić, Brusici, Brusici 16A, OIB: 46891376699, u svojstvu zakupca (dalje: zakupac)

sklopili su dana 15. rujna 2021. godine slijedeći

## UGOVOR O ZAKUPU

### Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupodavac vlasnik u 1/1 dijela nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, sa svom pripadajućom dugotrajnom imovinom (dalje: nekretnina), i to:

- k.č.br. 2395/4 CESTA i 3273/14 PORTIRNICA, KRČMA (BIFE), SKLADIŠTE, HLADJAK, SKLADIŠTE, NADSTREŠNICE, SKLADIŠNI PROSTOR I OKOLIŠ, ukupne površine 9731 m<sup>2</sup>, upisanih u z.k.ul. 1974, k.o. Kukuljanovo

- k.č.br. 3199/4 NEPLODNO CESTA, ukupne površine 208 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2399, k.o. Kukuljanovo

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je temeljem rješenja Z-2021/2018/578 12.12.2018, za k.č. br. 2395/4 i k.č. br.3273/14 u A, u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Kukuljanovo Nova koji je u tijeku kod Općinskog suda u Rijeci sastavljen je novi zk. ul. 578 prema kojem iste odgovaraju novoformiranoj k.č. br. 289 upisana u zk ul 578 k.o. Kukuljanovo Nova, a temeljem rješenja Z-2021/2018/578 30.11.2020. godine da je zabilježeno da k.č.br.3199/4 k.o. Kukuljanovo ulazi u sastav novoformirane k.č.br.289 k.o.Kukuljanovo Nova.

Navedene se nekretnine nalaze na adresi Kukuljanovo, Kukuljanovo bb.

### Članak 2.

Temeljem ovog ugovora zakupodavac daje, a zakupac prima u zakup nekretnine iz članka 1. ovoga ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zakupodavac već nalazi u posjedu nekretnine iz članka 1. ovoga Ugovora.

Predmetne nekretnine zakupnik će koristiti za obavljanje svoje registrirane djelatnosti.



### **Članak 3.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zakupnik već nalazi u posjedu nekretnina navedenih i opisanih u čl. 1. ovog ugovora.

### **Članak 4.**

Ovaj se ugovor sklapa na određeno vrijeme od 15.09.2021. godine do 28.02.2022. godine, sa kojim se danom zakupnik obvezuje, pod prijetnjom ovrhe, zakupodavcu predati u posjed predmetne nekretnine slobodne od osoba i stvari koje su vlasništvo zakupnika u stanju u kojem ih je zaprimio uzimajući u obzir ono stanje do kojeg je došlo uslijed redovnog korištenja nekretnine kao i eventualno izvršene preinake.

U slučaju da unutar roka na koji je ovaj ugovor zaključen dođe do okončanja stečajnog postupka nad zakupodavcem, i/ili dođe do prodaje predmetnih nekretnina kao dijela imovine stečajnog dužnika, i/ili dođe do prijenosa vlasništva predmetnih nekretnina, i/ili do takve odluke Skupštine vjerovnika zakupodavca ovaj ugovor prestaje važiti i prije isteka roka na koji je zaključen i to danom zaključenja stečajnog postupka, odnosno danom zaključenja ugovora o prodaji, odnosno danom prelaska prava vlasništva predmetnih nekretnina na drugu osobu.

U slučaju iz prethodnog stavka, zakupnik je dužan, pod prijetnjom ovrhe, u roku od 30 dana predati zakupodavcu nekretnine iz članka 1. ovoga ugovora slobodne od osoba i stvari koje su vlasništvo zakupnika.

### **Članak 5.**

Ugovorne strane ugovaraju zakupninu u mjesečnom iznosu od 25.000,00 kuna uvećan za iznos PDV-a odnosno drugog odgovarajućeg poreznog davanja ukoliko tijekom trajanja ovoga ugovora dođe do promjene poreznih propisa.

Zakupnina se plaća svakog mjeseca unaprijed najkasnije do dvadesetog u mjesecu za mjesec koji se plaća, na račun zakupodavca IBAN: HR34 4124003 1199003925 otvoren kod Kent bank d.d..

### **Članak 6.**

Zakupnik se obvezuje pored zakupnine podmirivati naknadu za utrošenu vodu, električnu energiju, grijanje, vodoprivredni doprinos i ostale usluge, komunalnu naknadu te druge slične troškove ili naknade državnim i drugim javnim tijelima s posebnim ovlastima i slično u rokovima dospijeca navedenim u ispostavljenim računima.



## **Članak 7.**

Zakupnik se obvezuje zakupljene nekretnine koristiti s pažnjom dobrog gospodarstvenika, te iste nekretnine vratiti zakupodavcu na dan isteka ovog ugovora i/ili uslijed nastupa okolnosti iz članka 4. ovoga ugovora slobodno od osoba i stvari u stanju u kojem ih je zaprimio.

U suprotnom, zakupnik odgovara za eventualno pogoršanje kvalitete nekretnina ili za štetu koju sam prouzroči te se obvezuje o svom trošku na i u nekretnini iz članka 1. ovoga ugovora izvršiti sve popravke i otkloniti sve nedostatke koje sam prouzroči.

## **Članak 8.**

Ugovorne strane određuju da zakupnik može koristiti predmetne nekretnine jedino i isključivo u okviru obavljanja svoje poslovne djelatnosti.

Zakupnik se tijekom korištenja nekretnina obvezuje pridržavati svih zakonskih propisa.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupodavac ne snosi nikakvu odgovornost u slučaju nepoštivanja propisa iz prethodnog stavka ovog članka ugovora.

Zakupac se obvezuje predmet zakupa, a naročito uređaje i inventar osigurati od uobičajenih rizika, a policu vinkulirati za korist zakupodavca, i to kroz cijelo vrijeme trajanja ovoga ugovora.

## **Članak 9.**

Zakupac nekretnine preuzima u videnom stanju te se obvezuje snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.).

Zakupac se obvezuje zakupodavcu, odnosno osobi/osobama koje on za to ovlasti, dopustiti pregled predmetnih nekretnina u svrhu utvrđivanja stanja i korištenja istog.

Potpisom ovoga ugovora i primopredajnog zapisnika zakupac potvrđuje da je predmetne nekretnine primio u videnom stanju u kojem se može upotrebljavati za svrhu utvrđenu ovim ugovorom, da se odriče svih potraživanja na ime eventualnih ulaganja u iste ukoliko ih je bilo, te se odriče primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga (bez obzira da li je u poslovni prostor ulagao sa ili bez suglasnosti zakupodavca).

## **Članak 10.**

Zakupac ne može bez prethodne posebne pismene suglasnosti zakupodavca vršiti nikakve preinake kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled nekretnine iz članka 1. ovoga ugovora.

U slučaju izvođenja radova iz stavka 1. ovoga članka zakupac se obvezuje u roku od 15 dana po prestanku ugovora o zakupu, odnosno korištenja predmetnih nekretnina o svom trošku poslovni prostor dovesti u stanje u kojem ih je zaprimio uzimajući u obzir ono stanje do kojeg je došlo uslijed redovnog korištenja nekretnine kao i eventualno izvršene preinake.

## **Članak 11.**

Zakupac ne može predmetne nekretnine dati u podzakup, ustupiti drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi na povremenu, stalnu ili zajedničku uporabu, bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca.

## **Članak 12.**

Ovaj ugovor prestaje istekom roka na koji je sklopljen.

Prije isteka vremena na koji je sklopljen, zakupodavac može, bez otkaznog roka, otkazati ovaj ugovor pod uvjetom da zakupnik ne izvršava ili neuredno izvršava svoje obveze utvrđene ovim ugovorom ili Zakonom, a što se posebno odnosi na slijedeće:

- ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi predmetne nekretnine protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili nastale dodatne troškove u roku 15 dana od dana primitka pisane opomene zakupodavca,
- ako zakupnik ustupi predmetne nekretnine drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi u podzakup ili na povremenu, stalnu ili zajedničku uporabu, bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca,
- ako zakupnik ne izvršava bilo koju obvezu utvrđenu ovim ugovorom.

Po primitku otkaza, zakupac je dužan u roku od 15 dana predati predmetne nekretnine u posjed zakupodavcu slobodne od osoba i stvari, te predati zakupodavcu u stanju u kojem ih je zaprimio uzimajući u obzir ono stanje do kojeg je došlo uslijed redovnog korištenja nekretnine kao i eventualno izvršene preinake.

## **Članak 13.**

Ovaj ugovor može prestati i prije isteka vremena na koje je zaključen pisanom izjavom svake ugovorne strane bez navođenja razloga uz otkazni rok od 30 dana počev od dana odašiljanja preporučene pošiljke drugoj ugovornoj strani.

Otkaz će se drugoj strani poslati preporučenom pošiljkom ili putem javnog bilježnika na adresu odgovornih osoba ugovornih strana.

## **Članak 14.**

Po prestanku ugovora o zakupu, zakupac je dužan najkasnije u roku od 15 dana isprazniti predmetne nekretnine od osoba i stvari, te predati zakupodavcu u stanju u kojem ih je zaprimio uzimajući u obzir ono stanje do kojeg je došlo uslijed redovnog korištenja nekretnine kao i eventualno izvršene preinake.



## Članak 15.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su u obvezi jedna drugoj pravovremeno dostavljati eventualne promjene adresa na koje će primati sve obavijesti i pismena.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će u slučaju postupanja ugovornih strana protivno odredbi prethodnog stavka ovoga članka, dostavljanjem preporučene pošiljke na zadnju poznatu adresu ugovorne strane, koja je naznačena u preambuli ovog ugovora, biti smatrano da je ugovorna strana uredno obaviještena odnosno da je primila upućeno joj pismo.

## Članak 17.

Ugovorne strane čine mjerodavnim za međusobne odnose samo ono što je sadržano u ovom Ugovoru.

Ugovorne strane suglasno određuju da sva utanačenja koja nisu u skladu s odredbama ovog Ugovora nisu mjerodavna za međusobne odnose, izuzev ako su sačinjena u pismenoj formi i po ugovornim stranama potpisana u obliku aneksa ovog Ugovora.

Za sve što nije regulirano odredbama ovog Ugovora, a relevantno je za međusobne odnose ugovornih strana, imaju se primijeniti propisi Republike Hrvatske.

## Članak 18.

Sva međusobna sporna i dvojbeno pitanja koja bi mogla nastati glede tumačenja ovog Ugovora ili njegove primjene, ugovorne strane će, prvenstveno, pokušati riješiti na sporazuman i dogovorani način.


U slučaju da ugovorne strane ne uspiju na način opisan prethodnim stavom ovog članka riješiti međusobna sporna i dvojbeno pitanja, rješavanje će povjeriti stvarno nadležnom sudu u Rijeci.

## Članak 19.

Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa sadržajem i značenjem odredbi ovog ugovora te se odriču prava na pobijanje njegovih odredbi iz razloga nerazumijevanja istog.

## Članak 20.

Ovaj je Ugovor sastavljen je u četiri istovjetna primjerka, po dva primjerka za svaku ugovornu stranu.



zakupodavac

TUTTI FRUTTI-FMB, d.o.o., u stečaju

**TUTTI FRUTTI - FMB** d.o.o.

u stečaju  
OIB: 27202871867



TUTTI FRUTTI RIJEKA  
d.o.o.

KRK, Brusici 16

zakupac

TUTTI FRUTTI RIJEKA d.o.o.