

LIATRIS-JELEN PLAST d.o.o. u stečaju, Petrinja, Milana Nemičića 2, desni odvojak 3, OIB: 13063417744, koje zastupa stečajni upravitelj Josip Pečarić iz Zagreba, Nova cesta 64/1 (u daljnjem tekstu: **Zakupodavac**)

i

UDRUGA "RK NEMO", Zagreb, Šrapčeva 7, koju zastupa predsjednik udruge Rene Cipovec (u daljnjem tekstu: **Zakupnik**)

zaključili su 28.01.2021. sljedeći:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

PREAMBULA

Uvodno Zakupodavac ističe kako je Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: St-1560/2020, od 06.11.2020., nad istim otvoren stečajni postupak u kojem je ispitno i izvještajno ročište vjerovnika određeno za 15.02.2021.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se 28.12.2020. u 06:28 sati prema lokalnom vremenu dogodio jak potres magnitude $M_L=5.0$ kod Petrinje koji se osim u užem epicentralnom području Petrinje, Siska, Gline i okolice, osjetio i na području cijele središnje Hrvatske, dok se sljedećeg dana odnosno 29.12.2020. na istom području i to u 12:19 sati dogodio razoran potres magnitude $M_L=6.2$ koji je osim značajnih materijalnih šteta uzeo i 7 ljudskih žrtava.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Stožer civilne zaštite Grada Petrinje kontaktirao stečajnog upravitelja Zakupodavca sa zahtjevom da li je isti voljan ustupiti nekretnine u vlasništvu Zakupodavca za privremeno skladištenje dijela humanitarne pomoći za potresima pogođena područja, a sve uzimajući u obzir lokaciju i mogućnost pristupa do predmetnih nekretnina Zakupodavca kao i činjenicu da su iste u cijelosti slobodne od osoba i stvari te da su u gore navedenim potresima pretrpjela manja oštećenja.

S obzirom na sve gore navedeno, ovim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor) Zakupodavac počevši od 31.12.2020. daje na privremeno korištenje Zakupniku poslovni prostor definiran u ovom Ugovoru radi skladištenja humanitarne pomoći (odjeća, obuća, hrana, higijenske potrepštine i sl.) za koji će Zakupnik plaćati simboličnu zakupninu, s time da Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor između ostalog, i u slučaju da stečajni upravitelj ne dobije odobrenje skupštine vjerovnika na zaključenje ovog Ugovora i/ili u slučaju prodaje predmetnog poslovnog prostora, a sve pod uvjetima iz ovog Ugovora.

PREDMET ZAKUPA

Članak 1.

- 1.1. Ugovorne strane su suglasne da je Zakupodavac vlasnik:
 - 1.1.1. nekretnine upisane kod Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Petrinja, k.o. Petrinja, u zk. ul. br. 8256, zk.č.br. 3735/13, Ulica Milana Nemičića površine 519 m² te
 - 1.1.2. nekretnine upisane kod Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Petrinja, k.o. Petrinja, u zk. ul. br. 9331, zk.č.br. 3724/1 , ostalo zemljište 4810 m².
- 1.2. Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi na nekretninama opisanim u prethodnom stavku ovog članka, a koji se sastoji od hale i, pomoćne zgrade i industrijskog zemljišta (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor).

Članak 2.

- 2.1. Zakupnik potvrđuje da je prije zaključenja ovog Ugovora pregledao Poslovni prostor i industrijsko dvorište te je utvrdio kako su isti u cijelosti prikladni za skladištenje humanitarne pomoći.

Članak 3.

- 3.1. Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme i to do 28.02.2021.
- 3.2. Ovaj Ugovor se može produljiti na daljnji dogovoreni period prema uvjetima koje odredi skupština vjerovnika stečajnog dužnika, ako se Ugovorne strane tako sporazumiju u pisanom obliku u roku od najkasnije 8 (osam) dana prije datuma isteka Ugovora. U protivnom, ovaj Ugovor automatski prestaje važiti danom isteka opisanog u prethodnom stavku ovog članka, a Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu Poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, odmah, i to u urednom stanju.

ZAKUPNINA

Članak 4.

- 4.1. Potpisom ovog Ugovora Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od **1,00 kn** (slovima: jednu kunu) uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost i to temeljem računa kojeg će Zakupodavac ispostaviti Zakupniku početkom mjeseca za tekući mjesec, a Zakupnik je dužan račun platiti zakupninu najkasnije do 15-tog (slovima: petnaestog) dana u tekućem mjesecu uplatom na poslovni račun Zakupodavca naveden u računu.

REŽIJE I TROŠKOVI ODRŽAVANJA

Članak 5.

- 5.1. Zakupnik je pored zakupnine dužan plaćati sve pripadajuće troškove u svezi s korištenjem Poslovnog prostora (električnu energiju, grijanje, vodu, odvoz smeća, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, spomeničku rentu, pričuvu i slično) i to na način da će Zakupodavac plaćati navedene troškove prema ispostavljenim računima odnosno uplatnicama gradskih službi ili drugih društava, te će navedene troškove prefakturirati Zakupniku, uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost. Zakupodavac će režijske troškove za prethodni mjesec fakturirati Zakupniku zajedno s računom za zakupninu za tekući mjesec.

NAMJENA I KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 6.

- 6.1. Zakupnik je ovlašten koristiti predmetni Poslovni prostor u skladu s odredbama ovog Ugovora isključivo u svrhu skladištenja humanitarne pomoći.
- 6.2. Zakupnik se obvezuje koristiti Poslovni prostor dužnom pažnjom dobrog gospodarstvenika, u skladu s njegovom namjenom i u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
- 6.3. Zakupodavac ima pravo pokazivati predmetni Poslovni prostor novim potencijalnim zakupcima uz prethodnu usmenu obavijest Zakupniku.
- 6.4. Zakupnik odgovara za sva oštećenja i kvarove nastale na Poslovnom prostoru, te je isti u slučaju štete i kvarova odmah, bez odlaganja, izvijestiti Zakupodavca, poduzeti sve potrebne radnje i mjere da ne nastane daljnja šteta.
- 6.5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac i od njega ovlaštene osobe imaju pravo pristupa u Poslovni prostor za vrijeme trajanja zakupa u svako doba po prethodnoj najavi, a u slučaju bilo kakve opasnosti, Zakupodavcu je dopušten pristup bez najave, što se neće smatrati smetanjem posjeda.
- 6.6. Zakupnik je dužan snositi ukupne troškove održavanja Poslovnog prostora za čitavo vrijeme trajanja zakupa odnosno dok god se nalazi u Poslovnom prostoru, uključujući, ali ne ograničavajući se na čišćenje, popravke i sl.
- 6.7. Zakupnik je odgovoran za svaku štetu nastalu za vrijeme trajanja ovog Ugovora u ili na Poslovnom prostoru ili za štetu nastalu trećim osobama, a koja nastane u vezi s korištenjem Poslovnog prostora.
- 6.8. Zakupnik se obvezuje da će u slučaju nastanka bilo kakve štete u ili na Poslovnom prostoru istu sanirati o vlastitom trošku odnosno naknaditi Zakupodavcu troškove saniranja, a ukoliko bi treće osobe postavile bilo kakav odštetni zahtjev ili se pozivale

na odgovornost Zakupodavca za vrijeme važenja ovog Ugovora i povezano s korištenjem Poslovnog od strane Zakupnika, Zakupnik se obvezuje da će preuzeti na sebe odgovornost i na svaki način otkloniti i isključiti odgovornost Zakupodavca, a sve kako je ugovoreno u članku 6.7. ovog Ugovora.

RADOVI U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 7.

- 7.1. Zakupnik ne može činiti nikakve preinake ili adaptacije poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.
- 7.2. Potpisom ovog Ugovora, Zakupnik izrijeком potvrđuje da će sve radove u Poslovnom prostoru (uređenje, preinake, adaptacije, eventualna poboljšanja i sl.) obavljati isključivo uz prethodnu konzultaciju i pisanu suglasnost sa Zakupodavcem te prethodnim utvrđenjem o potrebi ulaganja kao poboljšica prostora.
- 7.3. U slučaju prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi i iz bilo kojeg razloga, Zakupnik je dužan predati predmetni Poslovni prostor Zakupodavcu u samostalan posjed i u stanju u kojem je Poslovni prostor primio. Zakupnik koji je uredno podmirio sve svoje obveze ima pravo odnošenja onih stvari koje su njegovo vlasništvo, a koje se mogu odnijeti bez da se narušava izgled i oštećuje Poslovni prostor (*ius tollendi*). Sve promjene koje su izvedene na strukturi Poslovnog prostora te opremi i uređajima, a koje se ne mogu odnijeti bez narušavanja izgleda i oštećenja poslovnog prostora, prelaze u vlasništvo Zakupodavca. Zakupnik će imati pravo na obeštećenje za navedene promjene koje su izvedene na strukturi Poslovnog prostora te opremi i uređajima, a koje se ne mogu odnijeti bez narušavanja izgleda i oštećenja poslovnog prostora isključivo u slučaju da su iste učinjene uz pisanu suglasnost Zakupodavca.

PODZAKUP

Članak 8.

- 8.1. Bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, Zakupnik nije ovlašten davati Poslovni prostor u podzakup čitav niti bilo koji njegov dio, kao niti ga dati na korištenje ili uporabu trećim osobama iz bilo kojeg razloga, besplatno ili uz naknadu.
- 8.2. Bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, Zakupnik nije ovlašten prenositi prava i obveze iz ovog Ugovora na treće osobe.

PRESTANAK UGOVORA

Članak 9.

- 9.1. Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor bilo kojeg dana u mjesecu, bez otkaznog roka i bez ikakve prethodne obavijesti i davanja dodatnog primjerenog roka za ispunjenje Ugovora, u slučaju da:

- 9.1.1. Zakupnik ne podmiri svoje dospjele financijske obveze iz ovog Ugovora niti 30 dana od dana dospijeca (uključujući, ali ne ograničavajući se na režijske troškove i slično) (članak 4. i 5.)
- 9.1.2. Zakupnik koristi predmetni Poslovni prostor protivno ugovornim odredbama (članak 6.)
- 9.1.3. Zakupnik izvede radove preinake, adaptacije, ili opremanja Poslovnog prostora protivno odredbama ovog Ugovora (članak 7.)
- 9.1.4. Zakupnik da Poslovni prostor u podzakup, korištenje ili uporabu trećim osobama protivno odredbama ovog Ugovora (članak 8.)
- 9.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da obje ugovorne strane imaju pravo jednostrano otkazati ovaj Ugovor bilo kojeg dana u mjesecu i u svako doba bez obrazloženja, ali uz poštivanje otkaznog roka od 15 dana.
- 9.3. Ugovorne strane su suglasne da će u slučaju otkaza ovog Ugovora iz članka 9.2. Zakupnik biti obvezan ispuniti sve preuzete ugovorne obveze do isteka otkaznog roka, dok će u slučaju otkaza iz članka 9.1. Zakupnik, pored ugovornih obveza do isteka otkaznog roka, biti dužan nadoknaditi Zakupodavcu i svu štetu koju bi ovaj pretrpio.

PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA PO PRESTANKU UGOVORA

Članak 10.

- 10.1. Po prestanku ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga, Zakupnik je dužan vratiti Zakupodavcu Poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, ne uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitom uporabom, slobodan od osoba i stvari, sve ovo najkasnije sljedećeg radnog dana od dana prestanka ovog Ugovora.
- 10.2. Zakupnik je dužan podmiriti sve svoje obveze s osnova korištenja Poslovnog prostora temeljem ovog Ugovora, posebno zakupninu i troškove koji terete Poslovni prostor do datuma povrata posjeda istog Zakupodavcu, kao i predati Zakupodavcu sve ključeve od predmetnog Poslovnog prostora.
- 10.3. Ukoliko Zakupnik tijekom otkaznog roka napusti Predmet zakupa, isti je suglasan da Zakupodavac Poslovni prostor može dati u zakup drugom zakupniku ili ga koristiti na drugi način, neovisno o tome je li otkazni rok već istekao ili ne.

DOSTAVA PISMENA I OBAVIJESTI

Članak 11.

- 11.1. Ugovorne strane su suglasne da će svu prepisku, obavijesti i slično u svezi ovog Ugovora, jedna drugoj dostavljati neposredno uz potvrdu primitka.

MJESNA NADLEŽNOST SUDA

Članak 12.

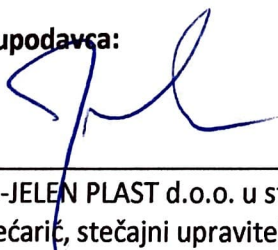
12.1. Stranke su suglasne da će sve eventualne nesporazume nastojati riješiti mirnim putem, a ukoliko to ne bude moguće, utvrđuje se mjesna nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

- 13.1. Ukoliko bi neka odredba ovog Ugovora postala nevaljana zbog suprotnosti s pozitivnim pravnim propisima, koji bi mogli postati obvezujući nakon sklapanja ovog Ugovora, ta okolnost neće imati utjecaja na valjanost ovog Ugovora u cjelini.
- 13.2. U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, ugovorne strane se obvezuju da će nevaljanu odredbu zamijeniti valjanom, pri čemu će nastojati, koliko to eventualni budući propis bude omogućavao, održati smisao i cilj zamijenjene odredbe.
- 13.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako ovaj Ugovor sadrži sva prava i obveze koje su bile predmetom pregovora i koje su među strankama u konačnici dogovorene tako da ne postoji nikakav dogovor usmeni ili pismeni koji bi odredbe ovog Ugovora na bilo koji način derogirao ili umanjio njihov značaj. Izmjene i dopune ovog Ugovora vrijede isključivo ako će biti sastavljene u pisanom obliku.
- 13.4. Stranke su Ugovor pročitale, međusobno rastumačile, te ga u znak dobre i slobodne volje i prihvaćanja potpisuju.
- 13.5. Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaki ima snagu izvornika, za svaku stranu po 2 (dva) primjerka.

Za Zakupodavca:


LIATRIS-JELEN PLAST d.o.o. u stečaju
Josip Pečarić, stečajni upravitelj

LIATRIS-JELEN PLAST d.o.o.
- u stečaju -
OIB: 13063417744



UDRUGA "RK NEMO"
Rene Cipovec, predsjednik udruge