

MATE MAJIĆ iz Slavanskog Broda, K.Š. Đalskog br. 15, OIB: 34197640824 zastupan po punomoćniku Jeleni Demetrović, odvjetnici iz Slavanskog Broda (dalje u tekstu: Zakupodavac)

- s jedne strane -

i

EYE DESIGN d.o.o. u stečajju, Orahovička 64, 31000 Osijek, OIB:06498861020 zastupano po stečajnom upravitelju Mladenu Belji (dalje u tekstu: Zakupnik)

- s druge strane -

(Zakupodavac i Zakupnik ovdje se zajednički nazivaju "Ugovorne stranke", a pojedinačno "Stranka")

zaključili su dana 31. listopada 2022. godine, u Slavanskom Brodu, slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Uvodne odredbe

Ugovorne stranke prije potpisa Ugovora navode i utvrđuju:

- da je među Ugovornim strankama ranije bio sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 19. listopada 2017.g., (prije otvaranja stečaja)
- da je Zakupodavac Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 19. listopada 2017.g. otkazao s danom 13. travanj 2022.g. te je isti otkazan istekom otkaznog roka u trajanju od 60 dana odnosno 17. lipnja 2022.g., (prije otvaranja stečaja)
- da je Zakupnik po punomoćniku podnio Općinskom sudu u Slavanskom Brodu dana 15.09.2022.g. tužbu radi predaje u posjed nekretnine koja je predmet ovoga Ugovora jer nije uspio stupiti u posjed, preuzeti u posjed istu nakon otkaza Ugovora, (prije otvaranja stečaja)
- da je rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj: 19 St-531/2022-23 od 7. listopada 2022. g. otvoren stečajni postupak nad, ovdje Zakupnikom, EYE DESIGN d.o.o. u stečajju, MBS: 030174493, OIB: 06498861020, Osijek, Orahovička 64., a za stečajnog upravitelja imenovan je Mladen Beljo iz Vinkovaca, Antuna Mihanovića 1, OIB:76591147167
- da se nakon otvaranja stečajnog prostora u predmetnom poslovnom prostoru nalaze pokretnine u vlasništvu Zakupnika (pokretnine popisane u inventurnom popisu) te Zakupnik ima potrebu iste uskladištiti i sačuvati do odluke Skupštine o unovčenju imovine na način da sklopi novi Ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme u trajanju od 3 mjeseca,
- da je Zakupodavac prije potpisa ovoga Ugovora stupio u posjed poslovnog prostora koji prostor je slobodan od osoba ali ne i od stvari, kako bi mogao predmetni poslovni prostor dati u zakup Zakupniku sa ciljem sačuvanja vrijednosti imovine stečajnog dužnika – ovdje Zakupnika,
- nakon potpisa ovoga Ugovora Zakupodavac će po punomoćniku povući tužbu radi predaje u posjed u predmetu pred Općinskim sudom u Slavanskom Brodu pod brojem P-502/2022 i predložiti obustavu postupka,
- potraživanja po osnovi otkazanog Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 19. listopada 2017.g i troškova nastalih pokretanjem i obustavom sudskog postupka P-502/2022, troškove koji terete poslovni prostor do potpisa ovoga Ugovora te eventualnu naknadu štete, Zakupodavac će prijaviti kao stečajni vjerovnik u skladu sa rješenjem 19 St-531/2022-23 od 7. listopada 2022 (o čemu će se odlučivati u stečajnom postupku),
- da ugovorne stranke neće popisati stanje brojila iz razloga što Zakupnik nema obvezu plaćanja istih
- da je svrha sklapanja ovog Ugovora zaštita imovine i čuvanje vrijednosti pokretnina do odluke Skupštine vjerovnika u stečajnom postupku.

Temeljem navedenih uvodnih odredbi sklapa se ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u Slavanskom Brodu u ulici Matije Mesić na broju 42-44 u prizemlju zgrade i označen je u Etažnom nacrtu oznakama „B“1 i „B“2, a

sastoji se od prodajnog prostora, sanitarnog čvora i skladišta, ukupne površine cca 104 m²., a u kojem prostoru se nalazi imovina Zakupnika (imovina koja je dio stečajne mase).

Članak 2.

Ovaj ugovor se sklapa na određeno vrijeme u trajanju od 3 mjeseca, počevši od 01.11.2022. godine do 01.02.2023. godine, uz mogućnost njegova daljnjeg produljenja.

Članak 3.

Za korištenje poslovnog prostora opisanog u čl.1. ovog Ugovora, ugovara se mjesečna zakupnina u iznosu 2.000,00 kn (slovima: dvijetisućekuna) a zakupnina će se platiti za mjesec studeni i prosinac 2022.g. te mjesec siječanj 2023.g. najkasnije do kraja mjeseca veljače 2023.g. na žiro račun Zakupodavca otvoren kod Privredne banke Zagreb PJ Slav. Brod, broj računa: HR0223400093112157893.

Zakupodavac je upoznat sa činjenicom da će Zakupnik platiti ugovoren iznos zakupnine nakon unovčenja imovine u stečajnom postupku.

Članak 4.

Režijski troškovi (kom. naknada, hrvatske vode, pričuva, plin, struja i dr.) zakupa poslovnog prostora uključeni su u iznos mjesečne zakupnine i zakupnik nema po ovome Ugovoru obvezu plaćanja nikakvih dodatnih troškova osim iznosa zakupnine određene prethodnim člankom.

Članak 5.

Zakupljeni predmetni prostor Zakupnik će koristiti isključivo za skladištenje i čuvanje pokretnina, pokretnina koje su se nalazile u predmetnom prostoru u trenutku otvaranja stečaja nad Zakupnikom a koje se i sada nalaze u poslovnom prostoru, do odluke Skupštine o prodaji a koje pokretnine predstavljaju imovinu dužnika popisanu nakon otvaranja stečajnog postupka.

Zakupnik je obvezan po isteku ovoga Ugovora predati u posjed Zakupodavcu predmet zakupa slobodan od stvari i osoba.

Članak 6.

Svaka od ugovornih strana može otkazati ovaj Ugovor u bilo koje vrijeme i iz bilo kojeg razloga jednostranom pisanom obavijesti o otkazu upućeno drugoj strani sa otkaznim rokom od 8 dana. Zakupodavac je ovlašten zbog bitnih povreda ovog Ugovora isti otkazati i bez otkaznog roka sa trenutačnim djelovanjem u slijedećim slučajevima:

- ako Zakupnik i nakon pisane obavijesti Zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ne pridržava se ugovornih odredbi ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ako Zakupnik bez odobrenja i suglasnosti vrši preinake poslovnog prostora i nakon primitka pisane opomene da otkloni razloge za otkaz ugovora
- ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od primitka pisane opomene Zakupodavca
- zbog više sile na koju Zakupodavac ne može utjecati.

Članak 7.

Zakupnik ne može poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup.

Članak 8.

Sve eventualne sporove koji bi proistekli iz primjene ovog ugovora, ugovorne strane nastojat će riješiti sporazumno, a ako ne postignu sporazum, stranke će se podvrci pravorijeku stvarno i mjesno nadležnog suda

Članak 9.

Ugovor se može izmijeniti ili dopuniti samo pisanim putem, u protivnom izmjene i dopune nemaju pravni učinak.

Članak 10.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, za svaku ugovornu stranu po jedan primjerak. U znak prihvata prava i obaveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane isti pečatom ovjeravaju i potpisuju.

ZAKUPODAVAC:

ODVJETNICA
Jelena Demetović
P. Križanica IV 35, SL. BROD
1 tel./fax. 035/639-039. 035/639-040

ZAKUPNIK:

EYE DESIGN d.o.o.
u stečaju
OSIJEK, Orahovička 64
OIB: 06498861020

**REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski sud u Slavenskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 17.11.2022. 09:12**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4093

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BRODBroj zadnjeg dnevnika: Z-692/2013
Aktivne plombe:**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA****IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)****POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)****A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4159	KUĆA BR. 42 I 44 I DVORIŠTE U ULICI M. MESIĆA			449	
		UKUPNO:			449	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/18 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor "B1" u prizemlju koji se sastoji od prodavaonice sa 30,23 m2, spremišta sa 3,06 m2 i WC-a sa 2,19 m2, ukupne površine 35,48 m2 s kojim je neodvojivo povezan 1. suvlasnički udio. MAJIĆ MATO, OIB: 34197640824, SLAV. BROD, K. ŠANDORA ĐALSKOG 15	
10.	Suvlasnički dio: 1/18 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Poslovni prostor "B2" u prizemlju koji se sastoji od prodavaonice sa 51,45 m2, ureda sa 7,31 m2, garderobe sa 7,15 m2 i WC-a sa 2,58 m2, ukupne površine 68,49 m2, s kojim je neodvojivo povezan 10. suvlasnički udio. MAJIĆ MATO, OIB: 34197640824, SLAV. BROD, K. ŠANDORA ĐALSKOG 15	

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.11.2022.