

NOVI SALONIT d.o.o., u stečaju iz Zagreba, Radnička cesta 27, OIB: 74737876059, zastupan po stečajnom upravitelju Mateu Erceg (u daljem tekstu: **ZAKUPODAVAC**) -----

i-----
INTERNATIONAL CRUISING YACHTS d.o.o. iz Splita, Uvala Baluni 8, OIB: 24259696667, zastupano po direktoru Marinu Bosotinu, u daljem tekstu **ZAKUPOPRIMAC**),-----

zaključili su dana 09. prosinca 2022. (devetog prosinca dvijetisućdvadesetdruge godine) slijedeći:-----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

članak 1.

Predmet ovog Ugovora je zakup poslovnog prostora u Vranjicu, Krešimirova bb, u tvorničkom krugu bivše tvornice Salonit, nekretnine označene kao zk.č.br. 4652/5, k.o. Solin, upisane u zk.ul. 6531, k.o. Solin, koji u naravi predstavlja: -----
Poslovni prostor i to uredski poslovni prostor **površine 15 (petnaest) m2 - 1. (prvi) kat, lok 23 (dvadeset tri)**, te zatvoreni skladišni poslovni prostor **površine 400 (četiristo) m2 – dio objekta lok. 16 (šesnaest)**.-----

Zakupodavac ne snosi bilo kakvu odgovornost za rizik od bilo kakve štete s osnova korištenja poslovnog prostora koji je u zakupu, parkinga, uključujući i odgovornost od svih vanjskih čimbenika koje ne može predvidjeti ili na njih utjecati (viša sila, krivnja treće osobe i sl.), već sve potpada pod rizik i pada na teret i trošak Zakupoprimca. -----

članak 2.

Zakup ovim Ugovorom sklapa se na rok od 6 (šest) mjeseci, time da se istekom predmetnog roka Ugovor automatski produžuje za daljnjih 6 (šest) mjeseci ukoliko u međuvremenu ne dođe do prestanka Ugovora. -----

Ovaj Ugovor je na snazi i primjenjuje se od dana 01.01.2023. godine (prvog siječnja dvijetisućdvadesetteće godine).-----

Ugovorne strane su suglasne kako se zakupoprimec u trenutku sklapanja ovog Ugovora već nalazi u posjedu dijela poslovnog prostora koji je predmet zakupa i to uredskog poslovnog prostora **površine 15 (petnaest) m2 - 1. (prvi) kat, lok 23 (dvadeset tri)**, sve temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od dana 24. veljače 2021.g., (dvadeset četvrtog veljače dvije tisuće dvadeset prve godine) sklopljenog između društva SALONIT d.d. u stečaju i Zakupoprimeca.-----

Ugovorne strane su suglasne kako će Zakupoprimec u posjed preostalog dijela poslovnog prostora koji je predmet zakupa i to zatvoreni skladišni poslovni prostor **površine 400 (četiristo) m2 – dio objekta lok. 16 (šesnaest)**, ući dana 01.01.2023. godine (prvog siječnja dvijetisućdvadesetteće godine) pod uvjetom plaćanja zakupnine sukladno članku 3. (tri) ovog Ugovora.-----

članak 3.

Zakupnina za poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora iznosi 7,00 (sedam) €/m²+PDV za uredski poslovni prostor, te 3,00 (tri) €/m²+PDV za zatvoreni skladišni poslovni prostor, odnosno 1.305,00 € (slovima: tisuću tristo pet eura), u kunskoj protuvrijednosti mjesečno po srednjem tečaju HNB-e na dan fakturiranja uvećano za PDV.

Zakupoprimac se obvezuje platiti zakupninu odjednom za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora i to prema računu kojeg će zakupodavac izdati zakupoprimcu.

U slučaju zakašnjenja s plaćanjem, **zakupoprimac** je dužan platiti i zatezne kamate, prema odredbama Zakona o obveznim odnosima.

članak 4.

Zakupoprimac je suglasan da bjanko zadužnica do iznosa od 50.000,00 kn (slovima: pedeset tisuća kuna) od dana 28.10.2022. (dvadeset osmog listopada dvijetisućdvadesetdruge godine), javnobilježnički ovjerena i solemnizirana kod javnog bilježnika Zorke Čavajda iz Zagreba, pod posl. br. OV-9134/2022, dana 28.10.2022. (dvadeset osmog listopada dvijetisućdvadesetdruge godine), koju je **Zakupoprimac** predao **Zakupodavcu** temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od dana 01.10.2022. godine (prvog listopada dvijetisućdvadesetdruge godine), ostane u posjedu **Zakupodavca** kao sredstvo osiguranja plaćanja za obveze **Zakupoprimca** iz ovog Ugovora.

Zakupoprimac ovim Ugovorom dopušta **zakupodavcu** da temeljem zadužnice iz prethodnog stavka ovog članka, kao i temeljem ovog ugovora kao ovršne isprave, namiri sve nepodmirene obveze **zakupoprimca** iz ovog Ugovora.

U slučaju aktiviranja zadužnice iz stavka 1. ovog članka, **zakupoprimac** je dužan po pozivu **zakupodavca**, u roku od 8 (osam) dana dostaviti **zakupodavcu** novu bjanko zadužnicu na isti iznos.

Ovaj Ugovor o zakupu temeljem odredbi Ovršnog zakona ima učinak pravomoćnog rješenja o ovrsi kojim se zapljenjuje tražbina na računima dužnika (**zakupoprimac**) te ima i svojstvo ovršne isprave, temeljem koje vjerovnik (**zakupodavac**) može tražiti ovrhu protiv dužnika (**zakupoprimca**) i na drugim sredstvima i predmetima ovrhe na kojima je ovrha dopuštena u smislu Ovršnog zakona, a sve u cilju podmirenja neplaćenih dospjelih obveza **zakupoprimca** koje proizlaze iz ovog Ugovora, kao i u cilju oslobođenja predmeta zakupa od osoba i stvari, te vraćanja predmeta zakupa u posjed **zakupodavca**.

Potpisom ovog Ugovora, **zakupoprimac** izričito dozvoljava da **zakupodavac** protiv njega provede neposrednu prisilnu ovrhu radi vraćanja u posjed predmeta zakupa, slobodnog od osoba i stvari, u svim slučajevima nepridržavanja ovog Ugovora od strane **zakupoprimca** pobliže navedenih u članku 6. (šest) ovog Ugovora, te kao i u slučaju raskida, prestanka i/ili isteka Ugovora.

Temeljem ovog Ugovora **zakupoprimac** izričito dozvoljava da **zakupodavac** može protiv njega provesti neposrednu prisilnu ovrhu na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, a radi namirenja tražbina prema **zakupodavcu** koje proizlaze iz ovog Ugovora.-----

Da bi Ugovor o zakupu stekao klauzulu ovršnosti, potrebno je da se ispuni uvjet iz čl. 6. st.1. (članka šest stavak jedan) al. c. ili d. te da se Javnom bilježniku dostavi Izvod otvorenih stavaka, ovjeren potpisom i žigom **zakupodavca** te potvrda o uredno poslanoj pismenoj opomeni i proteku dodatnog roka od 10 (deset) dana od poslanoj opomene (poštom na adresu sjedišta navedenu u sudskom registru, faxom, e-mailom ili osobnom dostavom Zakupoprimcu uz potpis).-----

članak 5.

Zakupodavac se obvezuje pravovremeno dostaviti **zakupoprimecu** račun za zakupninu u skladu sa člankom 3. (tri) ovog Ugovora, a ovaj se obvezuje isti podmiriti u roku od 8 (osam) dana. Zakupodavac zadržava pravo promjene cijene zakupnine uslijed promjena na tržištu nekretnina, a sve sukladno odnosu ponude i potražnje, o čemu će ugovorne strane sačiniti Aneks ovom ugovoru.-----

članak 6.

Zakupodavac ima pravo raskida Ugovora, bez obzira na ugovorene odredbe o trajanju zakupa: -----

- a) ukoliko nastupi bitno pogoršanje ili znatno ugrožavanje imovinskih odnosa **zakupoprimca**, posebno ukoliko **zakupoprimac** obustavi svoja plaćanja u vremenu dužem od 30 (trideset) dana ili najavi da ih namjerava obustaviti, ili ukoliko će biti stavljen zahtjev za pokretanje predstečajnog ili stečajnog postupka protiv **zakupoprimca**;-----
- b) ukoliko protiv **zakupoprimca** bude pokrenut postupak vansudske ili sudske ovrhe temeljem ovršne isprave ili bude doneseno pravomoćno rješenje o ovrsi temeljem vjerodostojne isprave, pri čemu vrijednost ovrhe mora prelaziti iznos od EUR 50.000,00 (pedesettisuća eura);-----
- c) ukoliko **zakupoprimac** ne ispuni u potpunosti obveze iz ovog Ugovora po njihovom dospijeću, unatoč pismenoj opomeni **zakupodavca** i dodatnog roka od 10 (deset) dana;-----
- d) ukoliko **zakupoprimac** pokaže neurednost u plaćanju režijskih troškova i to za: električnu energiju, vodu, komunalnu naknadu, vodnu naknadu, odvoz smeća te drugih režijskih troškova koji budu teretili poslovni prostor iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora. Urednost podrazumijeva redovito mjesečno plaćanje dospjelih obveza.-----
- e) Ukoliko **zakupoprimac** i nakon opomene **zakupodavca** koristi poslovni prostor iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora protivno Ugovoru ili zanemaruje njegovo održavanje, te ukoliko postoji opasnost znatne štete za **zakupodavca**;-----
- f) Ukoliko **zakupoprimac** ne preda novu zadužnicu, sukladno čl. 4. st. 3. (članku četiri stavak tri) ovog Ugovora;-----
- g) ukoliko **zakupoprimac** ne poštuje druge odredbe ovog Ugovora;-----

U slučajevima iz prethodnog stavka ovog članka, raskid Ugovora se daje u pismenom obliku i predaje se drugoj strani putem elektronske poruke (e-mail), neposredno uz potpis ili poštom preporučeno, na zadnju adresu **zakupoprimalca** koja je upisana u nadležni registar (obrt, trgovačko društvo, udruga i dr.). Smatra se kako je **zakupoprimalac** zaprimio obavijest o otkazu ugovora u trenutku slanja e-maila ili u trenutku predaje na poštu preporučene pisma o otkazu. Otkazni rok u slučaju raskida ovog Ugovora iz razloga navedenih u prethodnom stavku ovog članka iznosi 8 (osam) dana.-----

Ovaj Ugovor može sporazumom Ugovornih strana prestati u svako doba.-----

članak 7.

Zakupoprimalac je dužan poslovni prostor koristiti sukladno svojoj registriranoj djelatnosti i čuvati ga od oštećenja pažnjom dobrog gospodarstvenika, a po prestanku zakupa u funkcionalnom stanju i neoštećenog vratiti ga zakupodavcu. -----

Za sve eventualne preinake na zakupljenom poslovnom prostoru, sukladno Zakonu o obveznim odnosima i Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, potrebna je suglasnost zakupodavca. -----

Tekuće održavanje, te popravak nedostataka zakupljenog poslovnog prostora, a koje je sam uzrokovao, zakupoprimalac će otkloniti za svoj račun o svom trošku, bez prava potraživanja nadoknade od zakupodavca. -----

Sva ulaganja, preinake ili poboljšanje zakupljenog poslovnog prostora, kao i preinake ili ulaganja u zajedničke dijelove zgrade (stubište, međuprostor i slično), a koji koriste i drugi zakupoprimalci, **zakupoprimalac** će vršiti isključivo za svoj račun na vlastiti teret i o vlastitom trošku s time da ne smije mijenjati vanjske gabarite zgrade, u kojoj se nalazi zakupljeni poslovni prostor. -----

Po završetku zakupa, a sukladno odredbama prethodnog stavka, zakupoprimalac, po isteku zakupa, nema pravo iznijeti sve što je kao preinaku u prostoru ugradio, postavio ili pričvrstio te isto ostaje u vlasništvu zakupodavca, bez prava na naknadu uloženog zakupoprimalcu. -----

članak 8.

Tekuće održavanje, te popravak nedostataka zakupljenog poslovnog prostora, **zakupoprimalac** će otkloniti za svoj račun o svom trošku, bez prava potraživanja nadoknade od **zakupodavca**. -----

članak 9.

U iznos zakupnine iz članka 3. (tri) ovog Ugovora nije uračunata naknada za troškove energenata i drugih davanja, a koji terete prostor koji je predmet zakupa kao što su Režijski troškovi (električne energije i potrošnja vode), Zajednički troškovi (čišćenje i održavanje vanjskog prostora, usluge zaštitarske službe, komunalna davanja).-----

Troškove električne energije i vode **zakupoprimalac** će plaćati prema očitavanju na kontrolnim brojilima te koeficijentu za paušalne iznose gdje god je to moguće, u

M

M.E

protivnom razmjerno površini iznajmljenog prostora i djelatnosti koju zakupoprimac obavlja u i na istom prostoru. -----

Troškove komunalne naknade, vodne naknade, čistoće, telefona, interneta i odvoza smeća, **zakupoprimac** će plaćati izravno nadležnoj jedinici lokalne samouprave, odnosno, pružatelju usluga.-----

Sukladno navodima iz prethodnog stavka ovog članka, zakupoprimac je dužan odmah po sklapanju ovog Ugovora o istome izvijestiti nadležnu jedinicu lokalne samouprave i pružatelje usluga i s njima sklopiti sve potrebne ugovore kako bi zakupoprimac preuzeo na sebe plaćanje obveza i troškova iz prethodnog stavka ovog članka. U slučaju da zakupoprimac ne postupi sukladno ovom stavku, odgovoran je zakupodavcu za svu štetu koja mu nastane takvim propustom zakupoprimca.-----

Troškove zaštitarske službe zakupoprimac će plaćati prema obračunu zakupodavca, a sukladno površini iznajmljenog prostora i djelatnosti koju zakupoprimac obavlja u i na istom prostoru.-----

Ukoliko bi se, osim prethodno navedenih troškova, pojavili još neki režijski i zajednički troškovi koji bi teretili zakupodavca, Ugovorne strane su suglasne kako će zakupodavac te troškove prefakturirati zakupoprimcu razmjerno površini iznajmljenog prostora i djelatnosti koju zakupoprimac obavlja u i na istom prostoru.---

Zakupoprimac se obvezuje u roku od 7 (sedam) dana od dana primitka računa podmiriti zakupodavcu račun kojeg će mu zakupodavac izdati za troškove navedene u ovom članku. Ukoliko zakupoprimac ne podmiri taj račun u roku, zakupodavac ima pravo uz sve ostalo, i obustaviti zakupoprimcu pružanje usluga koje nisu plaćene. -----

U slučaju zakašnjenja, **zakupoprimac** je dužan platiti i zatezne kamate, prema odredbama Zakona o obveznim odnosima. -----

Obračun troškova individualnih energenata (voda i struja), te troškovi zaštitarske službe, kao i ostali troškovi koje će zakupodavac fakturirati zakupoprimcu, obračunavaju se od dana 01.01.2023. (prvog siječnja dvije tisuće dvadeset treće) godine.-----

članak 10.

Ugovorne strane su se suglasne da **zakupodavac** pored uvjeta iz članka 6. (šest) ovog Ugovora ima pravo otkazati ovaj Ugovor i u slučaju da **zakupodavac** donese druge smjernice za poslovni prostor (npr. prodaja). U tom slučaju otkaz se daje u pismenom obliku i predaje drugoj strani putem elektronske poruke (e-mail), neposredno uz potpis ili poštom, a otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana. -----

članak 11.

Zakupoprimac i **Zakupodavac** imaju pravo samovoljno i jednostrano, u bilo koje doba, raskinuti ovaj Ugovor s otkaznim rokom od 30 (trideset) dana. Izjava o raskidu drugoj strani se dostavlja ili putem preporučene poštanske pošiljke na adresu sjedišta ili putem elektronske poruke (e-mail). Smatra se kako je Izjava o raskidu drugoj strani

uručena u trenutku predaje pismena poštanskom uredu ili u trenutku slanja elektronske poruke (e-maila).-----

U slučaju povrede odredaba Ugovora o načinu korištenja i plaćanju zakupnine, Ugovor o zakupu se raskida u skladu s člankom 6. (šest) ovog Ugovora. -----

Zakupoprimalac je obvezan predmete i poslovni prostor iz članka 1. (jedan) ovog ugovora, po isteku zakupa, u funkcionalnom stanju predati **zakupodavcu** bez oštećenja.-----

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora, po bilo kojoj osnovi, **zakupoprimalac** je obvezan napustiti predmet zakupa iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora, isti razdužiti i predati ga u posjed zakupodavcu najkasnije do isteka otkaznog roka definiranog ovim Ugovorom. -----

Zakupoprimalac se obvezuje da pokretnine iz predmeta zakupa neće iznositi sve dok ne dobije potvrdu **zakupodavca** da su plaćena dugovanja **zakupoprimalca** po svim osnovama. **Zakupodavac** se obvezuje izdati potvrdu u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana dostave dokumentacije iz koje je razvidno da je **zakupoprimalac** izmirio sve obveze s danom primopredaje predmetnog poslovnog prostora-----

U slučaju neispunjenja obveza **zakupoprimalca** iz ovog Ugovora, **zakupodavac** je ovlašten poduzeti sve potrebne mjere i radnje kako bi stupio u posjed zakupljenog prostora. Zakupodavac ima pravo promijeniti bravu na ulaznim vratima i zakupoprimalcu onemogućiti pristup u zakupljeni poslovni prostor, a zakupoprimalac se odriče posjedovne zaštite u takvom slučaju. Zakupodavac ima pravo robu i stvari koje su unesene u prostor i koje zatekne u prostoru koji je predmet zakupa, zaplijeniti, prodati ih i iz dobivenog iznosa naplatiti u cijelosti svoje potraživanje zajedno sa svim troškovima (pravo retencije **zakupodavca**).-----

Nakon primopredaje prostora, zakupodavac će fakturirati zadnje režijske i zajedničke troškove, a zakupoprimalac je u obavezi to platiti po primitku računa

Ukoliko se **zakupodavac** ne uspije naplatiti po zadužnici iz članka 4. (četiri) ovog Ugovora, djelomično ili u cijelosti, ovlašten je pokušati naplatu na svim ostalim sredstvima i predmetima ovrhe, a potpisom ovog Ugovora **zakupoprimalac** daje suglasnost **zakupodavcu** da ima pravo naplate i od njegovih dužnika (cesija i sl.).-----

članak 12.

Zakupoprimalac je obvezan čuvati poslovni prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati poslove iz svoje registrirane djelatnosti. -----

Ugovorne strane su suglasne da je **zakupoprimalac** dužan izvaditi sve potrebne dozvole za početak rada u zakupljenom predmetnom prostoru, suglasno svojoj registriranoj djelatnosti.-----

Zakupoprimalac nema ovlaštenje zakupljeni prostor davati u podzakup bez prethodne pismene suglasnosti **Zakupodavca**. -----

članak 13.

U slučaju spora, ugovorne strane nastojat će ga riješiti sporazumno, u protivnom nadležan je sud u Zagrebu.

Ugovorne strane su suglasne kako će se sva njihova međusobna komunikacija u svezi ovog Ugovora odvijati ili putem pošte na adresu sjedišta upisanog u registar i/ili putem elektronske poruke (e-mail) na sljedeće adrese: za zakupodavca: m.erceg@odvjetnici-cge.hr, za zakupoprimeca: bosotina@bosotina.com.

članak 14.

Ukoliko bi neka odredba ovog Ugovora bila ili postala pravno nevaljana ili bi se inače u ovom Ugovoru pokazala neka pravna praznina time se ne dira u valjanost ostalih odredbi.

Ugovorne strane se obvezuju u slučaju iz stavka 1. (jedan) ovog članka bez odgode ovaj Ugovor izmijeniti ili dopuniti odgovarajućom odredbom koja je najbliža onome što su Ugovorne strane namjeravale uglaviti, odnosno ono što bi po gospodarskom smislu i svrsi ovog Ugovora bilo uglavljeno da su imale u vidu nevaljanu odredbu odnosno ugovornu prazninu.

članak 15.

Ugovorne strane su suglasne da svi podaci iz ovog Ugovora predstavljaju poslovnu tajnu za obje ugovorne strane, te da svako kršenje te odredbe povlači sa sobom odgovornost za nastalu štetu.

U svemu ostalom što nije detaljno ugovoreno ovim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima te Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

članak 16.

Ovaj Ugovor solemniziran je u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva primjerka, a jedan je za javnog bilježnika, te ga u znak prihvatanja svih njegovih odredaba, ugovorne strane vlastoručno potpisuju i solemniziraju kod Javnog bilježnika.

Troškove javnog bilježnika snosi zakupoprimeca.

ZAKUPODAVAC
Novi salonit d.o.o. u stečaju
Zastupano po stečajnom upravitelju
Mateo Erceg

ZAKUPOPRIMAC
International Cruising
Yachts d.o.o.
zastupano po direktoru
Marinu Bosotinu





REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
ZORKA ČAVAJDA
Zagreb, Radnička cesta 48

Poslovni broj: OV-10466/2022

Ja, javni bilježnik **ZORKA ČAVAJDA**, Zagreb, Radnička cesta 48, potvrđujem da je stranka:

INTERNATIONAL CRUISING YACHTS d.o.o., MBS 060414796, OIB 24259696667, Split, UVALA BALUNI 8, zastupano po član uprave-direktor **MARIN BOSOTINA, OIB 39250957124, SPLIT, SPLIT, ŠETALIŠTE IVANA MEŠTROVIĆA 82 A**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 115256889 PU SPLITSKO-DALMATINSKA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupoprimac

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** 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 ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 30,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 500,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 125,00 kn.

Zagreb, 09.12.2022.

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Melita Čondrić

Javni bilježnik
ZORKA ČAVAJDA



