

Brite d.o.o. u stečaju

OIB: 22304931290

Stečajni upravitelj Darko Zorc

Agatićeva 6, Rijeka

Telefon:+385 91 201 2051

► **Ornamentum d.o.o.**

Ružićeva 22

51000 Rijeka

U Rijeci, 21. veljače 2020.

Predmet: Prijedlog za potpis novog Ugovora o Zakupu poslovnog prostora u Ružićevoj ulici 16

Poštovani,

U skladu s zahtjevom skupštine vjerovnika u stečajnom postupku Brite d.o.o. u stečaju koji se vodi na Trgovačkom sudu u Rijeci, dostavljam vam na uvid novi Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Ružićevoj ulici 16, a koji bi trebao zamijeniti Ugovor od 8. sudenog 2019.

U novom ugovoru koji vam dostavljam, nudim vam zakup po cijeni od 7 EUR/m2 uz uvažavanje dosadašnjih dokumentiranih ulaganja u nekretninu.

U odnosu na stari ugovor, izmjenjeni su članci 2. i 4.

Pozivam vas da u roku od pet radnih dana dostavite svoj odgovor na ovaj prijedlog.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj

BRITE d.o.o.
u stečaju
RIJEKA
OIB: 22304931290

Prilog: Prijedlog Ugovora o zakupu od 17. veljače 2020.

Brite d.o.o. u stečaju, OIB: 22304931290

Stečajni upravitelj Darko Zorc, Agatićeva 6, Rijeka, telefon:+385 91 201 2051, e-mail: darko.zorc.ured@gmail.com

PRILOG

BRITE d.o.o. u stečaju, Rijeka, Ružićeva 16, OIB: 22304931290, kao Zakupodavac
(dalje: Zakupodavac)

zastupan po stečajnom upravitelju Darku Zorcu,
OIB: 34200203602, Jadranovo, Vidikovac 22
Poslovna adresa i sjedište: Rijeka, Agatićeva 6

ORNAMENTUM d.o.o., Rijeka, Ružićeva 22, OIB: 32225963152, kao Zakupnik
(dalje: Zakupnik)

zastupan po prokuristu Veselinu Vujoviću, OIB: 78676754070
Ičići, Poljane, Strmice 198

zaključili su u Rijeci, dana 17. veljače 2020. godine

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

PREDMET ZAKUPA

Članak 1.

- (1) Stranke sporazumno utvrđuju da je predmet ovog ugovora poslovni prostor na adresi u Rijeci, Ružićeva 16, upisan u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci kao

Suvlasnički dio: 34/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. Poslovni prostor broj 1 u prizemlju, koji u naravi čine hodnik, dva predprostora, četiri WC-a, šest ureda i čajna kuhinja, ukupne neto površine 236,24 m² (na planu označen crvenom bojom), što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 34/100 dijela,

a koji prostor se nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č. br. 2307/1, KUĆA I DVORIŠTE, ukupne površine 116 četvornih hvati, upisana u zk.ul. 5107, k.o. Trsat-Sušak.

- (2) Za nekretninu iz st. (1) ovog članka Zakupodavac jamči Zakupniku da je on isključivi vlasnik predmetne nekretnine i da ona nije predmet bilo kakvih sudskih (izuzev stečajnog postupka koji se vodi nad zakupodavcem na Trgovačkom sudu u Rijeci pod posl. br. St-136/2019), upravnih ili drugih postupaka kao niti da treće osobe nemaju

nikakva prava koja bi isključila, umanjila ili ograničila pravo zakupa koje Zakupniku pripada temeljem ovog ugovora.

- (3) Zakupodavac također jamči Zakupniku da predmetni poslovni prostor nema nikakvih materijalnih nedostataka osim onih navedenih u čl. 2. ovog ugovora.

TREKUTNO STANJE I POTREBNA ULAGANJA

Članak 2.

- (1) Stranke sporazumno konstatiraju da se predmetni poslovni prostor iz čl. 1. ovog ugovora u trenutku zaključenja ugovora nalazi u stanju u kojem nije pogodan za obavljanja poslovne djelatnosti te da treba izvršiti radove kako bi se ovaj prostor doveo u stanje pogodno za obavljanje poslovnih djelatnosti. Stranke utvrđuju da je zbog izbijanja vlage i općenito radi uređenja prostora potrebno izvesti ličilačke, zidarske, parketerske i druge potrebne radove pri čemu su stranke suglasne da će navedene radove izvesti Zakupnik o svom trošku.
- (2) Stranke sporazumno konstatiraju da su radovi opisani u st. (1) ovog članka neophodni za adekvatno uređenje prostora sukladno standardima poslovanja.
- (3) Svi daljnji radovi radi održavanja prostora u stanju koji zadovoljava potrebne uvjete te sva svrhovita poboljšanja radi poslovanja/poboljšanja poslovanja, uštede energije i sl., a u okviru registrirane djelatnosti Zakupnika, odnosno podzakupnika, vršiti će se od strane Zakupnika i o trošku Zakupnika.
- (4) Zakupnik će odgovarati za moguće štete prouzročene trećim osobama tijekom izvođenja radova kao i one koje bi bile prouzročene radovima koje je Zakupnik izveo temeljem ovog Ugovora
- (5) Dokumentirana ulaganja u predmetni poslovni prostor u svrhu pripreme i prilagodbe poslovnog prostora, u skladu s navedenim u ovom članku, Zakupniku se uvažavaju u cijelosti te će cijena zakupa biti smanjena za iznos ulaganja ili će se ulaganje vratiti direktnim povratom u roku od 30 dana od dana dostave dokaza o stvorenom trošku ulaganja**
- (6) Zakupnik se obvezuje da će o predmetnom prostoru brinuti pažnjom dobrog gospodarstvenika te da će ga nakon isteka ili raskida predmetnog ugovora predati zakupodavcu u stanju adekvatnom za obavljanje poslovnih djelatnosti te ga nije potrebno vraćati u prvobitno stanje.

TRAJANJE UGOVORA

Članak 3.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik prima u zakup poslovne prostore

opisane u članku 1. ovog Ugovora.

- (2) Ovaj ugovor sklapa se na vrijeme „do unovčenja“ odnosno kada se u stečajnom postupku koji se vodi nad Zakupodavcem, predmetna nekretnina proda novom vlasniku što se označava danom donošenja Rješenja o dosudi predmetne nekretnine novom vlasniku. Također, ukoliko se nekretnina ne proda u stečajnom postupku, ugovor prestaje danom zaključenja stečajnog postupka nad Zakupodavcem.
- (3) U slučaju iz prethodnog stavka zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od 60 dana.
- (4) Primopredaja poslovnog prostora ima uslijediti unutar roka iz prethodnog stavka uz prisutnost predstavnika obje ugovorne strane, a prilikom čega će se sastaviti zapisnik kojeg će potpisati obje ugovorne strane. Poslovni prostori moraju biti ispraznjeni i očišćeni, s time da se iz istih poslovnih prostora smije ukloniti samo neugrađena, pomična oprema na način da nije ugrožena funkcionalnost poslovnih prostora za namjenu koju su imali prilikom sklapanja ovog Ugovora, pri čemu prilikom uklanjanja neugrađenih pomičnih dijelova ne smije nastati šteta, kako na poslovnom prostoru, tako niti na drugim dijelovima zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi
- (5) Ukoliko Zakupnik ne preda Zakupodavcu poslovne prostore u skladu s odredbama ovog Ugovora, Zakupodavac može sam ući u posjed poslovnog prostora prilikom čega će sastaviti zapisnik, isprazniti ga o trošku Zakupnika, a robu i pokretnu opremu Zakupnika uskladištiti o njegovom trošku u javni skladišni prostor, uz pravo Zakupodavca da robu može i prodati, po odgovarajućoj tržišnoj cijeni, u skladu s dostavljenim ponudama u trenutku prodaje. Ugovorne strane sporazumno i izričito utvrđuju da se opisano postupanje Zakupodavca neće smatrati smetanjem posjeda Zakupnika, s čime je Zakupnik suglasan.

ZAKUPNINA I TROŠKOVI

Članak 4.

- (1) Mjesečna zakupnina iznosi **7 eura po četvornom metru mjesečno uvećano za PDV**, odnosno, s obzirom da poslovni prostor ima 236,24 četvorna metra, mjesečna Zakupnina iznosi **1. 655,00 eura** (slovima: tisućuštestopedesetipeura i 00/100) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tecaju Hrvatske Narodne Banke na dan računa, **uvećano za PDV**,
- (2) Zakupnina će se plaćati mjesečno, unaprijed, najkasnije do 10. u mjesecu na koji se odnosi.
- (3) Zakupnina počinje teći dana 1. prosinca 2019.
- (4) U slučaju da Republika Hrvatska za vrijeme trajanja ovog ugovora kao službenu

valutu uvede euro, Zakupnina iz st. (1) ovoga članka plaćati će se u eurima u iznosu od 826,84 eura (slovima: osamstodvadesetšest eura i 84/100).

(5) Pored Zakupnine Zakupnik se obvezuje plaćati račune za komunalne usluge, naknadu za uređenje voda, spomeničku rentu, kao i za sve druge obveze koje terete predmetni poslovni prostor uključivo i pričuvu.

(6) Plaćanja navedena u st. (4) ovog članka ne računavaju se Zakupniku u Zakupninu.

OSIGURANJE PLAĆANJA

Članak 5.

(7) Kao osiguranje plaćanja zakupnine i ostalih naknada iz ovog Ugovora Zakupnik predaje bjanko zadužnice na ukupni iznos od 50.000,00 (pedesettisućakuna) ovjerene kod javnog bilježnika Stevana Pejnovića, solemnizirane dana 7. studenog 2019. pod posl.br OV-4118/2019.

(8) Navedenim zadužnicama osigurava se naplata svih potraživanja Zakupodavca iz ovog Ugovora.

(9) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac ima pravo aktivirati instrumente osiguranje naplate u slučaju kašnjenja u plaćanju dužem od 25 dana nakon datuma dospjeća računa za zakupninu.

POSJED

Članak 6.

(1) Predaja predmetnog poslovnog prostora u posjed Zakupniku izvršiti će se odmah po potpisu ovog ugovora te je Zakupnik ovlašten odmah otpočeti s radovima radi uređenja prostora i privođenja svrsi te ishoda svih potrebnih odobrenja i dr.

(2) Stranke su suglasne da se prilikom predaje u posjed predmetnog prostora, sačini zapisnik o primopredaji u kojem će biti navedeno stanje prostora, opreme i dr.

KORIŠTENJE PREDMETA ZAKUPA

Članak 7.

(1) Zakupnik će u poslovnim prostorima obavljati djelatnost – Uredske djelatnosti i administracija.

(2) Zakupodavac dozvoljava Zakupniku da se dio ili cijeli predmetni poslovni prostor da u podzakup trećim osobama bez ikakvih daljnjih i dodatnih dozvola i privola zakupodavca.

RASKID UGOVORA

Članak 8.

(1) Stranke su suglasne da se ovaj ugovor može raskinuti u svako doba suglasnošću

stranaka i to sporazumom u pisanoj formi pri čemu se rok za predaju u posjed zakupodavcu također dogovorno utvrđuje, a ukoliko se oko toga ne može postići dogovor, rok ne može biti kraći od 30 dana.

- (2) Ovaj ugovor može prestati i prije nastupa uvjeta i rokova iz st.1 i 2 ovog članka i to:
1. ako Zakupnik predmetni prostor ne koristi u skladu s čl.4 ovog Ugovora Zakupnik
 2. ako Zakupnik ne plati ugovorenu zakupninu 2 (dva) mjeseca
 3. ako zakupnik ne plati druga dospelja dugovanja iz čl. 8. ovog ugovora 2 (dva) mjeseca
 4. ako Zakupnik koristi poslovni prostor na način da mu nanosi znatniju štetu
 5. ako Zakupnik o svom trošku ne održava unutrašnjosti poslovnog prostora
 6. ako Zakupnik nenamjenski koristi površine izvan poslovnog prostora ili ako ih koristi bez prethodne dozvole Zakupodavca kao na primjer odlaganje ambalaže, zatvaranje pristupnih puteva za stranke, zatvaranje prometnih puteva koji služe za utovar i istovar robe
 7. ako Zakupnik ne ukloni samovoljno izvedene promjene na objektu, a koje je izveo bez pisane suglasnosti Zakupodavca
 8. u drugim slučajevima kršenja odredbi ovog ugovora
- (3) U slučajevima iz prethodnog stavka, otkaz će uslijediti nakon prethodne pisane opomene Zakupodavca, ukoliko Zakupnik ne postupi u smislu iste u ostavljenom roku koji ne može biti kraći od 15 dana.
- (4) Opomena i otkaz dostavljaju se u pisanom obliku putem pošte preporučeno s povratnicom.
- (5) U slučajevima iz ovog članka st. 3. ovog članka, ugovorne strane utvrđuju otkazni rok od 30 dana koji rok teče od dana predaje obavijesti o otkazu pošti, dok u slučaju iz st.3.t.1. ovog članka ugovorne strane mogu sporazumno dogovoriti i kraći otkazni rok.

IZMJENE UGOVORA

Članak 9.

- (1) Stranke su suglasne da se sve izmjene i dopune ovog ugovora imaju sastaviti u pisanoj formi jer se u protivnom svaka usmena utanačenja neće moći uzimati kao valjana očitovanja volje stranaka čak niti ako se radi o prešutnom pristanku na postupanja suprotna odredbama ovog ugovora.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

- (1) Stranke suglasno prihvaćaju prava i obveze iz ovog ugovora te se obvezuju sve nesuglasice nastojati riješiti mirnim putem, a u protivnom slučaju, nadležan je Trgovački sud u Rijeci.
- (2) Ugovor se sastavlja u 2 primjerka od kojih svaka strana zadržava po jedan.

Za Zakupodavca:

Za Zakupnika:

 **BRITE d.o.o.**
u stečaju
RIJEKA
OIB: 22304931290

Darko Zorc, stečajni upravitelj

Veselin Vujovic p.p.

POŠILJATELJ

BRITE d.o.o.

u stečaju

RIJEKA

OIB: 22304931290

tel./mob./e-mail za hpekspress

PRIMATELJ

ORNAMENTUM d.o.o.

Ružićeva 22

51000

RIJEKA

tel./mob./e-mail za hpekspress

Dopunske usluge

- ☐ S povratnicom
☐ Izdvojeno
☐ Glomazn ☐ Plus
☐ Uručiti osobno primatelju ☐ PU2PU
☐ Otkupnina, iznos _____ kn
☐ Vrijednost, iznos _____ kn

- Rok uručenja: _____
☐ U dogovoreno vrijeme od _____ do _____
☐ Subotom
 Skupne pošiljke _____ kom
☐ Plaća primatelj

Prostor za ovjeru

Prijamni broj:

R RF 37760830 3 HR

Masa:

40g

*11.50

7 02

Poštarina:

25.02.20 19:04:38

0914

Datum/vrijeme prijma: 51110 RIJEKA

Potpis pošiljatelja da je upozoren o zaprimanju pošiljke nakon krajnjeg roka

ornamentum

PRIMLJENO 02-03-2020

Sjedište: Ružičeva 22, 51000 Rijeka Hrvatska(Croatia)
 MB: 1430289
 OIB: 32225963152
 Ured: tel.:fax: +385 51 374 159
 E-mail: ornamentum@ri.t-com.hr

BRITE D.O.O. u stečaju
 Stečajni upravitelj Darko Zorc
 51000 Rijeka- Agatićeva 6

Rijeka, 27.02.2020.

Poštovani g. Zorc,

Zaprimili smo vaš prijedlog od 21. veljače 2020, kao i izmijenjeni Ugovor o zakupu od 17. veljače 2020. Isti smo pregledali te vam temeljem vašeg zahtjeva dostavljamo odgovor.

Nismo u mogućnosti prihvatiti ovakve uvjete Zakupa jer isti nisu tržišni.

Za cijenu od 7 EUR/m2 postoji niz prostora u centru Grada Rijeke koji su u boljem stanju i dostupni za zakup.

Želimo vas upoznati sa činjenicom da smo vlasnici i poslovnog prostora na katu iznad poslovnog prostora u vlasništvu BRITE d.o.o. te vam stoga dostavljamo na uvid ugovor o zakupu kata na ovoj adresi, koji je u značajno boljem stanju od prizemlja i nema problema s vlagom.

Kao što se vidi iz dostavljenog, prostor na katu je dan u zakup za 1400 EUR uvećano za PDV, što iznosi otprilike 5,15 EUR/m2 (prostor na katu je veći - 272,2m2).

U članku 3 ovog ugovora uočiti ćete da je ugovor sklopljen na razdoblje od četiri godine. U našem slučaju, ugovor je sklopljen na razdoblje „do unovčenja“ koje može biti četiri mjeseca, a može biti i dvije godine. To se ne može predvidjeti. Vjerujemo da ćete vrlo teško naći ozbiljnog Zakupnika – pravnu osobu – koja će uložiti u uređenje i opremanje poslovnog prostora za svoje potrebe s idejom da će možda za 4 mjeseca morati opet napuštati prostor i tražiti nova rješenja.

U skladu s dogovorom koji smo imali, trenutnim ugovorom o zakupu, ulaganja u pripremu i opremanje prostora neće biti uzeta u obzir, odnosno padaju na naš teret kao Zakupnika. U novom ugovoru, predlažete da dokumentirana ulaganja budu uzeta u obzir i da padaju na vaš teret kao Zakupodavca. Dostavljamo dokumentirana ulaganja u poslovni prostor u iznosu od 28.335,00 kn. Jednostavnim izračunom, postojeća cijena s ulaganjem (3,5 EUR/m2) i tržišna cijena bez ulaganja (5,15 EUR/m2) će se izjednačiti za 10 mjeseci zakupa.

Iz ovog razloga smatramo da je postojeći ugovor zadovoljavajući za obje strane i da predstavlja cijenu koja je tržišna.

Napominjemo da smo ozbiljan zakupnik i da su sve naše obveze po vašim zaprimljenim računima za zakup namirene u roku dospijeca.

S poštovanjem,

Ornamentum doo Rijeka



ORNAMENTUM d.o.o.
 RIJEKA, Ružičeva 22

podaci o plaćanju: SBERBANK d.d. Zagreb, iban HR152503007 1100016509

Upisan kod trgovačkog suda u Rijeci, MBS:040143947. Temeljni kapital od 2.150.000,00 kuna, uplaćen u cijelosti. Član uprave: Dušica Maduna

BRENTAR j.d.o.o.
Ratka Petrovića 2
51000 RIJEKA
OIB: 87016971245

ORNAMENTUM d.o.o.
RIJEKA, RUŽIČEVA 22

ORNAMENTUM d.o.o.
RUŽIČEVA 22
51000 RIJEKA
OIB: 32225963152

Računbroj: 6-01-1

Mjesto izdavanja: Rijeka
Datum izdavanja: 03.01.2020.,
Vrijeme izdavanja: 07:15

Tip računa: R1 račun
Račun izdao: Moreno B.

OBAVLJENE USLUGE:

R.BR.	OPIS	Iznos / Kn
1.	Dobava i ugradnja trofaznog kontrolnog brojila u RO poslovnog prostora Instaliranje telefonske utičnice u poslovnom prostoru Ispitivanje električne instalacije na adresi Ružičeva 16	650,00 300,00 350,00
2.	Utrošeni elektromaterijal	730,00
Iznos računa:		2.030,00

Način plaćanja: Transakcijski račun

Iznos računa molimo uplatite u roku od 7 dana od datuma izdavanja računa u korist našeg transakcijskog računa IBAN HR3924020061100646880 otvorenog kod Erste&Steiermärkische Bank d.d. Rijeka, s pozivom na broj računa.

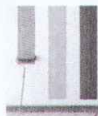
IZDAVATELJ RAČUNA NIJE U SUSTAVU PDV-a PREMA čl.90 ZAKONA O PDV-u.

Potpis odgovorne osobe:



BRENTAR j.d.o.o.
RIJEKA, Ratka Petrovića 2

BRENTAR j.d.o.o., Ratka Petrovića 2, 51000 Rijeka; OIB: 87016971245; Trgovački sud u Rijeci MBS: 040296234; Temeljni kapital 10,00 kn uplaćen u cijelosti, Direktor: Moreno Brentar



KVARNER COLOR D.o.o

Pulac 69

51000 Rijeka

Hrvatska

OIB: 86047182067

kvarner.color1@gmail.com

IBAN: HR8223600001102748147

Ornamentum d.o.o

Ružičeva 22

51000 Rijeka

Hrvatska

18.890,00 kn

Rok plaćanja: 1.12.2019.

Rijeka, 21.11.2019 11:19

Račun br. 24/1/2019

Račun

R.br.	Naziv	Jed. cijena	Količina	Ukupna cijena
1.	Soboslikarski radovi u p.p Ružičeva 16	18.890,00 kn	1,00	18.890,00 kn
	1) Gletanje zidova 150 m2 x 25			3750 kn
	2) Bojanje zidova 420 m2 x 10 1 premaz			4200 kn
	3) Bojanje zidova 230 m2 x 20 2 premaza			4600 kn
	4) Postava laminata s lajsnama 60 m2 x 50			3000 kn
	5) Zaštita prostora najlonima i trakama			3340 kn

Ukupno:

18.890,00 kn

Datum isporuke: 21.11.2019.

Način plaćanja: Transakcijski račun

Model / Poziv na broj: HR00 24/1/2019

Napomene: 1. Dokument izradio: Dragan Šakota

2. Ovaj dokument je izdan u elektronskom obliku te je valjan bez potpisa i pečata.

„Obveznik nije u sustavu PDV-a, PDV nije obračunat temeljem čl. 90 st.1 i st.2 Zakona o PDV-u (Narodne Novine br.73/13)“

Uvjeti:



KVARNER COLOR D.o.o

Pulac 69

51000 Rijeka

Hrvatska

OIB: 86047182067

kvarner.color1@gmail.com

IBAN:HR8223600001102748147

Ornamentum d.o.o

Ružičeva 22

51000 Rijeka

Hrvatska

8.133,82 kn

Rok plaćanja: 31.12.2019.

Rijeka, 31.12.2019 17:13

Račun br.31/1/2019

Račun

R.br. Naziv

Jed. cijena

Količina

Ukupna cijena

1. radovi u p.p Ružičeva 16

8.133,82 kn

1,00

8.133,82 kn

1)Hidroizolacija zida 30 m2 x 140 4200 kn

2)Rabicanje istog zida 30 m2 x 50 1500 kn

3)Gletanje zida 30 m2 x 35 1050 kn

4)bojanje zida 30 m2 x 25 750 kn

5)Sitni popravci sa materijalom 633,82 kn

Ukupno:

8.133,82 kn

Datum isporuke: 31.12.2019.

Način plaćanja: Transakcijski račun

Model / Poziv na broj: HR00 31/1/2019

Napomene: 1. Dokument izradio: Dragan Šakota

2. Ovaj dokument je izdan u elektronskom obliku te je valjan bez potpisa i pečata.

„Obveznik nije u sustavu PDV-a, PDV nije obračunat temeljem čl. 90 st.1 i st.2 Zakona o PDV-u (Narodne Novine br.73/13)“

Uvjeti:



www.sks.hr

SKS

OBRT ZA POSREDOVANJE U TRGOVINI
RUBEŠI 198c, 51215 KASTAV

OIB : 94102848127

Žiro račun (IBAN): HR 4924020061140225707

Erste & Steiermarkische Bank d.d.

tel/mob: 00385 (0)91 224 7676

e-mail: sks.rijeka@gmail.com

02-15
ORNAMENTUM d.o.o.

RIJEKA, Ružičeva 22

Kupac:

Ornamentum d.o.o.
Ružičeva 22
51000 Rijeka

oib:32225963152

R2 RAČUN br. 178/1/1

Mjesto izdavanja:	KASTAV, Rubeši 198c,
Vrijeme izdavanja:	15:08:00 AM
Datum izdavanja:	20:11:19
Datum izvršenja (usluge i sporuke dobara) :	20:011.19
Dospijee plaćanja:	15 DANA

FR ed. br.	Vrsta robe / usluge	JM	Kol.	Iznos bez PDV-a
1	Popravak ALU prozora	kom	1	270,00 KN
2	Ugradnja škontra pomoćnog krila alu prozora	kom	3	150,00 KN
3	Podešavanje i podmazivanje alu prozora	kom	5	350,00 KN

Ukupni iznos bez PDV: **770,00 KN**

Ukupni iznos PDV 25%: **192,50 KN**

Ukupno za platiti (kn): **962,50 KN**

Fiskalizacija računa:

Napomena: "Obračun po naplaćenju naknadi"

Način plaćanja: Tržnjski račun

Šifra operatera: 1

Operater: Stanko Žižić

Valuta: kuna (kn)

Podpis i pečat:

Obt za posredovanje u trgovini
vl. Stanko Žižić
KASTAV, Rubeši 198c
OIB: 94102848127

VERTEX B.S. d.o.o., Rijeka, Milutina Barača 7, OIB: 73697529128, kojeg zastupa član uprave Hrvoje Sitar, kao zakupnik s jedne strane, u daljnjem tekstu Zakupnik

i
ORNAMENTUM d.o.o. Rijeka OIB: 32225963152, kao zakupodavac s druge strane, u daljnjem tekstu Zakupodavac,

dana 05.09.2016.g. sklopili su slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se sastoji od 1.etaže, 272,42 m2. Sastavni dio ovog Ugovora je tlocrt predmetnog poslovnog prostora, supotpisan od obje ugovorne strane.

Predmetni poslovni prostor se nalazi u Ružičevoj ulici na broju 16. u Rijeci, u zgradi koja je sagrađena na k.č.2307/1, a upisan je u poduložak broj 2 (etaža 39/100 - poslovni prostor broj 2 na prvom katu koji u naravci čine hodnik, dva predprostora, dva WC-a i sedam ureda, ukupne neto površine 219,91 m2 kojemu pripadaju kao sporedni dio balkon i terasa površine 52,51 m2 (na planu označeni plavom bojom) zk.ul.br. 5107, k.o. Trsat-Sušak.

Sastavni dio ovog Ugovora je uvjerenje o adresi nekretnine pod oznakom k.č.br. 892 k.o. Sušak, izdano od Grada Rijeke, posl.br. Klasa: 350-01/15-01/2, od 03.09.2015.g. i Uvjerenje o gruntovno-katastarskoj identifikaciji predmetne nekretnine, izdano od Područnog ureda za katastar Rijeke, od 11.11.2010.g.

Članak 2.

Zakupnik će navedeni prostor koristiti za potrebe obavljanja svoje poslovne djelatnosti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik na dan sklapanja ovog Ugovora preuzeo u posjed predmetni poslovni prostor.

Članak 3.

Ugovor se sklapa na 4 (četiri) godine, do 01.10.2020. godine.

Članak 4.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor za 1.etažu iznosi 1.400 €,u protuvrijednosti u kunama, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan ispostave računa.

Zakupnina će se početi obračunavati od 01.10.2016. godine.

U iznos zakupnine naveden u stavku 1. ovoga članka nije uračunat porez na dodanu

vrijednost.

Zakupnik će Zakupodavcu plaćati zakup do 10. dana u mjesecu za tekući mjesec, temeljem izdanog računa od strane Zakupodavca.

Članak 5.

Predmetni poslovni prostor Zakupnik ne može bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca dati drugome u podzakup ili na korištenje.

Članak 6.

Pored zakupnine, Zakupnik je dužan podmirivati naknadu za odvoz smeća, utrošenu vodu, električnu energiju, komunalnu i vodnu slivnu naknadu, spomeničku rentu, a sve prema očitaju brojila i ispostavljenim računima.

Zakupodavac se obvezuje temeljem ovog Ugovora, odmah po sklapanja ovog Ugovora, kod nadležnih tijela prenijeti na ime Zakupnika obvezu podmirenja navedenih troškova.

Članak 7.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja zakupljenog poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi te sitniji popravci na instalacijama), te je dužan izvršiti sve popravke i otkloniti sve nedostatke koje sam prouzroči.

Zakupodavac se obvezuje snositi troškove održavanja i servisiranja klima-uređaja u predmetnom prostoru.

Članak 8.

Zakupnik je dužan Zakupodavcu dopustiti pregled poslovnih prostorija u svrhu utvrđivanja stanja kao i korištenja poslovnog prostora.

Članak 9.

Zakupnik smije koristiti namještaj na 1. etaži (stolove i ormare) te se brinuti o njemu pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Zakupnik nema pravo po prestanku Ugovora o zakupu, odnosno korištenja poslovnog prostora demontirati vrata, podove, vodovodne, električne , ventilacione i druge instalacije i uređaje koje je ugradio radi funkcije prostora, ali može odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

Zakupodavac dopušta Zakupniku da o svom trošku u predmetnom poslovnom prostoru izvede slijedeće radove:

- pregrađivanje sobe br. 25 (prema priležućem tlocrtu) na prvom katu zidom od knaufa radi dobivanja serverske prostorije.
- ugradnja dodatnog klima uređaja u sobi br. 25 radi hlađenja buduće serverske prostorije.
- postavljanje vodovodnih instalacija u sobi br. 24 na prvom katu radi ugradnje kuhinje u navedenu sobu.
- sprovođenje mrežne instalacije i prepravci na strujno/naponskoj instalaciji na prvoj etaži

predmetnog prostora.

Zakupodavac dopušta Zakupniku da o svom trošku postavi svoj logo na pročelje zgrade, a u skladu s estetikom objekta i urbanističkim uvjetima.

Članak 10.

Zakupnik je dužan po prestanku ugovora o zakupu predati Zakupodavcu poslovne prostorije u ispravnom stanju, svježe oličeno kao što je i preuzeto, i u roku od najkasnije osam dana po napuštanju poslovnih prostorija vratiti ključ.

Ugovorne strane se obvezuju prilikom primopredaje ispraznjenog poslovnog prostora sastaviti poseban zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora u vrijeme predaje.

Članak 11.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac ovaj Ugovor može otkazati i prije isteka vremena na koje je sklopljen, pismenim putem i preporučeno, uz otkazni rok od 90 (devedeset) dana, i to iz slijedećih razloga:

1. ako Zakupnik koristi poslovni prostor protivno Ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu, ili i inače postupa protivno svojim ugovornim obavezama.
2. ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove iz članka 4. ovog Ugovora, za dva mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ovaj Ugovor može otkazati i prije isteka vremena na koje je sklopljen, pismenim putem i preporučeno, uz otkazni rok od 90 (devedeset) dana.

Ugovorne strane ovaj Ugovor raskidaju pisanim putem, iz uvjeta propisanih Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima, koji se dostavlja poštom preporučeno, uz ugovoreni rok za iseljenje od 30 dana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se danom priopćenja svih pismena koje su ugovorne strane temeljem ovog Ugovora i zakona dužne jedna drugoj pismeno priopćiti (opomene, izjava o otkazu, izjava o raskidu i dr.) smatrati dan odašiljanja pismena preporučenom poštom drugoj ugovornoj strani na adresu iz ovog Ugovora, iz čega proizlazi obveza ugovornih strana da obavijeste jedna drugu o eventualnoj promjeni adrese pisanim putem preporučeno.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u slučajevima navedenim u prethodnim stavcima ovog članka, a po primitku izjave o otkazu i izjave o raskidu, Zakupnik dužan u roku od 8 dana od isteka otkaznog roka, odnosno do isteka roka za iseljenje kod raskida ugovora, predati u posjed poslovni prostor Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari.

Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ovaj Ugovor prije isteka razdoblja na koje je sklopljen

Članak 12.

Zakupnik je obavezan provoditi sve mjere osiguranja i zaštite od požara propisane Zakonom o zaštiti od požara.

Zakupodavac je dužan omogućiti i dopustiti Zakupniku poduzimanje radnji u predmetnom prostoru radi ispunjenja ove ugovorene i propisane obveze sukladno cit. Zakonu.

Članak 13.

Ugovorne strane suglasno određuju da sva utanačenja koja nisu u skladu s odredbama ovog Ugovora nisu mjerodavna za međusobne odnose, osim ako nisu sačinjena u pismenoj formi i po objema ugovornim stranama potpisana u obliku Aneksa ovom Ugovoru.

Članak 14.

Na one odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima.

Članak 15.

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

U slučaju spora ugovara se nadležnost stvrano nadležnog suda u Rijeci.

Članak 16.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana i sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po 1 (jedan) primjerak.

ZAKUPODAVAC:

ORNAMENTUM d.o.o.
RIJEKA, Ružičeva 22

Ornamentum d.o.o. Rijeka

ZAKUPNIK:

VERTEX B. S.
d.o.o. za projektiranje i nadzor
u brodogradnji
RIJEKA

VERTEX B.S. d.o.o. Rijeka

BRITE d.o.o. u stečaju, Rijeka, Ružićeva 16, OIB: 22304931290, kao Zakupodavac
(*dalje: Zakupodavac*)

zastupan po stečajnom upravitelju Darku Zorcu,
OIB: 34200203602, Jadranovo, Vidikovac 22
Poslovna adresa i sjedište: Rijeka, Agatićeva 6

ORNAMENTUM d.o.o., Rijeka, Ružićeva 22, OIB: 32225963152, kao Zakupnik
(*dalje: Zakupnik*)

zastupan po prokuristu Veselinu Vujoviću, OIB: 78676754070
Ičići, Poljane, Strmice 198

zaključili su u Rijeci, dana 17. veljače 2020. godine

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

PREDMET ZAKUPA

Članak 1.

- (1) Stranke sporazumno utvrđuju da je predmet ovog ugovora poslovni prostor na adresi u Rijeci, Ružićeva 16, upisan u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci kao

Suvlasnički dio: 34/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. Poslovni prostor broj 1 u prizemlju, koji u naravi čine hodnik, dva predprostora, četiri WC-a, šest ureda i čajna kuhinja, ukupne neto površine 236,24 m² (na planu označen crvenom bojom), što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 34/100 dijela,

a koji prostor se nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č. br. 2307/1, KUĆA I DVORIŠTE, ukupne površine 116 četvornih hvati, upisana u zk.ul. 5107, k.o. Trsat-Sušak.

- (2) Za nekretninu iz st. (1) ovog članka Zakupodavac jamči Zakupniku da je on isključivi vlasnik predmetne nekretnine i da ona nije predmet bilo kakvih sudskih (izuzev stečajnog postupka koji se vodi nad zakupodavcem na Trgovačkom sudu u Rijeci pod posl. br. St-136/2019), upravnih ili drugih postupaka kao niti da treće osobe nemaju

nikakva prava koja bi isključila, umanjila ili ograničila pravo zakupa koje Zakupniku pripada temeljem ovog ugovora.

- (3) Zakupodavac također jamči Zakupniku da predmetni poslovni prostor nema nikakvih materijalnih nedostataka osim onih navedenih u čl. 2. ovog ugovora.

TREKUTNO STANJE I POTREBNA ULAGANJA

Članak 2.

- (1) Stranke sporazumno konstatiraju da se predmetni poslovni prostor iz čl. 1. ovog ugovora u trenutku zaključenja ugovora nalazi u stanju u kojem nije pogodan za obavljanja poslovne djelatnosti te da treba izvršiti radove kako bi se ovaj prostor doveo u stanje pogodno za obavljanje poslovnih djelatnosti. Stranke utvrđuju da je zbog izbijanja vlage i općenito radi uređenja prostora potrebno izvesti ličilačke, zidarske, parketerske i druge potrebne radove pri čemu su stranke suglasne da će navedene radove izvesti Zakupnik o svom trošku.
- (2) Stranke sporazumno konstatiraju da su radovi opisani u st. (1) ovog članka neophodni za adekvatno uređenje prostora sukladno standardima poslovanja.
- (3) Svi daljnji radovi radi održavanja prostora u stanju koji zadovoljava potrebne uvjete te sva svrhovita poboljšanja radi poslovanja/poboljšanja poslovanja, uštede energije i sl., a u okviru registrirane djelatnosti Zakupnika, odnosno podzakupnika, vršiti će se od strane Zakupnika i o trošku Zakupnika.
- (4) Zakupnik će odgovarati za moguće štete prouzročene trećim osobama tijekom izvođenja radova kao i one koje bi bile prouzročene radovima koje je Zakupnik izveo temeljem ovog Ugovora
- (5) Dokumentirana ulaganja u predmetni poslovni prostor u svrhu pripreme i prilagodbe poslovnog prostora, u skladu s navedenim u ovom članku, Zakupniku se uvažavaju u cijelosti te će cijena zakupa biti smanjena za iznos ulaganja ili će se ulaganje vratiti direktnim povratom u roku od 30 dana od dana dostave dokaza o stvorenom trošku ulaganja**
- (6) Zakupnik se obvezuje da će o predmetnom prostoru brinuti pažnjom dobrog gospodarstvenika te da će ga nakon isteka ili raskida predmetnog ugovora predati zakupodavcu u stanju adekvatnom za obavljanje poslovnih djelatnosti te ga nije potrebno vraćati u prvobitno stanje.

TRAJANJE UGOVORA

Članak 3.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik prima u zakup poslovne prostore

opisane u članku 1. ovog Ugovora.

- (2) Ovaj ugovor sklapa se na vrijeme „do unovčenja“ odnosno kada se u stečajnom postupku koji se vodi nad Zakupodavcem, predmetna nekretnina proda novom vlasniku što se označava danom donošenja Rješenja o dosudi predmetne nekretnine novom vlasniku. Također, ukoliko se nekretnina ne proda u stečajnom postupku, ugovor prestaje danom zaključenja stečajnog postupka nad Zakupodavcem.
- (3) U slučaju iz prethodnog stavka zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od 60 dana.
- (4) Primopredaja poslovnog prostora ima uslijediti unutar roka iz prethodnog stavka uz prisutnost predstavnika obje ugovorne strane, a prilikom čega će se sastaviti zapisnik kojeg će potpisati obje ugovorne strane. Poslovni prostori moraju biti ispraznjeni i očišćeni, s time da se iz istih poslovnih prostora smije ukloniti samo neugrađena, pomična oprema na način da nije ugrožena funkcionalnost poslovnih prostora za namjenu koju su imali prilikom sklapanja ovog Ugovora, pri čemu prilikom uklanjanja neugrađenih pomičnih dijelova ne smije nastati šteta, kako na poslovnom prostoru, tako niti na drugim dijelovima zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi
- (5) Ukoliko Zakupnik ne preda Zakupodavcu poslovne prostore u skladu s odredbama ovog Ugovora, Zakupodavac može sam ući u posjed poslovnog prostora prilikom čega će sastaviti zapisnik, isprazniti ga o trošku Zakupnika, a robu i pokretnu opremu Zakupnika uskladištiti o njegovom trošku u javni skladišni prostor, uz pravo Zakupodavca da robu može i prodati, po odgovarajućoj tržišnoj cijeni, u skladu s dostavljenim ponudama u trenutku prodaje. Ugovorne strane sporazumno i izričito utvrđuju da se opisano postupanje Zakupodavca neće smatrati smetanjem posjeda Zakupnika, s čime je Zakupnik suglasan.

ZAKUPNINA I TROŠKOVI

Članak 4.

- (1) Mjesečna zakupnina iznosi **7 eura po četvornom metru mjesečno uvećano za PDV**, odnosno, s obzirom da poslovni prostor ima 236,24 četvorna metra, mjesečna Zakupnina iznosi **1. 655,00 eura** (slovima: tisućuštestopedesetipeura i 00/100) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tecaju Hrvatske Narodne Banke na dan računa, **uvećano za PDV**,
- (2) Zakupnina će se plaćati mjesečno, unaprijed, najkasnije do 10. u mjesecu na koji se odnosi.
- (3) Zakupnina počinje teći dana 1. prosinca 2019.
- (4) U slučaju da Republika Hrvatska za vrijeme trajanja ovog ugovora kao službenu

valutu uvede euro, Zakupnina iz st. (1) ovoga članka plaćati će se u eurima u iznosu od 826,84 eura (slovima: osamstodvadesetšesteura i 84/100).

(5) Pored Zakupnine Zakupnik se obvezuje plaćati račune za komunalne usluge, naknadu za uređenje voda, spomeničku rentu, kao i za sve druge obveze koje terete predmetni poslovni prostor uključivo i pričuvu.

(6) Plaćanja navedena u st. (4) ovog članka ne uračunavaju se Zakupniku u Zakupninu.

OSIGURANJE PLAĆANJA

Članak 5.

(7) Kao osiguranje plaćanja zakupnine i ostalih naknada iz ovog Ugovora Zakupnik predaje bjanko zadužnice na ukupni iznos od 50.000,00 (pedesettisućakuna) ovjerene kod javnog bilježnika Stevana Pejnovića, solemnizirane dana 7. studenog 2019. pod posl.br OV-4118/2019.

(8) Navedenim zadužnicama osigurava se naplata svih potraživanja Zakupodavca iz ovog Ugovora.

(9) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac ima pravo aktivirati instrumente osiguranje naplate u slučaju kašnjenja u plaćanju dužem od 25 dana nakon datuma dospijeća računa za zakupninu.

POSJED

Članak 6.

(1) Predaja predmetnog poslovnog prostora u posjed Zakupniku izvršiti će se odmah po potpisu ovog ugovora te je Zakupnik ovlašten odmah otpočeti s radovima radi uređenja prostora i privođenja svrsi te ishoda svih potrebnih odobrenja i dr.

(2) Stranke su suglasne da se prilikom predaje u posjed predmetnog prostora, sačini zapisnik o primopredaji u kojem će biti navedeno stanje prostora, opreme i dr.

KORIŠTENJE PREDMETA ZAKUPA

Članak 7.

(1) Zakupnik će u poslovnim prostorima obavljati djelatnost – Uredske djelatnosti i administracija.

(2) Zakupodavac dozvoljava Zakupniku da se dio ili cijeli predmetni poslovni prostor da u podzakup trećim osobama bez ikakvih daljnjih i dodatnih dozvola i privola zakupodavca.

RASKID UGOVORA

Članak 8.

(1) Stranke su suglasne da se ovaj ugovor može raskinuti u svako doba suglasnošću

stranaka i to sporazumom u pisanoj formi pri čemu se rok za predaju u posjed zakupodavcu također dogovorno utvrđuje, a ukoliko se oko toga ne može postići dogovor, rok ne može biti kraći od 30 dana.

- (2) Ovaj ugovor može prestati i prije nastupa uvjeta i rokova iz st.1 i 2 ovog članka i to:
1. ako Zakupnik predmetni prostor ne koristi u skladu s čl.4 ovog Ugovora Zakupnik
 2. ako Zakupnik ne plati ugovorenu zakupninu 2 (dva) mjeseca
 3. ako zakupnik ne plati druga dospelja dugovanja iz čl. 8. ovog ugovora 2 (dva) mjeseca
 4. ako Zakupnik koristi poslovni prostor na način da mu nanosi znatniju štetu
 5. ako Zakupnik o svom trošku ne održava unutrašnjosti poslovnog prostora
 6. ako Zakupnik nenamjenski koristi površine izvan poslovnog prostora ili ako ih koristi bez prethodne dozvole Zakupodavca kao na primjer odlaganje ambalaže, zatvaranje pristupnih puteva za stranke, zatvaranje prometnih puteva koji služe za utovar i istovar robe
 7. ako Zakupnik ne ukloni samovoljno izvedene promjene na objektu, a koje je izveo bez pisane suglasnosti Zakupodavca
 8. u drugim slučajevima kršenja odredbi ovog ugovora
- (3) U slučajevima iz prethodnog stavka, otkaz će uslijediti nakon prethodne pisane opomene Zakupodavca, ukoliko Zakupnik ne postupi u smislu iste u ostavljenom roku koji ne može biti kraći od 15 dana.
- (4) Opomena i otkaz dostavljaju se u pisanom obliku putem pošte preporučeno s povratnicom.
- (5) U slučajevima iz ovog članka st. 3. ovog članka, ugovorne strane utvrđuju otkazni rok od 30 dana koji rok teče od dana predaje obavijesti o otkazu pošti, dok u slučaju iz st.3.t.1. ovog članka ugovorne strane mogu sporazumno dogovoriti i kraći otkazni rok.

IZMJENE UGOVORA

Članak 9.

- (1) Stranke su suglasne da se sve izmjene i dopune ovog ugovora imaju sastaviti u pisanoj formi jer se u protivnom svaka usmena utanačenja neće moći uzimati kao valjana očitovanja volje stranaka čak niti ako se radi o prešutnom pristanku na postupanja suprotna odredbama ovog ugovora.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

- (1) Stranke suglasno prihvaćaju prava i obveze iz ovog ugovora te se obvezuju sve nesuglasice nastojati riješiti mirnim putem, a u protivnom slučaju, nadležan je Trgovački sud u Rijeci.
- (2) Ugovor se sastavlja u 2 primjerka od kojih svaka strana zadržava po jedan.

Za Zakupodavca:

Za Zakupnika:

Darko Zorc, stečajni upravitelj

Veselin Vujovic p.p.