

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 8. studenog 2019. 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 oznacen 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.

TRENUTNO 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 daje 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) Zakupnik se potpisom ovog ugovora odriče prava na povrat utrošenih sredstava za ulaganja u poslovni prostor navedena u ovom članku.
- (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 **3,50 eura po četvornom metru mjesečno uvećano za PDV**, odnosno, s obzirom da poslovni prostor ima 236,24 četvorna metra, mjesečna Zakupnina iznosi **826,84 eura** (slovima: osamstodvadesetšesteura i 84/100) 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 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 dospjela 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:

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

Darko Zorc, stečajni upravitelj

Za Zakupnika:

ORNAMENTUM d.o.o.
RIJEKA, RUŽIČEVA 22

Veselin Vučović p.p.

BJANKO ZADUŽNICA

Do⁽¹⁾ 50.000,00 kn (slovima: PEDESETTISUĆA kuna)

Dužnik:⁽²⁾

Tvrtka ili skraćena tvrtka / naziv / ime i prezime: ORNAMENTUM d.o.o.

Sjedište / mjesto i adresa: RIJEKA, RUŽIČEVA 22

OIB: 32225963152

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine u iznosu od⁽³⁾ kn (slovima: kuna)

sa zateznom kamatom na taj iznos koja teče od⁽⁴⁾

do dana isplate po stopi od zaplijene svi njegovi računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s izjavom sadržanom u ovoj ispravi, izravno s računa isplate vjerovniku⁽⁵⁾:

Tvrtka ili skraćena tvrtka / naziv / ime i prezime:

Sjedište / mjesto i adresa:

OIB:

Ova isprava izdaje se u jednom primjerku i ima učinak rješenja o ovrsi kojim se zapljuje tražbina po računu i prenosi na ovrhovoditelja. Ovu bjanko zadužnicu s naknadno upisanim iznosom tražbine i podacima o vjerovniku Financijskoj agenciji (u daljnjem tekstu: Agencija) s učincima dostave sudskog rješenja o ovrsi, dostavlja vjerovnik u izvorniku izravno, preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom neposrednom dostavom ili preko javnoga bilježnika. Dostavom ove bjanko zadužnice zapljuje se tražbina po računu i prenosi se na vjerovnika po proteku roka od 60 dana od dana kada je isprava dostavljena Agenciji, ako Agencija u tom roku ne zaprimi drukčiju odluku suda. Na ovoj bjanko zadužnici ili u dodatnim ispravama uz nju, istodobno kad i dužnik ili naknadno, obvezu prema vjerovniku mogu preuzeti i druge osobe u svojstvu jamaca plateca, i to davanjem pisane izjave koja je po svojem sadržaju i obliku ista s izjavom dužnika. Vjerovnik može svoja prava iz ove bjanko zadužnice prenositi ispravom na kojoj je javno ovjeren njegov potpis na druge osobe, koje u tom slučaju stječu prava koja je po toj ispravi imao vjerovnik. Na temelju ove bjanko zadužnice i dodatnih isprava uz nju vjerovnik može po svom izboru zahtijevati na način propisan Ovršnim zakonom, od Agencije naplatu svoje tražbine od dužnika ili jamaca plateca, ili i od dužnika i jamaca plateca. Vjerovnik može ad Agencije zahtijevati da mu vrati ovu bjanko zadužnicu ako njegova tražbina nije u cijelosti namirena. U tom će slučaju Agencija naznačiti na toj bjanko zadužnici iznos troškova, kamata i glavnice koji je naplaćen. Ako je vjerovnik u cijelosti namirio svoju tražbinu prema ovoj bjanko zadužnici Agencija će obavijesti o tome dužnika ili jamca plateca i na njegov mu je zahtjev predati. Ova bjanko zadužnica ima svojstvo ovršne isprave na temelju koje se može tražiti ovrha protiv dužnika ili jamaca plateca na drugim predmetima ovrhe. Ova bjanko zadužnica istinita je u pogledu svojeg sadržaja ako je vjerovnik naknadno upisao iznos tražbine koji je manji ili jednak onome za koji mu je dužnik dao suglasnost u trenutku kada je potvrđena kod javnog bilježnika te podatke o vjerovniku. Dužnik odnosno jamac platec je suglasan i pristaje da mu javni bilježnik, nakon potvrde, izda izvornik ove bjanko zadužnice sukladno odredbi članka 50. stavak 2. Zakona o javnom bilježništvu (»Narodne novine« 78/93., 29/94., 162/98., 16/07., 75/09., 120/16.).

Mjesto i datum izdavanja⁽⁶⁾:

Rijeka, 07. 11. 2019.

ORNAMENTUM d.o.o.
RIJEKA, Ružičeva 22

Potpis dužnika:

[Potpis]

Napomena: Iznos tražbine upisuje se brojkom i slovima. Ostali brojevi i datumi upisuju se samo brojkom. Rođeno ime i datum rođenja se ne upisuju. Prazna mjesta u tekstu nije potrebno popuniti crtama, osim ako se nalaze unutar rečenice.
¹ Može se upisati: do 5.000,00 kn, do 10.000,00 kn, do 50.000,00 kn, do 100.000,00 kn, do 500.000,00 kn ili do 1.000.000,00 kn.
² Zatezne kamate mogu teći najranije od dana izdavanja ove zadužnice.
³ Podatke pod 1., 2. i 6. popunjava dužnik; podatke pod 3 popunjava vjerovnik, a podatke pod 5. može popuniti dužnik prigodom izdavanja ove zadužnice, a može naknadno i vjerovnik.



Narodne novine d.d., Zagreb – (99)
Oznaka za narudžbu: UT-I-638/BZ

011540



Tiskаница заštićена U-N82/17
Pretiskivanje zabranjeno

Jamac platac: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka / naziv / ime i prezime: _____

Sjedište / mjesto / adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove bjanko zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj bjanko zadužnici, izravno s računa isplate vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja: _____

Potpis jamca platca: _____

Jamac platac: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka / naziv / ime i prezime: _____

Sjedište / mjesto / adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove bjanko zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj bjanko zadužnici, izravno s računa isplate vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja: _____

Potpis jamca platca: _____

Jamac platac: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka / naziv / ime i prezime: _____

Sjedište / mjesto / adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove bjanko zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj bjanko zadužnici, izravno s računa isplate vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja: _____

Potpis jamca platca: _____

Napomene:

Sve podatke na ovoj stranici popunjava jamac platca.



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik
Stevan Pejnović
Rijeka, Ribarska 2/2

Poslovni broj: OV-4118/2019

Ja, javni bilježnik **Stevan Pejnović**, Rijeka, Ribarska 2/2, potvrđujem da je stranka:

ORNAMENTUM d. o. o., MBS 040143947, OIB 32225963152, Rijeka, Ružićeva 22, zastupano po članu uprave **DUŠICA MADUNA**, OIB 41953984242, RIJEKA, ZDRAVKA KUČIĆA 43, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 105674903 PU Primorsko-goranska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao dužnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **BJANKO ZADUŽNICA izdana do iznosa od 50.000,00 kn (pedesettisuća kuna) u Rijeci 07.11.2019. u 1 (jednom) primjerku na potvrdu.**

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio 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 pročitao te ga upozorio 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 nagrada zaračunata po čl. 7. Pravilnika o nagradama i naknadi troškova javnih bilježnika u ovršnom postupku u iznosu od 100,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 25,00 kn te naknada za upis u HRZ u iznosu od 10,00 kn.

Rijeka, 07.11.2019.

Javni bilježnik
Stevan Pejnović



ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Vesna Kovačić



