"LM" PVC STOLARIJA, MILAN LAZAR, VARAŽDIN, TRENKOVA 66, vlasnik Milan Lazar, Varaždin, Trenkova 66., OIB:59526185398, u svojstvu Zakupodavca

i

OMEGA VIKO d.o.o. u stečaju, Varaždin, Podravska ulica 15., OIB:32034925094, kojeg zastupa Tea Gatternig, stečajni upravitelj iz Varaždina, Šemovečkih žrtava 18., u svojstvu Zakupnika

zaključuju u Varaždinu, dana 30.03.2026. godine, slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

UVODNA ODREDBA

Članak 1.

1.1. Ovom ugovornom odredbom utvrđuje se da je nad Zakupnikom dana 29.09.2025. otvoren stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Varaždinu pod brojem: St-163/2025 te se, u skladu sa Odlukom Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta održanog dana 22.01.2026. kojom je prihvaćeno Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima od 15.01.2026. te nakon obavijesti Ministarstva financija, Porezna uprava zastupanog po Županijskom državnom odvjetništvu u Varaždinu od 20.02.2026. o nemogućnosti osiguranja smještaja pokretnina na drugu lokaciju, pristupa zaključenju ovog Ugovora kojim se regulira status korištenja kako se nastavno opisuje. Također se ovom odredbom konstatira da se zaključenju ovog ugovora prema Stečajnom zakonu nije moglo pristupiti prije suglasnosti Skupštine vjerovnika za sklapanje ovog ugovora i sa iznosom zakupnine/naknade i očitovanja razlučnog vjerovnika Ministarstva financija, Porezna uprava o mogućnosti smještaja pokretnina koje su predmet razlučnog prava na drugu lokaciju.

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

2.1. Predmet ovog ugovora je korištenja poslovnog prostora ukupne površine 568 m² u kojem se nalaze pokretnine stečajnog dužnika, a koji u naravi predstavlja dio nekretnine – poslovnog objekta u Varaždinu, Podravska ulica 15. koji je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišno knjižni odjel Varaždin, za k.o. Varaždin, u zk.ul.14210 upisan kao:

» čkbr.13948/2 Podravska ulica ukupne površine 5661 m²: dvorište sa 1598 m², uređeno zemljište sa 314 m² i poslovna zgrada sa 3749 m², i to kao 2. Suvlasnički dio ½ ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) koji se sastoji od:

- prizemlje: stubište 18 m², lift 10 m², polukat-hodnik 27 m², garderoba 56 m², stubište 24 m²,kupaona 22 m², WC 6 m², lift 10 m² i

- I. kat: radiona 2751 m², hodnik 83 m², kancelarija 124 m², garderoba 80 m², stubište 51 m², kupaona 6 m², WC 67 m², skladište 28 m², lift 10 m², elektroskop 10 m², podst.sanitar.vode 10 m², restoran 266 m², kuhinja 17 m², sveukupne površine 3676 m²

pri čemu je poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora dio I. kata koji se sastoji od radione površine 484,3 m², u kojoj su smještene pokretnine – strojevi i oprema za proizvodnju zaštitne obuće te zaliha robe (materijali i gotovi proizvodi), pomoćne radione površine 33,7 m² u kojoj se nalazi oprema procijenjena kao sekundara sirovina, kompresor i dvije tlačne posude te jedne sobe-kancelarije površine 50 m² u kojoj se nalazi uredska oprema,

a sve u vlasništvu Zakupodavca, Milana Lazara, OIB:59526185398, Varaždin, Trnovečka ulica 11.

2.2. U skladu sa prethodnom odredbom, Zakupodavac odobrava Zakupniku korištenje poslovnog prostora iz prethodne odredbe u svrhu skladištenja pokretnina koje se nalaze u istom do roka određenog ovim Ugovorom.

JAMSTVENA IZJAVA

Članak 3.

3.1. Ovom ugovornom odredbom Zakupodavac jamči da je predmetni poslovni prostor njegovo vlasništvo te da ne postoje prava u korist trećih osoba koja bi ograničavala ili sprječavala Zakupnika u korištenju predmetnog poslovnog prostora, kao niti da se u svezi sa istim vode bilo kakovi sudski ili drugi postupci u svrhu ostvarenja prava trećih osoba.

POSJED

Članak 4.

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pokretnine čije skladištenje je predmet ovog Ugovora nalaze u poslovnom prostoru Zakupodavca na dan otvaranja stečajnog postupka, a u posjedu istih je Zakupnik bio i prije otvaranja stečajnog postupka, time da je prije otvaranja stečajnog postupka, u svrhu obavljanja registrirane djelatnosti proizvodnje zaštitne obuće, koristio veću površinu poslovnog prostora na I.katu poslovne zgrade u kojem dijelu se nalazi i predmetni poslovni prostor te da je Zakupodavac za iznos dospjele, a neplaćene zakupnine do dana otvaranja stečajnog postupka podnio u stečajni postupak nad Zakupnikom prijavu tražbine kao stečajni vjerovnik II. višeg isplatnog reda, a koja tražbina je priznata i utvrđena pravomoćnim rješenjem stečajnog suda broj St-163/2025 od 23.02.2026.

4.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da, obzirom na predmet ovog Ugovora – skladištenje pokretnina koje čine stečajnu masu Zakupnika u poslovnom prostoru vlasništvo Zakupodavca, obveza Zakupnika po osnovi ugovorene naknade za skladištenje prema Stečajnom zakonu predstavlja obvezu stečajne mase te da Zakupodavac ima status vjerovnika stečajne mase.

UGOVORNA NAKNADA

Članak 5.

5.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da mjesečna zakupnina za korištenje predmetnog poslovnog prostora za skladištenje pokretnina iznosi ukupno 1.500,00 € sa uključenim PDV-om, u skladu sa danom suglasnosti Skupštine vjerovnika na izvještajnom ročištu dana 22.01.2026. za zaključenje ovog Ugovora, a primjenjuje se od dana otvaranja stečajnog postupka nad Zakupnikom.

5.2. Ugovorena naknada iz prethodne odredbe obračunava se počev od dana 29.09.2025. pa do isteka Ugovora. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ugovorena naknada za mjesec rujan 2025. iznosi ukupno 100,00 €, a za daljnje razdoblje ukupni mjesečni iznos od 1.500,00 € sa uključenim PDV-om, pri čemu se zadnji mjesečni iznos ugovorene naknade obračunava prema broju dana u zadnjem mjesecu prestanka ovog Ugovora odnosno izvršene primopredaje poslovnog prostora Zakupodavcu slobodnog od svih stvari.

5.3. Ugovorena naknada plaća se na temelju izdanog računa Zakupodavca koji se dostavlja Zakupniku na dogovoreni način komunikacije stranaka iz članka 8. ovog Ugovora, a u slučaju zakašnjenja sa plaćanjem Zakupodavac ima pravo na zakonsku zateznu kamatu. U slučaju kašnjenja sa plaćanjem Zakupodavac, u skladu sa odredbom članka 4.2. ovog Ugovora, ostvaruje pravo naplate kao vjerovnik stečajne mase.

PAŽNJA UGOVORNIH STRANA

Članak 6.

6.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ugovorena naknada za korištenje poslovnog prostora ne obuhvaća režijske troškove budući da se poslovni prostor koristi isključivo i jedino za skladištenje pokretnina navedenih u članku 2. radi prodaje. Zakupnik je ovlašten koristiti zajedničke dijelove poslovnog objekta – zgrade (stepenište, hodnik i lift) samo u svrhu za koju je poslovni prostor dan na korištenje, a obuhvaća i potrebne radnje vezane za demontažu strojeva i iseljenja pokretnina iz poslovnih prostora Zakupodavca.

6.2. Zakupnik se obvezuje predmetni poslovni prostor koristiti pažnjom dobrog i savjesnog gospodarstvenika, kao da postupa sa svojom vlastitom imovinom. Zakupodavac se obvezuje suzdržati od bilo kakovih radnji kojima se ometa ili otežava otprema odnosno demontaža i iseljenje prodanih pokretnina.

6.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će po prestanku Ugovora o zakupu sačiniti zapisnik o primopredaji poslovnog prostora slobodnog od pokretnina.

TRAJANJE UGOVORA

Članak 7.

7.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor zaključuje na određeno vrijeme, i to počev od dana 29.09.2025. pa do 31.07.2026.

7.2. Zakupnik se obvezuje odmah s danom prestanka Ugovora o zakupu iseliti iz prostora zakupa sve pokretnine i očistiti prostor od svih svojih stvari, što obuhvaća i zbrinjavanje cjelokupne količine otpada (otpadnih ulja i ljepila i dr.) koji se nalazi u zakupljenom prostoru i obveza je Zakupnika za zbrinjavanje.

KOMUNIKACIJA UGOVORNIH STRANA

Članak 8.

8.1. Sva međusobna komunikacija stranaka temeljem ovog Ugovora (računi, pisane obavijesti i dr.) obavljati će se u skladu sa dogovorenim načinom komunikacije putem elektroničke pošte i to za Zakupodavca: milan.lazar12@gmail.com, a za Zakupnika: tea.gatternig@gmail.com.

IZMJENE UGOVORA I PRIMJENA PRAVA

Članak 9.

9.1. Sve izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su samo ako su sačinjene u pisanom obliku i potpisane po ovlaštenim osobama oba ugovaratelja.

9.2. Na sva pitanja koja ovim Ugovorom nisu određena, primjenjuju se odredbe Stečajnog zakona (NN.71/15,104/17,36/22) i Zakona o obveznim odnosima (NN. 35/05,41/08,125/11,78/15,29/18,126/21, 114/22,156/22,155/23).

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 10.

10.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svaki spor koji nastane iz ili povodom ovog Ugovora pokušati riješiti sporazumom, u protivnom će spor rješavati nadležan sud u Varaždinu.

STUPANJE NA SNAGU UGOVORA

Članak 11.

11.1. Ovaj Ugovor stupa na snagu sa danom zaključenja istog.

11.2. U znak suglasnosti sa sadržajem ovog Ugovora predstavnici obje ugovorne strane istog potpisuju.

PRIMJERCI UGOVORA

Članak 12.

12.1. Ugovor je sačinjen u dva primjerka, po jedan primjerak za svaku ugovornu stranu.

* * *

Milan Lazar, vlasnik obrta

"LM" PVC STOLARIJA

PVC STOLARIJA

OMEGA VIKO d.o.o. u stečaju

Tea Gatternig, stečajni upravitelj

OMEGA VIKO d.o.o.
u stečaju
Varaždin
OIB: 32034925094