

ČARGONJA d.o.o. u stečaju Čavle (Općina Čavle), Buzdohanj Novo Naselje 28, OIB: 37188872966, kojeg zastupa stečajni upravitelj SLAVEN GAVRIĆ, kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)-----

te -----

ČARGONJA COMMERCE j.d.o.o., Čavle (Općina Čavle), Buzdohanj Novo Naselje 28, OIB: 09918171301, kojeg zastupa član uprave BORIS ČARGONJA, kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik) -----

sklopili su dana 1. listopada 2020. godine -----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA-----

OPĆE ODREDBE-----

Članak 1. (prvi) -----

Ovim Ugovorom ugovorne strane uređuju svoje međusobne odnose iz obveznog odnosa nastalog na temelju ovog Ugovora te utvrđuju prava i obveze koje iz tog obveznog odnosa proizlaze. -----

Na pitanja koje ugovorne strane nisu uredile ovim Ugovorom, supsidijarno se primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 112/18) te Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ br. 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15, 29/18).-----

PREDMET UGOVORA-----

Članak 2. (drugi) -----

Ovim Ugovorom obvezuje se zakupodavac predati na korištenje zakupniku poslovni prostor na adresi u Čavlima, Novo Naselje 28 u koji se nalazi u nekretnini sagrađenoj na kčbr. 1807/34, oznake zemljišta „gospodarska zgrada (poslovni objekat) i livada 213, površine 633 m² upisanoj u z.k.ul. br. 1797 k.o. CERNIK - ČAVLE u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka-----

PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA U POSJED-----

Članak 3. (treći) -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zakupoprimalac nalazi u posjedu nekretnine iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora na temelju Ugovora o zakupu nekretnine od 1. srpnja 2020. godine.-

Članak 4. (četvrti) -----

Zakupodavac se obvezuje predati na korištenje zakupniku pored nekretnine iz članka 2. (drugog) ovog ugovora i pokretnine koje se nalaze u nekretnini iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora.-----

Ugovorne strane ugovaraju u uređenju njihova obveznog odnosa iz ovog Ugovora da su pokretnine iz prethodnog stavka pripadci (pertinencija) nekretnini iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora te da im je zakupodavac u odnosu na zakupnika namijenio da trajno služe kao sporedna stvar glavnoj stvari iz članka 2. (drugoga) ovog Ugovora . -----

Odredbe ovog Ugovora koje se odnose na glavnu stvar iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora primjenjuju se *ipso facto* i na pripadke iz stavka 2. (drugog) ovoga članka.

DJELATNOST

Članak 5. (peti)

Zakupnik se obvezuje da će u poslovnom prostoru iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora obavljati djelatnost trgovine na malo kruhom, pecivom, kolačima, tjesteninama, bombonima i slatkišima u specijaliziranim prodavaonicama.

Za obavljanje tih poslova zakupnik je dužan pribaviti sve potrebne dozvole u skladu s pozitivnim propisima.

Ostale djelatnosti izvan djelatnosti navedenih u stavku 1. (prvom) ovoga članka zakupnik može obavljati samo uz pisanu suglasnost zakupodavca.

Eventualno obustavljanje obavljanja djelatnosti navedenih u stavku 1. (prvom) ovog članka ne oslobađa zakupnika obveze plaćanja zakupnine i ostalih troškova vezanih za poslovni prostor koji proizlaze iz ovog Ugovora.

Članak 6. (šesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik u trenutku potpisa ovog Ugovora već obavlja djelatnosti detaljno označene u prethodnom članku ovog Ugovora u poslovnom prostoru iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora.

STANJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 7. (sedmi)

Ugovorne strane utvrđuju da je poslovni prostor iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora u trenutku sklapanja ovog Ugovora u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti iz članka 5. (petog) ovog Ugovora.

Ugovorne strane utvrđuju da je zakupnik upoznat sa stanjem poslovnog prostora s obzirom da je u posjedu nekretnine poslovnog prostora iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora, da je prostor detaljno pregledao i da na njegovo stanje nema primjedbe pa se isključuje svaka odgovornost zakupodavca za materijalne nedostatke istog te stranke isključuju pravo zakupnika da otkáže ovaj Ugovor ili zahtjeva sniženje zakupnine zbog materijalnih nedostataka poslovnog prostora bilo koje vrste.

Zakupnik uzima poslovni prostor u viđenom stanju.

OBVEZE ZAKUPODAVCA

Članak 8. (osmi)

Predaja poslovnog prostora u posjed obaviti će se simbolički predajom ključeva poslovnog prostora.

Članak 9. (deveti)

Isključuje se zakupnikovo pravo na razmjerno sniženje zakupnine ili dovođenja poslovnog prostora u ugovoreno stanje za račun zakupodavca tijekom trajanja zakupa.

Ugovorenim stanjem smatra stanje pogodno za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Članak 10. (deseti)

Smatra se da su ugovornim stranama poznati svi materijalni nedostaci koji se tiču stanja poslovnog prostora u trenutku sklapanja ovog Ugovora.-----
Odredba iz prethodnog stavka odnosi se i na skrivene nedostatke.-----

-----Članak 11. (jedanaesti)-----

Ako za vrijeme trajanja ovog Ugovora na poslovnom prostoru iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora nastane potreba da se na njemu radi održavanja u ispravnom stanju izvedu kakvi radovi, zakupnik je obavezan o tome bez odgađanja pisano obavijestiti zakupodavca i dostaviti mu svu neophodnu dokumentaciju na temelju koje će zakupodavac odlučiti o davanju suglasnosti zakupniku za izvođenje radova.-----

Ako za vrijeme trajanja radova iz prethodnog stavka ovog članka zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, dok ta okolnost traje nije u obvezi plaćati zakupninu. -----

Zakupnik ni u kom slučaju ne smije izvoditi ikakve građevinske, instalaterske ili slične radove bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako zakupnik po osnovi troškova za izvođenje ikakvih radova iz prethodnih stavaka ovog članka nema potraživanja prema zakupodavcu.-----

-----Članak 12. (dvanaesti)-----

Zakupodavac odgovara zakupniku za štetu zbog pravnih nedostataka koji bi zakupnika isključili ili ograničili u ostvarenju njegovih prava koja proizlaze iz ovog ugovora.-----

Zakupnik potvrđuje da je upoznat sa zemljišnoknjižnim stanjem poslovnog prostora.-----

-----OBVEZE ZAKUPNIKA-----

-----Članak 13.(trinaesti)-----

Zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora pažnjom dobrog gospodarstvenika i koristiti poslovni prostor na način da ga sačuva od oštećenja.-----

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja i poduzimati na svoj trošak sitne popravke izazvane redovitim korištenjem stvari.-----

Zakupnik je dužan tijekom trajanja ovog Ugovora imati važeću policu osiguranja imovine od osnovnih rizika (požara, prodora vode, poplave, bujice, loma stroja i slično) te se presliku iste obvezuje dostaviti zakupodavcu.-----

Zakupnik je dužan tijekom trajanja ovog ugovora zakupodavcu dopustiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđenja stanja i načina korištenja poslovnog prostora iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora.-----

-----Članak 14. (četnaesti)-----

Zakupnik se obvezuje zakupodavcu za korištenje nekretnine iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 4.000,00 (četiritsuće) kuna uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost. -----

Obveza plaćanja zakupnine iz prethodnog stavka dopijeva 15. (petnaestog) datuma u mjesecu za tekući mjesec.-----

Zakupnik je obavezan plaćati zakupodavcu zakupninu mjesečno unaprijed, u roku dospjeća naznačenom u sadržaju računa kojeg će ispostavljati zakupodavac.-----

U slučaju zakašnjenja sa plaćanjem dospjele zakupnine, zakupnik je obavezan platiti zakupodavcu i zakonsku zateznu kamatu.-----

-----Članak 15. (petnaesti)-----

Pored obveze iz članka 14. (četnaestog) ovog Ugovora, zakupnik je obavezan plaćati naknadu za isporučene komunalne usluge, komunalnu naknadu, spomeničku rentu, naknadu za

električku energiju, naknadu za telekomunikacijske usluge, vodnu naknadu te sva druga nespomenuta davanja koja proizlaze iz korištenja poslovnog prostora, sve prema njihovom dospijeću.

Zakupnik se obvezuje da će s isporučiteljima usluga te drugim ovlaštenicima naknada iz prethodnog stavka sklopiti ugovore o isporuci usluga te ih obavijestiti o obvezama iz prethodnog stavka.

U slučaju neplaćanja troškova iz prethodnog stavka ovog članka, zakupodavac zadržava pravo obustave tih usluga poslovnom prostoru, a zakupnik se odriče unaprijed svih prava na potraživanje ikakve štete nastale po tom osnovu.

Članak 16. (šesnaesti)

Nakon prestanka ovog Ugovora, zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora u posjed u neoštećenom stanju.

Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time on ne oštećuje.

O vraćanju posjeda poslovnog prostora sačinjit će se zapisnik o primopredaji.

Članak 17. (sedamnaesti)

Zakupnik ne može korištenje poslovnog prostora iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora dati u podzakup.

TRAJANJE UGOVORA

Članak 18. (osamnaesti)

Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme do 31. (tridesetprvog) prosinca 2020. (dvijetisućedvadesete) godine.

Ovaj Ugovor prestaje istekom roka iz prethodnog stavka.

Članak 19. (devetnaesti)

Ovaj Ugovor može prestati prije isteka roka iz članka 18. (osamnaestog) ovog Ugovora samo na temelju sporazumnog raskida ugovornih strana ili otkazom, odnosno raskidom u skladu s odredbama ovog Ugovora.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od trideset dana od dana dospijeca,

3. u slučaju unovčenja nekretnine koja je predmet ovog zakupa u stečajnom postupku koji se provodi nad Zakupodavcem pred Trgovačkim sudom u Rijeci

Svaka strana može otkazati ovaj Ugovor ako druga strana ne ispunjava svoje obveze iz ovog Ugovora.

U slučaju otkaza ovog Ugovora, ugovara se otkazni rok od mjesec od dana primitka pisane izjave o otkazu.

Članak 20. (dvadeseti)

Pisana izjava o otkazu ovog Ugovora dostavlja se suprotnoj ugovornoj strani preporučenom pošiljkom.

ZAVRŠNE ODREDBE

-----Članak 25. (dvadesetpeti)-----

Ovaj Ugovor sačinjen je u četiri istovjetna primjerka, dva za potrebe zakupnika i dva za potrebe zakupodavca.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako stupanjem na snagu ovog ugovora stavljaju izvan snage ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1. srpnja 2020. godine.-----

Ovaj ugovor stupa na snagu 1. listopada 2020. godine.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su ugovor pročitale, da isti razumiju te u znak prihvatanja prava i obveza koji iz ugovora proizlaze isti vlastoručno potpisuju.-----

ZAKUPODAVAC

ČARGONJA d.o.o. u stečaju
Slaven Gavrić, stečajni upravitelj



ČARGONJA d.o.o.
u stečaju
Čavle, Buzdohanj Novo Naselje 28
OIB: 37188872966

ZAKUPNIK

ČARGONJA COMMERCE j.d.o.o.
Boris Čargonja, član uprave

ČARGONJA COMMERCE
j.d.o.o. BUZDOHANJ



1. $\frac{1}{x^2} = x^{-2}$
2. $\frac{d}{dx} x^{-2} = -2x^{-3}$
3. $= -\frac{2}{x^3}$

4. $\frac{d}{dx} \frac{1}{x^2} = -\frac{2}{x^3}$