

KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju iz Kaštel Štafilića, Ivana Pavla II 404, OIB 47079015776, zastupano po stečajnom upravitelju Vedranu Šeparoviću, (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), s jedne strane-----

i-----
IVICA TOMAŠ iz Segeta Donjeg, Petra Krešimira IV 4, OIB 33795465386, kao vlasnik Poljoprivredni obrt IVICA TOMAŠ, Seget Donji, Petra Krešimira IV 4 (u daljnjem tekstu: Zakupnik), s druge strane,-----

sklopili su-----

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 1.

Ugovorne strane sklapaju ugovor o zakupu 8 (osam) staklenika, dijela poslovno-skladišnog prostora površine 132 m² u vlasništvu Zakupodavca koji se nalazi unutar pogona Knežine na adresi Ivana Pavla II 404 u Kaštel Štafiliću, te 59 706 m² poljoprivrednog zemljišta na pogonu „Kaštela“.

Ovaj Ugovor se sklapa pod uvjetima koji su određeni Odlukom Odbora vjerovnika stečajnog dužnika od dana 15.05.2017. (petnaestog svibnja dvijetisućesedamnaeste) godine, a koja Odluka je dostavljena Zakupniku.

Nekretnine koje se daju u zakup

Članak 2.

Zakupodavac daje, a Zakupnik uzima u zakup nekretnine kako slijedi:-----

- 1) staklenik oznake: ST-9, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/4 zk.ul. 3433,-----
- 2) staklenik oznake: ST-12, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/16 zk.ul. 3408,-----
- 3) staklenik oznake: ST-13, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/11 zk.ul. 3407,-----
- 4) staklenik oznake: ST-16, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/3 zk.ul. 3432,-----
- 5) staklenik oznake: ST-24, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/13 zk.ul. 3441,-----
- 6) staklenik oznake: ST-3, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/23 zk.ul. 3448,-----
- 7) staklenik oznake: ST-4, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/22 zk.ul. 3447,-----
- 8) staklenik oznake: ST-5, zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/18 zk.ul. 3445,-----
- 9) dio skladišta u površini od 132 m², zemljišnoknjižne oznake čest. zem. 1095/27 zk.ul. 3452 s ulazom s istočne strane skladišta,-----
- 10) poljoprivredno zemljište ukupne površine 59 706 m² koje je položeno na čest. zem.:---
 - a. čest. zem. 1277 zk. ul. 799;-----
 - b. čest. zem. 1295 zk. ul. 1449;-----
 - c. čest. zem. 1314 zk. ul. 2332;-----
 - d. čest. zem. 1317 zk. ul. 1573;-----
 - e. čest. zem. 1320/1 zk. ul. 2026;-----
 - f. čest. zem. 1320/2 zk. ul. 2025;-----
 - g. čest. zem. 1320/3 zk. ul. 2024;-----
 - h. čest. zem. 1322 zk. ul. 723-----

sve u K.O. Kaštel Štafilić – Novo-----

Nekretnine iz prethodnog stavka Zakupnik će koristiti za obavljanje svoje registrirane djelatnosti, a sve u skladu s uvjetima iz ovog Ugovora.

Zakupnik je temeljem prethodnih ugovora o zakupu već u posjedu nekretnina koje su predmet zakupa ovog Ugovora.

Termin zakupa

Članak 3.

Zakup nekretnina iz članka 2. Ugovora počinje teći od 01.11.2019. (prvog studenog dvijetisućedevetnaeste) godine i ugovara se na određeno vrijeme od 6 (šest), mjeseci s mogućnošću produljenja.

Zakupnik je upoznat s činjenicom da je u stečajnom postupku oglašena prodaja nekretnina koje su predmet ovog Ugovora, pa ukoliko se predmetne nekretnine prodaju prije isteka Ugovora, ovaj Ugovor se otkazuje.

Naknada za zakup**Članak 4.**

Zakupnina s naslova korištenja predmetnih nekretnina iznosi 30.000,00 (slovima: tridesettisuća) kuna mjesečno.

U cijenu iz prethodnog stavka nije uračunat porez na dodanu vrijednost.

Zakupnik se obvezuje zakupninu iz stavka 1. ovog članka uplatiti do 10.-og u mjesecu za tekući mjesec, a u korist žiro računa Zakupodavca.

Zakupodavac zadržava pravo izmjene visine ugovorene zakupnine ukoliko se na tržištu nekretnina promijene uobičajene visine zakupnine za takve i slične objekte, a o čemu će unaprijed pisanim putem obavijestiti Zakupnika.

Prava i obveze ugovornih strana**Članak 5.**

Zakupnik je obavezan sudjelovati u podmirenju troškova koji terete zakupljeni skladišni prostor i to:

- razmjerni dio komunalne naknade i naknade za uređenje voda;
- razmjerni dio komunalne usluge odvoza smeća u iznosu od 77,22 (sedamdesetsedam kuna i dvadesetdvije lipe) kn + PDV mjesečno;
- trošak struje i vode u paušalnom mjesečnom iznosu od ukupno 100,00 (sto kuna) kn + PDV, te trošak izvoda struje prema ugrađenom mjerilu;
- troškove tekućeg održavanja i popravak oštećenja nastalih uobičajenom uporabom.

Zakupnik ima pravo korištenja i obveze održavanja prostora oko predmetne nekretnine, a u funkciji nesmetane manipulacije robe.

Za zakupljene poljoprivredne površine navedene u čl. 2. toč. 10., Zakupnik se obvezuje podmiriti trošak struje sukladno evidentiranoj potrošnji na TS Jadro 2.

Zakupnik se obvezuje o svom trošku podmiriti slijedeće obveze u odnosu na zakupljene staklenike:

- trošak struje,
- troškove tekućeg održavanja staklenika u zakupu, uključujući promjenu stakala na staklenicima oštećenih u procesu proizvodnje i rada, te troškove održavanja vodovodne mreže unutar staklenika.

i to od dana početka zakupa.

Zakupnik ima pravo korištenja i obveze održavanja okolnog travnatog prostora oko predmetnih nekretnina, i to na način da prostor ispred staklenika do interne prometnice, a sa bočne strane staklenika do polovice travnatog prostor, a između dva susjedna staklenika, odnosno interne prometnice (asfalt).

Trošak korištenja vodoopskrbne infrastrukture ugovoren je posebnim Sporazumom o korištenju i održavanju vodoopskrbnog sustava pogona „Knežine“, a koji je na snazi od 01.04. 2016. (prvog travnja dvijetisućesnaeste) godine te koji se primjenjuje i na ovaj ugovorni odnos.

Članak 6.

Zakupnik nije ovlašten davati predmet zakupa u podzakup, a Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor ako Zakupnik postupi suprotno ovoj odredbi Ugovora.-----

Članak 7.

Zakupnik je dužan čuvati nekretnine koje prima u zakup pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati dopuštenu ugovorenu djelatnost te se obvezuje na naknadu svih šteta koje bi eventualno mogao prouzročiti za vrijeme trajanja zakupa na objektima u vlasništvu Zakupodavca, uz isključenje odgovornosti na naknadu štete nastale zbog više sile.-----

Za sve radove koji bi podrazumijevali preinake u zakupljenim staklenicima, bilo da se radi o ugradnji poboljšica ili uklanjanju postojećih elemenata staklenika, Zakupnik je dužan pismeno zatražiti suglasnost Zakupodavca.-----

Opće odredbe**Članak 8.**

U svrhu osiguranja naplate zakupnine iz čl. 4. i troškova iz čl. 5. ovog Ugovora, Zakupnik je uručio Zakupodavcu 1 (jednu) bjanko zadužnicu na iznos do 100.000 kn (slovima: stotisuća kuna) ovjerenu kod javnog bilježnika.-----

Članak 9.

Ugovor o zakupu prestaje protekom vremena na koji je sklopljen.-----

Svaka stranka ima pravo otkazati ovaj Ugovor uz prethodnu pisanu obavijest drugoj strani, a Zakupodavac je ovlašten jednostrano otkazati ovaj Ugovor u jednom od ovih slučajeva:-----

- a) prodaje bar jedne od zakupljenih nekretnina u stečajnom postupku (čl.3. st. 2. Ugovora);--
- b) Zakupnik ne prihvati promjenu visine zakupnine (čl. 4. st. 4. Ugovora);-----
- c) Zakupnik da zakupljene nekretnine u podzakup (čl. 6. Ugovora).-----

Otkazni rok od 8 (osam) dana počinje teći od dana zaprimanja pisane obavijesti o otkazu Ugovora.-----

U slučaju da Zakupnik ne prihvati promjenu visine zakupnine temeljem čl. 4. st. 4. ovog Ugovora, dužan je o tome pisanim putem obavijestiti Zakupodavca, u kojem slučaju se ta obavijest smatra otkazom Ugovora o zakupu, pa se sukladno tome primjenjuje prethodni stavak.-----

Članak 10.

Po prestanku Ugovora o zakupu (protekom roka zakupa, odnosno istekom otkaznog roka), Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetne nekretnine u stanju u kojem ih je primio te sve eventualno uklonjene poboljšice nakon stupanja u posjed po ovom ugovoru dužan je vratiti u prvobitno stanje.-----

Sve poboljšice i uređaje koje je Zakupnik napravio i ugradio ima pravo odnijeti ako se mogu odvojiti bez njihova oštećenja, odnosno Zakupodavac može zadržati poboljšice i uređaje uz uvjet da nadoknadi njihovu vrijednost u vrijeme prestanka Ugovora.-----

Osiguranje radi predaje u posjed i naplate tražbine**Članak 11.**

Ugovorne strane suglasno iskazuju da je ovaj Ugovor sačinjen sukladno odredbi čl. 54. Zakona o javnom bilježništvu te Zakupnik izjavljuje da temeljem ovog Ugovora Zakupodavac može provesti postupak ovrhe radi prisilnog ostvarenja predaje u posjed zakupljenih nekretnina, kao i radi naplate zakupnine i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom, uz pripadajuće kamate na sva novčana potraživanja.-----

Troškove solemnizacije ovog Ugovora kod javnog bilježnika snosi Zakupodavac.-----

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac nakon prestanka zakupa, u slučaju da Zakupnik ne preda zakupljene nekretnine slobodne od stvari i osoba u samostalan i neposredan posjed Zakupodavcu u rokovima iz čl. 9. ovog Ugovora, može od javnog bilježnika uz predočenje

izjave sa sadržajem da je zakup prestao i da Zakupnik nije predao zakupljene nekretnine, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.-----

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac radi naplate zakupnine i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom, uz pripadajuće kamate na sva novčana potraživanja, može od javnog bilježnika uz predočenje izjave sa sadržajem da Zakupnik nije platio dospjela dugovanja, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.-----

Na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti, Zakupodavac ima pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu protiv Zakupnika radi predaje u posjed predmeta zakupa u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona.-----

Zakupnik svojim potpisom na ovom Ugovoru izričito izjavljuje da je suglasan s navedenim postupkom.-----

Zakupnik također izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može na temelju ovog Ugovora s potvrdom njegove ovršnosti, pokrenuti neposrednu prisilnu ovrhu prema Zakupniku na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini radi naplate nepodmirenih dospjelih potraživanja temeljem ovog Ugovora u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona.-----

Rješavanje sporova i završne odredbe

Članak 12.

Na odnose među ugovornim strankama koje nisu regulirane ovim Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima, a za eventualne sporove ugovara se nadležnost Trgovačkog suda u Splitu.-----

Članak 13.

Ugovor je sačinjen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih javni bilježnik zadržava 1 (jedan) primjerak, a svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva).-----

U Kaštel Štafiliću, 30.10.2019. (trideseti listopada dvijetisućedevetnaeste) godine-----

Za Zakupnika:

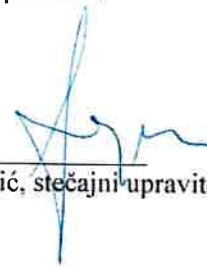


Ivica Tomaš

KAŠTELANSKI STAHLERIOI
U STECAJU
Kaštel Štafilić

POLJOPRIVREDNI OBJEKAT
IVICA TOMAŠ
SEGET DONJI
TEL. 021/880 - 344

Za Zakupodavca:



Vedran Šeparović, stečajni upravitelj



Fwd: Obavijest o otkazu ugovora o zakupu
Zorica Laus-Pionic

to:

drazen.djakovic

26.05.2020 10:06

Hide Details

From: Zorica Laus-Pionic <zorica.laus.pionic@gmail.com>

To: drazen.djakovic@split-airport.hr,

1 Attachment



Obavijest potpisana o otkazu ugovora o zakupu Ivica Tomaš.pdf

Zorica Lauš-Pionić

----- Forwarded message -----

Šalje: **Zorica Laus-Pionic** <zorica.laus.pionic@gmail.com>

Date: čet, 23. tra 2020. u 09:14

Subject: Obavijest o otkazu ugovora o zakupu

To: Ivica Tomaš <kintomas1965@gmail.com>, <knjigovodstvo@superiorporto.hr>

Cc: Vedran Separovic <v.separovic@gmail.com>, staklenici55 <staklenici55@gmail.com>

Poštovani,

u privitku Vam dostavljamo Obavijest kojom se otkazuje ugovor o zakupu radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

S poštovanjem,

Zorica Lauš-Pionić, dipl.iur.

samostalni pravni referent

Kaštelanski staklenici d.d. u stečaju

Ivana Pavla II 404

21 217 Kaštel Štafilić

Mob: 098 937 6788

KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju
OIB:47079015776
Kaštel Štafilić, Ivana Pavla II 404
22. travnja 2020. godine

IVICA TOMAŠ

Petra Krešimira IV kbr. 4

Seget Donji

Predmet: Obavijest o prodaji imovine i raskidu ugovora o zakupu

Poštovani,

obavještavamo Vas da je trg. društvo Zračna luka Split d.o.o. iz Kaštel Štafilića, Cesta dr. Frane Tuđmana 1270, OIB: 83462362655, u postupku elektroničke javne dražbe kupila dio imovine društva KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju, između ostalog i nekretnine na kojoj smo ugovorili zakup (br. k.č. 1320/1 zk.ul. 2026, br. k.č. 1320/3 zk.ul. 2024, br. k.č. 1277 zk.ul. 799 k.o., br. k.č. 1322 zk.ul. 723 i br.k.č. 1320/2 zk. ul. 2025 sve k. o. Kaštel Štafilić — Novo.

Trgovački sud u Splitu je temeljem uplate Zračne luke Split d.o.o. dana 20. travnja 2020. godine donio odluke pod posl. br.: 1.St-19/2015-493 i 1.St-19/2015-495 Zaključak o predaji u posjed kupcu te je od 20. travnja 2020. godine vlasnik nekretnina Zračna luka Split d.o.o.

Slijedom navedenog, a sukladno čl. 3. Ugovora o zakupu s Kaštelanskim staklenicima d.d. u stečaju od dana 30.10.2019. godine ovjerenog kod javnog bilježnika Mirjane Popovac br. OV-8172/2019, isti otkazuje s danom 20. travnja 2020. godine.

O eventualnom nastavku zakupa morate se dogovoriti sa novim vlasnikom.

S poštovanjem,

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj

**VEDRAN
ŠEPAROVIĆ**

Digitalno potpisao:
VEDRAN ŠEPAROVIĆ
Datum: 2020.04.23
08:22:00 +02'00'

Zračna luka Split

Društvo s ograničenom odgovornošću za usluge u zračnom prometu

IVICA TOMAŠ
Petra Krešimira IV kbr. 4
Seget Donji

SPLIT AIRPORT Ltd
Cesta dr. Franje Tuđmana 1270
P.P. / POB 55
21217 Kaštel Štafilić
Hrvatska / Croatia
Tel.: +385 (21) 203 555
Fax.: +385 (21) 203 422

Vaš broj / Your No.:

Vaš znak / Your Ref.:

Naš broj / Our No.: **02-20-000373**

Naš znak / Our Ref.: **02-GB2-000001-20**

Kaštela, 13.05.2020. godine

Predmet:

Obavijest o predaji nekretnina u posjed zračnoj luci

Poštovani,

Zračna luka Split d.o.o. u postupku elektroničke dražbe kupila je nekretnine na kojima ste se nalazili u zakupu sa bivšim vlasnikom Kaštelanski staklenici d.d. u stečaju.

Trgovački sud u Splitu je temeljem uplate Zračne luke Split dana 20. travnja 2020.g. donio pod posl. Br.: 1. St-19/2015-493 i 1.St-19/2015-495 Zaključak o predaji u posjed kupljenih nekretnina zračnoj luci, te je od 20. travnja 2020.g. vlasnik nekretnina Zračna luka Split d.o.o., o čemu ste već primili obavijest od strane Kaštelanskih staklenika d.d. u stečaju.

Slijedom navedenog molimo Vas da što je moguće prije oslobodite predmetne nekretnine od osoba i stvari kako bi se izvršila nesmetana predaja u posjed nekretnina Zračnoj luci Split d.o.o.

S poštovanjem,

Rukovoditeljica Službe za pravne
i kadrovske poslove
Zračna luka Split d.o.o.

KAŠTELA 021


Gordana Barada, mag.iur.univ.spec.iur.

ZRAČNA LUKA SPLIT D.O.O.										Datum otpreme: 13.5.2020.	
										Za period:	
SPECIFIKACIJA OTPREME										HR	
Broj akta										Masa	
Red. br.	Prijamni broj	Klasif. oznaka	Oznaka dokumenta	Prezime i ime odnosno naziv	Mjesto	kg	g	Poštarina	Napomena		
1	4053264912	01-20-000081		OMLADINSKI VATERPOLO KLUB "POŠK"	SPLIT	7	8	9	Ugovor o sponzorstvu - OMLADINSKI VATERP...	10	
2	4026	01-20-000081	01-MB-000007-20	OMLADINSKI VATERPOLO KLUB "POŠK"	SPLIT			0,00	Dostava ugovora		
3	4030	01-20-000086	01-TB2-000001-20	STELLA MEDITERRANEA d.o.o.	Kila			0,00	Dostava ovjerenog knjižnog odobrenja 57-300.		
4	4043	01-20-000087	01-TB2-000001-20	TEH - PROJEKT INŽENJERING D.O.O. - G-DIN ALE...	RIJEKA			0,00	Potvrda		
5	4057	02-20-000088	03-TB2-000027-20	INA - INDUSTRIJA NAFTE D.D. XXX	ZAGREB			0,00	Rečun 308-ZLS-63048		
6	4065	02-20-000142	02-TB2-000002-20	007 MILETIĆ K.D. ZA ZAŠTITU OSOBA I IMOVINE	Solin			0,00	Potvrda o uredno ispunjenim ugovorima		
7	4074	02-20-000257	02-TB2-000002-20	PRIMULA COMPANY	Solin			0,00	Potvrda o uredno ispunjenim ugovorima		
8		02-20-000373	02-G82-000001-20	Tomaš Ivica	Seget Donji			0,00	Dopis eksterni		
Ukupno:											

Zračna luka
KAŠTEL

202

Zračna luka Split

Društvo s ograničenom odgovornošću za usluge u zračnom prometu

POLJOPRIVREDNI OBRT IVICA TOMAŠ

Petra Krešimira IV 4
21220 Seget Donji

SPLIT AIRPORT Ltd
Cesta dr. Franje Tuđmana 1270
P.P. / POB 55
21217 Kaštel Štafilić
Hrvatska / Croatia
Tel.: +385 (21) 203 555
Fax.: +385 (21) 203 422

Vaš broj / Your No.:

Vaš znak / Your Ref.:

Naš broj / Our No.: **02-20-000419**

Naš znak / Our Ref.: **02-DD3-000003-20**

Kaštela, **21.07.2020.** godine

Poštovani,

u stečajnom postupku nad Kaštelanskim staklenicima d.d. u stečaju Trgovački sud u Splitu 20. travnja 2020. donio je Zaključak, poslovni broj: St-19/2015-493 i Zaključak, poslovni broj: St-19/2015-495, kojima je odredio da se Zračnoj luci Split d.o.o., kao kupcu, predaju u posjed i vlasništvo, između ostalih, i nekretnine označene kao: k.č. br. 1277, 1320/1, 1320/2, 1320/3, 1322, 1355/1, 1355/2, 1299/1, 1278, 1267/3 i 1301, sve k.o. Kaštel Štafilić – Novo.

Vrlo dobro Vam je poznato da navedene nekretnine koristite bez valjene pravne osnove te da time uzrokuješ štetu Zračnoj luci Split d.o.o., i to unatoč tome što smo Vas dopisom od 13. svibnja 2020. pozvali da što je prije moguće oslobodite predmetne nekretnine od osoba i stvari, a na koji dopis ste se oglasili. Jednako tako smo na sastanku održanom 15. srpnja 2020. nastojali na miran način riješiti ovaj spor, međutim, bez uspjeha.

Ovom prilikom Vas ponovno pozivamo da nam najkasnije do 01. listopada 2020. predate posjed predmetnih nekretnina, slobodnih od osoba i stvari, a u protivnom ćemo pokrenuti ovršni postupak radi ispražnjenja i predaje predmetnih nekretnina, kao i postupak radi naknade štete koju ste nam prouzročili.

S poštovanjem,

Direktor
mr. sc. Lukša Novak


Zračna luka Split d.o.o.
KAŠTELA 02/2

P-21/CN 07

Pr 02-10-648/01-003-3-20

On postal service
Polymers 5073

Office of posting Priglaseni postrojani stroj	Date Datum
2013 KATICA STAFIĆ	21.10.2020
Address of the firm Premaževanje	
POLJOPRIVREDNI OBJEKAT IVICA TOMAŠ-PETRA KRŠMIRA IV 4 21220 SEGET DOMI	

AR

Stamp of the office returning the advice
Onok. Ige postanskyg urinda
And vada Gbivital

Nature of the item/Vista possible

Registered letter	Value Shipment
Registered letter	Insurance possible
Postal parcel	Amount
Reproducible	Weight
Insured letter	
Other	

AR RF 65 332 464 5 HR

Meets on a destination / Sounjeva se na odredištu

The item mentioned above has been duly
delivered ☒ or not ☐ Date 13/07/2007

Signature: Fernando Silva

The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person.

[Return to Vramm](#)

Name
Ime / Naziv: Zračna luka Split
Street and No.
Ulica i broj: KAŠTELA 02/7
Locality and country
Mjesto / država: 21217 KAŠTEL ŠTAFILIĆ

be fitted to try the smaller
44mm size (see below).

21220

Qm. 22.100.100 712916

Hrvatsku poštu