

**Izvorišna intencija Ugovora:**

Polazeći od neprijeporne činjenice da je Glenda d.o.o. u zakonitom posjedu poslovnog prostora koji je predmet ovog Ugovora (ali nije vlasnik) i da baš ona, Glenda d.o.o., temeljem pravnog slijeda i posebnog zakona ima pravo sklapanja novog Ugovora o zakupu poslovnog prostora (prijašnji ugostiteljski objekt „Mano“ u Splitu na adresi Kraj sv. Marije 7), te da zbog takvog faktičnog i pravnog stanja Glende u odnosu na navedeni poslovni prostor, svakog mjeseca Državne nekretnine d.o.o. Zagreb, ispostavljaju Glendi račun na iznos od 3.415,64 EUR i time permanentno uvećavaju opterećenje stečajne mase Dužnika (to povećava dug Dužnika), a što je nesporno na štetu svih vjerovnika, uključujući i Državne nekretnine d.o.o. i realno se može pretpostaviti da bi enormni rast duga zbog neplaćene zakupnine objektivno mogao potkopati interes Preuzimatelja (Pincin d.o.o.) da preuzme obveze sanacije Dužnika i isplatu (namirenje) svih vjerovnika temeljem Stečajnog plana čije je donošenje u tijeku (Plan još nije pravomoćno potvrđen) i u slučaju nastupa takvih nepovoljnih okolnosti svi vjerovnici imali bi izravnu štetu (apsolutna nemogućnost namirenja niti za minimalni iznos tražbina), pa upravo iz svih opisanih činjeničnih i pravnih razloga, stečajni upravitelj Dužnika, ovlašten i obavezan temeljem Stečajnog zakona da štiti stečajnu masu Dužnika i time interes vjerovnika, s uporištem u odredbi članka 230. stavak 2. točka 5. Stečajnog zakona, odlučio je da sklopi ovaj Ugovor (na rok od 6 mjeseci) i time potpuno eliminira daljnje opterećenje stečajne mase Dužnika iz osnove neplaćanja zakupnine za poslovni prostor kojeg je u posjedu, tim više jer Dužnik ne obavlja nikakvu djelatnost u poslovnom prostoru iako je isti prostor u stanju funkcionalne i tehničke sposobnosti za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.....

S uporištem na argumente opisane u prethodnim Izvorišnim intencijama Ugovora, stečajni upravitelj odlučio je da sklopi Ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme, na rok od 6 (šest) mjeseci, i to između slijedećih stranaka. ....

**Stranke Ugovora:**.....

**ZAKUPODAVAC:** GLENDA d.o.o. u stečaju, OIB: 11504709946, Split, Kraj sv. Marije 7, koju zastupa Ivan Rude, stečajni upravitelj (dalje: Zakupodavac), s jedne strane.....

i .....

**ZAKUPNIK:** PINCIN d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge, OIB: 62373978053 iz Splita, Kraj sv. Marije 7 (dalje: Zakupnik) kojeg zastupa Gordan Buljubašić, OIB: 74227598967, Nazorov prilaz 2B, Split, s druge strane.....

sklapaju dana 3. srpnja 2023. (treći srpnja dvije tisuće i dvadeset treće) godine u Šibeniku sljedeći.....



1.1.



## UGOVOR o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme

### Točka 1.

**Uvodna utvrđenja.....**

(1) Složno se utvrđuje da je nad Zakupodavcem Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj: St-503/2019. otvoren stečajni postupak dana 3. srpnja 2020. (treći srpnja dvije tisuće i dvadesete) godine.....

(2) Također se utvrđuje da je Zakupodavac u zakonitom posjedu (nije vlasnik - vlasnik je RH) stečajne mase koja u naravi predstavlja nekretninu u funkciji kao poslovni prostor u Splitu namijenjen za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, prijašnji restoran „Mano“, u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu uknjižen kao posebni (etažni) dio zgrade i identificiran kako slijedi:.....

- čest. zgr. 2418/1 u Z.U. 2716, K.O. Split, ZK Tijelo II, i u B listu zemljišne knjige (vlastovnica) stoji slijedeći aktualni upis:.....

“- 5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)  
poslovni prostor u prizemlju, površine 105 m2, anagrafske oznake Martinska 7, Sv. Marije 7 i Priora Petra II.....

REPUBLIKA HRVATSKA.....

- 6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)  
poslovni prostor u prizemlju, površine 41 m2, anagrafske oznake Martinska 7, Sv. Marije 7 i Priora Petra II.....

REPUBLIKA HRVATSKA”.....

što ujedno podrazumijeva jasnu volju stranaka da je predmet zakupa prije detaljnije opisani poslovni prostor, ukupne površine 146 m2 (dalje: **poslovni prostor**).....

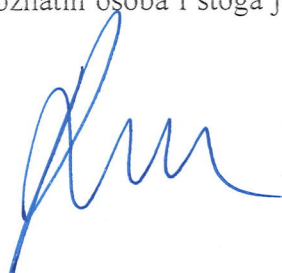
(3) Zakupodavac je također u posjedu i pokretnina koje su položene u prije opisanom poslovnom prostoru, u naravi su to uređaji i oprema namijenjeni za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.....

(4) Zakupodavac izričito potvrđuje da je s namjerom sklapanja ovog Ugovora obavijestio Državne nekretnine d.o.o.....

(5) Nadalje se složno utvrđuje da je aktualna stečajna masa (nekretnina i pokretnine) do otvaranja stečajnog postupka služila za obavljanje ugostiteljske djelatnosti Dužnika u restoranu „Mano“ koji je zbog intervencije Državnog inspektorata prestao s radom, nakon čega je stečajni upravitelj temeljem Stečajnog zakona stupio u zakoniti posjed iste stečajne mase, dakle nekretnine (restoran „Mano“) i svih pokretnina.....

(6) Zakupodavac ističe da je neprijeporan zakoniti posjednik sve stečajne mase Dužnika i da je također neprijeporni vlasnik svih pokretnina, ali da nekretnina nije u vlasništvu Zakupodavca odnosno ista nekretnina u vlasništvo je Republike Hrvatske, s tim da je ista nekretnina (poslovni prostor) temeljem posebnog zakona predan na upravljanje trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. Zagreb.....

(7) Dodatno se složno utvrđuje da je u opisani prostor (restoran „Mano“) i nakon što je stečajni upravitelj stupio u posjed tog prostora, u dva navrata izvršen nasilni ulazak (provala) od strane nepoznatih osoba i stoga je jedna od bitnih intencija ovog ugovora čuvanje prostora od strane





Zakupnika  
bi se prost  
bi ometa  
prostora.

Predme  
(1) Neki  
prostori  
(2) Zak  
1. stav  
obavlja  
(3) Za  
stanju  
nazivo  
se bil  
Zakup  
pravi

Vr  
(1)  
član  
(2)  
(3)  
Z  
o  
t  
n

Zakupnika uz obvezu da ulaskom u posjed poslovnog prostora provede sve nužne radnje kako bi se prostor zaštitio od eventualno budućih pokušaja provale ili drugih protupravnih radnji koje bi ometale posjed Zakupodavca, odnosno Zakupnika nakon što preuzme posjed poslovnog prostora.....

## Točka 2.

**Predmet zakupa:**.....

- (1) Nekretnina (prijajšnji restoran „Mano“) i sve pokretnine (oprema i uređaji) koje se nalaze u prostoru restorana „Mano“ **jesu predmet zakupa**.....
- (2) Zakupodavac daje, a Zakupnik preuzima u posjed poslovni prostor **pobliže opisan u Točki 1. stavak 2. ovog ugovora**, kao i sve pokretnine koje se nalaze u istom prostoru i koje služe za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.....
- (3) Zakupnik izričito potvrđuje da predmet zakupa preuzima u pravno i fizički zatečenom stanju i to upravo prostor koji je za vrijeme obavljanja djelatnosti Dužnika funkcionirao pod nazivom restoran „Mano“ u Splitu, te ujedno potvrđuje da je upoznat s takvim stanjem i odriče se bilo kakvih prigovora ili regresa prema Zakupodavcu zbog eventualnih problema koje bi Zakupnik imao za vrijeme korištenja predmeta zakupa, a što bi bilo povezano s faktičnim ili pravnim stanjem predmeta zakupa.....

## Točka 3.

**Vrijeme zakupa:**.....

- (1) Zakupodavac naglašava da se ovaj ugovor sklapa na određeno vrijeme temeljem odredbi članka 230. stavak 2. točka 5. Stečajnog zakona.....
- (2) Konstatcija iz prethodnog stavka presumira da se ovaj ugovor sklapa za razdoblje od 6 (šest) mjeseci i to računajući od 3. srpnja (treći srpnja) do 3. prosinca 2023. (treći prosinca dvije tisuće i dvadeset treće) godine.....
- (3) Obveza je Zakupodavca da tijekom razdoblja korištenja predmeta zakupa od strane Zakupnika predloži stečajnom sudu sazivanje Skupštine vjerovnika s ciljem da se Zakupniku odobri korištenje poslovnog prostora za razdoblje nakon proteka roka od 6 (šest) mjeseci (ako to zbog tijeka stečajnog postupka bude potrebno), odnosno do zaključenja stečajnog postupka, ali Zakupodavac ne jamči Zakupniku da će Skupština odobriti produljenje ugovora o zakupu.....
- (4) Zakupnik je dužan napustiti poslovni prostor i predati ga u posjed Zakupodavcu (u roku iz točke 10. stavak 1. ovog ugovora, računajući od dana održavanja Skupštine), u slučaju da Skupština ne odobri (ili se iz bilo kojeg razloga ne održi u roku od šest mjeseci) produljenje roka korištenja poslovnog prostora, u protivnom, ako Skupština odobri produljenje roka zakupa, u tom slučaju će stranke to (produljenje roka zakupa) regulirati posebnim Aneksom na ovaj ugovor .....
- (5) Zakupodavac će pismeno poštom preporučeno obavijestiti Zakupnika o odluci Skupštine iz stavka 4. ove točke i ako Zakupnik mora napustiti predmet zakupa rok od 15 (petnaest) dana računa se od dana predaje pismena (obavijest o obvezi iseljenja) na poštu preporučenom pošiljkom.....

## Točka 4.

## Djelatnost:.....

- (1) U predmetu zakupa Zakupnik ima pravo obavljati isključivo ugostiteljsku djelatnost, sve skladu sa svojom registriranom djelatnošću i nema pravo promijeniti ugovorenu svrhu (djelatnost) korištenja predmeta zakupa.....
- (2) Stranke su suglasne da je posebna obveza Zakupnika da djelatnost obavlja u skladu sa zakonom i drugim propisima, posebno pazeći da zbog njegovih propusta ne bi došlo do zabrane obavljanja djelatnosti Zakupniku i to baš djelatnosti vezano za predmet zakupa.....
- (3) Eventualno, ako bi nadležno državno tijelo Zakupniku zabranilo obavljanje djelatnosti smatra se da ovaj ugovor prestaje važiti uz obvezu Zakupnika da poslovni prostor fizički preda Zakupodavcu, uključujući i pokretnine, u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana izvršnosti (ovršnosti) upravnog akta o zabrani djelatnosti, i u tom slučaju Zakupnik je dužan Zakupodavcu platiti samo one obveze (zakupnina i ostalo) koje su dospjele do dana predaje predmeta zakupa u posjed Zakupodavcu.....
- (4) U svrhu podizanja kvalitete ugostiteljske usluge u poslovnom prostoru Zakupodavac izričito dopušta Zakupniku da pred nadležnim tijelom pokrene postupak radi prostornog proširenja pružanje usluge i na javnu gradsku površinu, dakle, Zakupodavac dopušta Zakupniku da ishodi dozvolu i sklopi Ugovor s nadležnim tijelom u svrhu postavljanja štekata na javnom prostoru.....

## Točka 5.

## Zakupnina:.....

- (1) Mjesečna visina zakupnine utvrđuje se u visini koja je označena na računima koje mjesečno Državne nekretnine d.o.o. ispostavljaju Glendi d.o.o. u stečaju i iznosi 2.853,81 EUR (dvije tisuće i osamsto pedeset tri i osamdeset i jedan cent) uvećano za iznos PDV-a (ukupno: 3.415,64 EUR), i načelno, zakupninu će Zakupnik plaćati na slijedeći račun Zakupodavca: IBAN: HR9325030071151001603, Sperbank d.d., Zagreb (HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d. Zareb) i isti iznos Zakupodavac se obvezuje odmah po prispijeću novca na njegov račun uplatiti na račun Državnih nekretnina d.o.o. (da se blokira rast duga Glenda d.o.o. u stečaju zbog neplaćanja zakupnine).....
- (2) Ali, Zakupodavac preferira (izričito pristaje) da se Zakupnik i Državne nekretnine d.o.o. dogovore o modelu plaćanja na način da Zakupnik, po ispostavljenom računu Državnih nekretnina d.o.o. na ime Glende kao dužnika, izravno, bez sudjelovanja Glende d.o.o. plaća mjesečni iznos zakupnine na račun Državnih nekretnina d.o.o., uz jasnu naznaku da Zakupnik zakupninu plaća u ime Glenda d.o.o. kao primarnog obveznika za plaćanje zakupnine za poslovni prostor i obveza je Zakupnika da o nastupu takve okolnosti (postignut dogovor između Državnih nekretnina d.o.o. i Zakupnika o izravnom modelu plaćanja zakupnine) obavijesti Zakupodavca.....
- (3) Zakupnik se obvezuje redovito plaćati mjesečni iznos zakupnine što podrazumijeva da je po ispostavi računa od strane Državnih nekretnina d.o.o. (do sada se račun uvijek dostavljao na adresu gdje je položen poslovni prostor i to je poznato Zakupniku), preuzme račun i plati dužni iznos zakupnine najkasnije do dana dospijeca koji je označen na računu.....

- (4) Složno se utvrđuje da je redovito plaćanje zakupnine bitni sastojak ovog ugovora i ujedno razlog za njegov raskid (otkaz) i pravo je Zakupodavca da otkáže ovaj ugovor ako Zakupnik ne plati mjesečni iznos zakupnine u roku koji je ugovoren.....
- (5) Radi osiguranja plaćanja obveze na ime zakupnine Zakupnik će najkasnije do 15. (petnaestog) srpnja ove godine predati Zakupodavcu bjanko zadužnicu na iznos od 10.000,00 EUR (deset tisuća) eura i navedena obveza Zakupnika jeste bitni sastojak ovog ugovora.....
- (6) Pored Zakupnika za obvezu plaćanja zakupnine i zakonski zastupnik Zakupnika (Gordan Buljubašić) jamči za istu obvezu i to osobno svom svojom imovinom.....
- (7) Zakupodavac preuzima obvezu da, kako zbog eventualnog drugog modela plaćanja (ako se dogovore Zakupnik i Državne nekretnine), tako i zbog činjenice da su Državne nekretnine jedan od glavnih sudionika u Stečajnom planu, odmah po stupanju na snagu ovog Ugovora (nakon solemnizacije) primjerak Ugovora dostavi i Državnim nekretninama d.o.o.....

#### Točka 6.

##### Obveze Zakupnika:.....

- (1) Zakupnik nema pravo predmet zakupa davati u podzakup.....
- (2) Predmet zakupa Zakupnik mora čuvati s pažnjom dobrog gospodara, sve o svom trošku, što podrazumijeva da na njegov teret spadaju i troškovi bilo tekućeg ili investicijskog održavanja, kako nekretnine tako i pokretnina i nakon prestanka korištenja predmeta zakupa mora isti predmet predati u posjed Zakupodavcu u stanju u kakvom je i zaprimio predmet zakupa, s tim da Zakupodavac tolerira standardno umanjene vrijednosti iz osnove redovne amortizacije.....
- (3) Svi opisani troškovi kao i drugi troškovi koji bi nastali tijekom korištenja prostora, odnosno radi dovođenja predmeta zakupa u stanje funkcionalne sposobnosti za obavljanje ugostiteljske djelatnosti idu na teret Zakupnika i ni u kojem slučaju on nema pravo na povrat od Zakupodavca na ime takvog ulaganja i troška.....
- (4) Posebna je obveza Zakupnika i to je bitni sastojak ovog ugovora da u razumnom vremenu, a najkasnije do 10. srpnja ove godine predmet zakupa dovede u stanje funkcionalne sposobnosti za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.....
- (5) Tijekom korištenja prostora Zakupnik je u obvezi plaćati sve troškove koji posredno i neposredno proizlaze iz djelatnosti koju on obavlja u predmetu zakupa, poglavito to se odnosi na komunalnu naknadu, potrošnju električne energije, vode, telefona i ostalih usluga, kao i svega drugog što je vezano za obavljanje djelatnosti i koji idu isključivo na teret Zakupnika, s tim da je obveza Zakupnika (i to je bitni sastojak ovog ugovora) da odmah po potpisu ovog ugovora obavijesti sve davatelje usluga da je isključivo on (Zakupnik), a ne Zakupodavac u obvezi plaćanja svih opisanih obveza.....

#### Točka 7.

- (1) Zakupnik izričito potvrđuje da ima neposredna saznanja da prijašnji protupravni korisnik poslovnog prostora nije ispunio obvezu plaćanje naknade za utrošak električne energije i da moguće u vrijeme potpisa ovog Ugovora postoji dug Zakupodavca prema davatelju usluge

(HEP d.o.o., odnosno društvo koje u sklopu HEP-a i koje naplaćuje utrošak električne energije od pojedinačnog korisnika) i u odnosu na taj eventualni dug Zakupnik preuzima obvezu da o svom trošku (bez prava na regres prema Zakupodavcu) u cijelosti podmiri dug prema davatelju usluge odnosno vjerovniku (HEP) za isti dug.....

(2) Zakupnik iskazuje namjeru i Zakupodavac mu izričito odobrava da za restoran „Mano“, odnosno za poslovni prostor u kojem će obavljati ugostiteljsku djelatnost električno brojilo prebaci na svoje ime (Zakupnika), također sve o svom trošku i bez prava na regres prema Zakupodavcu.....

(3) Eventualni problemi koji moguće nastanu u provedbi obveze Zakupnika glede podmirjenja aktualnog duga za potrošnju električne energije ili zbog prebacivanja električnog brojila na svoje ime kao novog korisnika ne utječu na obvezu Zakupnika da prostor dovede u stanje funkcionalne sposobnosti (da počne s radom) najkasnije do 10. srpnja 2023. godine.....

#### Točka 8.

**Prijenos minimalnih uvjeta:**.....

(1) Utvrđuje se složeno da je stečajni Dužnik (Glenda d.o.o. u stečaju) od nadležnog državnog tijela dobio Rješenje s kojim se utvrđuje da predmet zakupa **ispunjava minimalne uvjete** glede uređenja i opreme za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (*Rješenje Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji – Služba za gospodarstvo KLASA: UP/I-335-02/17-03/275; URBROJ: 2181-01-02/005-17-03, od 21. srpnja 2017. godine*).....

(2) Zakupodavac izričito odobrava Zakupniku da zatraži i dobije na svoje ime od nadležnog državnog tijela iste minimalne uvjete koje su opisane u stavku 1. ove točke i koji su važili na ime Zakupodavca i to pozivom na ovaj ugovor, bez dodatnog odobrenja Zakupodavca.....

#### Točka 9.

**Dodatne obveze Zakupnika:**.....

(1) Sve radnje u svrhu dovođenja predmeta zakupa u stanje funkcionalne sposobnosti Zakupnik mora provoditi prema pravilima struke pazeći da se očuva i zaštiti građevinski i ini integritet prostora, ali je ista obveza Zakupnika da i za vrijeme korištenja prostora sve eventualne zahvate izvršava prema pravilima struke i zaštite predmeta zakupa.....

(2) Utvrđenje u stavku 1. ove točke podrazumijeva da svu štetu koja bi nastala na predmetu zakupa mora Zakupnik sanirati kako u odnosu na predmet zakupa tako i na štetu koja bi mogla nastati prema trećim osobama i to je isključivo njegova obveza bez prava na regres prema Zakupodavcu, s tim da je Zakupnik odgovoran za nastalu štetu samo u slučaju ako je ista šteta nastala (uzročno-posljedično povezana) s obavljanjem djelatnosti Zakupnika.....

(3) Obveza je Zakupnika da odmah po ulasku u posjed predmeta zakupa, najkasnije u daljnjem roku od petnaest dana, s renomiranim osiguravateljem zaključi policu osiguranja za štetu od požara (može i za druge rizike) i uz dodatnu obvezu da istu policu osiguranja vikulira u korist (na ime) Zakupodavca, s tim da je ista obveza Zakupnika također bitni sastojak ovog ugovora i uvjet za njegov otkaz ako Zakupnik najkasnije do 15. srpnja 2023. godine (petnaesti srpnja) ne prezentira Zakupodavcu policu osiguranja.....

#### Točka 10.

**Otkaz ugovora:**.....

- (1) Zakupnik ima pravo u svako vrijeme otkazati ovaj ugovor i u tom slučaju mora se iseliti iz prostora i predati isti prostor (predmet zakupa) u posjed Zakupodavca najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana otkaza.....
- (2) Otkaz Ugovora daje se u pismenoj formi, poštom preporučeno i datum označen na preporučenoj pošiljci smatra se **prvim danom od kojeg teče otkazni rok i ovakvo računanje rokova važi u svim slučajevima računanja rokova koji su utvrđeni u ovom Ugovoru**.....
- (3) Zakupodavac može dati otkaz ovog ugovora u svim slučajevima gdje je naglašeno da su pojedina utanačenja bitni sastojak ovog ugovora, ali i u drugim slučajevima kada je to propisano zakonom ili u slučaju da Zakupnik izigrava ugovorene obveze namjerno (perfidno) ili se ponaša neodgovorno u odnosu na predmet zakupa.....
- (4) Presumira se da je obveza Zakupnika da ugostiteljsku djelatnost u predmetu zakupa obavlja stručno i odgovorno prema pravilima struke, na profesionalnoj razini koja respektira mikro lokaciju i urbanu tradiciju Splita i znatnija odstupanja od te obveze smatra se neodgovorno ponašanje Zakupnika i može biti razlog za otkaz ugovora, poglavito ako se Zakupnik ogлуši na upozorenje Zakupodavca da uskladi svoje ponašanje s ugovorenim obvezama.....
- (5) I za vrijeme otkaza, sve dok Zakupnik ne preda Zakupodavcu predmet zakupa u posjed teče obveza plaćanja zakupnine od strane Zakupnika za cijeli tekući mjesec u kojem drži posjed predmeta zakupa, neovisno o dana u mjesecu kada se iselio iz poslovnog prostora.....

### Točka 11.

#### Ovršna klauzula .....

- (1) Stranke su suglasne i Zakupnik na to izrijekom pristaje, da ovaj Ugovor, po njegovoj solemnizaciji od strane javnog bilježnika, ima snagu javnobilježničkog akta u skladu s člankom 54. Zakona o javnom bilježništvu i time pravni učinak ovršne isprave, što podrazumijeva pravo Zakupodavca da neposredno, temeljem ovog Ugovora provede protiv Zakupnika ovrhu i to radi zapljene novca s svih računa Zakupnika, kao i ovrhu radi predaje predmeta zakupa (nekretnine i pokretnina) u posjed Zakupodavcu, slobodan od osoba i stvari koje je Zakupnik za vrijeme zakupa kao vlastita sredstva koristio u poslovnom prostoru (pokretnine koje su predmet zakupa i u vlasništvu su Zakupodavca nisu predmet ovrhe) i to u slijedećim slučajevima:
- a) ako Zakupnik ne plati dužni iznos tekuće mjesečne zakupnine najkasnije do dana dospijeća koji je označen na računu koje Zakupodavcu (Glenda d.o.o. u stečaju) ispostavlja vjerovnik Državne nekretnine d.o.o.; .....
- b) ako Zakupnik ne ispunjava u cijelosti i izrazito neuredno i nekorektno bilo koju od obveza koje su u ovom Ugovoru označene kao bitni sastojci ovog Ugovora; .....
- c) ako se Zakupnik ogлуši na upozorenje Zakupodavca iz točke 10. stavak 4. ovog ugovora.....
- d) ako Zakupnik ne ispunjava obveze plaćanja iz točke 6. stavak 5. ovog ugovora.....
- e) ako Zakupnik ne preda Zakupodavcu u posjed predmet zakupa protekom roka važenja ovog ugovora, ili roka iz Aneksa istom ugovoru.....
- f) ako Skupština vjerovnika ne odobri produljenje roka zakupa (točka 3. stavak 4. i 5. Ugovora), a Zakupnik ne preda u posjed predmet zakupa Zakupodavcu u roku u kojem je označen u Ugovoru.....
- (2) Obveze Zakupodavca da prije pokretanja postupka ovrha temeljem ovog ugovora uputi Zakupniku poštom preporučeno opomenu s naglaskom da će se pokrenuti ovrha u slučaju da

Zakupnik u roku koji je označen u opomeni ne ispuni jednu od obveza koje su kao razlog prethodno navedene u pod točkama od a) do f).....  
 (3) Smatra se da je zahtjev za dobivanje ovršne klauzule od strane javnog bilježnika osnovan uz predodjenje ovog ugovora i posebne ovjerene izjave Zakupodavca da Zakupnik nije postupio po opomeni iz stavka 2. ove točke.....

#### Točka 12.

- (1) Stranke su složne da se neovisno o utanačenjima iz ovog ugovora ovaj ugovor uvijek može otkazati od strane obiju ugovornih stranaka u slučajevima propisanim zakonom i drugim propisima.....
- (2) Ako iz bilo kojeg razloga Zakupnik prestane obavljati djelatnost u predmetu zakupa nastup te činjenice jeste razlog za otkaz ugovora i ova odredba jeste bitni sastojak ovog Ugovora.....
- (3) Isto tako bitni sastojak ugovora jeste zabrana Zakupniku da predmet zakupa daje u podzakup izravno ugovorom ili u pravnoj formi s prikriivenom svrhom, ali s jednakim učinkom (da predmet zakupa koristi druga osoba).....

#### Točka 13.

- (1) Pismena komunikacija koja bi proizišla iz ovog ugovora važeća je za Zakupnika dostavom na adresu Nazorov prilaz 2b, Split, a za Zakupodavca, dostavom na adresu Stjepana Radića 6/II, Šibenik.....


#### Točka 14.

- (1) Ugovorne stranke izričito potvrđuju da su utanačenja iz ove točke **bitni sastojak Ugovora** jer imaju neprijeporna sva saznanja koja su bitna i koja se odnose na tijek stečajnog postupka, što podrazumijeva da im je poznato da Stečajni plan (iako su ga glasovanjem prihvatili i potvrdili stečajni vjerovnici na Skupštini) još uvijek nije potvrđen od strane stečajnog suca i da objektivno postoji neizvjesnost glede ishoda sanacije Dužnika putem aktualnog Stečajnog plana i upravo stoga (do konačnog jasnog i pravomoćnog ishoda stečajnog postupka) Zakupnik bez rezerve prihvaća obvezu da predmet zakupa (poslovni prostor i pokretnine) preda u posjed Zakupodavcu i **prije isteka roka od 6 mjeseci** u slučaju nastupa pravnih okolnosti iz kojih se na neprijeporni način može utvrditi da poslovna namjera Preuzimatelja (Zakupnika) da preuzme poslovni prostor i time obvezu namirenja vjerovnika u skladu s Stečajnim planom nije okončana uspješno, i u tom slučaju primjenjuje se odredba iz točke 3. stavak 4. i 5. ovog Ugovora.....

#### Točka 15.

- (1) Ovaj ugovor stupa na snagu danom ovjere ugovora kao javnobilježničkog akta (solemizacije).....
- (2) Svi troškovi vezani za stupanje na snagu ovog ugovora idu na teret Zakupnika.....
- (3) Podrazumijeva se da je prema stanju upisa u registru Gordan Buljubašić ovlašten za zastupanje Zakupnika – zastupa Društvo pojedinačno i samostalno i time je ujedno ovlašten za sklapanje ovog ugovora.....

ZAKUPNIK  
za PINCIN d.o.o.

  
Gordan Buljubašić, direktor

**PINCIN**  
d.o.o.  
S P L I T

ZAKUPODAVAC  
za GLENDA d.o.o. u stečaju

  
Ivan Rude, stežajni upravitelj

**GLENDA d.o.o. u stečaju**  
Split, Kraj Sv. Marije 7  
OIB: 11504709946





REPUBLIKA HRVATSKA  
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika  
Neven Nakić  
Šibenik, Ante Starčevića 5

Poslovni broj: OV-5003/2023

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Neven Nakić**, Šibenik, Ante Starčevića 5, potvrđujem da su stranke:

**GLEND A d.o.o. u stečaju, MBS 060357446, OIB 11504709946, Split ( Grad Split), Kraj sv. Marije 7**, zastupano po stečajni upravitelj **IVAN RUDE, OIB 47128883453, ŠIBENIK, MIMINAC 10**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 116217878 PU ŠIBENSKO-KNINSKA , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,kao zakupodavac

**PINCIN d.o.o., MBS 060429526, OIB 62373978053, Split ( Grad Split), Kraj sv. Marije 7**, zastupano po član uprave **GORDAN BULJUBAŠIĆ, OIB 74227598967, SPLIT, NAZOROV PRILAZ 2 B**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110995838 PU Splitsko-dalmatinska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora od dana 03.srpnja 2023. godine** 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.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 26,54 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 166,25 eur uvećana za PDV u iznosu od 41,56 eur.

Šibenik, 03.07.2023.



Vršitelj dužnosti javnog bilježnika  
Neven Nakić

