

VARDAR TRGOVINA d.o.o. u stečaju, Selce, Trg Palih boraca 10, OIB: 02225927962, zastupan po stečajnom upravitelju Vladimiru Veljoviću, Medulin, Fucane 1A, OIB: 67629473612 (dalje u tekstu "Zakupodavac")-

i-----
FIT AND HEALTHY j.d.o.o., Crikvenica, Pavlinska 10, OIB: 24798247277, zastupan po članu uprave Mario Pavelić, Novi Vinodolski, Pridolska 19, OIB: 96502781405 (dalje u tekstu "Zakupoprimac"),-----

oboje zajedno: Ugovorne strane-----

zaključili su dana 09.05.2024. (devetogsvibnjadvijetisuće dvadeset i četvrte) godine u Rijeci sljedeći-----

UGOVOR O ZAKUPU

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

(1) Predmet ovog Ugovora je zakup stambeno-poslovne zgrade koja se nalazi na nekretninama k.č.br. 346 KUĆA površine 30 čhv, k.č.br. 347 KUĆA površine 12 čhv, k.č.br. 350 KUĆA površine 26 čhv i k.č.br. 351 DVORIŠTE površine 11 čhv, sve upisane u zk.ul. 2512 k.o. 302686, SELCE, a što u naravi predstavlja poslovne prostore - ugostiteljske prostore te apartmane.-----

(2) Ugovorne strane sporazumno utvrđuju kako je dio nekretnine iz prethodnog stavka, i to poslovni prostor površine 60 m2, već nalazi u zakupu od društva Mlinar pekarska industrija d.o.o., te navedeni poslovni prostor nije predmet ovog Ugovora.-----

(3) Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je Zakupodavac društvo u stečaju nad kojim je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci.br. 7 St-551/2022-23 od 14.09.2023. godine otvoren stečajni postupak, te se i ovaj ugovor sklapa i prestaje u okviru ciljeva stečajnog postupka.-----

TEMELJNA UTVRĐENJA I JAMSTVA

Članak 2.

(1) Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da je jedini i neograničeni vlasnik i posjednik prostora, te da je ovlašten dati predmetni prostor u zakup.-----

TRAJANJE UGOVORA

Članak 3.

(1) Ovaj Ugovor o zakupu Ugovorne strane sklapaju na razdoblje od 2 (dvije) godine, od dana sklapanja. Ugovorne strane su suglasne kako ovaj Ugovor može prestati i prije u slučaju prodaje nekretnine koja je predmetom ovog Ugovora u stečajnom postupku.-----

(5) Troškovi iz prethodnog stavka padaju isključivo na teret Zakupnika, te ih je Zakupnik dužan samostalno i pravovremeno podmirivati.-----

PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA ZAKUPNIKU

Članak 6.

(1) Formalna primopredaja Poslovnog prostora izvršit će se odmah po plaćanju zakupnine.-----

(2) Zakupnik preuzima prostor koji je predmet zakupa na viđeno.-----

(3) Zakupnik je dužan pažnjom dobrog gospodarstvenika brinuti i skrbiti o prostoru koji je predmet zakupa. Zakupnik odgovara za svako uništenje i oštećenje prostora koji je predmet zakupa, osim onih nastalih krivnjom Zakupodavca. Zakupnik je nadalje dužan o svom trošku servisirati, uklanjati kvarove i održavati predmetnu opremu i druge stvari u prostoru koji je predmet zakupa, s time da Zakupnik neće odgovarati za promjene na opremi do kojih je došlo uobičajenim korištenjem.-----

(4) Zakupnik se obvezuje koristiti prostor koji je predmet zakupa, u skladu sa kućnim redom Zakupodavca, na način da ga čuva od bilo kakvih oštećenja. Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svu štetu koja bude prouzročena lomom ili oštećenjem prostorom koji je predmet zakupa ili Poslovne zgrade, a koja je izazvana od strane Zakupnika, njegovih djelatnika ili njegovih posjetitelja.-----

(5) Zapisnik o primopredaji sastaviti će se i prilikom povrata prostora u posjed Zakupodavca nakon prestanka Zakupa. Zakupnik se obvezuje da će Zakupodavcu prilikom primopredaje predati predmet zakupa slobodan od stvari čiji povrat nije ugovoren i osoba, u stanju koje odgovara uobičajenom korištenju, te neće odgovarati za promjene na poslovnom prostoru do kojih je došlo uobičajenim korištenjem. U pogledu odgovornosti za materijalne nedostatke poslovnog prostora, te eventualne skrivene nedostatke, primjenjivati će se zakonske odredbe Zakona o obveznim odnosima.-----

TROŠKOVI ODRŽAVANJA I POPRAVAKA

Članak 7.

(1) Zakupnik osigurava i snosi trošak redovitog održavanja prostora.-----

(2) Zakupnik osigurava i snosi trošak redovnog i izvanrednog održavanja, popravka i preinaka u prostoru koje je predmet zakupa koje je Zakupnik učinio uz prethodnu suglasnost Zakupodavca, kao i eventualnih preinaka za koje nije postojala prethodna suglasnost

protivno odredbama ovog Ugovora da prostor u podzakup;-----

d) ako Zakupoprimac ne plati zakupninu u ugovorenom roku;-----

e) u slučaju prodaje nekretnine koja je predmetom ovog Ugovora u stečajnom postupku, sa danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu. -----

(5) Raskid ugovora vrši se pisanim putem. i to na e-mail adresu sukladno članku 11. (jedanaest) ovog Ugovora i preporučenom pošiljkom na adresu sjedišta ugovorne strane. Smatrat će se da je izjava o raskidu uručena prvog idućeg radnog dana od dana slanja pisanog raskida na e-mail adresu sukladno članku 11. (jedanaest) ovog Ugovora i dana predaje pisanog raskida poštanskoj službi. Ukoliko je dan slanja raskida ugovora putem e-maila i putem pošte različit, kao datum dostave raskida ugovora uzet će se prvi idući radni dan računajući od kasnijeg dana upućivanja izjave o raskidu.-----

(6) Izjava o raskidu mora biti obrazložena, te upućivati na činjenice i okolnosti zbog kojih se Ugovor raskida.-----

(7) Pravni učinci raskida nastaju idućeg kalendarskog dana računajući od dana zaprimanja izjave o raskidu u skladu sa stavkom 4. (četiri) ovog članka.-----

(8) Ukoliko Zakupoprimac neosnovano raskine ugovor dužan je Zakupodavcu nadoknaditi štetu.-----

(9) U bilo kojem slučaju prestanka ovog Ugovora, Zakupoprimac je upoznat i suglasan s time da nema pravo na vraćanje uplaćene zakupnine neovisno o tome kada i iz kojeg razloga dođe do prestanka ovog Ugovora.-----

UGOVORNA KAZNA I OVRŠNA KLAUZULA

Članak 10.

(1) Ukoliko Zakupnik ne izvrši primopredaju Poslovnog prostora koje je predmet zakupa u roku iz članka 9. (devet) st. 2. (dva) i 3. (tri) ovog Ugovora, tada je Zakupnik obavezan isplatiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu dvostruke zakupnine za svaki započeti mjesec zakašnjenja. Radi primjene ove odredbe, ukupni iznos zakupnine podijelit će se s brojem 12 (dvanaest), te će se takav iznos pomnožiti s brojem 2 (dva), a radi utvrđivanja iznosa mjesečne ugovorne kazne. Ova odredba niti na koji način ne utječe i/ili umanjuje ostale obveze Zakupnika, odnosno ostala prava Zakupodavca.-----

(2) Zakupnik je suglasan da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave, tako da neposredno na temelju ovog ugovora, bez bilo kakvih daljnjih

JEZIK UGOVORA

Članak 12.

Jezik ovog Ugovora je hrvatski jezik.

PRIMJENA PRAVA I RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 13.

(1) Na odnose Ugovornih strana iz ovog Ugovora primjenjuje se pravo Republike Hrvatske.

(2) Za slučaj spora iz ovog Ugovora koji Ugovorne strane ne mogu riješiti sporazumno, nadležan za suđenje bit će stvarno nadležan sud u Pazinu.

DJELOMIČNA NEVALJANOST UGOVORA

Članak 14.

(1) Ukoliko bi neka odredba ovog Ugovora postala nevaljana zbog suprotnosti pravnim propisima, koji bi mogli postati obvezujući nakon sklapanja ovog Ugovora, ta okolnost neće imati utjecaja na valjanost Ugovora u cjelini.

(2) U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, nevaljana odredba zamijenit će se valjanom, pri čemu će Ugovorne strane nastojati, koliko to eventualni budući propis bude omogućavao, održati smisao i cilj zamijenjene odredbe.

Članak 16.

(1) U pripremi ovog Ugovora sudjelovale su ravnopravno obje ugovorne strane, te se u slučaju spora neće primjenjivati tumačenje u korist jedne od ugovornih strana samo na temelju činjenice sudjelovanja u sastavljanju teksta ugovora. Ako bilo koja ili više odredbi sadržanih u ovom Ugovoru budu nevaljane, nezakonite ili neprovedive, to neće ni na koji način utjecati na, ni umanjiti valjanost, zakonitost i provedivost preostalih odredbi. Propust jedne Ugovorne strane da provede bilo koju odredbu ovog Ugovora, ili da ostvari bilo koje ovdje sadržano pravo, neće se smatrati odricanjem od te ili bilo koje druge odredbe ili prava, niti će se smatrati da su Ugovorne strane izmijenile ugovor, a neće niti na bilo koji način utjecati na valjanost ovog Ugovora, već se ta Ugovorna strana može tim pravom koristiti i kasnije, osim ako iz značenja i smisla pojedine odredbe ne proizlazi drugačije. Ugovorne strane izjavljuju kako ovaj Ugovor predstavlja njihovu cjelokupnu volju, te da između istih nema bilo kakvih drugih usmenih / pisanih / prešutnih dogovora glede sadržaja ovog Ugovora.



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik
VESNA ČUZELA
Rijeka, Korzo 18

Poslovni broj: OV-4359/2024

Ja, javni bilježnik **VESNA ČUZELA**, Rijeka, Korzo 18, potvrđujem da je stranka:

VARDAR-TRGOVINA d.o.o. u stečaju, MBS 080537286, OIB 02225927962, Selce, Trg palih boraca 10, zastupano po stečajnom upravitelju **VLADIMIR VELJOVIĆ, OIB 67629473612, MEDULIN, FUCANE 1 A**, rođ. 06.12.1985. godine, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 116334426 PU Istarska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **kao zakupodavac**

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila 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 pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 19,91 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 133,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 33,25 eur.

Rijeka, 09.05.2024.



Javni bilježnik
VESNA ČUZELA

JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Iva Paškvan Opačić



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik
VESNA ČUZELA
Rijeka, Korzo 18

Poslovni broj: OV-4443/2024

Ja, javni bilježnik **VESNA ČUZELA**, Rijeka, Korzo 18, potvrđujem da je stranka:

FIT AND HEALTHY j. d. o. o., MBS 040370320, OIB 24798247277, CRIKVENICA, PAVLINSKA 10, zastupano po članu uprave **MARIO PAVELIĆ, OIB 96502781405, rođen 20.04.1985.g., NOVI VINODOLSKI, PRIDOLSKA 19**, meni osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **KAO ZAKUPNIK**

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila 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 pročitala te ga upozorila 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 pristojba i nagrada zaračunata je i naplaćena u Ov-4359/2024.

Rijeka, 13.05.2024.



Javni bilježnik
VESNA ČUZELA

JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Milena Čehajić