

HM-PATRIA d.o.o. iz Zagreba, Oboj 47, OIB: 89124687679, zastupano po direktoru Marku Pezi,
kao Zakupodavac,

i

ALU PLANET d.o.o. iz Zagreba, Tišinska ulica 18, OIB: 29543354042, zastupano po direktoru Marku Pezi,
kao Zakupnik,

sklapaju sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup nekretninu označenu kao z.k.č.br. 1304/43, neplodno, rukavac Save, površine 293 m², upisanu u z.k.ul. 56532 k.o. Jakuševac.

Utvrđuje se da je na nekretnini iz prethodnog stavka izgrađen poslovni objekt površine cca 200 m², koji je također predmet zakupodavnog odnosa.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup i nekretninu označenu kao z.k.č.br. 670 kuća, dvorište i oranica u Jakuševcu br. 132 površine 229 čhv i z.k.č.br. 671 oranica vrt 208 čhv, upisane u z.k.ul. 110 k.o. Jakuševac.

Članak 2.

Zakupodavac jamči Zakupniku slobodan pristup te nesmetano korištenje i uporabu predmeta zakupa iz članka 1. ovog Ugovora tijekom 24 sata dnevno svih dana u godini tijekom cjelokupnog trajanja zakupa.

Članak 3.

Utvrđuje se da će Zakupnik, u predmetu zakupa obavljati registriranu djelatnost.

Utvrđuje se da je predmet zakupa iz članka 1. ovog Ugovora u stanju podobnom za obavljanje namjeravane djelatnosti Zakupnika iz stavka 1. ovog članka.

Članak 4.

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme, i to od 1. travnja 2019. godine do 31. ožujka 2049. godine.

Ugovorne su strane suglasne da će se ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora smatrati prešutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja ako Zakupnik najmanje 30 (trideset) dana prije isteka ugovorenog vremena ne obavijesti u pisanom obliku Zakupodavca da ne namjerava sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme za daljnje razdoblje.

Članak 5.

Utvrđuje se da će Zakupnik u posjed predmeta zakupa iz članka 1. ovog Ugovora stupiti dana 1. travnja 2019. godine.

Članak 6.

Ugovorne strane ugovaraju zakupninu u mjesečnom iznosu od 5.000,00 kuna (pettisućakuna).

Utvrđuje se da se na iznos zakupnine iz prethodnog stavka obračunava porez na dodanu vrijednost sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Zakupodavac nalaže Zakupniku da mjesečne iznose zakupnine plaća na njegov poslovni račun IBAN: HR9123600001101833275 koji se vodi kod Zagrebačke banke d.d.

Utvrđuje se da mjesečne zakupnine dospijevaju 5. (petog) dana u mjesecu za mjesec u kojem je započelo razdoblje mjesečnog zakupa te ugovorne strane suglasno utvrđuju da prva mjesečna zakupnina dospijeva dana 5. travnja 2019. godine

Članak 7.

Ugovorne su strane suglasne da će se visina zakupnine iz članka 6. ovog Ugovora prilagođavati s indeksom potrošačkih cijena HICP (Harmonized Indices of Consumer Prices) koji objavljuje EUROSTAT za 28 zemalja članica Europske unije.

Ugovorne su strane suglasne da će prilagođavanje visine zakupnine iz prethodnog stavka započeti 1. siječnja 2021. godine pri kojem će se prilagođavanju kao osnova uzeti stanje indeksa potrošačkih cijena na dan 1. siječnja 2019. godine.

Ugovorne su strane suglasne da će se daljnja prilagođavanja visine zakupnine vršiti 1. siječnja svake naredne kalendarske godine, pri kojim će se prilagođavanjima kao osnova uzeti stanje na dan 1. siječnja prethodne kalendarske godine.

Ugovorne su strane suglasne da se u slučaju rasta indeksa potrošačkih cijena u odnosu na posljednje usklađenje zakupnina iz članka 6. ovog Ugovora usklađuje, bez potrebe sklapanja posebnog aneksa ovog Ugovora ili kakvog drugog odobrenja, za 100% (stoposto) utvrđene promjene indeksa potrošačkih cijena.

Članak 8.

Zakupnik se obvezuje, pored plaćanja zakupnine iz članka 6. ovog Ugovora podmirivati i sve troškove predmeta zakupa koji proizlaze iz posjeda i korištenja istoga, što uključuje između ostalog, pri tome ne isključujući i druge troškove, i obvezu plaćanja komunalne i vodne naknade te poreza i drugih javnopravnih obveza vezanih uz posjed i korištenje predmeta zakupa.

Utvrđuje se da će Zakupnik troškove iz ovog članka plaćati neposredno pružatelju komunalnih usluga, odnosno nadležnom tijelu.

Ugovorne su strane suglasne da će se, ukoliko plaćanje iz prethodnog stavka neće biti moguće, plaćanje troškova korištenja predmeta zakupa plaćati temeljem računa izdanog od strane Zakupnika.

Članak 9.

Zakupnik se obvezuje predmet zakupa iz članka 1. ovog Ugovora koristiti pažnjom dobrog gospodara.

Članak 10.

Zakupnik se bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca odriče prava izvođenja bilo kakvih radova u i/ili na predmetu zakupa, osim radova redovitog i izvanrednog održavanja, koje se radove Zakupnik obvezuje izvršavati o svom trošku.

U slučaju izvođenja radova kojima se zadire u konstruktivne elemente predmeta zakupa iz članka 1. ovog Ugovora Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu uz zahtjev za izdavanje pisanog odobrenja predložiti projekte namjeravanih radova.

Članak 11.

Utvrđuje se da Zakupnik nije ovlašten predmet zakupa iz članka 1. ovog Ugovora dati u pod zakup bez pisane suglasnosti Zakupodavca.

Članak 12.

Ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen je na određeno vrijeme i prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, osim u slučajevima određenim ovim Ugovorom koji ugovornim stranama daju pravo na otkaz, odnosno raskid ovog Ugovora.

Članak 13.

Ovaj Ugovor o zakupu svaka ugovorna strana može otkazati/raskinuti i prije isteka ugovorenog roka, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ovim Ugovorom ili Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Za slučaj otkaza ovog Ugovora iz razloga navedenih u stavku 1. ovog članka, uz izuzeće razloga za otkaz iz članka 14. ovog Ugovora, zakup se otkazuje s otkaznim rokom u trajanju od 3 (tri) mjeseca.

Ugovorne su strane suglasne da se obavijest o otkazu ovog Ugovora ima dostaviti drugoj ugovornoj strani putem javnobilježničke dostave na adresu iz zaglavlja ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se danom kada je dostavljena obavijest o otkazu ovog Ugovora smatra dan kada je ugovorna strana koja otkazuje ovaj Ugovor putem javnog bilježnika pokušala izvršiti dostavu predmetne obavijesti na adresu druge ugovorne strane iz sudskog registra trgovačkih društava.

Članak 14.

Zakupodavac zadržava pravo otkaza ovog Ugovora i prije isteka ugovorenog roka u slučaju da:

- Zakupnik ne podmiri zakupninu ili troškove iz članka 8. ovog Ugovora niti u roku od 15 dana od dana dospijeca pojedinog iznosa zakupnine odnosno dospijeca pojedinog troška iz članka 8. ovog Ugovora;
- Zakupnik poslovni prostor koristi protivno mjerama zaštite na radu, zaštite od požara, ili protivno sanitarnim mjerama;
- Zakupnik izvodi radove iz članka 10. ovog Ugovora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca;
- Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi predmet zakupa protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje.

Ugovorne su strane suglasne da se otkaz za slučaj iz stavka 1. ovog članka može izjaviti bilo kojeg dana u mjesecu.

Za slučaj otkaza iz stavka 1. ovog članka zakup se otkazuje s otkaznim rokom u trajanju od 30 (trideset) dana od dana uručenja otkaza, tijekom kojeg je otkaznog roka Zakupnik obvezan podmiriti obvezu s osnove zakupnine.

Zakupnik se obvezuje najkasnije zadnjeg dana otkaznog roka iz prethodnog stavka predati predmet zakupa iz članka 1. ovog Ugovora Zakupodavcu slobodan od svojih osoba i stvari.

Ugovorne su strane suglasne da se obavijest Zakupniku o otkazu ovog Ugovora ima dostaviti putem javnobilježničke dostave na adresu iz zaglavlja ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se danom kada je Zakupniku dostavljena obavijest o otkazu ovog Ugovora smatra dan kada je Zakupodavac putem javnog bilježnika pokušao izvršiti dostavu predmetne obavijesti na adresu Zakupnika iz sudskog registra trgovačkih društava.

Članak 15.

Ugovorne se strane obvezuju na dan povrata posjeda poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora Zakupodavcu sastaviti zapisnik o stanju predmeta zakupa te o stanju brojila potrošnje komunalnih usluga.

Članak 16.

Zakupodavac dopušta Zakupniku uknjižbu prava zakupa na nekretnini označenoj kao z.k.č.br. 1304/43, neplodno, rukavac Save, površine 293 m², upisanoj u z.k.ul. 56532 k.o. Jakuševac, u zemljišnim knjigama bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja.

Članak 17.

Ugovorne se strane obvezuju eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora riješiti mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti mirnog rješenja ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 18.

Ovaj je Ugovor sastavljen u dva istovjetna primjerka, od kojih će jedan primjerak zadržati Zakupodavac, a drugi primjerak javni bilježnik prilikom ovjere potpisa ugovornih strana.

Ugovorne se strane obvezuju prilikom ovjere potpisa na ovom Ugovoru naložiti izradu pet ovjerenih preslika istoga, od kojih će dvije ovjerene preslike zadržati Zakupodavac, a tri preslike Zakupnik.

Članak 19.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, ugovorne ga strane potpisuju po zakonskim zastupnicima.

U Zagrebu, 22. ožujka 2019. godine

ZAKUPODAVAC:

HM-PATRIA d.o.o.

direktor

Marko Pezo



HM - PATRIA
d.o.o.
ZAGREB

ZAKUPNIK:

ALU PLANET d.o.o.

direktor

Marko Pezo



ALU PLANET d.o.o.
Zagreb, Tišinska ulica 18

Ja, javni bilježnik **Tomislav Matijević**, Zagreb, Vukovićeve 11,
potvrđujem da je stranka:

MARKO PEZO, OIB 57675053534, ZAGREB, V. POŽARINJE 3, kao direktor **HM-PATRIA d.o.o.**, MBS 080043076, OIB 89124687679, ZAGREB, Oboj 47, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem putovnice br. 047063846 PU/ZAGREB, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

MARKO PEZO, OIB 57675053534, ZAGREB, V. POŽARINJE 3, kao direktor **ALU PLANET d.o.o.**, MBS 081224242, OIB 29543354042, ZAGREB, TIŠINSKA ULICA 18, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem putovnice br. 047063846 PU/ZAGREB, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-2736/2019
Zagreb, 25.03.2019.



Javni bilježnik
Tomislav Matijević

[Handwritten signature of Tomislav Matijević]

Ja, javni bilježnik **Tomislav Matijević**, Zagreb, Vukovićeve 11,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**UGOVOR O ZAKUPU od 22.03.2019. - ovjerena pod brojem OV-2736/2019 dana
25.03.2019.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 5 stranica i ovjerava se u 2 primjerka. Podnositelj
isprave je **MARKO PEZO**, OIB 57675053534, ZAGREB, V. POŽARINJE 3, kao direktor **HM-
PATRIA d.o.o.**, MBS 080043076, OIB 89124687679, ZAGREB, Oboj 47, čiju sam
istovjetnost utvrdio uvidom u putovnicu br. 047063846 PU/ZAGREB, ovlaštenje za zastupanje
utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 15,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 kn uvećana za PDV
u iznosu od 5,00 kn.

Broj: OV-2737/2019
Zagreb, 25.03.2019.



Javni bilježnik
Tomislav Matijević





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 23.04.2019. 23:09

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 110

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6981/2019

Aktivne plombe: Z-6982/2019, Z-9000/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	670	KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA U JAKUŠEVCU BR. 132		229		
2.	671	ORANICA VRT		208		
		UKUPNO:		437		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	HM - PATRIA D.O.O., OIB: 89124687679, OBOJ 47, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 16.05.2018.g. pod brojem Z-10339/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU 07.05.2018, PUNOMOĆ UR. BROJ:PP-I-584/17 12.06.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 2.955.000,00 kuna (slovima:dva milijuna devetsto pedeset pet tisuća kuna) s redovnom kamatom po stopi u visini 4,20% godišnje, fiksna u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkog ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 9,09% naknada, te ostalih troškova i uvjetima utvrđenim navedenim Ugovorom o dugoročnom kreditu br. 5010673290 i Sporazuma, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	2.955.000,00 KN	
6.			
6.1	Zaprimljeno 28.03.2019.g. pod brojem Z-6980/2019 UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, ANEKS UGOVORA O ZAKUPU 28.03.2019, POSEBNA OVLAŠT 22.03.2019, UGOVOR O ZAKUPU 22.03.2019, na vremenski period od 01.travnja 2019. do 31.ožujka 2049. ALU PLANET, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GRADEVINU, OIB: 29543354042, TIŠINSKA ULICA 18, 10000 ZAGREB		
7.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 110

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 28.03.2019.g. pod brojem Z-6981/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU 22.03.2019, u iznosu od 800.000,00 kn (slovima: osamstotisućakuna), sa rokom dospeljeća dana 31.prosinca 2019., ugovornih kamata iz članka 2.ovog Ugovora, zateznih kamata od dana dospeljeća do isplate, troškova parničnog i ovršnog postupka, za korist: LJEKARNE MAĐERČIĆ ZDRAVSTVENA USTANOVA ZA LJEKARNIČKU DJELATNOST, OIB: 78637295411, ULICA GRADA VUKOVARA 226F/4, 10000 ZAGREB	800.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
7.2	Zaprimljeno 28.03.2019.g. pod brojem Z-6981/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ZK.UL.56532 K.O. JAKUŠEVEC		na 7.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.04.2019.