

VULKAN d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Zagrebu, Čulinečka cesta 221, OIB: 57041878350, zastupano po stečajnoj upraviteljici Martini Smole iz Zagreba, Srednjopoljski put 3, OIB: 15702493535-----

Kao ZAKUPODAVAC s jedne strane-----

i-----

HEDONE d.o.o. sa sjedištem u Ravnoj Gori, Suhi vrh bb, OIB: 79476829579, zastupano po direktoru Ivanu Ulaga iz Zagreba, Hreljinska ulica 38, OIB: 77449776213-----

Kao ZAKUPNIK s druge strane-----

i-----

Ivan Ulaga iz Zagreba, Hreljinska ulica 38, OIB: 77449776213-----

kao JAMAC PLATAC za obveze zakupnika-----

sklopili su u Zagrebu,-----

dana 01.09.2020.g. (slovima: prvogrujnadvijetisućdvadesete godine) sljedeći-----

UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINE

UVODNE ODREDBE

Članak 01.-----

Ugovaratelji suglasno utvrđuju:-----

- da je ZAKUPODAVAC zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZK odjel Zagreb u z.ul. 1190, kat.čest. 2758/2, k.o. Resnik, oznake ORANICA ČULENEČINA U ČULENEČINI, površine 1 jutro, 521 čhv, te z.ul. 2965, kat.čest. 1176/1, k.o. Resnik, oznake ZGRADA I DVORIŠTE U ZAGREBU, ČULINEČKA BR. 221, površine 769 čhv-----
- da je stvarna volja i namjera ZAKUPODAVCA dati u zakup, a ZAKUPNIKA primiti u zakup gore navedenu nekretninu-----
- da je ZAKUPNIK upoznat s činjenicom da gore navedena nekretnina predstavlja stečajnu masu trgovačkog društva VULKAN d.o.o. u stečaju, ovdje ZAKUPODAVCA, te je predmetom prodaje u stečajnom postupku radi čega prihvaća poslovni rizik da mu ovaj Ugovor bude otkazan bilo kada tijekom korištenja predmeta zakupa-----

PREDMET ZAKUPA

Članak 02.-----

VULKAN d.o.o. u stečaju (ZAKUPODAVAC) daje u zakup, a HEDONE d.o.o. (ZAKUPNIK) prima u zakup nekretninu upisanu kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZK odjel Zagreb u z.ul. 1190, kat.čest. 2758/2, k.o. Resnik, oznake ORANICA ČULENEČINA U ČULENEČINI, površine 1 jutro, 521 čhv, te z.ul. 2965, kat.čest. 1176/1, k.o. Resnik, oznake ZGRADA I DVORIŠTE U ZAGREBU, ČULINEČKA BR. 221, površine 769 čhv.-----

ZAKUPNINA

Članak 03.-----

Ugovaratelji ugovaraju mjesečnu zakupninu u iznosu od 15.000,00 kn (slovima: petnaesttisuća kuna) uvećano za odgovarajuću stopu poreza na dodanu vrijednost koja je na snazi u trenutku dospijeca iznosa mjesečne zakupnine za taj mjesec.-----

ZAKUPNINA dospijeva najkasnije do 8. (slovima: osmog) dana u mjesecu za tekući mjesec, a prema valuti iskazanoj u računu ZAKUPODAVCA.-----

BC

M. Kukul

TROŠKOVI ZAKUPLJENE STVARI**Članak 04.**

Ugovorne su strane suglasne da će ZAKUPNIK, pored zakupnine iz članka 03. ovog Ugovora, plaćati po dospijeću sve troškove vezane za korištenje nekretnine i to: električna energija, vodoopskrba i odvodnja, grijanje, odvoz otpada, komunalna naknada, naknada za uređenje voda.

ODRŽAVANJE NEKRETNINE**Članak 05.**

ZAKUPNIK se obvezuje gore navedenu nekretninu koristiti isključivo za obavljanje gospodarske djelatnosti te se obvezuje brinuti i održavati nekretninu pažnjom dobrog gospodarstvenika.

PODZAKUP**Članak 06.**

ZAKUPODAVAC izričito zabranjuje ZAKUPNIKU da predmet zakupa opisan u članku 02. ovog Ugovora daje u podzakup, bilo putem ugovora o podzakup, ugovora o poslovno - tehničkoj suradnji ili bilo kojeg drugog pravnog posla kojim se izravno ili neizravno prikriva odnos podzakupa ili sličnog odnosa koji ima elemente podzakupa.

TRAJANJE UGOVORA**Članak 07.**

Zakup nekretnine po ovom Ugovoru počinje teći od 01.09.2020.g. (slovima: prvogrujnadvijetisućdvadesete godine) do 31.12.2020.g. (slovima: tridesetprvogprosincadvijetisućdvadesete godine), odnosno dok ga jedna od stranaka ne otkáže.

Ovaj Ugovor prestaje istekom otkaznog roka od 30 (slovima: trideset) dana od dana predaje preporučene pošiljke pošti kojom se isti otkazuje.

OTKAZ UGOVORA I OTKAZNI ROK**Članak 08.**

Svaki od ugovaratelja može otkazati ovaj Ugovor te nije dužan navoditi razloge niti davati bilo kakvo obrazloženje tog otkaza, uz otkazni rok od 30 (slovima: trideset) dana.

Otkaz se dostavlja poštom preporučeno s povratnicom.

Otkazni rok počinje teći danom predaje pismena na poštu te teče od dana predaje pismena neovisno o tome je li i kad je druga strana zaprimila pismo.

Istek otkaznog roka pri otkazu izjavljenom od strane ZAKUPODAVCA, a radi ishođenja potvrde ovršnosti na ovom Ugovoru, dokazivat će se javno ovjerovljenom izjavom ZAKUPODAVCA koja će sadržavati datum isteka otkaznog roka.

VRAĆANJE STVARI I PREDAJA U POSJED**Članak 09.**

Otkazom ugovora ZAKUPNIK je dužan predati ZAKUPODAVCU predmet zakupa opisan u članku 02. ovog Ugovora, slobodan od svojih stvari i osoba, i to najkasnije prvog idućeg radnog dana nakon prestanka ovog Ugovora (Ugovor prestaje istekom otkaznog roka).

Ukoliko ZAKUPNIK ne postupi po st. 1. ovog članka, dužan je na ime ugovorne kazne isplatiti ZAKUPODAVCU iznos od 100.000,00 kn (slovima: stotisuća kuna).

Ugovorna kazna dospijeva drugi radni dan nakon prestanka ovog Ugovora.

Na iznos nepravodobno plaćene ugovorne kazne teku zakonske zatezne kamate.

SOLIDARNO JAMSTVO ZA OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 10.-----
 Za naplatu dospjele zakupnine iz članka 03., troškova iz članka 04. te ugovorne kazne iz članka 09. ovog Ugovora solidarno jamči Ivan Ulaga iz Zagreba, Hreljinska ulica 38, OIB: 77449776213.-----

NENOVČANA TRAŽBINA ZAKUPODAVCA

Članak 11.-----
 ZAKUPNIK je suglasan da ZAKUPODAVAC može neposredno na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti izdanom sukladno članku 13. ovog Ugovora, a radi ostvarenja svoje nenovčane tražbine, u slučaju otkaza ovog Ugovora, pokrenuti i provesti neposrednu i prisilnu ovrhu radi predaje predmeta zakupa u posjed ZAKUPODAVCA, odnosno predaje nekretnine u posjed ZAKUPODAVCA slobodne od stvari i osoba glede nekretnine.-----

Nenovčana tražbina ZAKUPODAVCA temeljem ovoga Ugovora postat će ovršna kada javni bilježnik na njega stavi potvrdu ovršnosti sukladno ovršnom zakonu, a na temelju Izjave ZAKUPODAVCA iz članka 13. ovog Ugovora iz koje je vidljivo da ZAKUPNIK po isteku otkaznog roka nije postupio sukladno članku 09. ovog Ugovora.-----

DOSPJELOST CIJELOKUPNE TRAŽBINE

Članak 12.-----
 Ugovaratelji su suglasni da će ZAKUPODAVAC biti ovlašten odmah proglasiti dospjelim cjelokupno potraživanje svih novčanih i nenovčanih obveza ZAKUPNIKA iz ovog Ugovora prema ZAKUPNIKU i JAMCU PLATCU, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama (koje proizlaze u slučaju zakašnjenja isplate pojedinih dospjelih iznosa, te zahtijevati namirenje iz cjelokupne njegove imovine i to ako ZAKUPNIK ne ispoštuje svoje obveze na način i prema rokovima iz članka 03., članka 04. i članka 09. ovog Ugovora.-----

Stranke suglasno utvrđuju da dospjelost cjelokupnog potraživanja ZAKUPODAVCA iz ovog Ugovora, njegova dijela, ugovorne kazne, zakonskih zateznih kamata i nenovčane tražbine iz članka 09. ZAKUPODAVAC dokazuje Izjavom iz koje je vidljiv točan iznos neizvršenih novčanih obveza od strane ZAKUPNIKA kao i datum njihovog dospijeca, te iz koje je vidljiva okolnost postupanja ili nepostupanja ZAKUPNIKA sukladno članku 09. ovog Ugovora.-----

Navedena Izjava sadržavat će i datum isteka otkaznog roka sukladno članku 08. ovog Ugovora, te izjašnjenje ZAKUPODAVCA o postojanju ili nepostojanju njegove nenovčane tražbine sukladno članku 09. i članku 11. ovog Ugovora.-----

OVRŠNOST ISPRAVE

Članak 13.-----
 Ugovaratelji ovime izričito i neopozivo ovlašćuju javnog bilježnika da potvrdi da je ovaj Ugovor o zakupu postao ovršan (odnosno na isti stavi potvrdu ovršnosti) i to nakon što ZAKUPODAVAC javnom bilježniku preda Izjavu iz koje je vidljiv točan iznos neizvršenih novčanih obveza od strane ZAKUPNIKA kao i datum njihovog dospijeca te iz koje je vidljiva okolnost postupanja ili nepostupanja ZAKUPNIKA sukladno članku 09. ovog Ugovora, odnosno da isti nakon prestanka ovog Ugovora nije predao u posjed ZAKUPODAVCU predmet zakupa slobodan od svojih stvari i osoba.-----

Članak 14.-----
 ZAKUPNIK i JAMAC PLATAC ovime izričito i neopozivo pristaju, te su suglasni da će u slučaju provođenja ovršnog postupka pokrenutog protiv ZAKUPNIKA i/ili JAMCA PLATCA javnobilježnička isprava koja sadrži Izjavu ZAKUPODAVCA iz koje je vidljiv točan iznos neizvršenih novčanih obveza od strane ZAKUPNIKA kao i datum njihovog dospijeca, te iz koje je vidljiva okolnost postupanja ili nepostupanja ZAKUPNIKA sukladno članku 09. ovog Ugovora predstavljati valjanu ispravu iz čl. 54 st. 4 Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 16/07, 75/09) kojom se dokazuje da je ispunjen uvjet za prisilno namirenje tražbina ZAKUPODAVCA, te da je protekao rok za dobrovoljno ispunjenje ugovornih obveza ZAKUPNIKA.-----

CLAUSULA EXEQUENDI**Članak 15.**

ZAKUPNIK i JAMAC PLATAC ovime izričito i neopozivo pristaju, te su suglasni da se radi naplate tražbina iz ovog Ugovora ZAKUPODAVCA (vjerovnika), nakon njihove dospelosti, temeljem ovog Ugovora i potvrde javnog bilježnika da je ovaj Ugovor postao ovršan, može neposredno provesti prisilna ovrha na cjelokupnoj imovini ZAKUPNIKA i JAMCA PLATCA koja sukladno Ovršnom zakonu može biti predmetom ovrhe.

REDOSLIJED NAMIRENJA ZAKUPODAVČEVIH TRAŽBINA**Članak 16.**

Svi iznosi koje ZAKUPODAVAC naplati provedbom ovrhe na imovini ZAKUPNIKA i/ili JAMCA PLATCA upotrijebit će se najprije za namirenje naknada svih troškova (javnobilježničkih, odvjetničkih, sudskih troškova, drugih davanja) koje je ZAKUPODAVAC morao snositi uslijed prisilne naplate tražbina iz ovog Ugovora, a potom za namirenje tražbina iz ovog Ugovora i to zakonskih zateznih kamata i naposljetku glavnice.

ISKLUČENJE PROMIJENJENIH OKOLNOSTI**Članak 17.**

Ugovaratelji su suglasni da sklapanjem (i solemnizacijom) ovog Ugovora isključuju određene promijenjene okolnosti zbog kojih bi ispunjenje obveza iz ovog Ugovora ZAKUPNIKU postalo nemoguće ili znatno otežano sve sukladno odredbi čl. 372. Zakona o obveznim odnosima.

EVENTUALNA NIŠTETNOST POJEDINIH ODREDBI**Članak 18.**

Eventualna ništetnost (ništavnost) neke od odredbi ovog Ugovora ne povlači za sobom i ništetnost čitavog Ugovora, već se ugovaratelji ništetu (ništavnu) odredbu obvezuju zamijeniti valjanom na način koji bi u najvećoj mjeri odgovarao cilju koji su ugovaratelji htjeli postići ništetnom (ništavnom) odredbom.

DODATNA OSIGURANJA ZAKUPODAVČEVIH TRAŽBINA**Članak 19.**

Kao dodatno osiguranje ZAKUPODAVČEVIH tražbina po ovom Ugovoru, ZAKUPNIK i JAMAC PLATAC izdaju svatko po jednu bjanko zadužnicu na iznos do 100.000,00 kn (slovima: stotisuća kuna).

SOLEMNIZACIJA**Članak 20.**

Stranke su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja javnobilježničku solemniziranu privatnu ispravu i da nakon odgovarajuće potvrde od strane javnog bilježnika ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, sve u smislu odgovarajućih odredaba Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09) i Ovršnog zakona (NN 57/96, 29/99, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 67/08, 139/10, 154/11, 12/12).

TROŠKOVI SKLAPANJA UGOVORA**Članak 21.**

Troškove sastava ovog Ugovora snosi ZAKUPODAVAC, a troškove njegove javnobilježničke solemnizacije ZAKUPNIK.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 22.-----

Stranke suglasno potvrđuju da su ovaj Ugovor u cijelosti pročitale i razumjele, da je isti rezultat uspješno okončanih pregovora te da u cijelosti predstavlja njihovu stvarnu volju, radi čega isti u znak prihvatanja prava i obveza koji iz istog proizlaze, isti potpisuju te podnose na solemnizaciju javnom bilježniku.-----

Ovaj Ugovor sačinjen je u 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih će nakon njegova zaključenja 2 (dva) primjerka zadržati ZAKUPODAVAC, 1 (jedan) primjerak ZAKUPNIK, 1 (jedan) primjerak JAMAC PLATAC i 1 (jedan) primjerak javni bilježnik.-----

ZAKUPODAVAC:



VULKAN d.o.o. u stečaju, OIB: 57041878350
zastupano po stečajnoj upraviteljici
Martini Smole, OIB: 15702493535

ZAKUPNIK:

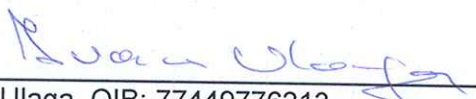
HEDONE d.o.o.

Ravna Gora

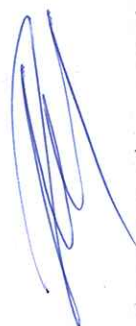


HEDONE d.o.o., OIB: 79476829579
zastupano po direktoru
Ivanu Ulaga, OIB: 77449776213

JAMAC PLATAC:



Ivan Ulaga, OIB: 77449776213





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

JASNA ZORIĆ

Zagreb, Dugoselska 12

Poslovni broj: OV-5664/2020

Ja, javni bilježnik **JASNA ZORIĆ**, Zagreb, Dugoselska 12, potvrđujem da su stranke:

IVAN ULAGA, OIB 77449776213, ZAGREB, GRAD ZAGREB, HRELJINSKA ULICA 38, kao član uprave **HEDONE d. o. o., MBS 040248899, OIB 79476829579, Ravna Gora (Općina Ravna Gora) Suhi vrh b.b.**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 114659147 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje, samostalno i pojedinačno, utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, za zakupnika **HEDONE d.o.o.**,

IVAN ULAGA, OIB 77449776213, ZAGREB, GRAD ZAGREB, HRELJINSKA ULICA 38, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 114659147 PU Zagrebačka, kao jamac platac

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINE** 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.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju 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 30,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 500,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 125,00 kn.

Zagreb, 05.10.2020.



