

MILLA d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Zagrebu, Stjepana Draganića 5, OIB: 95802489987, zastupano po stečajnoj upraviteljici Martini Smole iz Zagreba, Srednjopoljski put 3, OIB: 15702493535-----

Kao ZAKUPODAVAC s jedne strane-----

MILLA COSMETICS d.o.o. sa sjedištem u Donjoj Bistri, Krapinska ulica 61, OIB: 95907435614, zastupano po direktoru Goranu Hladniku iz Zagreba, Borongaj aerodrom 7, OIB: 47208297067-----

Kao ZAKUPNIK s druge strane-----

Goran Hladnik iz Zagreba, Borongaj aerodrom 7, OIB: 47208297067-----

kao JAMAC PLATAC za obveze zakupnika-----

sklopili su u Zagrebu,-----

dana 01.07.2020. g. (slovima: prvogsrpnjadvjetisućedvadesete godine) sljedeći-----

## UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINE I POKRETNINA

### UVODNE ODREDBE

Članak 01.-----

Ugovaratelji suglasno utvrđuju:-----

- da je ZAKUPODAVAC zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine oznake kat.čest. 4934/1, 1. suvlasnički dio: 2899/6327 etažno vlasništvo (E-1), upisana kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK odjel Zaprešić u z.k. uložak broj 74, k.o. Bistra Donja u naravi POSLOVNA ZGRADA HALA BR.61, POSLOVNA ZGRADA, HALA BR. 57 DONJA BISTRA, KRAPINSKA UL. I GOSPODARSKO DVORIŠTE, 6327 m2, od čega POSLOVNA ZGRADA HALA BR. 61 površine 1135 m2, POSLOVNA ZGRADA HALA BR. 57 1117 m2, GOSPODARSKO DVORIŠTE 4075 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom dijela nekretnine, tj. poslovne hale u A I (jedan), a povezano sa vlasništvom posebnog dijela HALA - Etapa I u prizemlju i katu, označen crveno u grafičkom privitku - tlocrt prizemlja i kata kao "H1", koji se sastoji od: ulaznog trijema, ulaznog prostora, hodnika, info pulta i stubišta, dva spremišta, tri uredska prostora, čajne kuhinje, dva WC-a, predprostora, sobe za odmor, garderobe - tuševa, kotlovnice, kompresora i radnog prostora-hale u prizemlju, te stubišnog prostora, hodnika, dva spremišta, pet uredskih prostora, čajne kuhinje, WC-a i sobe za sastanke na katu, sve ukupne neto korisne površine 1274,49 m2.-----
- da je ZAKUPODAVAC vlasnik sljedećih pokretnina koje se nalaze na adresi Krapinska ulica 61 u Donjoj Bistri: -----
  - AUTOMATSKA PUNILICA PUMA 6P, inv.br. 194-----
  - ETIKETIRKA AL RITMA Altech, inv.br. 220-----
  - STROJ ZA ETIKETIRANJE SATURNO Alipack, inv.br. 188-----
  - STROJ ZA REZANJE BLAZINICA, inv.br. 223-----
  - BROJILO PROTOKA HD0250Niro 7 komada, inv.br. 233-----
  - PSS PUNILICA, inv.br. 189-----
  - RUČNI VILIČAR VISOKOPODIZNI LINDE L16, inv.br. 261-----
  - EME LINIJA ZA ETIKETIRANJE JE1600/S1, inv.br. 213-----
  - Viličar JUNGHEINRICH EJC 16 508, inv.br. 204-----
  - Viličar JUNGHEINRICH EJC 214G DZ 430, inv.br. 205-----
  - DOMINO A-100 PLUS, inv.br. 214-----
  - DODATNI KOMPLET-PUNJENJE TUBA, inv.br. 267-----
  - STROJ ZA PUNJENJE, inv.br. 237-----
  - INKJET pisač HITACHI RX2-S, inv.br. 249-----
  - Viličar JUNGHEINRICH EJC 16 ZZ 2400, inv.br. 221-----



- INOX NAMJEŠTAJ, inv.br. 226
- DODATNI KOMPLET-PUNJENJE TUBA, inv.br. 266
- PUMPA LUTZ TYPE B-70V-SR, inv.br. 126
- RUČNI PALETNI VILIČAR, inv.br. 241
- TOPIONIK MELTER AXOMIX FUS 1000, inv.br. 247
- MIJEŠALICA MISCELATORE AXOMIX 2000, inv.br. 247
- AUTOMATSKA LINIJA ZA PUNJENJE, VARENJE I ZATVARANJE KREMA - OMAS, inv.br. 240

- da je stvarna volja i namjera ZAKUPODAVCA dati u zakup, a ZAKUPNIKA primiti u zakup gore navedenu nekretninu i pokretnine
- da će se pri primopredaji predmeta zakupa iz članka 02. ovog Ugovora sastaviti primopredajni zapisnik, pri čijem će sastavljanju biti prisutni predstavnici ZAKUPODAVCA i ZAKUPNIKA
- da je ZAKUPNIK upoznat s činjenicom da nekretnina i pokretnine opisane u članku 02. ovog Ugovora predstavljaju stečajnu masu trgovačkog društva MILLA d.o.o. u stečaju, ovdje ZAKUPODAVCA, te su 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.

MILLA d.o.o. u stečaju (ZAKUPODAVAC) daje u zakup, a MILLA COSMETICS d.o.o. (ZAKUPNIK) prima u zakup:

- nekretninu iz čl.1. alineja 1. ovog Ugovora
- pokretnine:
  - AUTOMATSKA PUNILICA PUMA 6P, inv.br. 194
  - ETIKETIRKA AL RITMA Altech, inv.br. 220
  - STROJ ZA ETIKETIRANJE SATURNO Alipack, inv.br. 188
  - STROJ ZA REZANJE BLAZINICA, inv.br. 223
  - BROJLO PROTOKA HD0250Niro 7 komada, inv.br. 233
  - PSS PUNILICA, inv.br. 189
  - RUČNI VILIČAR VISOKOPODIZNI LINDE L16, inv.br. 261
  - EME LINIJA ZA ETIKETIRANJE JE1600/S1, inv.br. 213
  - Viličar JUNGHEINRICH EJC 16 508, inv.br. 204
  - Viličar JUNGHEINRICH EJC 214G DZ 430, inv.br. 205
  - DOMINO A-100 PLUS, inv.br. 214
  - DODATNI KOMPLET-PUNJENJE TUBA, inv.br. 267
  - STROJ ZA PUNJENJE, inv.br. 237
  - INKJET pisač HITACHI RX2-S, inv.br. 249
  - Viličar JUNGHEINRICH EJC 16 ZZ 2400, inv.br. 221
  - INOX NAMJEŠTAJ, inv.br. 226
  - DODATNI KOMPLET-PUNJENJE TUBA, inv.br. 266
  - PUMPA LUTZ TYPE B-70V-SR, inv.br. 126
  - RUČNI PALETNI VILIČAR, inv.br. 241
  - TOPIONIK MELTER AXOMIX FUS 1000, inv.br. 247
  - MIJEŠALICA MISCELATORE AXOMIX 2000, inv.br. 247
  - AUTOMATSKA LINIJA ZA PUNJENJE, VARENJE I ZATVARANJE KREMA - OMAS, inv.br. 240

#### ZAKUPNINA

Članak 03.

Ugovaratelji ugovaraju mjesečnu zakupninu za nekretninu u iznosu od 9.000,00 kn (slovima: devettisuća kuna) te za pokretnine u iznosu od 3.000,00 kn (slovima: tritisuće kuna), odnosno ukupno 12.000,00 kn (slovima: dvanaesttisuća kuna) uvećano za odgovarajuću stopu poreza na dodanu

Cal

M

vrijednost koja je na snazi u trenutku dospijea 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.

#### TROŠKOVI ZAKUPLJENE STVARI

Članak 04. Ugovorne su strane suglasne da će ZAKUPNIK, pored zakupnine iz članka 03. ovog Ugovora, plaćati po dospijeu sve troškove vezane uz korištenje nekretnine i to: električna energija, vodoopskrba, grijanje, odvoz otpada, komunalna naknada, naknada za uređenje voda.

#### PREDAJA NEKRETNINE ZAKUPNIKU

Članak 05. Ugovorne strane suglasne su da će utvrditi postojeće stanje nekretnine i pokretnina prilikom uvođenja u posjed te o tome napraviti Zapisnik o primopredaji.

#### PODZAKUP

Članak 06. ZAKUPODAVAC izričito zabranjuje ZAKUPNIKU da predmet zakupa opisan u članku 02. ovog Ugovora daje u podzakup, bilo putem ugovora o podzakupu, 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 i pokretnina po ovom Ugovoru počinje teći od 01.07.2020.g. (slovima: prvog srpnjadvjetisućedvadesete godine) do dana predaje nekretnine i pokretnina kupcu u stečajnom postupku, odnosno dok ga jedna od stranaka ne otkáže.

Ovaj Ugovor prestaje istekom otkaznog roka od 30 dana (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 dana (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 ovjerenom 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.st.1. alineja 1. ovog Ugovora, slobodan od svojih stvari i osoba, i to najkasnije prvog idućeg radnog dana nakon prestanka ovog Ugovora odnosno predati ZAKUPODAVCU predmet zakupa opisan u članku 02.st.1. alineja 2. ovog Ugovora, 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 Goran Hladnik iz Zagreba, Borongaj aerodrom 7, OIB: 47208297067.-----

#### 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 kamata (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 dospijeća, 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 07. 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 dospijeća te iz koje je vidljiva okolnost postupanja ili ne postupanja ZAKUPNIKA sukladno članku 09. ovog Ugovora odnosno da isti nakon prestanka ovog ugovora nije predao u posjedu ZAKUPODAVCU predmet zakupa-----

#### 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 ne postupanja 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 zatezних 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 ništetnu (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), radi dodatnog osiguranja potraživanja ZAKUPODAVCA iz ovog Ugovora.

#### 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,

*[Handwritten signature]*

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:



MILLA d.o.o. u stečaju, OIB: 95802489987  
zastupano po stečajnoj upraviteljici  
Martini Smole, OIB: 15702493535

ZAKUPNIK:



**MILLA COSMETICS d.o.o.**  
Krapinska 61  
10298 Donja Bistra

MILLA COSMETICS d.o.o., OIB: 95907435614  
zastupano po direktoru  
Goranu Hladniku, OIB: 47208297067

JAMAC PLATAC:



Goran Hladnik, OIB: 47208297067



REPUBLIKA HRVATSKA  
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika  
Marina Markioli  
Zagreb, Nehajska 9

Poslovni broj: OV-7371/2020

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Marina Markioli**, Zagreb, Nehajska 9, potvrđujem da su stranke:

**MILLA d.o.o. u stečaju**, MBS 080053698, OIB 95802489987, Zagreb, Stjepana Draganića 5, zastupano po stečajnom upravitelju: **MARTINA SMOLE**, OIB 15702493535, ZAGREB, SREDNJOPOLJSKI PUT 3, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111200257 PU zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao **zakupodavac**

**MILLA COSMETICS d.o.o.**, MBS 081269290, OIB 95907435614, Donja Bistra, KRAPINSKA ULICA 61, zastupano po direktoru: **GORAN HLADNIK**, OIB 47208297067, ZAGREB, BORONGAJ AERODROM 7, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu br. 185482384 PU Zagreb, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao **zakupnik**

**GORAN HLADNIK**, OIB 47208297067, ZAGREB, BORONGAJ AERODROM 7, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu br. 185482384 PU Zagreb, kao **jamac platac**

podnijele prednju privatnu ispravu: **ugovor o zakupu nekretnine i pokretnina od 1.7.2020.**, 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 100,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 875,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 218,75 kn.

Zagreb, 19.08.2020.



Vršitelj dužnosti javnog bilježnika  
Marina Markioli