

POŽGAJ d.o.o. u stečaju, Veliki Bukovec, Dravska 24, OIB: 97022429963, zastupano po stečajnoj upraviteljici Nensi Matijević kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)-----

MASSIVE PANELS d.o.o. Dravska 24, Veliki Bukovec OIB: 07775577984, zastupano po zakonskom zastupniku Nikoli Požgaju, kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik)-----

sklopili su sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup radi obavljanja svoje djelatnosti poslovne i proizvodne prostore, koji se nalaze na-----

- nekretninama upisanim u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Sesvetama i to: nekretninama upisanim u zk.ul 1622 k.o. Lužan čkbr.889/2 oranica Bregi u Ruščici površine 152čhv.-----
- nekretninama upisanim u zk.ul.1624 k.o. Lužan čkbr.894 oranica Brijegi u Ruščici površine 405 čhv.-----
- nekretninama upisanim u zk.ul.580 k.o. Lužan čkbr.886 kuća br.2, gospodarska zgrada, dvorište i voćnjak u Belovar Moravču površine 1546 čhv.-----
- nekretninama upisanim u zk.ul.558 k.o. Lužan čkbr.890/4 oranica i močvara površine 651 čhv; čkbr.891 močvara površine 75 čhv; čkbr.895 oranica površine 346 čhv; čkbr.914 oranica površine 862 čhv; čkbr.915/1 DIO livada u Ruščici površine 680 čhv, sveukupne površine 2614 čhv.-----
- nekretninama upisanim u zk.ul.1567 k.o. Lužan čkbr.893/2 tri zgrade u Varaždinska ulica površine 1121m2, dvorište u Varaždinska ulica površine 4339m2 ukupno 5460m2; čkbr.893/3 livada Varaždinska ulica površine 2726m2; čkbr.893/4 put Varaždinska ulica površine 606m2; čkbr.893/5 livada Varaždinska ulica površine 297m2, sveukupno 9089m2-----

Stranke su suglasne da ovaj Ugovor proizvodi pravne učinke od 02.01.2025. godine.-----

Članak 2.

Zakupodavac jamči da je poslovni prostor koji je predmet ovog ugovora njegovo vlasništvo.-----

Za vrijeme trajanja zakupnog odnosa, Zakupodavac može poslovni prostor pokazivati svim zainteresiranim subjektima, uz prethodnu najavu Zakupniku.-----

Članak 3.

Ugovorne strane ugovor o zakupu zaključuju na određeno vrijeme, počevši od 02.01.2025. godine uz raskidni uvjet u slučaju prodaje nekretnina u stečajnom postupku, u kojem slučaju se ugovor raskida s danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu, neovisno o ugovorenom otkaznom roku.-----

Po isteku Ugovora ili prodaji nekretnine, Zakupnik je dužan predati predmet zakupa Zakupodavcu u roku 8 dana.-----

Zakupodavac ima pravo na otkaz ovog Ugovora i prije njegovog isteka ako Zakupnik poslovni prostor koristi suprotno njegovim odredbama, uz otkazni rok od 15 dana od dana primitka otkaza, za koje vrijeme Zakupnik mora iseliti iz poslovnog prostora te ga predati Zakupodavcu u stanju u kojem ga je preuzeo. Jednako trajanje i uvjeti otkaznog roka vrijede i za otkaz od strane zakupnika.-----

Otkaz se može dati u svako doba, bez primjene ograničenja da se otkaz daje 1. ili 15. u mjesecu.-----

Otkaz se uručuje drugoj strani u pisanom obliku, preporučenom pošiljkom s povratnicom, na adresu registriranog sjedišta odnosno prebivališta stranke, s time da se dan predaje pošti, smatra danom uručjenja drugoj strani.-----

Članak 4.

Ugovorne strane ugovaraju mjesečnu zakupninu u iznosu od 3.318,00 € (uključujući PDV)-----
Zakupninu će Zakupnik plaćati mjesečno, najkasnije do 15. u mjesecu za tekući mjesec, na temelju izdanog računa, uplatom na žiro račun Zakupodavca otvoren kod OTP banke d.d.-----

Ukoliko Zakupnik ne podmiri dva dospjela računa na ime zakupnine, zadnjim danom u mjesecu za koji nije plaćena zakupnina, smatra se da je ugovor raskinut, te je dužan predati predmet zakupa u roku 8 dana.-----

Članak 5.

Zakupnik je dužan prilikom potpisa i solemnizacije ovog ugovora izdati potpisane i potvrđene 3 (tri) bjanko zadužnice, svaka na iznos do 10.000,00 €, kao osiguranje za plaćanje zakupnine, eventualne štete i dospeljih nepodmirenih režijskih troškova od strane Zakupnika.-----

Članak 6.

Zakupnik potvrđuje da je primio predmet zakupa u viđenom stanju, te se isključuje svaka odgovornost Zakupodavca za nedostatke predmeta zakupa.-----

Zakupnik će u poslovnom prostoru obavljati svoju djelatnost za koju je registriran.-----

Zakupnik se obvezuje zakupljeni prostor koristiti u skladu sa svojom djelatnošću i brinuti se o njemu pažnjom dobrog gospodarstvenika, a štetu nastalu zbog nepažnje ili nestručnog korištenja dužan je u cijelosti nadoknaditi Zakupodavcu ili je popraviti na svoj trošak.-----

Ugovorne strane suglasne su da Zakupnik u poslovnom prostoru ne smije obavljati drugu djelatnost bez izričitog pisanog pristanka Zakupodavca.-----

Zakupnik ne može poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup.-----

Članak 7.

Zakupnik je dužan redovito podmirivati sve troškove režija koji terete nekretnine-----

Ukoliko u razdoblju trajanja ovog ugovora Zakupodavac bude iz bilo kojeg razloga terećen za režijske troškove, Zakupnik izričito dopušta Zakupodavcu da bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja, može te troškove namiriti aktiviranjem bjanko zadužnice izdane od strane Zakupnika.-----

Zakupnik je dužan sam o svome trošku, bez nadoknade od strane Zakupodavca, održavati i popravljati predmet zakupa i otklanjati sve eventualne kvarove nastale korištenjem predmeta zakupa, te voditi brigu o čišćenju i održavanju okoliša.-----

Zakupnik je dužan odmah obavijestiti Zakupodavca o učinjenim popravcima predmeta zakupa.-----

Ugovorne strane suglasne su da obvezu čuvanja nekretnina 24/7 o svom trošku snosi zakupnik-----

Članak 8.

Nakon prestanka Ugovora Zakupnik je obavezan predmet zakupa vratiti Zakupodavcu u stanju u kojem ga je preuzeo te vratiti Zakupodavcu i svu dokumentaciju koju je primio, a koja se odnosi na predmet zakupa.-----

Zakupnik izjavljuje da u slučaju prestanka ugovora iz bilo kakvog razloga neće potraživati naknadu za eventualna ulaganja u predmet zakupa.-----

Zakupnik se također bezuvjetno obvezuje odmah po prestanku zakupnog odnosa objavitelj djelatnost iz objekta zakupa, a ako bi to iz bilo kojega razloga propustio učiniti, Zakupnik je suglasan da to temeljem ovog ugovora učini Zakupodavac kao njegov punomoćnik.-----

Vraćanje poslovnog i proizvodnog prostora vrši se potpisivanjem primopredajnog zapisnika, uz prisutnost predstavnika Zakupodavca i Zakupnika. Ugovorne strane dužne su utvrditi postoje li oštećenja koja nadilaze redovito korištenje poslovnog prostora, što služi kao osnova za eventualnu naknadu štete-----

Članak 9.

Na prava i obveze ugovornih strana, koja nisu posebno uređena ovim ugovorom, primjenjuju se važeće odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima.-----

Članak 10.

Izmjene ili dopune ovog ugovora obvezuju ugovorne stranke samo ako su sastavljene u pisanom obliku.-----

Članak 11.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se ovaj Ugovor, po njegovoj solemnizaciji kod javnog bilježnika, smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu s člankom 54. Zakona o javnom bilježništvu i imat će učinak ovršne isprave sukladno Ovršnom zakonu.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je javni bilježnik na pisani zahtjev Zakupodavca u kojem Zakupodavac potvrdi da Zakupnik nije podmirio bilo koju dospjelu obvezu temeljem ovog Ugovora, i tom zahtjevu priloži dokaz o istom, odnosno da je zakup istekao, bez ikakve druge suglasnosti ili odobrenja Zakupnika staviti klauzulu ovršnosti na ovaj Ugovor.

Zakupnik neopozivo izjavljuje da se ovaj Ugovor ima smatrati ovršnom ispravom, te Zakupnik izričito dopušta Zakupodavcu da bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja neposredno na temelju ovog Ugovora može provesti prisilnu ovrhu radi preuzimanja u posjed nekretnine slobodnih od stvari i osoba u slučaju da Zakupnik po isteku Ugovora dobrovoljno ne preda u posjed nekretninu Zakupodavcu.

Isto tako, Zakupnik ovime neopozivo izjavljuje da se ovaj Ugovor ima smatrati ovršnom ispravom radi naplate potraživanja Zakupodavca prema Zakupniku s osnova ovog Ugovora, a sve uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, kao i troškove postupka pred javnim bilježnikom i eventualne sudske troškove, te da može neposredno provesti ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini koja pripada Zakupniku.

Zakupnik je suglasan da Zakupodavac, u slučaju prestanka ovog Ugovora može ostvariti pravo pridržaja na njegovo imovini koja se nalazi u nekretnini sve do ispunjenja njegovih obveza.

Javnobilježničke troškove, troškove upisa u Upisnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina zakupodavca na pokretnim stvarima i pravima, kao i sve ostale troškove u vezi sklapanja i ispunjenja obveza po ovom Ugovori, snosi Zakupnik.

Članak 12.

Ugovorne strane su pročitale ovaj Ugovor, iskazale da su ga razumjele te u znak da isti predstavlja pravilan izraz njihovih pravih volja i rezultata pregovora, bez i jedne mane volje, u znak prihvata prava i obveza iz istog potpisuju Ugovor po osobama ovlaštenim za zastupanje.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih 1 (jedan) pripada Zakupniku, 2 (dva) Zakupodavcu, a 1 (jedan) javnom bilježniku.

Veliki Bukovec, 02.01.2025.

Zakupodavac:
Požgaj d.o.o. u stečaju
Veliki Bukovec
Stečajna upraviteljica
Nensi Matijević

POŽGAJ d.o.o. u stečaju
Veliki Bukovec, Dravska ulica 24
OIB: 97022429968

Zakupnik:
Massive Panels d.o.o.
Veliki Bukovec
Zakonski zastupnik
Nikola Požgaj

MASSIVE PANELS d.o.o.
Dravska 24
42231 Veliki Bukovec
OIB: 07775577984



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Stjepan Trstenjak

Varaždin, Trg slobode 1

Poslovni broj: OV-976/2025

Ja, javni bilježnik **Stjepan Trstenjak**, Varaždin, Trg slobode 1, potvrđujem da je stranka:

MASSIVE PANELS d.o.o., MBS 070156738, OIB 07775577984, Veliki Bukovec (Općina Veliki Bukovec), DRAVSKA ULICA 24, zastupano po direktoru **NIKOLA POŽGAJ, OIB 46036775558, VARAŽDIN, ANINA ULICA 10**, 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 POSLOVNOG PROSTORA od 02.01.2025. 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.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio 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 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 191,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 47,75 eur.

Varaždin, 13.02.2025. godine



Javni bilježnik
Stjepan Trstenjak



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo
Zdravstva
1. srpnja 2017.

Blank rectangular area for text or stamp.



828
Miroslav
Miroslav