

**Centar Lisinski d.o.o.** Zbelava, Varaždinska 90, OIB 20770693819, IBAN HR0723600001102250917, zastupano po direktoru Vitez Davorinu (u daljnjem tekstu Zakupodavac ) i

**Biovinis d.o.o.**, Varaždin, Vilka Novaka 50e, OIB 68687229694, IBAN HR7423300031159054669, zastupano po direktoru Davoru Lončarić ( u daljnjem tekstu kao Zakupnik), zaključuju

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **PREDMET**

#### **Članak 1.**

Ugovorne stranke utvrđuju da Zakupodavac posjeduje nekretnine k.č. 3762/3 upisane u zk . ul. 15275 k.o. Varaždin (u osnivanju), oranica za sv. Anom, površine 500 m2 i k.č.3762/4 upisane u z.k.ul. 15275 k.o. Varaždin (u osnivanju), poslovna zgrada površine 770 m2 u ulici Vilka Novaka 50e i dvorište površine 5007 m2 odnosno ukupno 5777m2.

Poslovni prostor je opremljen električnom energijom, vodovodom, kanalizacijom i plinskim centralnim grijanjem, te telefonskim instalacijama. Predmetni poslovni prostor ima urednu građevinsku i uporabnu dozvolu.

#### **Članak 2.**

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor iz čl. 1. ovog ugovora i to u viđenom stanju.

### **DJELATNOST**

#### **Članak 3.**

Zakupnik će u poslovnom prostoru obavljati industrijsku proizvodnju, standardne euro palete i pelete. Svu potrebnu dokumentaciju za početak rada i obavljanje navedene djelatnosti Zakupnik je dužan ishoditi Zakupnik o svom trošku.

### **PRIMOPREDAJA PROSTORA**

#### **Članak 4.**

Zakupnik će stupiti u posjed poslovnog prostora, koji je predmet ovog ugovora, odmah po potpisu ugovora i zapisnika o primopredaji, te nakon što osigura potrebna jamstva za uredno plaćanje zakupnine i ostalih zavisnih troškova za predmetni prostor i obavljanje djelatnosti.

U zapisniku se utvrđuje stanje prostora prilikom primopredaje a Zakupnik istovremeno stavlja u sva vrata vlastite cilindar brave.

### **VRIJEME KORIŠTENJA**

#### **Članak 5.**

Ovaj ugovor zaključuje se na vrijeme od 01.08.2016 do 31.12.2021.godine.

Po isteku ugovorenog roka korištenja, Zakupnik ima pravo prvenstva produženja ugovora, ili novi zakup, prema tržišnim uvjetima, koji će biti u vrijeme nakon proteklog razdoblja ovog ugovora.

### **CIJENA I JAMSTVO PLAĆANJA**

#### **Članak 6.**

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor, koji je predmet ovog ugovora, plaća se u kunskoj protuvrijednosti eura po srednjem tečaju HNB na dan ispostave računa za svaki pojedini mjesec, uvećano za odgovarajući PDV.

Dinamika plaćanja zakupnine za poslovni prostor iz članka 1. bit će kako slijedi:

01.01.2017 do 31.12.2017 godine 40200,00 EUR tj 3350,00 EUR mjesečno  
01.01.2018 do 31.12.2018 godine 38400,00 EUR tj 3200,00 EUR mjesečno  
01.01.2019 do 31.12.2019 godine 39600,00 EUR tj 3300,00 EUR mjesečno  
01.01.2020 do 31.12.2020 godine 54000,00 EUR tj 4500,00 EUR mjesečno



01.01.2021 do 31.12.2021 godine 60300,00 EUR tj 5025,00 EUR mjesečno

Ukupni iznos zakupnine za radoblje od 01.01.2017. do 31.12.2021 iznosi 232500,00 EUR uvećan za PDV.

Plaćanje će se vršiti na račun Zakupodavca do zadnjeg dana u mjesecu za tekući mjesec. Zakupnik počinje plaćati zakupninu 01. 01 .2017. godine.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju dugovanje Zakupnika prema Zakupodavcu, iznos od 110489,75 kn nastalo po Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 10.12.2012 godine.

Navedeni iznos Zakupnik je dužan podmiriti najkasnije do 31.12.2016. godine.

U slučaju da Zakupnik izvrši svoju obvezu plaćanja prije navedenog roka u prethodnom stavku, ima pravo na kamatu od 3% godišnje za vrijeme prijevremene uplate.

#### Članak 7.

Zakupnik po ovom ugovoru plaća sve troškove poslovanja, koji su vezani za obavljanje predmetne djelatnosti (struja, voda, grijanje, komunalnu naknadu, potrebne ateste tijekom vremena boravka u prostoru i druge moguće usluge nadležnim institucijama).

Zakupnik također snosi troškove tekućeg održavanja objekta na način, da će objekt biti stalno u funkcionalnom stanju.

Sve zavisne troškove poslovanja i održavanja predmetnog prostora snosi Zakupnik od dana stupanja u posjed, te je u tom smislu dužan kod davatelja pojedinih usluga zaključiti odgovarajuće ugovore.

U slučaju zakašnjenja podmirenja bilo koje od ugovornih obveza i za vrijeme mogućih sporova, Zakupodavac će zaračunavati zakonsku zateznu kamatu.

#### Članak 8.

Zakupnik izjavljuje da se na osnovi ovog ugovora radi naplate zakupnine i ostalih troškova, može provesti prisilna ovrha na svim računima Zakupnika i odgovorne osobe Zakupnika.

Zakupnik također jamči podmirenje svih obveza po ovom ugovoru cjelokupnom poslovnom i obiteljskom imovinom.

Za osiguranje naplate potraživanja po ovom ugovoru, Zakupnik će predati Zakupniku bjanko zadužnicu poduzeća do 500.000,00 kn.

Za sve obveze Zakupnika proizašle iz ovog Ugovora, odgovara kao solidarni jamac platac i odgovorna osoba Zakupnika, koja će predati osobnu bjanko zadužnicu do 500.000,00 kn kao sredstvo osiguranja naplate potraživanja Zakupodavca.

Bjanko zadužnica će služiti kao sredstvo osiguranja naplate svih potraživanja, koja proizlaze iz ovog ugovora (zakupnina, režije, komunalije, oštećenja prostora i drugo).

Neiskorištena bjanko zadužnica se vraća Zakupniku po završetku korištenja poslovnog prostora, primopredaji objekta i podmirenja svih obveza po ovom ugovoru.

#### Članak 9.

Obveza plaćanja zakupnine prestaje danom kad Zakupnik isprazni poslovni prostor od osoba i stvari, kad se izvrši zapisnička primopredaja i Zakupodavac preuzme poslovni prostor.

### OTKAZ UGOVORA

#### Članak 10.

Svaka ugovorna strana ima pravo otkazati ovaj Ugovor samo u slučaju da suprotna strana ne izvršava sve ugovorene obveze iz ovog ugovora.



Za slučaj da nastupi stanje iz prethodnog stavka, ugovorne stranke ugovaraju otkaz s rokom od 3 mjeseca, koji počinje teći od dana primitka pisane obavijesti o otkazu.

#### Članak 11.

Po isteku ugovora, ili u slučaju otkaza, Zakupnik se obvezuje da će Zakupodavcu predati poslovni prostor u stanju u kome ga je i primio a uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo zbog redovite uporabe tog prostora.

#### Članak 12.

Primopredaja predmetnog prostora, vršit će se zapisnički. Zapisnikom će se konstatirati stanje vraćenog prostora i utvrditi moguće štete, koje će otkloniti Zakupnik o svom trošku.

### OSTALO

#### Članak 13.

Zakupnik utvrđuje, da će za proizvodni proces trebati električna energija snage do 250 KW. Zakupodavac dozvoljava Zakupniku da izvrši potrebni dokup el. energije. Troškovi financiranja dodatne snage do 250KW padaju na teret Zakupnika.

#### Članak 14.

Zakupnik je dužan čistiti snijeg ispred objekta, sve u smislu odluka nadležnih komunalnih organa grada Varaždina.

#### Članak 15.

Zakupnik ima pravo o svom trošku obaviti određene promjene u prostoru, potrebne za obavljanje djelatnosti iz članka 3. ovog ugovora i za to mora ishoditi sve dozvole, kada je to potrebno s obzirom na vrstu zahvata.

Potrebne promjene mogu biti samo takove, koje ne narušavaju statiku poslovnog prostora.

Za potrebne građevinsko-obrtničke zahvate u podu, na zidovima ili stropu, potrebna je pismena suglasnost Zakupodavca.

#### Članak 16.

Stranke suglasno utvrđuju da Zakupnik ima pravo postaviti reklamu za koju je dužan pribaviti dozvolu za postavljanje i izgled reklame od nadležnog ureda.

Zakupodavac se obvezuje da će Zakupniku omogućiti neometano korištenje poslovnog prostora koji je predmet ovog ugovora.

#### Članak 17.

Po prestanku zakupa, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu poslovni prostor slobodan od stvari i osoba u stanju u kome ga je i primio, a uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo zbog redovite uporabe tog prostora. Prije primopredaje, Zakupnik će o svom trošku otkloniti eventualno nastale štete, temeljito očistiti objekt i izvršiti ličenje standardnim bojama po izboru Zakupodavca.

O primopredaji ispraznjenog poslovnog prostora, ugovorne stranke sastavljaju zapisnik.

#### Članak 18.

U slučaju da Zakupnik ne vrati predmetni poslovni prostor nakon isteka otkaznog roka, Zakupodavac ima pravo nasilno otvoriti poslovni prostor i obaviti pražnjenje prostora, a nađenu opremu, robu i ostale stvari predati na skladištenje javnom skladištu u Varaždinu.

Troškove nasilnog ulaza, pražnjenja, prijenosa, prijevoza i usluge javnog skladištenja snosi Zakupnik.

#### Članak 19.

Ugovorne strane su suglasne da u slučaju ništavosti koje od odredbi ovog Ugovora, ostale njegove odredbe ostaju na snazi.



Ugovorne strane se obvezuju da će otkloniti nevaljanost odredbi iz prethodnog stavka na pravovaljan način, koji je najbliži njihovoj svrsi.

Članak 20.

Kontakt osoba Zakupnika je Davor Lončarić, telefon broj 099/3786-708  
Kontakt osoba knjigovodstva Zakupnika je: tel. 042/300-430  
Kontakt osoba Zakupodavca je Davorin Vitez, telefon broj 091/5155-000.

Članak 21.

U slučaju da Zakupnik promijeni adresu boravka, o promjeni je dužan odmah obavijestiti Zakupoda. Smatrat će se da je prebivalište Zakupnika na posljednjoj adresi o kojoj je Zakupodavac obaviješten pismenim putem od Zakupnika.  
U slučaju da Zakupnik ne dostavi Zakupodavcu promjenu adrese, smatra se da nije napustio mjesto boravka, a poslana dokumentacija da je uredno primljena danom oznake pošte.

Članak 22.

Za sve što nije uređeno odredbama ovog Ugovora glede zakupa poslovnog prostora iz čl. 1, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Članak 23.

Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri istovjetna jednako važeća primjeraka, od kojih Zakupnik zadržava i Zakupodavac dva primjerka.

Članak 24.

U znak pristanka na prava i obveze iz ovog Ugovora, ugovorne stranke se odriču prava njegovog pobijanja i vlastoručno ga potpisuju.

U Varaždinu, 29.07.2016. godine.

ZAKUPODAVAC:  
Centar Lisinski d.o.o.

CENTAR  
LISINSKI d.o.o.  
ZBELAVA

ZAKUPNIK:  
Biovinis d.o.o.

BIO VINIS  
d.o.o.  
Varaždin

Ja, Javni bilježnik **Biserka Čmrlec-Kišić** iz Varaždina, Antuna Mihanovića 2, potvrđujem da su stranke:

CENTAR LISINSKI d.o.o., OIB 20770693819, Zbelava (Grad Varaždin), Varaždinska 90, identitet trgovačkog društva i ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar trgovačkih društava u RH, MBS: 070075840 zastupano po direktoru DAVORIN VITEZ, OIB 89523401663, Zbelava, Varaždinska 90, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 105747013 izdanu od PU Varaždinska, BIOVINIS j.d.o.o., OIB 68687229694, Varaždin (Grad Varaždin), Vilka Novaka 50/bb, identitet trgovačkog društva i ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar trgovačkih društava u RH elektronskim putem, MBS: 070105187, zastupano po direktoru DAVOR LONČARIĆ, OIB 27563497034, Tomaševac Biškupečki, Ulica Kružna 15, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu broj 017342903 izdanu od PU Varaždinska,

u mojoj nazočnosti priznale potpise na ispravi kao svoje.  
Potpisi na ispravi su istiniti.

Javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena po čl.77 ZJB. Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11. naplaćena u iznosu od 20,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 15,00 kn.

BROJ: OV-5378/16  
U Varaždinu, 04.08.2016.



ZA JAVNOG BILJEŽNIKA  
PRISJEDNIK  
NATALIJA KASELJ TUŠEK

*Natalija Kaselj Tušek*  
JAVNI BILJEŽNIK  
Biserka Čmrlec-Kišić





Ja, Javni bilježnik **Biserka Čmrlec-Kišić** iz Varaždina, Antuna Mihanovića 2, potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**Ugovor o zakupu poslovnog prostora - ovjeren potpis u ovom uredu  
4.08.2016, pod poslovnim brojem OV-5378/16**

Isprava čiji se preslik ovjerava je pisana mehaničkim sredstvom pisanja. Ovjereni preslik se sastoji od 5 (pet) stranica, a izdan je u 1 (jednom) primjerku. Podnositelj isprave je DAVORIN VITEZ, Zbelava, Varaždinska 90, osobna iskaznica br. 105747013, izdana od PU Varaždinska. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11.st.1. ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.17. PPJT zaračunata u iznosu od 10,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 2,50 kn.

**ZA JAVNOG BILJEŽNIKA**

**PRISJEDNIK**

**NATALIJA KASELJ TUŠEK**

BROJ: OV-5379/16

U Varaždinu, 04.08.2016



*Kaušman*  
JAVNI BILJEŽNIK  
Biserka Čmrlec-Kišić

Ugovor o stambenoj  
posređivač, koji je na

Kontakt osoba: a 2,

Kontakt osoba: k

Kontakt osoba: u

(osoba)

(osoba)

jereni

jerku.

sobna

eduje

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

0 kn.

DV u

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

(osoba)

