



REPUBLIKA HRVATSKA OIB: 52634238587, MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE OIB: 95555881478, Zagreb, Ulica Ivana Dežmana 10, kao Zakupodavac, putem DRŽAVNIH NEKRETNINA d.o.o., OIB: 79058504140, Zagreb, Planinska ulica 1, koje zastupa član Uprave - direktorica Društva dipl.oecc. Renata Sabo, temeljem Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji zaključenim između Republike Hrvatske, Ministarstva državne imovine i trgovačkog društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. KLASA: 943-01/18-01/27, URBROJ: 536-03-01-01 od 21. svibnja 2018., pozivom na članak 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" br. 112/18), članak 39.a Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" br. 125/11, 64/15 i 112/18), Odluku o iznosu zakupnine po kojoj će se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu neposrednim posjednicima, Ministarstva državne imovine, KLASA: 372-03/18-02/424, URBROJ: 536-03-01-02/01-18-01, od 31. prosinca 2018. godine (tridesetiprvogprosincadvijetisućeosamnaeste godine), te Odluku o izmjeni Odluke o iznosu zakupnine po kojoj će se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu neposrednim posjednicima, KLASA: 372-03/18-02/424, URBROJ: 536-03-01-02/01-19-04, od 29. studenoga 2019. godine (dvadesetdevetogstudenogdvijetisućedevenaeste godine), u daljnjem tekstu: Zakupodavac-----

i-----

KATEDRALA d.o.o., Kranjska Ves, Kranjska Ves 48 OIB: 28739441209, koje zastupa direktor Vernalis Dokuzović iz Zagreba, Vrhovčev vijenac 37, OIB: 29132134199, u daljnjem tekstu: Zakupnik-----

s k l a p a j u-----

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA 5-P-86/20

Članak 1. (Predmet ugovora)-----

(1) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u Zagrebu, interne oznake PP 2218, koji je u zemljišnim knjigama upisan kao odgovarajući suvlasnički dio kčbr. 2363 kuća popisni broj 750, dvorište i vrt u Vlaškoj ulici broj 48, 153,2 čhv, odnosno 551 m<sup>2</sup>, označenog kao 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) – poslovni prostor u uličnom prizemlju zgrade površine 56 m<sup>2</sup> koji se sastoji od jedne ulične prostorije, jedne podrumске prostorije, te hodnika i wc-a u podrumu neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom nekretnine u A, sve upisano u zk.ul.br. 2679, k.o. Grad Zagreb (u daljnjem tekstu: poslovni prostor).-----

*Handwritten signature*

2



(2) Zakupnik je ovlašten pored poslovnog prostora koristiti i zajedničke prostorije i uređaje u zgradi u skladu s ugovorenom djelatnošću iz članka 3. ovog Ugovora, a sukladno dogovoru suvlasnika nekretnine u kojoj se nalazi poslovni prostor.-----

## Članak 2. (Trajanje zakupa i stupanje u posjed)-----

(1) Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.-----

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik do sklapanja ovog Ugovora bio u neposrednom posjedu poslovnog prostora.-----

## Članak 3. (Korištenje poslovnog prostora)-----

(1) Zakupnik se obvezuje koristiti poslovni prostor za obavljanje trgovačke djelatnosti.-----

(2) Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik koristiti poslovni prostor isključivo za obavljanje ugovorene djelatnosti te da bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca neće poslovni prostor koristiti za obavljanje druge djelatnosti koja bi bila različita od ugovorene.-----

(3) Zakupnik je suglasan da će prostor urediti (ako je to potrebno) o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.-----

## Članak 4. (Zakupnina)-----

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik plaćati Zakupodavcu mjesečnu zakupninu za poslovni prostor u iznosu od **4.530,60 kn** (slovima: četiritisućpetstotrideset kuna i šezdeset lipa) uvećano za iznos PDV-a.-----

(2) Plaćanje iznosa zakupnine iz stavka 1. ovog članka Zakupnik je dužan izvršiti najkasnije do desetog dana u mjesecu za svaki tekući mjesec, na račun koji odredi Zakupodavac.-----

(3) Plaćanje zakupnine smatrat će se izvršenim tek u trenutku priliva sredstava na račun Zakupodavca. Ako do zakašnjenja u prilivu sredstava na račun Zakupodavca dođe greškom ili krivnjom poslovne banke Zakupodavca, smatrat će se da je Zakupnik na vrijeme izvršio svoju obvezu.-----

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se zakupnina usklađivati na godišnjoj osnovi korištenjem CPI (Consumer price index - Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo razdoblje trajanja ovog Ugovora, ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od + 3%. Smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine. Radi usklađenja zakupnine prema odredbama ovog stavka neće se sklapati dodatak ovome Ugovoru, nego se Zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti Zakupodavca.-----

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik, u slučaju ako nastavi koristiti poslovni prostor nakon isteka Ugovora ili otkaza ovog Ugovora, dužan Zakupodavcu plaćati mjesečnu naknadu za korištenje poslovnog prostora u visini mjesečne zakupnine iz stavka 1. ovog članka. Ta obveza postoji sve dok Zakupnik ne preda Zakupodavcu u posjed poslovni prostor.-----

*Handwritten signature and initials*

(6) Naknada iz prethodnog stavka ovog članka dospijeva jednako kao i mjesečna zakupnina za vrijeme trajanja ovog Ugovora, a Zakupodavac će Zakupniku za svaku mjesečnu naknadu iz prethodnog stavka ovog članka izdati račun.-----

(7) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac ovlašten dospjele mjesečne naknade iz stavka 6. ovog članka naplatiti sukladno odredbi članka 13. ovog Ugovora.-----

(8) U slučaju kašnjenja s plaćanjem, odnosno neplaćanja bilo kojeg iznosa na temelju ovog Ugovora, Zakupnik je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu koja teče od dospijeća istog iznosa pa do isplate.-

#### Članak 5. (Sredstvo osiguranja)-----

(1) Ugovorne strane, kao sredstva osiguranja ispunjenja ugovornih obveza i to urednog i pravodobnog plaćanja zakupnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje, kamata, ugovorne kazne, naknadu eventualne štete za koju odgovara Zakupnik te nadoknadu svih drugih troškova koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru, ugovaraju;-----

-beskamatni polog (jamčevinu) u iznosu koji odgovara visini 1 (jedne) mjesečne zakupnine uvećane za iznos PDV-a, koji je Zakupnik uplatio Zakupodavcu na račun trgovačkog društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., prije potpisa ovog Ugovora,-----  
- bjanko zadužnicu koja pokriva iznos godišnje zakupnine iz članka 4. ovog Ugovora, uvećane za iznos PDV-a, koju je Zakupnik predao Zakupodavcu prije potpisa ovog Ugovora.-----

(2) Sredstva osiguranja Zakupodavac se obvezuje vratiti Zakupniku po prestanku zakupa, a po podmirenju ugovorene zakupnine, kamata, troškova zajedničke i individualne potrošnje, naknadi eventualne štete za koju odgovara Zakupnik te podmirenju svih drugih dospjelih troškova naknada i obveza po ovom Ugovoru, ukoliko predmetna sredstva nisu bila aktivirana u skladu s ovim Ugovorom.-----

(3) Sredstvo osiguranja Zakupodavac je dužan vratiti Zakupniku u cijelosti ili u dijelu koji preostane, u roku od najviše 30 (trideset) dana nakon ukupnog namirenja svih navedenih obveza.-----

#### Članak 6. (Osiguranje)-----

(1) Zakupnik se obvezuje za sve vrijeme trajanja zakupa ugovoriti policu osiguranja kojom će osigurati poslovni prostor od požara i drugih uobičajenih rizika.-----

(2) Zakupnik se obvezuje za sve vrijeme trajanja zakupa ugovoriti s osiguravateljem policu osiguranja od odgovornosti kojom će biti pokrivena izvanugovorna odgovornost za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru Zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima. Osiguranjem će biti pokrivena sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari.-----

(3) Zakupnik će najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana od stupanja na snagu ovog Ugovora dostaviti Zakupodavcu dokaz o sklopljenom ugovoru s osiguravateljem (presliku police osiguranja ili potvrdu osiguravatelja o sklopljenom osiguranju).-----

(4) Tijekom trajanja ovog Ugovora Zakupodavac ima pravo zahtijevati od Zakupnika dokaz o zaključenom ugovoru s osiguravateljem, osobito u slučajevima kada posumnja da je ugovor o osiguranju raskinut ili da je prestao na neki drugi način.-----

 Vladaš Džuriz

(5) Zakupnik se obvezuje vinkulirati policu iz stavka 1. ovog članka u korist trgovačkog društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., OIB: 79058504140, Planinska ulica 1, Zagreb, sukladno čl. 39.a Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" br. 125/11, 64/15 i 112/18).-

(6) Propusti li Zakupnik sklopiti ugovore o osiguranju u roku iz stavka 3. ovog članka ili prestane li iz bilo kojeg razloga osiguranje iz ovog članka prije isteka vremena trajanja zakupa odnosno ne dostavi li Zakupnik dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju Zakupodavcu na njegov zahtjev, Zakupodavac će ostaviti Zakupniku primjereni rok za ispunjenje obveza iz ovog članka te ima pravo, ne postupi li Zakupnik po traženom ni u dodatnom roku, raskinuti ovaj ugovor.-----

#### Članak 7. (Zabrana podzakupa)-----

(1) Zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup.-----

(2) Ako Zakupnik poslovni prostor da u podzakup ili sklopi s trećom osobom pravni posao kojim se utječe na korištenje poslovnog prostora, Ugovor o zakupu raskida se po sili zakona u smislu članka 44. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj: 52/2018).-----

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se odredba stavka 2. ovog članka ne odnosi na eventualne statusne promjene Zakupnika, koje Zakupnik može bez suglasnosti Zakupodavca za vrijeme trajanja ovoga Ugovora upisati u službeni registar kod nadležnog tijela. O takvoj statusnoj promjeni Zakupnik je dužan u pisanom obliku izvijestiti Zakupodavca, najkasnije u roku od 8 (osam) dana računajući od dana donošenja odluke nadležnog tijela.-----

(4) Ukoliko Zakupnik postupi suprotno odredbi stavka 1. i 2. ovog članka, obvezuje se platiti ugovornu kaznu u iznosu od 33.979,50 kn (slovima: tridesettrisućedevedestosedamdesetdevet kuna i pedeset lipa).-----


(5) Odredbe ovog članka o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup, kao i odredba o ugovornoj kazni za davanje poslovnog prostora u podzakup, bitne su odredbe ovog Ugovora.-----

#### Članak 8. (Troškovi korištenja poslovnog prostora)-----

(1) Zakupnik je, osim zakupnine, dužan plaćati sve troškove koji proizlaze iz korištenja, poslovnog prostora (struja, voda, telefon, grijanje, spomenička renta, pričuva, komunalna naknada, vodna naknada i drugo), odnosno sve komunalne usluge na osnovi računa i evidencije mjernih instrumenata.-----

(2) Troškove korištenja, održavanja i uređenja poslovnog prostora Zakupnik je dužan plaćati sukladno odlukama i obračunima nadležnih tijela i davatelja usluga, a dokaze o uplati dužan je dostaviti Zakupodavcu na njegov poziv.-----

(3) Zakupnik se obvezuje snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora. Pod troškovima tekućeg održavanja smatraju se osobito: redovno održavanje i manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koje je Zakupnik prouzročio svojom krivnjom, kao i drugi troškovi manjih preinaka u poslovnom prostoru kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.-----

 *Marko Radović*



## Članak 9. (Održavanje poslovnog prostora)-----

(1) Zakupnik se obvezuje koristiti poslovni prostor s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika i domaćina, održavati poslovni prostor u funkcionalnom i sigurnom stanju, pridržavajući se pri tom stručnih tehničkih i sigurnosnih pravila te mjerodavnih propisa i normi. S tim u vezi, Zakupodavac ima pravo najmanje jednom mjesečno izvršiti uvid u stanje poslovnog prostora radi kontrole njegova ugovorenog korištenja.-----

(2) Zakupnik ne odgovara za redovno trošenje poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja.-----

(3) Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru izvrše popravci, osim tekućeg održavanja navedenog u članku 8., stavak 3. ovog Ugovora, Zakupnik je dužan o tome pisano obavijestiti Zakupodavca.-----

(4) Zakupnik ne može vršiti popravke poslovnog prostora bez pisanog pristanka Zakupodavca te se, neovisno od pristanka Zakupodavca, odriče prava potraživati naknadu od Zakupodavca za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i dr.). Izuzetak su slučajevi određeni posebnim aktima Zakupodavca.-----

(5) Zakupnik ne smije, bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca, činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.-----

(6) Ako Zakupnik bez suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor.-----

(7) Zakupnik je dužan za sve preinake poslovnog prostora koje Zakupodavac prethodno pisanim putem odobri, ishoditi potrebne dozvole nadležnih tijela te iste dostaviti Zakupodavcu, a nakon obavljanja radova dužan je pozvati Zakupodavca da izvrši uvid i utvrdi istovjetnost obavljenih preinaka poslovnog prostora s dozvolama nadležnih tijela.-----

(8) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik, bez obzira na pisanu suglasnost, sve eventualne izmjene i poboljšanja, ugradnju stvari, dodatke ili druge slične zahvate u poslovnom prostoru izvesti na vlastitu odgovornost, rizik i trošak, bez prava Zakupnika na povrat troškova ili bilo kakav oblik nadoknade od Zakupodavca.-----

(9) Zakupnik je suglasan da za cijelo vrijeme trajanja zakupa na poslovnom prostoru bude istaknuta vidljiva oznaka Zakupodavca te se obvezuje kako istu neće skidati ni prekrivati. -----

## Članak 10. (Prestanak zakupa)-----

(1) Ovaj Ugovor o zakupu prestaje istekom 5 (pet) godina od dana sklapanja, odnosno istekom zadnjeg dana otkaznog roka ili u slučaju eventualnog raskida Ugovora, u roku koji odredi strana koja raskida Ugovor.-----

*Vratis Džurović*

*[Signature]*

*2*

(2) Ugovor o zakupu prestaje po sili zakona temeljem članka 44. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj: 52/2018) danom sklapanja ugovora o podzakupu ili pravnog posla s trećom osobom kojim se utječe na korištenje poslovnog prostora.-----

(3) Ugovorne strane su suglasne da eventualno neovlašteno korištenje poslovnog prostora od strane Zakupnika nakon isteka ugovorenog roka trajanja zakupa, ni u kojem slučaju ne podrazumijeva automatsko produljenje ovog Ugovora. Neće se smatrati da je došlo do produljenja trajanja Ugovora ni ukoliko Zakupnik nastavi plaćati naknadu za korištenje poslovnog prostora nakon roka na koji je Ugovor zaključen, u smislu članka 4., stavak 5. ovog Ugovora.-----

## Članak 11. (Otkaz)-----

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je sukladno čl. 186. a Zakona o parničnom postupku (NN br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, prije sklapanja ovog Ugovora sklopljena izvansudska nagodba Broj: N-DO-360/19 u Zagrebu, 16. siječnja 2020. (šesnaestog siječnja dvijetisućedvadesete godine), između REPUBLIKE HRVATSKE, OIB: 52634238587, za DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., iz Zagreba, Planinska ulica 1, OIB: 79058504140, zastupane po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, Savska 41, OIB: 16488001145, i Zakupnika, da u trenutku sklapanja ovog Ugovora nema dospelog duga po navedenoj nagodbi te ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor Zakupodavac može otkazati ukoliko Zakupnik po dospelju ne plati rate kako je to određeno navedenom izvansudskom nagodbom.-----

(2) Zakupodavac bez daljnjih pitanja i dozvola može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:-----

a) Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor suprotno obvezama utvrđenim ovim Ugovorom ili zakonskim i podzakonskim aktima ili mu nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje ili protivno drugim bitnim odredbama iz ovog Ugovora, uključivo i slučajeve kao što su: ukoliko sredstva osiguranja plaćanja iz članka 5. ovog Ugovora postanu iz bilo kojeg razloga nevažeća ili umanjena u svojoj vrijednosti, a Zakupnik ih u roku od 15 (petnaest) dana od dana postanka nevažećim ili od dana njihova umanjivanja propusti ili odbije zamijeniti novim.-----

b) Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca, u roku od 15 (petnaest) dana ne plati u cijelosti dospjele zakupnine za 3 (tri) uzastopna mjeseca ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovora, odnosno ako se nakon sklapanja ovog Ugovora utvrdi dug s osnove naknade za korištenje poslovnog prostora, a Zakupnik isti ne plati po pozivu.-----

c) Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca ne plati u cijelosti 3 (tri) dospjele naknade za troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (struja, voda, telefon, grijanje, spomenička renta, pričuva, komunalna naknada, vodna naknada i drugo), odnosno sve komunalne usluge na osnovi računa i evidencije mjernih instrumenata.-----

d) Zakupnik bez opravdanog razloga ne koristi poslovni prostor duže od 30 (trideset) dana.-----

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će, u svim slučajevima iz stavka 1. ovog članka, Zakupodavac prije otkaza Zakupniku dostaviti pisanu opomenu poštom preporučeno s povratnicom ili na koji drugi način koji se sukladno propisima za osobno dostavljanje smatra valjanim, te da je s osobnom dostavom izjednačena dostava putem elektroničke pošte na službenu adresu Zakupnika ili adresu dostavljenu od strane Zakupnika, koji potpisom ovog Ugovora pristaje na navedeni način dostave, a kao dan dostave smatrat će se dan slanja elektroničke pošte. U pisanoj opomeni

*Voraks Džuraj*

Zakupodavac će Zakupnika opomenuti da u roku od najviše 15 (petnaest) dana od primitka iste izvrši svoju ugovornu obvezu.-----

(4) U slučaju da Zakupnik u roku navedenom u opomeni iz stavka 2. ovog članka izvrši u cijelosti svoju obvezu, dužan je o tome odmah pismeno obavijestiti Zakupodavca.-----

(5) Otkazni rok ugovara se na vrijeme od 30 (trideset) dana, a počinje teći od dana dostave pisanog otkaza preporučeno s povratnicom odnosno dostave putem elektroničke pošte sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka ili na koji drugi način koji se sukladno propisima za osobno dostavljanje smatra valjanim. Za vrijeme trajanja otkaznog roka ugovorne strane imaju sva prava i obveze kako je to utvrđeno ovim Ugovorom.-----

(6) U slučaju nemogućnosti uredne osobne dostave pisane opomene i dostave otkaza zbog promjene adrese ili adrese elektroničke pošte, o kojoj Zakupnik nije obavijestio Zakupodavca, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja od strane Zakupnika, dostava se smatra uredno izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira je li pošta bila u mogućnosti uručiti Zakupniku pisanu opomenu odnosno otkaz, kao i danom dostave putem elektroničke pošte sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka.-----

(7) Zakupnik ima pravo otkazati Ugovor ukoliko je prethodno podmirio sve svoje dospjele ugovorne obveze te pisanim putem upozorio Zakupodavca i dao mu primjereni rok za otklanjanje propusta, odnosno nedostataka i to:-----

a) ako poslovni prostor ima ozbiljne nedostatke koji bi u bitnom Zakupniku onemogućavali korištenje na način predviđen ovim Ugovorom, a koje Zakupodavac nije otklonio u primjerenom roku.-----

b) ukoliko Zakupodavac na koji drugi način u bitnome sprječava ili otežava rad Zakupnika u poslovnom prostoru.-----

(8) U slučajevima otkaza iz stavka 6. ovoga članka ugovara se otkazni rok od 30 (trideset) dana računajući od dana primitka obavijesti o otkazu Ugovora, koju će Zakupnik dostaviti Zakupodavcu preporučenim pismom s povratnicom, ili na koji drugi način u skladu s propisima.-----

(9) Ako Zakupnik jednostrano otkáže ovaj Ugovor iz razloga koji nisu navedeni u stavku 6. ovoga članka, nego iz gospodarskih ili drugih razloga koji se ne mogu pripisati Zakupodavcu, neće mu biti vraćena sredstva osiguranja plaćanja iz članka 5. ovog Ugovora sve do potpunog podmirenja svih dugovanja po ovom Ugovoru.-----

## **Članak 12. (Predaja poslovnog prostora nakon prestanka zakupa)**-----

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik posljednjeg dana isteka zakupa dužan predati poslovni prostor u urednom stanju, slobodan od osoba i stvari koje je unio u taj prostor i sa svim pripadajućim dokumentima, dokazima o održavanju i ključevima. Isto je dužan učiniti i u slučaju eventualnog raskida u roku koji odredi Zakupodavac, a u slučaju otkaza ovog Ugovora danom isteka otkaznog roka.-----

(2) Po prestanku Ugovora po bilo kojoj osnovi (istek roka, otkaz, raskid) ugovorne stranke su suglasne da je zakupnik dužan vratiti poslovni prostor Zakupodavcu u urednom i ispravnom stanju, uzimajući u obzir sva pogoršanja poslovnog prostora, uređaja i opreme do kojih je došlo zbog redovitog korištenja prostora.-----

*[Handwritten signature]*



(3) Stvari koje je Zakupnik ugradio u poslovni prostor Zakupnik može odnijeti, ako se one mogu odvojiti bez oštećenja stvari kojoj su dodane.-----

### Članak 13. (Ovršnost Ugovora)-----

(1) Ovaj Ugovor sastavljen je u formi javnobilježničke ovršne isprave, temeljem koje Zakupodavac ima pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu radi predaje u posjed predmeta zakupa, te radi naplate zakupnine, ugovorne kazne iz članka 7., stavak 4. ovog Ugovora i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom, kao i pripadajućih kamata.-----

(2) Troškove solemnizacije ovog Ugovora kod javnog bilježnika snosi Zakupnik.-----

(3) Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac nakon prestanka zakupa, u slučaju da Zakupnik ne vrati uredno poslovni prostor Zakupodavcu, može od javnog bilježnika uz predočenje izjave sa sadržajem da je zakup prestao i da Zakupnik nije napustio poslovni prostor, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.-----

(4) Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac radi naplate zakupnine, ugovorne kazne iz članka 7., stavak 4. ovog Ugovora i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom može od javnog bilježnika uz predočenje izjave sa sadržajem da Zakupnik nije platio dospjela dugovanja, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.-----

(5) Na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti, Zakupodavac ima pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu protiv Zakupnika radi predaje u posjed predmeta zakupa u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona. Zakupnik svojim potpisom na ovom Ugovoru izričito izjavljuje da je suglasan s navedenim postupkom.-----

(6) Zakupnik također izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može na temelju ovog Ugovora s potvrdom njegove ovršnosti, pokrenuti neposrednu prisilnu ovrhu prema Zakupniku na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini radi naplate nepodmirenih dospjelih potraživanja temeljem ovog Ugovora u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona.-----

### Članak 14.-----

(1) Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Zakona o obveznim odnosima.-----

(2) Ugovorne strane suglasne utvrđuju da će sve eventualne izmjene i dopune ovoga Ugovora, vrijediti ukoliko su sastavljeni u istom obliku kao i ovaj Ugovor.-----

### Članak 15.-----

(1) Stranke će sve sporove nastojati riješiti mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti rješenja spora na takav način, ugovora se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.-----

*Vanča Džurđić*

*2*

## Članak 16.-----

(1) Ovaj Ugovor sastavljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih 2 (dva) primjerka zadržava Zakupnik, 3 (tri) Zakupodavac, 1 (jedan) primjerak javni bilježnik.-----

(2) Ugovorne strane su pročitale i razumjele ovaj Ugovor, te ga u znak suglasnosti potpisuju.-----

KLASA: 372-03/19-01/442-----

URBROJ: DN-5-01/KK-20-15-----

Zagreb, 9. ožujka 2020.(devetog ožujka dvijetisućedvadesete godine)-----

## ZAKUPNIK

KATEDRALA d.o.o

Direktor

Vernalis Dokuzović

*Vernalis Dokuzović*

**Katedrala d.o.o.**  
Krajska Ves 48, Luka  
OIB: 29739441209

## ZAKUPODAVAC

REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE

putem DRŽAVNIH NEKRETNINA  
d.o.o.

koje zastupa

ČLAN UPRAVE - DIREKTORICA  
DRUŠTVA



Državne nekretnosti  
Mantinska ulica 1, Zagreb

*Renata Sabo*  
Renata Sabo, dipl.oec.

*[Signature]*



REPUBLIKA HRVATSKA  
Javni bilježnik  
mr.sc. JOZO ROTIM  
Zagreb, Trg J.F.Kennedyja 6b

Poslovni broj: OV-2396/2020

Ja, javni bilježnik **mr.sc. JOZO ROTIM**, Zagreb, Trg J.F.Kennedyja 6b, potvrđujem da je stranka:

**KATEDRALA d.o.o.**, MBS 080192380, OIB 28739441209, **KRAJSKA VES** (Općina Luka), **Krajska Ves 48**, zastupano po direktoru **VERNALIS DOKUZOVIĆ**, OIB 29132134199, **ZAGREB, VRHOVČEV VIJENAC 37**, rođena 08.05.1980. (osmog svibnja tisućdevestoosamdesete) godine, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 104289298 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupnik

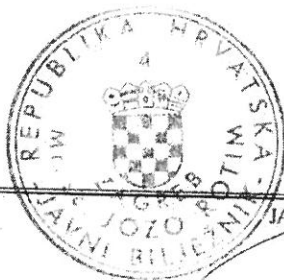
podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora 5-P-86/20 od 09.03.2020. (devetog ožujka dvijetisućdvadesete) u 6 (šest) primjeraka** na potvrdu.

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 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.

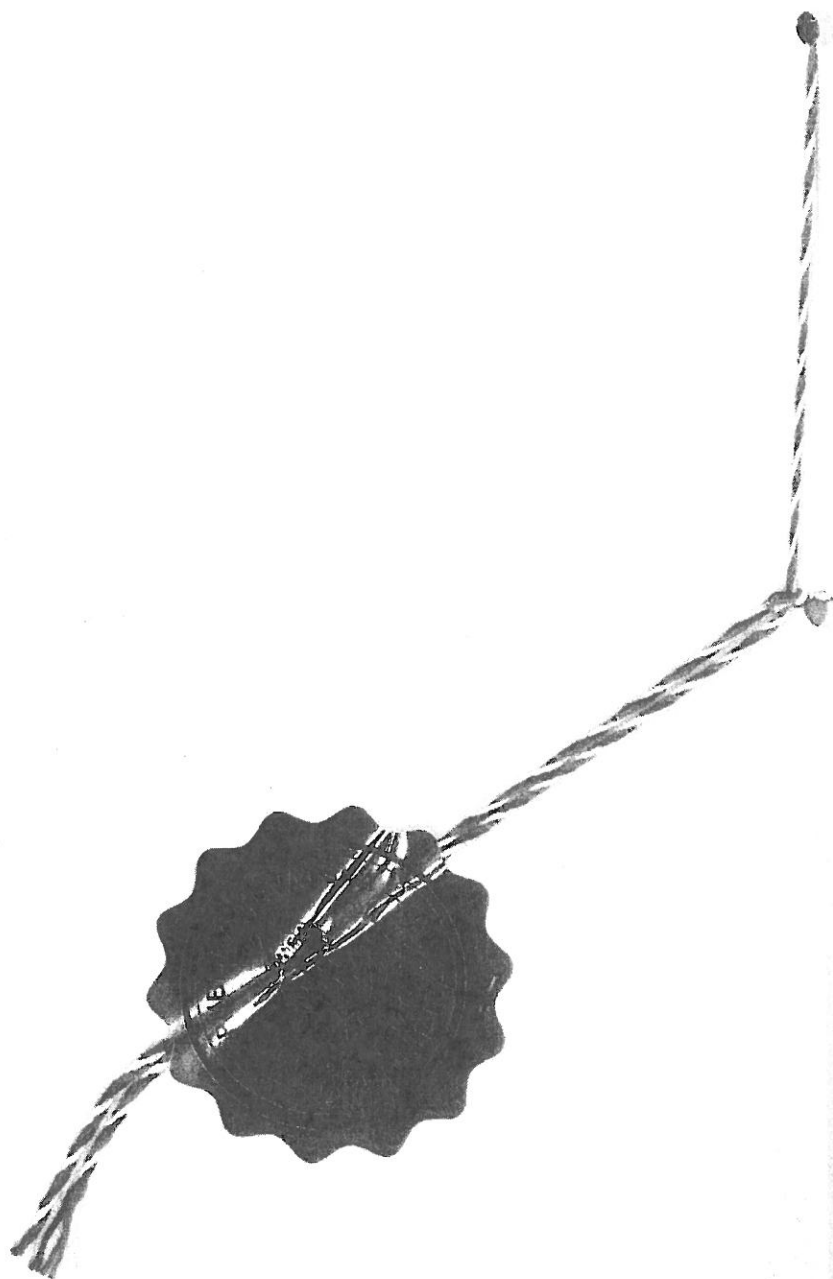
Zagreb, 27.04.2020. (dvadesetsedmog travnja dvijetisućdvadesete) godine



Javni bilježnik  
mr.sc. JOZO ROTIM

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA  
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK

*Boro Bubnjić*



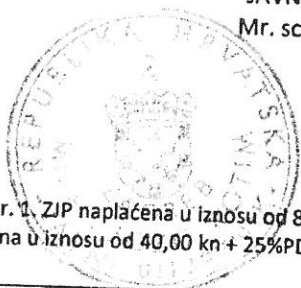
### POTVRDA OVRŠNOSTI

Privatna isprava: Ugovor o zakupu poslovnog prostora 5-P-86/20 od 09.03.2020. (devetog ožujka dvijetisućdvadesete) godine, solemniziran u ovom javnobilježničkom uredu dana 27.04.2020. (dvadesetsedmog travnja dvijetisućdvadesete) godine pod posl.br. OV-2396/2020,

ovršna je dana 09.04.2022. (devetog travnja dvijetisućdvadesetdruge) godine.

U Zagrebu, dana 10.10.2022. (desetog listopada dvijetisućdvadesetdruge) godine.

JAVNI BILJEŽNIK  
Mr. sc. Jozo Rotim



Javnobilježnička pristojba po tbr. 14. u svezi s tbr. 1. ZIP naplaćena u iznosu od 80,00 kn.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 31. PPJT naplaćena u iznosu od 40,00 kn + 25%PDV-a.



