

1 0. 09. 2022

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

i

MASSIVE HOUSES d.o.o. Dravska 24, Veliki Bukovec OIB:27590470782, zastupano po direktoru Nikoli Požgaju, kao zakupnik -----

sklopili su dana 06.09.2022. godine sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup radi obavljanja svoje djelatnosti poslovni i proizvodni prostor, 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 Ružičici površine 152čhv.-----
- nekretninama upisanim u zkul.1624 k.o.Lužan čkbr.894 oranica Brijegi u Ružičici 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 Ružičici 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 01.09.2022. 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 zakupoprimcu.-----

Članak 3.

Ugovorne strane ugovor o zakupu zaključuju na određeno vrijeme u trajanju od 3 mjeseca, počevši od 01.09.2022. godine do 01.12.2022. godine, s mogućnosti produljenja ovisno o odluci Skupštine vjerovnika društva Požgaj d.o.o. u stečaju, o čemu će se Zakupnika obavijestiti 3 dana prije isteka Ugovora, ali najdulje do prodaje predmetne nekretnine u stečajnom postupku.-----

Po isteku Ugovora ili prodaji nekretnine, zakupnik je dužan predati predmet zakupa zakupodavcu u roku 15 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 uručenja drugoj strani. -----

Članak 4.

Ugovorne strane ugovaraju mjesečnu zakupninu u iznosu od 20.000,00 kuna što prema fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kuna za 1€ čini protuvrijednost od 2.654,46 EUR-a, uvećano za 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. -----

Iznimno zakupninu za rujan 2022. godine zakupnik se obvezuje platiti najkasnije do 30.09.2022. godine. -----

Ukoliko zakupnik do zadnjeg dana u mjesecu ne plati zakupninu za taj mjesec, smatra se da je ugovor raskinut, te je dužan predati predmet zakupa u roku 15 dana. -----

Članak 5.

Zakupnik je dužan prilikom potpisa i ovjere ovog ugovora izdat potpisanu i potvrđenu bjanko zadužnicu na iznos do 50.000,00 kn, kao osiguranje za plaćanje zakupnine, te eventualne štete. -----

Članak 6.

Zakupodavac i zakupnik suglasno utvrđuju da je zakupnik od ranije u posjedu predmeta zakupa temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 01.04.2021.g. i da je kao takav primio predmet zakupa u viđenom stanju, te se isključuje svaku 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 podmiruje sve troškove režija koji terete nekretnine. -----

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 odjaviti 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 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 odredbe Zakona o zakupu i prodaji 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 dospelu 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, te da Zakupodavac radi

naplate potraživanja s osnova ovog Ugovora, a sve uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, kao i troškove postupka pred javnim bilježnikom i eventualne sudske troškove, 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.-----

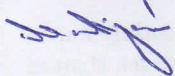
Javnobilježničke troškove, troškove upisa u Upisnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina zakupodavca na pokretnim stvarima i pravima, kao i sve ostale troškove u vezi sklapanja i ispunjenja obveza po ovom Ugovori, snosi Zakupnik.-----

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 5 (pet) istovjetnih primjeraka od kojih 2 (dva) pripadaju Zakupniku, 2 (dva) Zakupodavcu, a 1 (jedan) javnom bilježniku.-----

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



Zakupnik:
Massive Houses d.o.o.
Veliki Bukovec
direktor
Nikola Požgaj

MASSIVE HOUSES d.o.o.
Dravska 24
42231 Veliki Bukovec
OIB: 27590470782 2





REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Stjepan Trstenjak
Varaždin, Trg slobode 1

Poslovni broj: OV-4591/2022

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

MASSIVE HOUSES d.o.o., MBS 070146061, OIB 27590470782, 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,

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA od 06.09.2022. 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 150,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 1.125,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 281,25 kn. Izdano u 4 (četiri) primjerka.

Varaždin, 27.09.2022.



Javni bilježnik
Stjepan Trstenjak

BJANKO ZADUŽNICA

Do⁽¹⁾ **50.000,00 kn** (slovima: **pedeset tisuća kuna**)-----

Dužnik:⁽²⁾ Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: **MASSIVE HOUSES d.o.o.**-----

Sjedište/mjesto i adresa: **Veliki Bukovec (Općina Veliki Bukovec), Dravska ulica 24**-----

OIB: **27590470782**-----

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine u iznosu od ⁽³⁾ _____ kn (slovima: _____

_____ kuna)

sa zateznom kamatom na taj iznos koja teče od ⁽⁴⁾ _____ do dana isplate po stopi od _____

zaplijene svi njegovi računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s izjavom sadržanom u ovoj ispravi, izravno s računa isplate vjerovniku ⁽⁵⁾: -----

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

Ova isprava izdaje se u jednom primjerku i ima učinak rješenja o ovrshi kojim se zapljenjuje tražbina po računu i prenosi na ovrhovoditelja.-----
Ovu bjanko zadužnicu s naknadno upisanim iznosom tražbine i podacima o vjerovniku Financijskoj agenciji (u daljnjem tekstu: Agencija) s učincima dostave sudskog rješenja o ovrshi, dostavlja vjerovnik u izvorniku izravno, preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom neposrednom dostavom ili preko javnoga bilježnika. Dostavom ove bjanko zadužnice zapljenjuje se tražbina po računu i prenosi se na vjerovnika po proteku roka od 60 dana od dana kada je isprava dostavljena Agenciji, ako Agencija u tom roku ne zaprimi drukčiju odluku suda. Na ovoj bjanko zadužnici ili u dodatnim ispravama uz nju, istodobno kad i dužnik ili naknadno, obvezu prema vjerovniku mogu preuzeti i druge osobe u svojstvu jamaca plateca, i to davanjem pisane izjave koja je po svojem sadržaju i obliku ista s izjavom dužnika.-----

Vjerovnik može svoja prava iz ove bjanko zadužnice prenositi ispravom na kojoj je javno ovjeren njegov potpis na druge osobe, koje u tom slučaju stječu prava koja je po toj ispravi imao vjerovnik.-----

Na temelju ove bjanko zadužnice i dodatnih isprava uz nju vjerovnik može po svom izboru zahtijevati na način propisan Ovršnim zakonom, od Agencije naplatu svoje tražbine od dužnika ili jamaca plateca, ili i od dužnika i jamaca plateca.-----

Vjerovnik može od Agencije zahtijevati da mu vrati ovu bjanko zadužnicu ako njegova tražbina nije u cijelosti namirena. U tom će slučaju Agencija naznačiti na toj bjanko zadužnici iznos troškova, kamata i glavnice koji je naplaćen. Ako je vjerovnik u cijelosti namirio svoju tražbinu prema ovoj bjanko zadužnici Agencija će obavijestiti o tome dužnika ili jamca plateca i na njegov mu je zahtjev predati.-----

Ova bjanko zadužnica ima svojstvo ovršne isprave na temelju koje se može tražiti ovrha protiv dužnika ili jamaca plateca na drugim predmetima ovrhe.-----

Ova bjanko zadužnica istinita je u pogledu svojeg sadržaja ako je vjerovnik naknadno upisao iznos tražbine koji je manji ili jednak onome za koji mu je dužnik dao suglasnost u trenutku kada je potvrđena kod javnog bilježnika te podatke o vjerovniku.-----

Dužnik odnosno jamac plateca je suglasan i pristaje da mu javni bilježnik, nakon potvrde, izda izvornik ove bjanko zadužnice sukladno odredbi članka 50. stavak 2. Zakona o javnom bilježništvu (»Narodne novine« 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16).-----

Mjesto i datum izdavanja: ⁽⁶⁾

Varaždin, 27.09.2022. godine

Potpis dužnika:

MASSIVE HOUSES d.o.o.
Dravska 24
42231 Veliki Bukovec
OIB: 27590470782 1

Napomena: Iznos tražbine upisuje se brojkom i slovima. Ostali brojevi i datumi upisuju se samo brojkom. Rođeno ime i datum rođenja se ne upisuju. Prazna mjesta u tekstu nije potrebno popuniti crtama, osim ako se nalaze unutar rečenice

¹ Može se upisati: do 5.000,00 kn, do 10.000,00 kn, do 50.000,00 kn, do 100.000,00 kn, do 500.000,00 kn ili do 1.000.000,00 kn

⁴ Zatezne kamate mogu teći najranije od dana izdavanja ove zadužnice

Podatke pod 1., 2. i 6. popunjava dužnik; podatke pod 3. popunjava vjerovnik, a podatke pod 5. može popuniti dužnik prigodom izdavanja ove zadužnice, a može naknadno i vjerovnik



REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Stjepan Trstenjak
Varaždin, Trg slobode 1

Poslovni broj: OV-4592/2022

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

MASSIVE HOUSES d.o.o., MBS 070146061, OIB 27590470782, 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 dužnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Bjanko zadužnica** 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 nagrada zaračunata po čl. 8. Pravilnika o naknadi i nagradi javnih bilježnika u ovršnom postupku u iznosu od 100,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 25,00 kn.

Varaždin, 27.09.2022.

Javni bilježnik
Stjepan Trstenjak

