ZAGORKA d.o.o. u stečaju, Bedekovčina, Ulica Matije Gupca 2, OIB: 63599753216, kojeg zastupa Davorka Huljev stečajna upraviteljica, (u daljnjem tekstu zakupodavac) ----------

---

i----------

INKERPOR d.o.o., Industrijska ulica 1, 10290 Zaprešić, OIB: 34243075546, koje zastupa Manuel Humberto Zapata Fernandez (dalje: Zakupnik) ----------

---

dana 03.11.2026. (trećegstudenogdvijetisućedvadesetšeste) godine, sklapaju sljedeći ----------

---

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, poslovni broj St-33/2025-17 od 04.02.2025. (četvrtog veljače dvijetisućedvadesetpete godine), otvoren je stečajni postupak nad Zakupodavcem. ----------

---

Zakupodavac je upisan kao vlasnik nekretnine koja je predmet prodaje u stečajnom postupku, prema zemljišnoknjižnom izvatku 3736 k.o. Bedekovčina. Na nekretnini postoje razlučna prava Hrvatske banke za obnovu i razvitak (HBOR) i Privredne banke Zagreb d.d. (PBZ). Oba razlučna vjerovnika dala su pisanu suglasnost za sklapanje ugovora o zakupu, dana 21. (dvadesetprvog) i 22. (dvadesetdrugog) listopada 2026. (dvijetisućedvadesetšeste). ----------

---

Zakupnik potvrđuje da mu je poznato da se nekretnina dio koje je predmet zakupa, prodaje putem FINA-ine elektroničke javne dražbe, u predmetu St-33/2025, da je druga dražba u tijeku te da je završetak nadmetanja objavljen za 5. (petog) studenoga 2026. (dvijetisućedvadesetšeste) u 11:59:59 sati. Zakupnik je svjestan mogućnosti prodaje trećoj osobi tijekom zakupa. ----------

---

Članak 2.

Zakupodavac daje, a Zakupnik uzima u zakup dio poslovnog kompleksa u Bedekovčini, Ulica Matije Gupca 2, i to: poslovnu halu („Nova zgrada“) površine 900 m², uredske prostore na prvom katu površine 100 m² i poslovnu halu („Srednja hala“) površine 400 m², ukupno 1.400 m². --------

---

Točan položaj, granice, pristupni putovi i zajedničke površine određuju se tlocrtom/skicom i primopredajnim zapisnikom. Zakup ne obuhvaća druge dijelove nekretnine. Prostor se koristi isključivo za zakonitu redovnu poslovnu djelatnost Zakupnika, uz potrebne dozvole i poštovanje propisa.-

---

Članak 3.

Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 1. (prvog) studenoga 2026. (dvijetisućedvadesetšeste) do zaključno 31. (tridesetprvog) siječnja 2027. (dvijetisućedvadesetsedme) s mogućnošću produljenja, ali bez automatskog produljenja. Predaja u posjed obavlja se zapisnikom s opisom stanja, popisom ključeva i očitanjima svih brojila. Ako primopredaja bude kasnija, strane će pisano urediti obračun zakupnine; korištenje nakon isteka ugovora ne znači suglasnost za produljenje. ----------

---

Članak 4.

Mjesečna zakupnina iznosi 4.200,00 EUR (četiri tisuće dvjesto eura) (3,00 EUR (tri eura)/m²), uvećano za PDV po važećoj stopi. Zakupodavac izdaje račun, a Zakupnik plaća najkasnije do 10. (desetog) dana u mjesecu za tekući mjesec, na račun Zakupodavca naveden na računu. Za studeni 2026. (dvijetisućedvadesetšeste) zakupnina dospijeva u roku od pet dana od potpisa Ugovora. U slučaju zakašnjenja teku zakonske zatezne kamate.-

---

Članak 5.

Zakupnik uz zakupninu snosi troškove komunalne naknade i naknade za uređenje voda, električne energije, vode, plina, odvoza otpada i druge troškove nastale njegovim korištenjem prostora, prema stvarnoj potrošnji, brojilima odnosno razmjernom i provjerljivom obračunu ako odvojena brojila ne postoje. Zakupodavac dostavlja preslike računa i obračun; Zakupnik plaća u roku od osam dana od primitka obračuna/računa. Zakupnik ne odgovara za potrošnju prije primopredaje ili nakon uredne predaje prostora. Strane utvrđuju početna i završna stanja brojila zapisnički. ----------

---

Članak 6.

Najkasnije pri potpisu Ugovora, a svakako prije predaje prostora, Zakupnik će Zakupodavcu predati valjane bjanko zadužnice potvrđene kod javnog bilježnika, s najvišim iznosom do ukupno 30.000,00 EUR (trideset tisuća eura), u skladu s propisanim obrascem i dopuštenim iznosima. Njima se osiguravaju sve dospjele, a nepodmirene zakupnine, pripadajući PDV, režijski troškovi, zatezne kamate te dokumentirani troškovi naplate koji se mogu zakonito naplatiti po toj ispravi. Zakupodavac smije popuniti i koristiti zadužnice samo do iznosa stvarno dospjelih i nepodmirenih obveza, uz prethodni pisani poziv Zakupniku da plati u roku od pet radnih dana. Nakon potpunog podmirenja svih obveza Zakupodavac vraća neiskorištene zadužnice u roku od 15 (petnaest) dana. ----------

---

Članak 7.

Zakupnik prostor koristi pažnjom dobrog gospodarstvenika, održava ga urednim i sigurnim, podmiruje redovne troškove korištenja te odgovara za štetu koju prouzroči on ili osobe kojima omogući pristup. Bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca ne smije izvoditi građevinske zahvate, mijenjati instalacije, davati prostor u podzakup niti ustupati prava iz Ugovora. Sva vlastita pokretna oprema zakupnika ostaje vlasništvo Zakupnika. Ulaganja se ne naknađuju osim ako je to izričito unaprijed pisano ugovoreno. ----------

---

Oprema i druge pokretnine Zakupodavca koje se u trenutku primopredaje nalaze u zakupljenom prostoru ostaju u prostoru na mjestima na kojima se zateknu te će se evidentirati u primopredajnom zapisniku. Zakupnik ih je dužan čuvati s pažnjom dobrog gospodarstvenika te ih bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca ne smije koristiti, premještati, uklanjati, otuđiti niti na bilo koji način njima raspolagati. Zakupnik odgovara za svako oštećenje, uništenje ili nestanak navedene opreme i pokretnina nastalo njegovom krivnjom ili krivnjom osoba kojima je omogućio pristup prostoru. Zakupnik je dužan Zakupodavcu omogućiti pristup navedenoj opremi i pokretninama radi pregleda i kontrole njihova stanja----------

---

Članak 8.

Zakupnik izričito prihvaća da je prodaja nekretnine u stečajnom postupku moguća tijekom trajanja zakupa. U slučaju prodaje nekretnine trećoj osobi, odnosno kada radi provedbe prodaje i predaje nekretnine kupcu postane potrebno oslobađanje zakupljenog prostora, Zakupodavac može Zakupniku dostaviti pisani otkaz s otkaznim rokom od 30 (trideset) kalendarskih dana od uredne dostave. Strane ugovaraju ovu mogućnost neovisno o inače ugovorenom određenom trajanju zakupa, u granicama prisilnih propisa. ----------

---

Zakupnik je dužan najkasnije posljednjeg dana otkaznog roka napustiti i isprazniti prostor, ukloniti svu svoju opremu, robu i pokretnine o vlastitom trošku, sanirati štetu nastalu uklanjanjem te predati prostor slobodan od osoba i stvari, uz ključeve i završna očitanja brojila. Zakupnik nema pravo zahtijevati naknadu izgubljene dobiti ili troškova preseljenja zbog urednog prestanka po ovom članku. ----------

---

Članak 9.

Zakupodavac može raskinuti Ugovor u slučajevima predviđenima mjerodavnim propisima, osobito zbog neplaćanja zakupnine ili režija nakon potrebne pisane opomene, nedopuštenog podzakupa, korištenja protivno namjeni ili ozbiljnog oštećenja prostora. Raskid i rokovi provode se u skladu s prisilnim odredbama propisa o zakupu poslovnog prostora, a zakupac je dužan napustiti i predati prazan prostor zakupodavcu

najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana izvanrednog raskida ugovora. Strane mogu u svako doba sklopiti pisani sporazum o prestanku.-

Članak 10.

Po isteku ili prestanku Ugovora Zakupnik predaje prostor u stanju u kojem ga je primio, uz uobičajeno trošenje, slobodan od osoba i stvari. O povratu se sastavlja zapisnik. Ako Zakupnik ne ukloni stvari, Zakupodavac može zahtijevati njihovo uklanjanje i naknadu stvarnih, opravdanih troškova ispražnjenja. Za neovlašteno zadržavanje prostora Zakupnik odgovara za svu štetu koju je na taj način prouzročio.

Članak 11.

Zakupnik se obvezuje o vlastitom trošku, najkasnije prije primopredaje prostora, sklopiti i za cijelo vrijeme trajanja zakupa održavati na snazi policu osiguranja koja obuhvaća zakupljene dijelove nekretnine od rizika požara, izljeva vode iz instalacija te poplave, uz osiguranu svotu primjerenu vrijednosti osigurane imovine i uvjete prihvatljive Zakupodavcu. Zakupnik je dužan Zakupodavcu dostaviti presliku police, dokaz o plaćenoj premiji i potvrdu osiguratelja o vinkulaciji prava na isplatu osigurnine u korist ZAGORKA d.o.o. u stečaju, OIB: 63599753216,

Zakupnik je dužan uredno plaćati premije, bez odgode obavijestiti Zakupodavca o štetnom događaju i svakoj promjeni ili prestanku osiguranja te na zahtjev dostaviti dokaz o neprekinutom pokriću. Neispunjenje ove obveze predstavlja bitnu povredu Ugovora. Osiguranje ne ograničava ugovornu ili zakonsku odgovornost Zakupnika za štetu. Stranke će prije sklapanja police uskladiti osiguranu svotu, osigurani interes i eventualna postojeća osiguranja nekretnine.

Članak 12.

Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor stupa na snagu tek kada se u smislu odredbe čl. 59. Zakona o javnom bilježništvu potvrdi kod javnog bilježnika. Također stranke su suglasne da će se ovaj Ugovor u tom slučaju smatrati ovršnom ispravom u smislu odredbe čl. 54 Zakona o javnom bilježništvu.

Zakupnik potpisom ovoga Ugovora potvrđuje svoju suglasnost da Zakupodavac na temelju ovoga Ugovora kao ovršne isprave, protiv Zakupnika traži neposrednu i prisilnu ovrhu radi ispražnjenja i predaje u posjed nekretnine iz čl. 2 (dva) ovoga Ugovora, slobodnog od osoba i stvari, nakon što javni bilježnik stavi na ovaj Ugovor potvrdu ovršnosti, bez potrebe za prethodnim vođenjem parnice, pod pretpostavkama propisanima Ovršnim zakonom.

Obveza ispražnjenja i predaje prostora dospijeva 31. (tridesetprvog) siječnja 2027. (dvijetisućedvadesetsedme) istekom dana, bez posebnog poziva, ako

Ugovor ranije ne prestane na valjan način. U slučaju ranijeg prestanka, uključujući otkaz iz članka 8., obveza dospijeva istekom ugovorenog otkaznog roka od 30 (trideset) dana od uredne dostave pisanog otkaza Zakupniku, odnosno na drugi dan prestanka određen u skladu sa zakonom. Zakupnik pristaje na neposrednu ovrhu i u tom slučaju, uz dokaz dospjelosti obveze u obliku koji zahtijeva Ovršni zakon; sama izjava Zakupodavca ne zamjenjuje zakonom propisani dokaz.----------
---

Zakupnik je obvezan o vlastitom trošku ukloniti svu svoju opremu, robu i ostale pokretnine te predati ključeve i prostor slobodan od osoba i stvari. Troškove prisilnog ispražnjenja i predaje snosi Zakupnik u skladu s mjerodavnim propisima..----------
---

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac ovlašten od javnog bilježnika tražiti potvrdu o ovršnosti ovog ugovora temeljem ovjerene pisane izjave u kojoj će naznačiti da je nastupio neki od slučajeva iz ovog članka ugovora. ----------
---

Članak 13.

Obavijesti se dostavljaju preporučenom poštom ili osobno uz potvrdu primitka na adrese stranaka iz zaglavlja, odnosno na druge pisano priopćene adrese. Elektronička dostava vrijedi ako primatelj potvrdi primitak. Na ovaj Ugovor primjenjuje se pravo Republike Hrvatske. Za sporove je nadležan stvarno i mjesno nadležan sud prema prisilnim pravilima. Izmjene su valjane samo u pisanom obliku. ----------
---

Ovaj Ugovor je sastavljen u 5 (pet) istovjetnih i jednakovrijednih primjerka, od kojih Zakupodavac i Zakupnik zadržavaju po 2 (dva) primjerka a jedan primjerak ostaje kod javnog bilježnika.----------
---

U Zagrebu, 03.11.2026. (trećegstudenogdvijetisućedvadesetšeste) godine

Zakupodavac:

ZAGORKA d.o.o. u stečaju
Davorka Huljev, stečajna upraviteljica

Zakupnik:

INKERPOR d.o.o.
Manuel Humberto Zapata Fernandez
Direktor

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Ivan Jakić
Zagreb, Zelinska 3

Poslovni broj: OV-15139/2026

Ja, javni bilježnik **Ivan Jakić**, Zagreb, Zelinska 3, potvrđujem da je stranka:

ZAKUPNIK: **INKERPOR d.o.o., MBS 080710734, OIB 34243075546, ZAPREŠIĆ, ZAPREŠIĆ, Industrijska ulica 1**, kojeg zastupa direktor **MANUEL HUMBERTO ZAPATA FERNANDEZ, OIB 91778948295, ŠPANJOLSKA, TORREJON DE ARDOZ, CALLE VERANO 10**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u putovnicu br. PAL050315 DGP-46502L6P1, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

podnijela predmetnu privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora** na potvrdu.

Potvrđujem da sam predmetnu 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.

Sukladno odredbi članka 68. stavka 3. Zakona o javnom bilježništvu nije nazočan sudski tumač iako sudionik ne razumije službeni jezik jer javnobilježnički prisjednik vlada engleskim jezikom kojim se služi i sudionik.

Potvrđuje se 5 (pet) primjeraka privatne isprave od kojih jedan ostaje u arhivi javnog bilježnika pod gornjim poslovnim brojem.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 5,31 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 106,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 26,50 eur.

Zagreb, 03.11.2026.

Za javnog bilježnika
Javnobilježnički prisjednik
MARKO ELJAŠ

Javni bilježnik
Ivan Jakić

REPUBLIKA HRVATSKA 2 ZAGREB IVAN JAKIĆ JAVNI BILJEŽNIK


REPUBLIKA HRVATSKA
IVAN GAJIĆ
ZAGREB
SUDSKI ZAVNI BILJEŽNIK