

FELICITER d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge u stečaju, OIB: 33362149552, Marina Studina 40, Sesvete, e-mail adresa: vladimir.besek@gmail.com, koje zastupa stečajni upravitelj Vladimir Besek, kao najmodavac (u daljnjem tekstu: Najmodavac)

ZRINA PROJEKT j.d.o.o. za usluge, Zagreb (Grad Zagreb), Labinska ulica 6, OIB: 49008415732, koje zastupa direktor MARIO ZRINUŠIĆ, OIB: 81612553917, Makarska, Šibenska ulica 29, e-mail adresa: mepoxdoo@gmail.com, kao najmoprimac (u daljnjem tekstu: Najmoprimac)

zajedno u daljnjem tekstu označeni kao: Stranke, zaključile su ovaj

UGOVOR O NAJMU

(u daljnjem tekstu: Ugovor)

Članak 1.

Ovim Ugovorom Najmodavac se obvezuje predati u najam Najmoprimcu nekretnine opisane na sljedeći način:--

1. Suvlasnički dio: 3321/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) povezano sa vlasništvom peterosobnog višetažnog stana S1, ukupne površine 115,01 m2, kojem pripadaju sporedni dijelovi balkon, površine 4,57 m2 i terasa površine 0,66 m2, što zajedno čini površinu od 120,24 m2 s pripadcima: vrt V1, te parkirnim mjestom PM1. Ukupna netto korisna površina iznosi 120,24 m2, a koji stan se nalazi u KUĆA, SESVETE, MOSTARSKA ULICA 46 i DVORIŠTE, ukupne površine 671 m2, sagrađene na k.č.br 832/12, upisano u ZK uložak 8211, k.o. SESVETSKI KRALJEVEC, kod Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete,-

2. Suvlasnički dio: 3321/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) povezano sa vlasništvom peterosobnog višetažnog stana S2, ukupne površine 115,01 m2, kojem pripadaju sporedni dijelovi balkon, površine 4,57 m2 i terasa površine 0,66 m2, što zajedno čini površinu od 120,24 m2 s pripadcima: vrt V2, te parkirnim mjestom PM2. Ukupna netto korisna površina iznosi 120,24 m2. a koji stan se nalazi u KUĆA, SESVETE, MOSTARSKA ULICA 46 i DVORIŠTE, ukupne površine 671 m2, sagrađene na k.č.br 832/12, upisano u ZK uložak 8211, k.o. SESVETSKI KRALJEVEC, kod Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete,

3. Suvlasnički dio: 3358/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) povezano sa vlasništvom peterosobnog višetažnog stana S3, ukupne površine 115,97 m2, kojem pripadaju sporedni dijelovi balkon, površine 4,86 m2 i terasa površine 0,67 m2, što zajedno čini površinu od 121,50 m2 s pripadcima: vrt V3, te parkirnim mjestom PM3. Ukupna netto korisna površina iznosi 121,50 m2. a koji stan se nalazi u KUĆA, SESVETE, MOSTARSKA ULICA 46 i DVORIŠTE, ukupne površine 671 m2, sagrađene na k.č.br 832/12, upisano u ZK uložak 8211, k.o. SESVETSKI KRALJEVEC, kod Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete (u daljnjem tekstu: Nekretnine),

dok se Najmoprimac za to obvezuje plaćati Najmodavcu mjesečnu najamninu sukladno odredbama ovog Ugovora. Stranke suglasno utvrđuju kako Nekretnine nisu podobne za stanovanje, obzirom da potrebni komunalni, električni, vodni i drugi priključci na javne usluge nisu odgovarajuće pripojeni na Nekretnine, kao niti izdan važeći energetska certifikat, slijedom čega Stranke suglasno utvrđuju kako se Nekretnine temeljem ovog Ugovora daju u najam kao radionica /skladište i ne mogu se upotrebljavati u drugačiju svrhu dok se ne izda energetska certifikat i navedeni priključci odgovarajuće ne priključe.

Najmoprimac može, na vlastiti trošak i uz suglasnost Najmodavca, priključiti potrebne priključke i pribaviti energetska certifikat za stanovanje, te nakon priključenja kojih, može koristiti Nekretnine kao stambeni prostor, pri čemu se na odgovarajući način primjenjuju odredbe iz čl. 5.(slovima:petog) ovog Ugovora.

Najmoprimac snosi sve troškove tekućeg održavanja Nekretnina, a pod kojim se podrazumijevaju sitniji radovi i popravci na instalacijama i opremi, koji služe za pravilno funkcioniranje Nekretnina.-----
Najmoprimac je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja Nekretnina koje je sam prouzročio i/ili su ih prouzročile osobe kojima je Najmoprimac dopustio ulazak u Nekretnine i/ili osobe povezane od strane Najmoprimca.-----

Najmoprimac će zajedničke .prostorije, zajedničke dijelove i uređaje i zemljište koristiti sukladno njihovoj namjeni te odgovara za svu štetu koju Najmoprimac i/ili osobe povezane s Najmoprimcem prouzroče na zajedničkim prostorima, zajedničkim dijelovima i uređajima i zemljištu.-----

-----Članak 4.-----

U slučaju da treća osoba pokrene bilo kakav sudski ili izvansudski postupak protiv Najmodavca, a koji se postupak vodi na temelju štete koju je na Nekretninama prouzročio Najmoprimac ili drugih radnji Najmoprimca vezanih uz Nekretnine, Najmoprimac se obvezuje odmah po saznanju stupiti u navedene postupke te se obvezuje na snošenje svake štete i svakog troška koje bi Najmodavac radi navedenog mogao pretrpjeti.-----

-----Članak 5.-----

Najmoprimac može dati Nekretninu u podnajam samo uz pisanu suglasnost Najmodavca, a kršenje ove odredbe predstavlja ozbiljnu povredu bitnih odredaba Ugovora.-----

Najmoprimac se obvezuje Nekretnine čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i o svom trošku otkloniti sve štete i kvarove nastale njegovom krivnjom ili krivnjom osoba koje su njegove stranke, gosti ili slično.-----
Najmoprimac se obvezuje, po okončanju ovog najma, vratiti Nekretnine u posjed Najmodavcu u stanju istom ili boljem u odnosu na stanje u kojem su iste predane Najmoprimcu na početku ovog najma, dakle bez oštećenja koja nisu postojala na dan ulaska Najmoprimca u posjed Nekretnine, sa potpunom funkcionalnošću postojeće opreme i slično, pri čemu će se, po mogućnosti, o stanju Nekretnina pri okončanju ovog najma sastaviti poseban zapisnik u kojem će Stranke suglasno utvrditi stanje istih. -----
Najmoprimac ne smije obavljati nikakve preinake na Nekretninama bez prethodne pismene suglasnosti---
Najmodavca,---a---nikako---ne---smije---obavljati---nikakve---radove---kojima---se zadire-----u -----
---konstrukciju Nekretnina, osim nužno potrebnih zahvata kojima se izvode priključci za stanovanje i ugrađuju za stambeni prostor nužni elementi (nosači za radijatore, električne grijalice, kuhinjski elementi, podni oblozi, ličenje zidova i sl.) posebno uvažavajući čl. 2.(slovima:drugi) i čl. 5. .(slovima:peti) ovog Ugovora .-----

Najmoprimac izričito potvrđuje da neće tražiti naknadu ni za kakva ulaganja u Nekretnine, ovime se izričito odriče bilo kakvih prava na takvu naknadu, te izričito i neopozivo pristaje da eventualne poboljšanja Nekretnina, uključivo opremu koju nije moguće odstraniti bez znatnog oštećenja ili umanjenja vrijednosti Nekretnina, ostaje u vlasništvu Najmodavca, za slučaj bilo kakvog raskida ili prestanka trajanja Ugovora, osim onog raskida prouzročenog krivnjom Najmodavca.-----

-----Članak 6.-----

Najmoprimac ulazi u posjed Nekretnine na dan 22.01.2025. (slovima: dvadeset i drugog siječnja dvije tisuće dvadeset i pete godine) bez obzira na dan potpisivanja ovog Ugovora, i od datuma ulazanja u posjed teče obveza plaćanja najma i ostalih troškova i naknada. Najmoprimac preuzima Nekretnine u viđenom stanju te Najmodavac ne odgovara. ni za kakve eventualne nedostatke. Najmoprimac potvrđuje da je pregledao Nekretnine i utvrdio da su iste u stanju podobnom za ugovornu uporabu.-----

-----Članak 7.-----

Ovaj Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme do zaključno dana 31. 12. 2026. (slovima: trideset i prvog prosinca dvije tisuće dvadeset i šeste godine). Nakon isteka vremena najma isti će, ukoliko skupština vjerovnika ne odluči drugačije, biti produžen o čemu će Najmoprimac biti obaviješten u najkraćem roku prije isteka najma.-----

Stranke suglasno utvrđuju kako otkazni rok kod ovog Ugovora iznosi 1 (slovima:jedan) mjesec od dana zaprimanja obavijesti o otkazu ovog Ugovora od strane Najmoprimca iskazanog Najmodavcu..-----

Najmodavac može jednostrano raskinuti Ugovor na bilo koji dan u mjesecu, pisanim putem sukladno članku 9. (slovima:devet) Ugovora, bez ostavljanja bilo kakvog otkaznog roka, u slučaju da Najmoprimac:----- rabi Nekretninu protivno Ugovoru i/ili njezinoj namjeni i/ili zanemaruje njezino održavanje i/ili oštećuje Nekretninu i/ili ako neovlašteno prepušta trećemu uporabu Nekretnine te ako Najmoprimac kasni s plaćanjem bilo kojeg dijela najamnine i/ili režijskih troškova duže od 15 (slovima:petnaest) dana.-----

U slučaju da Najmoprimac krši i/ili se ne pridržava neke druge zakonske i/ili ugovorne obveze koja nije----- prethodno navedena, Najmodavac je dužan pisanom opomenom upozoriti Najmoprimca o navedenom kršenju--- i/ili nepridržavanju, te mu naložiti da odmah prekine navedeno postupanje i pridržava se svojih zakonskih i----- ugovornih obveza pod prijetnjom raskida Ugovora. Ukoliko Najmoprimac odmah i bez odlaganja ne postupi po-- nalogu Najmodavca ili postupi po nalogu Najmodavca u pogledu navedenog kršenja odnosno nepridržavanja, ali istovremeno krši neku drugu odredbu ili obvezu, Najmodavac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor na--- bilo koji dan u mjesecu bez otkaznog roka.-----

-----Članak 8.-----

Stranke su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave, pa Najmoprimac izrijekom ovlašćuje Najmodavca da temeljem ovog Ugovora, radi ostvarenja dužne činidbe, oslobođenja Nekretnina od osoba i stvari, te naplate dospjelih troškova i najamnine, te bilo kojih drugih potraživanja iz Ugovora Najmodavac može neposredno provesti prisilnu ovrhu na svim predmetima ovrhe.-----

Najmoprimac izričito i neopozive pristaje da, temeljem Ugovora, a u skladu s odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu, Najmodavac može voditi prisilni ovršni postupak radi naplate svoje novčane tražbine, uvećane za zakonsku zateznu kamatu i troškove postupka i naplatiti svoju tražbinu na svoj njegovoj imovini ili na bilo kojem dijelu te imovine (sva novčana sredstva na svim ili na bilo kojem kunskom računu, deviznom računu, plaći, mirovini, na pokretnoj i nepokretnoj imovini, dionicama i udjelima u trgovačkim društvima, u cijelosti do naplate potraživanja), sve do svog namirenja, te voditi neposredni prisilni ovršni postupak radi oslobođenja Nekretnina od osoba i stvari.-----

Stranke su suglasne da je Javni bilježnik ovlašten potvrditi ovršnost ovog Ugovora po zahtjevu Najmodavca, a u svrhu iz prethodnih stavaka uz uvjet da Najmodavac u zahtjevu izjavi da je njegova tražbina prema Najmoprimcu dospjela na određen dan i u određenom iznosu, te da nije ispunjena, odnosno da je Najmoprimac dužan predati Nekretnine slobodne od osoba i stvari.-----

Stranke su suglasne i neopozivo pristaju da Najmodavac može i da je ovlašten naknadno odrediti visinu njegove novčane tražbine koja se osigurava ovim Ugovorom, kao i vrijeme njezine dospelosti, a koje pravo određivanja visine i dospjeća novčane tražbine je Najmodavac ovlašten koristiti prilikom zahtijevanja izdavanje potvrde ovršnosti ovog Ugovora, prilikom podnošenja prijedloga za ovrhu temeljem ovog Ugovora , te u svakoj drugoj prilici ukoliko se, prema isključivo diskrecijskoj ocjeni Najmodavca, za to ukaže potreba, sukladno primjenjivim, odredbama Ovršnog zakona, pa takvu suglasnost Najmoprimac izričito i neopozivo daje Najmodavcu, potpisom ovog ugovora.-----

Stranke su suglasne da ovaj Ugovor i nakon prestanka najma ili prestanka važenja Ugovora po bilo kojoj osnovi i dalje osigurava tražbine koju su temeljem njega nastale te i dalje vrijedi sve do naplate tražbine u cijelosti kao i do predaje u posjed Nekretnine.-----

-----Članak 9.-----

Sva i bilo kakva međusobna očitovanja Stranaka bit će valjana isključivo ako su učinjena u pisanom obliku, poslana i zaprimljena od strane druge Stranke Ugovora, te se ista mogu uputiti drugoj Stranci na način:-----

a.) adresom elektroničke pošte: poslanom na adresu elektroničke pošte navedene u uzglavlju ovog Ugovora----- b.) neposredno predati drugoj Stranci, uz uvjet da druga stranka potpiše da je zaprimila pismeno i naznači datum zaprimanja, c.) poslati preporučenom poštom na adresu druge Stranke koja adresa je navedena u uzglavlju ovog Ugovora, d.) poslati putem javnog bilježnika.-----

U slučaju da bilo koja od Stranaka za trajanja ovog Ugovora promijeni adresu i/ili e-mail adresu dužna je odmah, a najkasnije u roku 7 (slovima:sedam) dana pismeno obavijestiti drugu Stranku Ugovora o promjeni na način kako

je to propisano u prethodnim stavcima ovoga Ugovora, u protivnom je dostava valjana ako je upućena na način kako je to propisano u prethodnom članku ovoga Ugovora, te se Stranka nema pravo pozivati na činjenicu da nije primila pismeno.

Stranke ovime izričito potvrđuju da su njihove valjane adrese za međusobnu prepisku, u smislu odredaba ovoga članka, one koje su navedene u glavi ovog Ugovora.

Stranke su suglasne da im se dostava u eventualnim sudskim sporovima i postupcima koji bi proizašli iz ovog Ugovora, obavlja primjenom članka 133.b (slovima:sto trideset tri b) Zakona o parničnom postupku i to na njihovu adresu navedenu u ovom Ugovoru, odnosno na drugu adresu o kojoj su obavijestili drugu stranku Ugovora, sukladno ovom članku.

Najmoprimac izričito pristaje da se svako pismo koje mu bude upućeno preporučenom pošiljkom, na adresu navedenu u ovom Ugovoru ili na drugu adresu o kojoj je pisanim putem obavijestio Najmodavca na način kako je to propisano u 1.(slovima:prvom) stavku ovog članka, a bude iz bilo kojeg razloga vraćeno neuručeno smatra valjano dostavljenim s danom kada je preporučena pošiljka poslana.

Članak 10.

Stranke su suglasne da će sve sporove iz ovog Ugovora pokušati rješavati sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće, nadležan je stvarno nadležni sud u Bjelovaru te da je mjerodavno pravo Republike Hrvatske.

Za sva prava i obveze Najmodavca i Najmoprimea te njihove međusobne odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima, kao i svi ostali odgovarajući propisi Republike Hrvatske.

Članak 11.

Ovaj Ugovor sadrži potpuni dogovor stranaka, te se njegovim sklapanjem i stupanjem na snagu prestaju biti na snazi prethodni ugovori, sporazumi, dogovori, usmeni ili pisani ugovorci postignuti između stranaka u odnosu na cilj Ugovora.

Stranke su suglasne da su sve eventualne dopune i/ili izmjene ovog Ugovora valjane ako su učinjene u pisanim obliku, dok su usmeni dogovori bez pravnog učinka među Strankama.

Članak 12.

Ako sud ili drugo nadležno tijelo utvrdi je neka Odredba ovog Ugovora bila ili je postala ništavna, nevažeća ili neprovediva, ista će biti izdvojena iz Ugovora koji će u svom preostalom dijelu ostati na snazi i proizvoditi pravne učinke.

Ako bi neke odredbe ovog Ugovora bile ili postale pravno nevaljane, ili se inače u ovom Ugovoru ispostavi neka ugovorna praznina, navedeno neće utjecati na valjanost ostalih ugovornih odredbi. Stranke se u opisanom slučaju obvezuju da će Ugovor odgovarajuće izmijeniti ili dopuniti valjanom odredbom koja je po svojem sadržaju, smislu ekonomskoj svrsi i značenju najbliža onome što su Stranke željele ugovoriti, odnosno, što bi bile ugovorile da su nevaljanu odredbu ili ugovornu prazninu imale u vidu.

Članak 13.

Sve troškove solemnizacije i sastava Ugovora snosi Najmoprimac. Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) primjeraka od kojih 1(slovima:jedan) kod javnog bilježnika koji vrši solemnizaciju Ugovora, 1 (jedan) primjerak pripada Najmoprincu, dok 2 (slovima:dva) preuzima Najmodavac.

Članak 14.

U znak suglasnosti s pravima i obvezama koje proistječu iz ovog Ugovora, nakon što im je Ugovor pročitao i protumačen, te su Stranke upozorene da isti ima snagu ovršne isprave, Stranke vlastoručno potpisuju ovaj Ugovor, te su suglasne da javni bilježnik izvrši solemnizaciju ovog Ugovora.

U Virovitici, dana 22.01.2025. (slovima:dvadeset i drugog siječnja dvije tisuće dvadeset i pete godine)

FELICITER d.o.o. u stečaju, Sesvete, Marina Studina 40, OIB: 33362149552, e-mail adresa: vladimir.besek@gmail.com, koje zastupa stečajni upravitelj Vladimir Besek, kao najmodavac (u daljnjem tekstu: Najmodavac), a kojeg po punomoći zastupa Domagoj Ilić, OIB: 44330582702, odvjetnik iz Odvjetničkog društva Ilić & Ilić d.o.o. iz Zagreba, Tadije Smičiklase 18, OIB: 40441755083,-

ZRINA PROJEKT d.o.o., Zagreb, Labinska ulica 6, OIB: 49008415732, koje zastupa direktorica Dragana Bencun, OIB: 58429117368, Zagreb, Hrebinečka ulica 5- društvo nastalo promjenom pravnog oblika društva ZRINA PROJEKT j.d.o.o., Zagreb, Labinska ulica 6, OIB: 49008415732, kao stari najmoprimac (u daljnjem tekstu: Stari najmoprimac)-----

ČAMBER GRADNJA d.o.o., Zagreb, Ulica Anđela Nuića 19, OIB: 07460398586, kojeg zastupa direktor Dario Čamber, OIB: 01296144972, Sesvete, Ulica Brune Bjelinskog 17, kao novi najmoprimac (u daljnjem tekstu: Novi najmoprimac),-----

Sklapaju dana 30.9.2025. (tridesetog rujna dvije tisuće dvadeset i pete) godine slijedeći-----

-----ANEKS UGOVORA O NAJMU-----

PREDMET UGOVORA-----

Članak 1. (prvi)-----

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su Najmodavac i Stari najmoprimac dana 22. siječnja 2025. (dvadeset drugog siječnja dvije tisuće dvadeset i pete) godine sklopile Ugovor o najmu na određeno vrijeme kojim su uredile međusobna prava i obveze, a koji je solemniziran 27. siječnja 2025. godine po javnom bilježniku Mati Jurošu pod poslovnim brojem OV-296/2025.-----

1.2. Stranke su suglasne da se Ugovor o najmu od dana 22. siječnja 2025. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor) mijenja i dopunjuje na način da Novi najmoprimac stupa na mjesto Starog najmoprimca kao ugovorna strana – najmoprimac, te preuzima sva prava i obveze iz Ugovora u svojstvu najmoprimca.-

UGOVORNE STRANE I SUGLASNOST NAJMODAVCA-----

Članak 2. (drugi)-----

2.1. Ovdje se suglasno konstatira da su ugovorne strane sljedeće:-----

Najmodavac: FELICITER d.o.o. u stečaju, Sesvete, Marina Studina 40, OIB: 33362149552,-----

Stari najmoprimac: ZRINA PROJEKT j.d.o.o., Zagreb, Labinska ulica 6, OIB: 49008415732-----

Novi najmoprimac: ČAMBER GRADNJA d.o.o., Zagreb, Ulica Anđela Nuića 19, OIB: 07460398586-----

2.2. Najmodavac daje svoju izričitu i neopozivu suglasnost da Novi najmoprimac preuzima sva prava i obveze iz Ugovora, uključujući i obvezu plaćanja najamnine, režijskih i drugih troškova, te obvezu vraćanja nekretnina po isteku najma.-----

SOLIDARNA ODGOVORNOST STAROG NAJMOPRIMCA

Članak 3. (treći)-----

3.1. Stari najmoprimac izjavljuje da solidarno jamči Najmodavcu za uredno i pravovremeno ispunjenje svih obveza Novog najmoprimca koje proizlaze iz Ugovora i ovog Aneksa, i to zaključno do 31. prosinca 2025. godine. Najmodavac ima pravo zahtijevati ispunjenje obveza izravno i od Starog najmoprimca kao i od Novog najmoprimca, ako ih Novi najmoprimac ne ispuni po dospijeću.-----

OVRŠNOST-----

DB

Članak 4. (četvrti)

4.1. Stranke su suglasne da ovaj Aneks čini sastavni dio Ugovora o najmu te da sve odredbe Ugovora, uključujući i članke 8. i 14. o ovršnosti i solemnizaciji, važe za Novog najmoprimca kao najmoprimca i za Dosadašnjeg najmoprimca u svojstvu solidarnog jamca. Novi najmoprimac i Dosadašnji najmoprimac izričito i neopozivo pristaju da ovaj Aneks, zajedno s Ugovorom, ima snagu ovršne isprave u smislu Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

4.2. Mijenja se članak 8. Ugovora o najmu na način da isti sada glasi:

„Stranke su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave, pa Novi najmoprimac ČAMBER GRADNJA d.o.o., Zagreb, Ulica Anđela Nuića 19, OIB: 07460398586 i stari najmoprimac ZRINA PROJEKT j.d.o.o., Zagreb, Labinska ulica 6, OIB: 49008415732 u svojstvu solidarnog jamca (dalje u tekstu ovog članka Ugovora zajedno: „Najmoprimac“) izrijekom ovlašćuje Najmodavca da temeljem ovog Ugovora, radi ostvarenja dužne činidbe, oslobođenja Nekretnina od osoba i stvari, te naplate dospjelih troškova i najamnine, te bilo kojih drugih potraživanja iz Ugovora Najmodavac može neposredno provesti prisilnu ovrhu na svim predmetima ovrhe.

Novi najmoprimac i Stari najmoprimac izričito i neopozivo pristaju da, temeljem Ugovora, a u skladu s odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu, Najmodavac može voditi prisilni ovršni postupak radi naplate svoje novčane tražbine, uvećane za zakonsku zateznu kamatu i troškove postupka i naplatiti svoju tražbinu na svoj njihovoj imovini ili na bilo kojem dijelu te imovine (sva novčana sredstva na svim ili na bilo kojem eurskom, transakcijskom, žiro i deviznom računu, plaći, mirovini, na pokretnoj i nepokretnoj imovini, dionicama i udjelima u trgovačkim društvima, u cijelosti do naplate potraživanja), sve do svog namirenja, te Novi najmoprimac pristaje da Najmodavac može voditi neposredni prisilni ovršni postupak radi oslobođenja Nekretnina od osoba i stvari.

Stranke su suglasne da je bilo koji javni bilježnik ovlašten potvrditi ovršnost ovog Ugovora po pisanom zahtjevu Najmodavca, a u svrhu iz prethodnih stavaka uz uvjet da Najmodavac u zahtjevu izjavi da je njegova tražbina prema Najmoprimcu dospjela na određen dan i u određenom iznosu, te da nije ispunjena, odnosno da je Najmoprimac dužan predati Nekretnine slobodne od osoba i stvari.

Stranke su suglasne i neopozivo pristaju da Najmodavac može i da je ovlašten naknadno odrediti visinu njegove novčane tražbine koja se osigurava ovim Ugovorom, kao i vrijeme njezine dospelosti, a koje pravo određivanja visine i dospijeća novčane tražbine je Najmodavac ovlašten koristiti prilikom zahtijevanja izdavanje potvrde ovršnosti ovog Ugovora, prilikom podnošenja prijedloga za ovrhu temeljem ovog Ugovora, te u svakoj drugoj prilici ukoliko se, prema isključivo diskrecijskoj ocjeni Najmodavca, za to ukaže potreba, sukladno primjenjivim odredbama Ovršnog zakona, pa takvu suglasnost Najmoprimac izričito i neopozivo daje Najmodavcu, potpisom ovog ugovora.

Stranke su suglasne da ovaj Ugovor i nakon prestanka najma ili prestanka važenja Ugovora po bilo kojoj osnovi i dalje osigurava tražbine koju su temeljem njega nastale te i dalje vrijedi sve do naplate tražbine u cijelosti kao i do predaje u posjed Nekretnine.“

ZADUŽNICA

Članak 5. (peti)

5.1. Novi najmoprimac se obvezuje Najmodavcu zajedno sa zaključenjem ovog Aneksa izdati 2 (slovima: dvije) bjanko zadužnice, svaku na iznos do 2.000,00 € (slovima: dvije tisuće eura), koje služe u svrhu osiguranja od eventualne štete koju prouzroči Novi najmoprimac na Nekretnini i/ili zajedničkim dijelovima i/ili radi namirenja eventualnih dugova koje bi Novi najmoprimac imao prema Najmodavcu na temelju ovog Ugovora i/ili radi namirenja dugova koji bi krivnjom Novog najmoprimca nastali prema nadležnim pružateljima usluga s osnove komunalnih, električnih i/ili drugih režijskih i

redovnih troškova.-----

ZAVRŠNE ODREDBE-----

Članak 6. (šesti)-----

6.1. Ostali članci Ugovora o najmu, koji ovim Aneksom nisu mijenjani niti dopunjavani, ostaju na snazi i kao takvi se i nadalje primjenjuju.-----

6.2. U znak razumijevanja ovog Aneksa Ugovora i prihvaćanja svih prava i obveza koje iz njega proizlaze, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju, Novi i stari najmoprimac su upoznati da potvrđeni (solemnizirani) Aneks Ugovora ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.-----

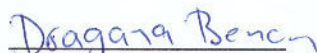
6.3. Ovaj Aneks Ugovora je sačinjen u obliku javnobilježničke ovršne isprave i to u 4 (četiri) istovjetna primjeraka, od kojih 1 (jedan) primjerak pripada Starom najmoprimcu, 1 (jedan) primjerak pripada Novom najmoprimcu, 1 (jedan) primjerak pripada Najmodavcu, a 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik.-----

NAJMODAVAC



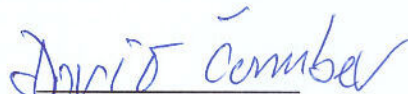
Stečajni upravitelj
Vladimir Besek

STARI NAJMOPRIMAC



Direktor
Dragana Bencun

NOVI NAJMOPRIMAC



Direktor
Dario Čamber

SPECIJALNA PUNOMOĆ

kojom društvo FELICITER d.o.o. u stečaju, Sesvete, Marina Studina 40, OIB: 33362149552, zastupano po stečajnom upravitelju **Vladimiru Beseku** iz Virovitice, Podravska ulica 9, OIB: 38938830728,-----


ovlašćuje-----

DOMAGOJA ILIĆA, odvjetnika iz Odvjetničkog društva Ilić & Ilić d.o.o. iz Zagreba, Tadije Smičiklase 18, OIB: 40441755083, s prebivalištem u Zagrebu, Hrastov gaj 24, OIB: 44330582702,-----

da u naše ime i za naš račun poduzme sve potrebne pravne radnje te da u naše ime i za naš račun u svojstvu najmodavca potpiše i solemnizira aneks ugovora o najmu prema kojem u ugovorni odnos stupa novi najmoprimac ČAMBER GRADNJA d.o.o., Zagreb, Ulica Anđela Nuića 19, OIB: 07460398586 te preuzima sva prava i obveze starog najmoprimca ZRINA PROJEKT j.d.o.o., Zagreb, Labinska ulica 6, OIB: 49008415732 iz Ugovora o najmu sklopljenog 22. siječnja 2025. godine (dvadesetdrugogsiječnjadvijetisućedvadesetpetegodine), a koji je solemniziran 27. siječnja 2025. godine (dvadesetsedmogsiječnjadvijetisućedvadesetpetegodine), po javnom bilježniku Mati Jurošu pod poslovnim brojem OV-296/2025. Navedenim aneksom stari najmoprimac solidarno jamči novom najmoprimcu za uredno i pravovremeno ispunjenje svih obveza novog najmoprimca koje proizlaze iz Ugovora i Aneksa koji će se tek potpisati, i to zaključno do 31. prosinca 2025. godine (tridesetprvogprosincadvijetisućedvadesetpetegodine),-----

U Virovitici, 29. rujna 2025. godine -----
(dvadesetdevetogrujnadvijetisućedvadesetpetegodine)-----

OPUNOMOĆITELJ:
FELICITER d.o.o. u stečaju



Stečajni upravitelj:
Vladimir Besek

Nadležni sud

Trgovački sud u Zagrebu

MBS

080582206

OIB

33362149552

EUID

HRSR.080582206

Status

Stečaj

Tvrtka

FELICITER d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge u stečaju
FELICITER d.o.o. u stečaju

Sjedište/adresa

Sesvete (Grad Zagreb)
Ulica Marina Studina 40

Adresa elektroničke pošte

info.feliciter@gmail.com

Temeljni kapital

21.000,00 kuna / 2.787,18 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.

Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

Pravni oblik

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

- * Građenje, projektiranje i nadzor
- * Poslovanje nekretninama
- * Upravljanje zgradama
- * Čišćenje zgrada, stambenih prostora, poslovnih prostora i sl.

- * Kupnja i prodaja robe
- * Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * Zastupanje stranih tvrtki
- * Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom prometu

Osnivači/članovi društva

MARIJAN ŠARIĆ, OIB: 29468482959 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Novoselečki put 93A
- jedini član d.o.o.

Upravitelji/likvidatori

Vladimir Besek, OIB: 38938830728 (Prikaži vezane subjekte)
Virovitica, Podravska ulica 9

- stečajni upravitelj

- Rješenjem broj 21. St-101/2021 od 06.09.2022. godine imenovan za stečajnog upravitelja.

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 12.10.2006.godine.

Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 12.10.2006. godine Odlukom članova društva i Društvenim ugovorom od 03.11.2006. godine stavljen je van snage i u cijelosti zamijenjen novim Društvenim ugovorom od istog dana.

Odlukom skupštine društva od 13.02.2017. godine Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03.11.2006. godine promijenjen je u odredbi koja uređuje poslovne udjele članova društva, te je u cijelosti zamijenjen potpunim tekstom Društvenog ugovora društva s ograničenom odgovornošću od 13.02.2017. godine.

Odluke suda: otvaranje stečajnoga postupka

Trgovački sud u Zagrebu rješenjem broj 21. St-101/2021 od 06.09.2022. godine otvara stečajni postupak nad dužnikom FELICITER d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge, Sesvete, Ulica Marina Studina 40, MBS: 080582206, OIB: 33362149552.

Financijska izvješća

Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvještaja
30.04.2025 2024 01.01.2024 - 31.12.2024 GFI-POD izvještaj



cy



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Matea Vidjak Veselić

Zagreb, Martićeva 6

Poslovni broj: OV-1547/2025

Ja, javni bilježnik **Matea Vidjak Veselić**, Zagreb, Martićeva 6, potvrđujem da su stranke:

FELICITER d.o.o. u stečaju, MBS 080582206, OIB 33362149552, Sesvete, ULICA MARINA STUDINA 40, kao najmodavac zastupano po odvjetniku **DOMAGOJ ILIĆ, OIB 44330582702, ZAGREB, HRASTOV GAJ 24**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 118394099 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u specijalnu punomoć od dana 29.9.2025. solmnizirana ispred javnog bilježnika EMA NAĐ BAJ SAR pod brojem OV-11621/25,

ZRINA PROJEKT d.o.o., MBS 081576364, OIB 49008415732, Zagreb, LABINSKA ULICA 6, zastupano po direktoru **DRAGANA BENCUN, OIB 58429117368, ZAGREB, HREBINEČKA ULICA 5**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 118478045 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan kao Stari Najmoprimac,

ČAMBER GRADNJA d.o.o., MBS 080773249, OIB 07460398586, Zagreb, ULICA ANĐELA NUIĆA 19, zastupano po direktoru **DARIO ČAMBER, OIB 01296144972, SESVETE, ULICA BRUNE BJELINSKOG 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 118135223 IX PP ZAGREB, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan kao Novi najmoprimac

podnijele prednju privatnu ispravu: **ANEKS UGOVORA O NAJMU** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 9,29 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 1 st. 2 PIDPPJT u iznosu od 32,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 8,00 eur.

Zagreb, 30.09.2025.



Javni bilježnik
Matea Vidjak Veselić