

GOMOLAVA d.d. u stečaju iz Zagreba, Šeferova 10, OIB 71839579033, zastupano po stečajnom upravitelju Jurica Tončić iz Zagreba, Đorđićeva 19 (Đorđićeva 19 Zagreb je adresa za dostavu iz ovog ugovora zakupodavcu) OIB 44669013271, , (u daljnjem tekstu kao zakupodavac)-----

i -----

Poljoprivreda zadruga JabukaHR, iz Zagreba, Maksimirska cesta 132, OIB: 06987312023 zastupana po upravitelju zadruge Luka Cvitan iz Zagreba, OIB: 62618124643,-----

(u daljnjem tekstu kao zakupoprimac), zaključili su dana 13.12.2023.----  
(dvadeseti studeni dvijetisuće dvadesettreće) godine-----

-----**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**-----

I

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br.: St-2247/2023 od dana 20. rujna 2023. god. otvoren stečajni postupak nad zakupodavcem te je za stečajnog upravitelja imenovan Jurica Tončić iz Zagreba, Ignjata Đorđića 19, OIB: 44669013271.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 31.08.2015. god. tridesetprvikolovozadvijetisućepetnaeste) ugovor o pružanju usluga, te da su dana 17.10.2019. god. (sedamnaestoglistopadadvijetisućedeveetnaestegodine) sklopili Ugovor o zakupu poslovnog prostora, ovjeren od strane Javnog bilježnika Mladen Burec iz Zagreba, broj OV-13993/2019 od dana 17.10.2019.god(sedamnaestoglistopadadvijetisućedeveetnaestegodine)-----

Zakupodavac daje Zakupoprimcu u zakup nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Velikoj Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Ivanić Grad, katastarska općina Šarampov u zk.ul.br. 559, kč.br.699/11 opisano kao ZGRADA I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ukupne površine 4094 m2, ----- kao i Nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Velikog Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Ivanić Grad, katastarska općina Šarampov u zk.ul.br. 482, kč.br.699/6, opisano kao ZGRADE I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE, ukupne površine 2061 m2, , ----- kao i Nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Velikog Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Ivanić Grad, katastarska općina Šarampov u zk.ul.br. 481, kč.br.699/7, opisano kao ZGRADE I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE ukupne površine 378 m2. -----

Zakupoprimac je potpisom ovog ugovora upoznat sa zemljišnoknjižnim stanjem na dan potpisa ovog ugovora kao i svim upisanim zabilježbama i teretima koji su upisani na prethodno opisanim nekretninama, kao i sa činjenicom da naprijed opisane nekretnine predstavljaju stečajnu masu Zakupodavca te da će se unovčavati kao stečajna masa u stečajnom postupku.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se radi funkcionalnosti i rada na nekretnini, koja je predmet ovog Ugovora, konstatira se da Zakupodavac daje i pokretnine i to:-----  
12.000,00 (slovima: dvanaesttisuća) zelenih plastičnih box paleta, dimenzija 120x100x80, proizvođač Palbox Austria, na kojima u pravilu

stoji logo Gomolava d.d.-----  
-----

Zakupoprimac potpisom ovog ugovora izričito izjavljuje da ne potražuje niti može potraživati pravo prvokupa ili bilo kakovo drugo pravo na naprijed opisanim nekretninama i pokretninama te se odriče potraživati bilo kakova ulaganja u naprijed opisane nekretnine ili pokretnine koje čine stečajnu masu zakupodavca.-----  
-----

II

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će temeljem ovog Ugovora zakupoprimac u poslovnom prostoru obavljati poslovnu djelatnost prema registraciji svoje tvrtke u skladu sa propisima Republike Hrvatske-----  
-----

III

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od 6 (šest) mjeseci s početkom korištenja od 21. rujna 2023. (dvadesetiprvi rujna dvijetisuće dvadesettreće) godine s mogućnošću produljenja istog za narednih 6 (šest) mjeseci.-----  
-----

Zakupoprimac je dužan obavijestiti zakupodavca o raskidu ili produljenju--ovog Ugovora 30 (slovima: trideset) dana prije isteka ugovorenog roka. U suprotnom, Ugovor se svojim istekom smatra raskinutim.-----  
-----

Ugovor o zakupu istekom roka može se obnoviti samo uz pisanu suglasnost zakupodavca, a eventualno korištenje prostora nakon isteka roka ne podrazumjeva obnovu ili produljenje ugovora.-----  
-----

IV

Za vrijeme opremanja kao i za sve vrijeme korištenja prostora, zakupoprimac nije ovlašten vršiti bilo kakve preinake i naknadne adaptacije prostora, instalacije i ostalo u prostoru, bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca.-----  
-----

Ugovorne strane će sastaviti primopredajni zapisnik kojim se utvrđuje stanje prostora i inventara unutar prostora, te stanje plinskog i---- električnog brojila pri ulasku i po isteku ovog Ugovora, ugovorne strane suglasno konstatiraju da sa strane zakupodavca i zakupoprimca nema neplaćenih režijskih troškova niti bilo kojih drugih troškova s osnova uporabe predmeta zakupa bilo sa strane zakupodavca bilo sa strane zakupoprimca, s obzirom da je zakupoprimac predmetni prostor koristio i prije otvaranja stečajnog postupka, te je uredno podmirivao sve režijske troškove s osnova korištenja prostora. -----  
-----

V

Zakupoprimac prostora iz članka I (prvog) ovog ugovora, isplaćivat će zakupodavcu mjesečnu zakupninu u iznosu od 5.500,00 EUR/41.439,75 kn (pettisućaipetstoeura/četrdesetijednutisućučetristotridesetdeveetkunais edamdesetipetlipa) uvećano za pripadajući PDV, na način da se uplata vrši do 5. (petog) u mjesecu za tekući mjesec na žiro račun zakupodavca otvoren za potrebe vođenja stečajnog postupka kod Karlovačke banke d.d. IBAN: HR 30 2400008 1110577446. Zakupoprimac se obvezuje mjesečnu zakupninu za prvi mjesec zakupa uplatiti u roku od 3 (tri) dana od dana potpisa ovog Ugovora, kao i sve dospjele zakupnine od dana otvaranja stečajnog postupka to jest od dana 21. rujna 2023. godine. -----  
-----

## VI

Pored iznosa zakupnine, zakupoprimac je obvezan plaćati i sve režijske troškove, struje, plina, vode, komunalnih naknada, vodnih naknada kao i troškove koji se odnose na korištenje i održavanje prostora u ispravnom i urednom stanju. Obvezu iz ovog stavka zakupoprimac je dužan podmirivati po dospijeću, zakupodavac će naloge za plaćanje navedenih troškova dostavljati zakupoprincu na e-mail: info@jabuka.hr.-----

## VII

Zakupoprimac se obvezuje o vlastitom trošku uredno održavati prostor i to pažnjom dobrog gospodarstvenika, u urednom stanju, poštivati pravila sigurnosti i reda, podmirivati troškove redovnog održavanja postrojenja i podmirivati troškove izvanrednog održavanja postrojenja hladnjače i svih strojeva te pokretne i nepokretne imovine koja se nalazi u predmetu zavoda. U slučaju kršenja pravila zakupodavac je ovlašten raskinuti ugovor.-----

Zakupoprimac je odgovoran za štetu koju prouzroči unutar prostora ili u zajedničkim prostorijama.-----

Zakupoprimac ne odgovara za štetu nastalu u prostoru uslijed prirodnih nepogoda kao što su poplave, požar, potres, krađe ili drugi slični događaji koje zakupoprimac nije uzrokovao svojim ponašanjem ili propustom, a zakupodavac ne odgovara za štete nastale zakupniku uslijed istih događanja, za navedene događaje uslijed prirodnih nepogoda zakupodavac će o svom trošku i za svoj račun sklopiti police osiguranja.-----

Zakupodavac je ovlašten obaviti kontrole unutar prostora uz prethodni dogovor sa zakupoprincem ne ometajući pri tom zakupnika, a u cilju ispravnog ispunjenja ugovornih obveza od strane zakupnika.-----

Zakupoprimac je dužan omogućiti Zakupodavcu pregled prostora na njegovpismeni ili usmeni zahtjev u radnom vremenu od 09:00 do 16:00 sati.-----

Zakupodavac je dužan poslovni prostor iz članka 1.ovog Ugovora održavati u stanju u kojemu se isti može upotrebljavati, te odgovara za građevnu konstrukciju i ispravnost funkcioniranja svih ugrađenih instalacija, kao i za njihovo redovno i izvanredno održavanje sukladno pravilima struke i dobrog gospodarstva o redovnom i izvanrednom održavanju zakupoprimac je dužan obavijestiti zakupodavca dostaviti mu dvije ponude za troškove održavanja koje zakupodavac treba prije redovnog i izvanrednog izvršavanja odobriti. -----

Ukoliko nastane potreba da se u/na prostoru mora izvršiti popravak koji pada na teret zakupodavca, zakupoprimac je dužan o tome bez odgađanja izvjestiti zakupodavca, pribaviti dvije ponude za popravak, po odobrenju zakupodavca prema prikupljenim ponudama zakupnik je dužan izvršiti o svom trošku navedene popravke, uz stalni nadzor zakupodavca kod izvršenja ovih radova.-----

## VIII

Po prestanku korištenja prostora, zakupoprimac je obvezan predati prostor u urednom stanju slobodan od osoba i stvari.-----

Nakon isteka roka zakupoprimac nema više nikakvih prava u prostoru i ovlašćuje zakupodavca da bez ikakvih daljnjih pitanja ili dozvola, odmah, po potrebi i prisilnom ovrhom uđe u posjed predmetnog prostora.-

Završna primopredaja prostora biti će potvrđena zapisnikom kojega će potpisati obje ugovorne strane i kojim će se utvrditi stanje prostora. Zakupoprimac ima pravo odnijeti svu opremu i uređaje kao i druge pokretne stvari koje su njegovo isključivo vlasništvo, uz potrebitu pažnju da se spriječe oštećenja na prostoru samo ako je ispunio sve svoje obveze po osnovi ovog i ranijih ugovora.

-----Zakupoprimac je suglasan nakon isteka Ugovor o zakupu nepokretan inventar i sve investicije u predmetnu nekretninu ostaju u vlasništvu Zakupodavca bez ikakve naknade.-----

#### IX

Ovaj ugovor smatra se raskinutim istekom ugovornog roka, ukoliko nije pisano obnovljen.

Ugovor se otkazuje pismenim priopćenjem uz otkazni rok od 30 (trideset) dana. Pisano priopćenje se šalje na adresu iz zaglavlja ovog ugovora. O svakoj promjeni adrese ugovorne strane dužne su se međusobno pisanim putem obavijestiti. Otkazni rok teče od dana predaje pisanog priopćenja preporučenom pošiljkom poštanskom uredu.

Zakupodavac može otkazati ugovor u svako doba, s otkaznim rokom od 15 (petnaest) dana a bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju ako:-----

- Zakupoprimac koristi prostor protivno ugovoru ili ga koristi bez dužne pažnje nanoseći znatniju štetu-----
- ne plati dospjelu zakupninu i zajedničke troškove u roku 8 (osam) dana od opomene zakupodavca-----
- ako se nekretnine i pokretne prodaju u stečajnom postupku-----

#### X

Zakupodavac će u pisanom otkazu navesti dan raskida ugovora koji će postati ovršan ukoliko zakupoprimac u međuvremenu ne ispuni svoje obveze iseljenja.

Ugovorne strane su suglasne u slučaju da u roku od 8 (osam) dana od dana otkaza ili isteka roka ugovora zakupnik ne oslobodi prostor od osoba i stvari, zakupodavac može pristupiti prisilnoj ovrši, a ovlašten je i zatvoriti prostor i isto se ne smatra smetanjem posjeda zakupoprimaca.

#### XI

Zakupoimac izjavljuje da je suglasan i dozvoljava zakupodavcu da na temelju ovog ugovora i pod uvjetima određenim u istom, zatraži i provede prisilnu ovrhu radi naplate dospjelih zakupnina i režijskih troškova, na cjelokupnoj imovini zakupnika. Radi osiguranja plaćanja zakupnine zakupoprimac će zakupodavcu prilikom sklapanja ovog ugovora izdati zadužnicu u iznosu od 50.000,00 EUR (pedesttisućaeura).

#### XII

Ugovorne strane suglasno određuju da će se svaka obavijest, suglasnost, pristanak ili drugo priopćenje koje temeljem ovog sporazuma daju-----

Ugovorne strane dati u pisanom obliku, i to:-----

za **Zakupodavca:**-----

gospodin: Jurica Tončić-----

adresa: Ulica Ignjata Đorđića 19, 10000 Zagreb-----

e-mail: [toncicjurica@outlook.com](mailto:toncicjurica@outlook.com)-----

telefon: +385 1 376 4304-----

mobilni telefon: +385 98 747 426-----

za **Zakupoprimaca**:-----  
gospodin: Luka Cvitan-----  
adresa: Maksimirska cesta 132, 10000 Zagreb-----  
e-mail: info@jabuka.hr-----  
mobilni telefon:+385 98 307 927-----

te će se smatrati da je takva obavijest, suglasnost, pristanak ili---  
drugo priopćenje valjano i važeće ako je dostavljeno odnosno poslano-  
preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom uz prethodnu ili----  
istovremenu dostavu putem gore navedene e-mail adrese, i to bez-----  
obzira da li je druga od **Ugovornih strana** isto pismeno primila ili  
nije.-----

U slučaju da se isto pismeno ne primi, i to iz bilo kojeg razloga, a-  
poslano je na gore opisani način, to će se smatrati da je drugoj-----  
**Ugovornoj strani** obavijest i/ili suglasnost i/ili pristanak i/ili drugo  
priopćenje dano kad je poslano.-----

XIII

Zakupoprimac može koristiti poslovni proctor iz čl. 1. Ugovora samo u  
svrhu I na način utvrđen ovim Ugovorom, a sve sukladno Zakonu o zakupu  
poslovnog prostora.-----

Zakupoprimac je ovlašten, bez daljnje sugalsnosti Zakupodavca, o svom  
trošku urediti poslovni proctor koji je predmet ovog ugovora I opremiti  
ga u svrhu obavljanja registrirane djelatnosti zakupoprimaca prema svom  
nagođenju.-----

Zakupoprimcu je izričito zabranjeno davati prostor u podzakup trećim---  
-osobama bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca-----

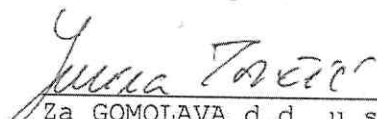
Troškove sastava i ovjere i javnobilježničke troškove ovog Ugovora  
snosi Zakupoprimac.-----

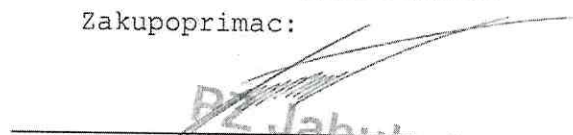
U znak prihvatanja prava i obveza iz ovog ugovora, ugovorne strane isti  
vlastoručno potpisuju.-----

Ugovor je sastavljen u 3 (tri) istovjetnih primjeraka od kojih jedan za  
zakupoprimca, a jedan za potrebe zakupodavca i jedan za arhivu javnog  
bilježnika.-----

Zakupodavac:

Zakupoprimac:

  
Za GOMOLAVA d.d. u stečaju  
stečajni upravitelj  
Jurica Tončić

  
Za Poljoprivredna zadruga Jabuka HR  
upravitelj zadruga  
Luka Cvitan



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik  
BRANKO JAKIĆ  
Zagreb, Zelinska 3

Poslovni broj: OV-18965/2023

Ja, javni bilježnik **BRANKO JAKIĆ**, Zagreb, Zelinska 3, potvrđujem da su stranke:

**ZAKUPODAVAC: GOMOLAVA d.d. u stečaju, MBS 080112104, OIB 71839579033, Zagreb, ŠEFEROVA ULICA 10**, kojeg zastupa stečajni upravitelj **JURICA TONČIĆ, OIB 44669013271, ZAGREB, Ulica Antuna Nemčića 9**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 116282959 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,

**ZAKUPNIK: PZ JabukaHR, MBS 080965291, OIB 06987312023, Zagreb, MAKSIMIRSKA CESTA 132**, kojeg zastupa upravitelj zadruge **LUKA CVITAN, OIB 62618124643, ZAGREB, NALJEŠKOVIĆEVA ULICA 9**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110656049 PU Zagrebačke, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** 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.

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

Potvrđuje se 3 (tri) primjerka 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 19,91 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 133,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 33,25 eur.

Zagreb, 13.12.2023.



Za javnog bilježnika  
Javnobilježnički prisjednik  
MARKO ELIJAŠ  
Javni bilježnik  
BRANKO JAKIĆ