

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU DOKUMENTACIJE
Z A G R E B 1

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Regionalni centar Zagreb

Ulica grada Vukovara 70

(adresa nadležne jedinice)

13-05-2026

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:
UR. BROJ:

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St – 788/2026

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

Đurđica Boranić

OIB

46137723576

Adresa / sjedište

Podsusedska Aleja 45

10 000 Zagreb

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

CONCESSUM d.o.o.

OIB: **87763205610**

Adresa / sjedište

Ilica 191C, 10000 Zagreb

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

Ugovor o najmu kuće

Iznos dospjele tražbine **9.000,00_€**

Glavnica **9.000,00_€**

Kamate **_€**

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka **9.000,00_€**

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA / NE za iznos 0 €

Naziv ovršne isprave

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ €

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / NE ODRIČEM

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

Mjesto i datum

Zagreb, 11.05.2026.

Potpis vjerovnika

Durdica Borović

ĐURĐICA BORANIĆ, Podsusedska Aleja 45, 10 000 Zagreb, OIB: 46137723576 (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)

I

CONCESSUM d.o.o., Ilica 191c, OIB: 87763205610, zastupano po direktorici Margita Škara, OIB: 20035833760 (u daljnjem tekstu: Zakupnik)

a oboje zajedno: Ugovorne strane

sklopili su dana **06.10.2023. godine** u Zagrebu sljedeći:

UGOVOR O ZAKUPU

I/ PREDMET UGOVORA

Članak 1.

- (1) Predmet ovog Ugovora je najam djela kuće (prizemlje - 72 m² u vlasništvu Najmodavca, niže opisanog.
- (2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Najmodavac vlasnik 1/2 nekretnine upisane u Općinski građanski sud u Zagrebu, **ZK odjel Zagreb, k.o. 335576, GORNJI STENJEVAC na kat.čet.br. 2508/2, STAMBENA ZGRADA BR. 45 U PODSUSEDskoj ALEJI I DVORIŠTE, br ZK uložka 1692** (u daljnjem tekstu: „Kuća“).
- (3) Kuća se u najam daje u potpunosti namještena.
- (4) Ovim ugovorom najmodavac se obvezuje osigurati korištenje stana najmoprimcu isključivo za prijavu boravka djelatnika najmoprimca.

II/ TEMELJNA UTVRĐENJA I JAMSTVA

Članak 2.

- (1) Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da je neograničeni vlasnik predmetne Kuće u 1/2 koju daje u zakup i garantira da u vrijeme sklapanja ovog Ugovora Kuća nije dana u zakup, niti je trećim osobama dano bilo kakvo pravo na tom prostoru koje isključuje, umanjuje ili ograničava pravo Zakupniku sukladno ovom Ugovoru.
- (2) Suvlasnik Kuće u 1/2 Ranko Boranić, Podsusedska Aleja 45, 10 000 Zagreb, OIB:80608035534, potpisom ovog ugovora potvrđuje da je ovaj ugovor pročitao, razumio njegov sadržaj, te ga u znak suglasnosti i prihvatanja, svoje slobodno izražene volje vlastoručno potpisuje.

III/ TRAJANJE UGOVORA

Članak 3.

- (1) Ovaj Ugovor o zakupu Ugovorne strane sklapaju na određeno vrijeme od 2 **(dvije) godine**, počevši od **06.10.2023. godine**.
- (2) Uz pisanu suglasnost obiju strana, ugovor može biti produžen dodatkom najkasnije 30 (trideset) dana prije kraja ugovorenog roka.

IV/ KORIŠTENJE KUĆE

Članak 4.

- (1) Zakupnik će Kuću koristiti za poslovne potrebe.
- (2) Zakupnik ima pravo primiti posjete bez posebne suglasnosti Zakupodavca.
- (3) Zakupnik je dužan pridržavati se propisanog Kućnog reda.
- (4) Ovim ugovorom najmodavac se obvezuje osigurati korištenje stana najmoprimcu isključivo za prijavu boravka djelatnika najmoprimca.

V/ ZAKUPNINA

Članak 5.

- (1) Ugovorne strane ugovaraju visinu mjesečne zakupnine u iznosu od **900,00 (devetsto) eura**. Zakupnik je dužan plaćati zakupninu 1 (jedan) mjesec unaprijed **do 25. (dvadesetpetog) dana u mjesecu na koji se plaćanje odnosi**. Zakupnik će plaćati iznos zakupnine na račun Zakupodavca otvoren kod **Zagrebačka Banka d.d., IBAN: HR6223600003212266289**.

VI/ GARANTNI DEPOZIT

Članak 6.

- (1) Ukupni iznos garantnog depozita je **900,00 (devetsto) eura**, važeći za cjelokupno vrijeme trajanja zakupa.
- (2) Zakupnik će garantni depozit platiti prilikom potpisa ovog Ugovora.
- (3) Depozit će služiti kao osiguranje da će Zakupnik plaćati zakupninu i račune režijskih troškova u skladu s datumom njihova dospijeca, te osiguranje u slučaju štete u predmetnoj Kući.

(4) Potpisivanjem ovog Ugovora Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da, u slučaju da Zakupnik ne ispuni ili neuredno ispuni bitne obveze, ili pak radi pokrića eventualne štete, upotrijebi djelomično ili u cijelosti navedeni iznos depozita, bez posebnog pristanka Zakupnika.

(5) U slučaju da Zakupnik ne ispuni obveze iz ovog Ugovora koje se odnose na neplaćanje zakupnine iz članka 5. (pet), na neplaćanje režijskih troškova iz članka 7. (sedam), te u slučaju da se prilikom izlaska iz predmetne Kuće utvrdi veća šteta koja nije uzrokovana njegovim redovitim korištenjem, a što se utvrđuje prilikom primopredajnog zapisnika o završnom stanju prostora, depozit neće biti vraćen kroz idućih mjesec dana u kojem roku je Zakupodavac dužan utvrditi stvarno stanje štete po ovlaštenom procjenitelju i koji troškovi popravka će biti naplaćeni iz depozita, s time da je dužan omogućiti Zakupniku da sam otkloni tu štetu u tom roku.

(6) Ukoliko Zakupnik odbije izvršiti popravke štete u Kući u roku iz stavka 5 (pet) ovoga članka, a stranke se ne uspiju suglasiti o visini troškova radova navedenih u prethodnom stavku, Zakupodavac je dužan zatražiti pisanu ponudu od najmanje dvije tvrtke, s kojim izborom je upoznat i Zakupnik, koje izvršavaju takve radove, da izvrše procjenu nužnih radova, koju je dužan poslati Zakupniku na naplatu iz depozita. Po izvršenoj procjeni Zakupodavac može zadržati iznos naznačen u najnižoj ponudi, a ostatak iznosa osiguranja vraća se Zakupniku. Ukoliko iznos dugovanja i popravaka premašuje iznos garantnog depozita, Zakupnik je dužan nadoknaditi razliku Zakupodavcu.

(7) U slučaju da ne nastupe okolnosti zbog kojih bi Zakupodavac bio ovlašten ostvariti svoje pravo naplate iz navedenog depozita, Zakupodavac će garantni depozit u punom iznosu vratiti Zakupniku najkasnije 15 (petnaest) dana od isteka ovog Ugovora, s time da Zakupnik nema prava potraživati nikakvu kamatu na vraćeni depozit, ukoliko on bude na vrijeme vraćen.

(8) Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da u slučaju prijevremenog raskida ovog Ugovora ima pravo zadržati dani depozit, a isti ne ulazi u zadnji zakup.

VII/ OSTALI TROŠKOVI

Članak 7.

(1) Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnik pored zakupnine iz članka 5 (pet) ovog Ugovora, plaćati 50% svih režijskih troškova vezanih uz korištenje Kuće (toplana, plin, struja, voda, Zagrebački holding, pričuva, internet, televizija) na način da će Zakupodavac plaćati račune režijskih troškova a Zakupnik se obvezuje refundirati Zakupodavcu iznos istih temeljem uplatnica dostavljenih na mail adresu za korespondenciju u članku 15 . stavak 2 ovog Ugovora.

(2) Sve troškove iz stavka 1. (prvog) ovog članka u vezi s korištenjem Kuće do primopredaje snosi Zakupodavac, a nakon toga za vrijeme trajanja najma snosi Zakupnik.

(3) Zakupnik se obvezuje po završetku zakupa vratiti Kuću Zakupodavcu u istom stanju u kakvom ga je preuzeo, uzimajući u obzir promjene nastale redovitim korištenjem.

VIII/ PREDAJA KUĆE ZAKUPNIKU

Članak 8.

- (1) Zakupodavac se obvezuje predati Zakupniku Kuću iz članka 1 (jedan) ovog Ugovora u zakup **na dan potpisa ovog ugovora.**
- (2) Zakupnik se obvezuje koristiti Kuću, namještaj i opremu u Kući pažnjom dobrog domaćina, a štetu nastalu zbog nepažnje ili nestručnog korištenja sebe, svoje obitelji, gostiju i prijatelja dužan je u cijelosti nadoknaditi Zakupodavcu.
- (3) Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja prostorija i aparata do kojeg je došlo uslijed redovitog korištenja.
- (4) Primopredajni zapisnik o početnom stanju prostora, instalacija i inventara sastavit će se prilikom useljenja. Isti postupak primijenit će se s obzirom na završno stanje prostora, instalacija i inventara.
- (5) Zakupnik je dužan tijekom perioda trajanja ovog Ugovora omogućiti Zakupodavcu redovni pregled stanja predmetne Kuće jednom u 30 (trideset) dana uz najavu 3 (tri) dana unaprijed i u prisutnosti Zakupnika.

IX/ PREINAKE OD STRANE ZAKUPNIKA

Članak 9.

- (1) Preinake od strane Zakupnika u/na iznajmljenim prostorijama (nadogradnja, pregrađivanje, bušenje, rušenje, bojenje, lakiranje, opločenje, mijenjanje specifikacije i sl.), predmetne Kuće, pripadajućih instalacija i uređaja, te zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade mogu uslijediti isključivo uz prethodno pismeno odobrenje Zakupodavca.

X/ TROŠKOVI ODRŽAVANJA I POPRAVAKA

Članak 10.

- (1) Zakupnik se obvezuje podmirivati sve troškove tekućeg održavanja Kuće odnosno zamjenjivati sav potrošni materijal, kao i snositi troškove manjih popravaka u predmetnoj Kući nastalih redovitim korištenjem do iznosa od 67,00 (šezdeset i sedam) eura.
- (2) Zakupodavac je dužan snositi sve eventualne veće troškove bitnih popravka (popravlak vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, električnih instalacija, instalacija centralnog grijanja, klimatizacijskih uređaja), kao i sve popravke na aparatima i uređajima, koji su nastali kao rezultat dotrajalosti uslijed redovite upotrebe, kako bi se Kuća održavala u stanju prikladnom za stanovanje.

(3) Zakupnik je dužan bez odgode obavijestiti pisanim putem Zakupodavca o potrebi izvršenja popravaka iz stavka 2 (drugog) ovog članka, koji u skladu s odredbama ovog članka padaju na teret Zakupodavca, te im dati primjeren rok za njihovo izvršenje.

(4) Ukoliko Zakupodavac ne izvrši zatražene popravke u danom mu primjerenom roku, Zakupnik je ovlašten sam izvršiti potrebne popravke i odbiti taj iznos od zakupnine.

XI/ PODZAKUP

Članak 11.

(1) Prema izričitom sporazumu ugovornih strana, Zakupnik nije ovlašten dati unajmljenu Kuću u podzakup trećima, bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca.

XII/ OTKAZ UGOVORA

Članak 12.

(1) Zakupodavac zadržava pravo otkaza ovog Ugovora i prije isteka ugovornog roka u slučaju da:

1. Zakupnik ne podmiri zakupninu niti u roku 15 (petnaest) dana od dana dospijeca pojedinog iznosa zakupa sukladno ovom Ugovoru
2. Zakupnik ne podmiri troškove iz članka 7 (sedmog) stavka 1 (prvog) ovog Ugovora niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana dospijeca pojedinog troška iz članka 7 (sedmog) stavka 1 (prvog) ovog Ugovora

(2) Ugovorne strane mogu otkazati ovaj Ugovor svakog 01. (prvog) u mjesecu s otkaznim rokom od 30 (trideset) dana ako Ugovorne strane ne dogovore drugačije.

(3) Tijekom otkaznog roka obje Ugovorne strane moraju se pridržavati svih obveza iz Ugovora.

(4) U slučaju da Ugovorne strane ne produlje vremensko trajanje ovog Ugovora ili u slučaju prijevremenog raskida ovog Ugovora, Zakupodavac ima pravo Kuću pokazati novim potencijalnim Zakupnicima mjesec dana prije isteka Ugovora, uz uvjet da o tome obavijesti Zakupnika barem 1 (jedan) dan ranije, te da to učini u vrijeme kad svojom nazočnošću neće ometati Zakupnika u korištenju Kuće.

(5) U zajedničkom suglasju moguć je sporazumni raskid ugovora.

XIII/ POVRAT KUĆE ZAKUPODAVCU

Članak 13.

- (1) Ugovorne strane suglasne su da je Zakupnik do isteka Ugovora ili u slučaju otkaza ovog Ugovora prije isteka ugovorenog roka, do isteka otkaznog roka dužan podmiriti sve tekuće troškove koji terete predmetnu Kuću do datuma povrata, te dokaze o tome prezentirati Zakupodavcu, kao i predati Zakupodavcu sve postojeće ključeve od predmetne Kuće.
- (2) Nakon povrata Kuće, Zakupnik nema pravo od Zakupodavca potraživati nikakvu naknadu za svoja ulaganja u predmetnu Kuću, osim ako se stranke o tome nisu sporazumjele pisanim putem.
- (3) U slučaju isteka ili otkaza ovog Ugovora, Zakupnik se obvezuje, ako to Zakupodavac zahtjeva, vratiti sve preinake koje je načinio u početno stanje, osim običnog habanja pri korištenju.
- (4) Zakupnik se obvezuje po završetku zakupa vratiti Kuću Zakupodavcu u istom stanju u kakvom ga je preuzeo, uzimajući u obzir normalnu uporabu Kuće i prateće opreme.
- (5) U slučaju da Zakupnik napusti nekretninu bez najave ovlašćuje Zakupodavca da uz prethodnu obavijest Zakupniku u kojoj mu daju priliku za prisustvovanje samostalno sastavi zapisnik o završnom stanju Kuće te se slaže sa svim navedenim u istom.

XIV/ PRIJENOS PRAVA I OBVEZA IZ OVOG UGOVORA

Članak 14.

- (1) U slučaju promjene osobe ili pravnog statusa Ugovornih strana, prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na novu osobu Ugovorne strane odnosno na njezinog pravnog sljednika.
- (2) U slučaju da Zakupodavac, za vrijeme trajanja ovog Ugovora, proda predmetna Kuća, tada Zakupodavac ili kupac predmetne Kuće neće biti ovlašteni raskinuti ovaj Ugovor.
- (3) Sva prava i obveze iz ovog ugovora Ugovorne strane mogu prenijeti na drugu pravnu ili fizičku osobu u Hrvatskoj, uz prethodnu pisanu suglasnost druge Ugovorne strane.

XV/ PRIJEPISKA UGOVORNIH STRANA

Članak 15.

(1) Sva prepiska između Zakupodavca i Zakupnika biti će u pisanom obliku.

(2) Osobe ovlaštene za prepisku su:

za Zakupodavca: Zakupodavac osobno, e-mail: rboranic@gmail.com

za Zakupnika: Direktor osobno, e-mail: kreso@concessum.com

(3) Ugovorne strane obavezne su obavijestiti u roku ne duljem od 7 (sedam) dana pismenim putem jedna drugu o promjenama kontakt informacija iz stavka 2 (dva) ovog članka.

XVI/ PRIMJENA PRAVA I RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 16.

(1) Za sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom ugovorne strane sporazumno ugovaraju primjenu odgovarajućih odredbi Zakona o zakupu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.

(2) Eventualni spor stranke će nastojati riješiti dogovorno, ukoliko dogovor ne uspije spor rješava nadležni sud.

(3) Za slučaj spora iz ovog Ugovora, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

XVII/ DJELOMIČNA NEVALJANOST UGOVORA

Članak 17.

(1) Ukoliko bi neka odredba ovog Ugovora postala nevaljana zbog suprotnosti pravnim propisima, koji bi mogli postati obvezujući nakon sklapanja ovog Ugovora, ta okolnost neće imati utjecaja na valjanost Ugovora u cjelini.

(2) U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, nevaljana odredba zamijenit će se valjanom, pri čemu će ugovorne strane nastojati, koliko to eventualni budući propis bude omogućavao, održati smisao i cilj zamijenjene odredbe.

XVIII/ VIŠA SILA

Članak 18.

(1) Ukoliko nastupi događaj više sile, koji sprječava ugovorne strane u ispunjavanju njihovih, ovim Ugovorom preuzetih obveza, a koji je prilikom sklapanja Ugovora bio nepredvidiv i neovisan od volje ugovornih stranaka (rat, prirodne nepogode, i sl.), ugovorne strane oslobađaju se svojih obveza dok taj događaj traje.

(2) Stranke sporazumno utvrđuju kako pandemija Covid-19 ne predstavlja višu silu.

XIX/ ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

(1) Ugovorne strane su suglasne da su izmjene i dopune ovog Ugovora valjane samo ako su sačinjene u pisanom obliku i potpisane od obje ugovorne strane.

(2) U znak prihvatanja ovog Ugovora i razumijevanja njegovih odredaba, Ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

(3) Ovaj Ugovor stupa na snagu na dan potpisivanja te uplate depozita i prve zakupnine.

XX/ PRIMJERC I UGOVORA

Članak 20.

(1) Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) primjerka, 2 (dva) za potrebe Zakupodavca i 2 (dva) za potrebe Zakupnika.

Zakupodavac Đurđica Boranić

Đurđica Boranić

Suvlasnik Ranko Boranić

Ranko Boranić

Zakupnik: Concessum d.o.o.



CONCESSUM
d.o.o. za posredovanje
pri zapošljavanju, Zagreb
OIB: 822763205610

CONCERTUM
d.o.o. 23 00 00 00 Zagreb
OIB: 90033045034

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU DOKUMENTACIJE
Z A G R E B 1

13-05-2026

PREDSTEĆAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POSTE

KLASA:

UR. BROJ:



Poštarina plaćena
Hrvatskoj pošti



Financijska Agencija
Regionalni Centar Zagreb
Ulica grada Vukovara 70
10 000 Zagreb

AD