

Stečajna masa iza NIKA BAU d.o.o. u stečaju, Bukovlje, Ulica Josipa Kozarca 56, OIB: 21318323704, zastupan po stečajnoj upraviteljici Moniki Trkulja, Bukovlje, Ulica Josipa Kozarca 56, OIB: 15773842991 (dalje u tekstu: „Zakupodavac“)

i.....  
.....

RADIO SLAVONIJA d.o.o., Slavonski Brod, Ulica 108. brigade ZNG 34, OIB: 08220453686, zastupan po prokuristu Dubravku Galoviću, Slavonski Brod, Ulica Frana Mažuranića 31, OIB: 36410811555 (dalje u tekstu: „Zakupnik“),

a oboje zajedno: „Ugovorne strane“

sklopili su u Slavonskom Brodu, dana 14. travnja 2026. godine  
sljedeći:

**UGOVOR  
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA  
(dalje u tekstu: „Ugovor“)**

**PREAMBULA**

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor suglasno polazeći od sljedećih utvrđenja:

-da je pravni prednik Zakupodavca NIKA BAU d.o.o., Slavonski Brod, Nikole Zrinskoga 67, OIB: 21953721847 sa Zakupnikom dana 06. listopada 2023. godine sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora za nekretninu oznake Rbr.1, k.č.br. 2816/2, broj D.L. 26, NIKOLE ZRINSKOG površine 803 m2 (u naravi DVORIŠTE površine 388 m2 i ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Slavonski Brod, NIKOLE ZRINSKOG ULICA 67 površine 415 m2), sveukupne površine 803 m2, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu, zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod u zk.ul.br. 27600 k.o. 328758, SLAVONSKI BROD, i to: 1. Suvlasnički dio: 925/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor oznake PP1 u prizemlju zgrade, sadržaja: prijem, hodnik, ured 1, ured 2, ured 3, ured 4, ured 5, ured 6, arhiva, kuhinja, wc M, wc Ž neto korisne površine 175,61 m2, parkirna mjesta PM1 i PM2 netto korisne površine 6,26 m2 sve u nacrtu označeno smeđom kosom šrafurom, ukupne netto korisne površine 181,87 m2

--da je predmetni Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme, koje je vrijeme proteklo dana 06. listopada 2025. godine

-da je nakon proteka vremena na koji je sklopljen predmetni Ugovor o zakupu poslovnog prostora Zakupnik nastavio koristiti stvar, odnosno nastavio je koristiti predmetni poslovni prostor u skladu s odredbama Ugovora o zakupu poslovnog prostora

-da se predmetni Ugovor o zakupu poslovnog prostora stavlja izvan snage, odnosno isti više ne proizvodi nikakve pravne učinke te se sklapa ovaj novi Ugovor sa sljedećim sadržajem-----

## **PREDMET UGOVORA**

### **Članak 1.**

Predmet ovog Ugovora je zakup poslovnog prostora i parkirališnih mjesta u Slavonskom Brodu, Ulica Nikole Zrinskog 67, oznake Rbr.1, k.č.br. 2816/2, broj D.L. 26, NIKOLE ZRINSKOG površine 803 m2 (u naravi DVORIŠTE površine 388 m2 i ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Slavonski Brod, NIKOLE ZRINSKOG ULICA 67 površine 415 m2), sveukupne površine 803 m2, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu, zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod u zk.ul.br. 27600 k.o. 328758, SLAVONSKI BROD, i to:-----

1/ 1. Suvlasnički dio: 925/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor oznake PP1 u prizemlju zgrade, sadržaja: prijem, hodnik, ured 1, ured 2, ured 3, ured 4, ured 5, ured 6, arhiva, kuhinja, wc M, wc Ž neto korisne površine 175,61 m2, parkirna mjesta PM1 i PM2 neto korisne površine 6,26 m2 sve u nacrtu označeno smeđom kosom šrafurom, ukupne neto korisne površine 181,87 m2, a koji se nalazi u vlasništvu Zakupodavca;-----

2/ 31. Suvlasnički dio: 50/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) parkirališno mjesto oznake 2 u garaži u podrumu neto korisne površine 9,79 m2 u nacrtu označeno roznom horizontalnom šrafurom, a koji se nalazi u vlasništvu Zakupodavca;-----

3/ 33. Suvlasnički dio: 42/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) parkirališno mjesto oznake 4 u garaži u podrumu neto korisne površine 8,35 m2 u nacrtu označeno svijetlo zelenom horizontalnom šrafurom, a koji se nalazi u vlasništvu Zakupodavca;-----

4/ 39. Suvlasnički dio: 27/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39) parkirališno mjesto oznake 10 u garaži u podrumu neto korisne površine 5,40 m2 u nacrtu označeno tamno ljubičastom horizontalnom šrafurom, a koji se nalazi u vlasništvu Zakupodavca. -----

### **Članak 2.**

2.1. U skladu s utvrđenjima iz članka 1. ovog Ugovora Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor i parkirališna mjesta opisana u članku 1. ovog Ugovora za obavljanje djelatnosti koje čine predmet njegova poslovanja, u okviru njegove registrirane djelatnosti.-----

2.2. Ovaj Ugovor sklapa se najkasnije do pravomoćnosti rješenja o dosudi koje će Trgovački sud donijeti prilikom prodaje nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da u tom slučaju nije potrebna nikakva posebna izjava o otkazu, već se predmetni ugovor automatski smatra raskinutim danom pravomoćnosti rješenja o dosudi. -----

## **ZAKUPNINA**

### **Članak 3.**

3.1. Ugovorne strane ugovaraju visinu zakupnine u iznosu od 1.000,00 EUR (slovima: tisuću eura i nula centi) mjesečno. Zakupnik se zakupninu obvezuje plaćati Zakupodavcu najkasnije do 10-tog u mjesecu na bankovni račun o kojem će Zakupodavac naknadno obavijestiti Zakupnika.-----

3.2. Zakupodavac se obvezuje snositi sve režijske troškove koji proizlaze iz korištenja prostora u rokovima dospijeca naznačenim u ispostavljenim računima davatelja usluga (režija) te se obvezuje Zakupodavcu dostaviti dokaz o izvršenim uplatama prilikom uplate zakupnine.-----

#### **OTKAZ UGOVORA**

##### **Članak 4.**

4.1. Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor pismenim putem uz poštivanje otkaznog roka od 30 (slovima: trideset) dana od dana dostave pismenog otkaza Zakupniku.-----

4.2. U slučaju da Zakupnik ne podmiri dvije dospelje obveze zakupa ili režijskih troškova, Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor bez obveze poštivanja otkaznog roka prema Zakupniku.-----

4.3. Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor pismenim putem uz poštivanje otkaznog roka od 30 (slovima: trideset) dana od dana dostave pismenog otkaza Zakupodavcu.-----

#### **UREĐENJE PROSTORA**

##### **Članak 5.**

5.1. Zakupnik će eventualno uređenje prostora obaviti o svom trošku te učinjeni trošak iskazati u svom knjigovodstvu kao ulaganje u tuđu imovinu te isti nema pravo potraživati povrat ulaganja od Zakupodavca.-----

5.2. Zakupnik se obvezuje obavijestiti Zakupodavca o svakom eventualnom uređenju prostora.-----

5.3. Ulaganje u prostor će se amortizirati tijekom trajanja ovog Ugovora. Navedeno nema nikakvog utjecaja na visinu ugovorene zakupnine iz članka 3. ovog Ugovora.-----

5.4. Zakupnik je po prestanku ugovora dužan vratiti Zakupodavcu prostor u urednom stanju, imajući u vidu trošenje koje nastaje redovnom upotrebom.-----

#### **PODZAKUP**

##### **Članak 6.**

Zakupnik ne može bez suglasnosti Zakupodavca nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora niti bilo koji njezin dio davati u podzakup drugome.-----

#### **OVRŠNA KLAUZULA**

##### **Članak 7.**

7.1. Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne javnobilježničke isprave u skladu s odredom članka 54. Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine, broj 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22), te je Zakupnik suglasan da Zakupodavac može na temelju njega neposredno provesti prisilnu ovrhu na njegovoj cjelokupnoj imovini, kao i na računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke, ili drugog subjekta koji obavlja poslove novčanog prometa, radi naplate tražbine iz članka 3. ovog Ugovora po njenom dospijecu.-----

7.2. Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da sva dospjela, a nepodmirena potraživanja s osnove zakupnine i svih režijskih troškova, Zakupodavac kao vjerovnik namiri, bez daljnjih pitanja, ili odobrenja, neposredno putem prisilne ovrhe na cjelokupnoj njegovoj imovini u svoju koristi na temelju ovog Ugovora.-----

7.3. Zakupnik je suglasan da se u svrhu naplate bilo kojeg potraživanja Zakupodavca iz ovog Ugovora s osnove utvrđene u članku 3. ovog Ugovora, po dospelosti potraživanja, može neposredno provesti prisilna ovrha na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke, ili drugog subjekta koji obavlja poslove platnog prometa. -----

7.4. Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik, temeljem zahtjeva Zakupodavca na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti. Zakupnik pristaje da će se dospelost obveze iz ovog Ugovora utvrditi na temelju obračuna koji će Zakupodavac, ukoliko isti nije u suprotnosti s odredbama ovog Ugovora, uz zahtjev za izdavanje potvrde ovršnosti dostaviti javnom bilježniku.-----

7.5. Zakupnik je suglasan da Zakupodavac, u slučaju raskida ili otkaza Ugovora, može ostvariti pravo pridržaja na njegovoj imovini koja se nalazi u zakupljenim nekretninama iz članka 1. ovog Ugovora, sve do ispunjenja njegovih obveza preuzetih ovim Ugovorom. Zakupnik izričito izjavljuje da Zakupodavac može neposredno temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave po raskidu ovog Ugovora, isteku Ugovora, ili proteku otkaznog roka, bez daljnjih pitanja ili odobrenja, protiv Zakupnika tražiti prisilnu ovrhu radi predaje u posjed nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora a koja je predmet odnosa Ugovornih strana.-----

7.6. Zahtjev Zakupodavca za izdavanje potvrde ovršnosti smatrat će se osnovanim, ako uz zahtjev javnom bilježniku dostavi Ugovor o zakupu, obračun dugovanja Zakupnika te ukoliko Zakupnik po pismenom pozivu javnog bilježnika u roku od 3 (slovima: tri) dana od dana primitka poziva ne dostavi dokaz o plaćenom dugovanju prema izvodu otvorenih stavaka Zakupodavac. -----

#### **ZADUŽNICA**

##### **Članak 8.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će Zakupnik izdati Zakupodavcu zadužnicu na iznos 6 (slovima: šest) mjesečnih zakupnina, a koja zadužnica se vraća po prestanku ovog Ugovora u slučaju da je Zakupnik uredno ispunio sve svoje obveze prema Zakupodavcu utvrđene ovim Ugovorom. -----

#### **ZAVRŠNE ODREDBE**

##### **Članak 9.**

Sve nesporazume koji se tiču tumačenja ovog Ugovora Ugovorne strane će pokušati riješiti u dobroj volji i sporazumno u roku od 30 (slovima: trideset) dana, a ako to ne bi bilo moguće, stranke ugovaraju

nadležnost stvarno nadležnog suda u Slavonskom Brodu.-----

**Članak 10.**

Za sve ono što ovim Ugovorom nije posebno ugovoreno primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24). -----

**Članak 11.**

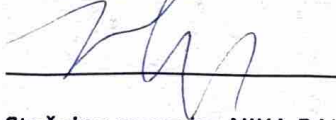
**11.1.** Ugovorne strane su suglasne da su izmjene i dopune ovog Ugovora valjane samo ako su sačinjene u pisanom obliku i potpisane od obje Ugovorne strane.-----

**11.2.** U znak prihvatanja ovog Ugovora i razumijevanja njegovih odredaba, Ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.-----

**11.3.** Ovaj Ugovor stupa na snagu na dan potpisivanja-----

**11.4.** Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (slovima: tri) istovjetna primjeraka, za svaku Ugovornu stranu po jedan te jedan primjerak ostaje u arhivi javnog bilježnika. -----

ZAKUPODAVAC:



Stečajna masa iza NIKA BAU d.o.o. u stečaju,  
zastupan po stečajnoj upraviteljici  
Monika Trkulja

ZAKUPNIK:



**RADIO SLAVONIJA** d.o.o.  
100. brigade ZNG 34  
35000 Slavonski Brod  
RADIO SLAVONIJA d.o.o.,  
zastupan po prokuristu  
Dubravko Galović