

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

FINA – Regionalni centar Osijek, Lorenza Jegera 1, 31000 Osijek
(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Osijeku

Poslovni broj spisa: St-672/2025-7

FINANCIJSKA AGENCIJA

RC OSIJEK

26 -01- 2026

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA 034-011/26-01/2

UR. BROJ 118-08-604-26-1

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv CENTRICE ZAGREB d.o.o. zastupan po odvjetnici Saneli Prša iz Zagreba

OIB 66980823600

Adresa / sjedište Slavonska avenija 6, Zagreb

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv EURO-STAN d.o.o.

OIB 63260167122

Adresa / sjedište

Slavonski Brod, Ulica Petra Svačića 1B

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)

Tražbina proizlazi iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora i 2 parkirna mjesta (solemniziran kod javnoga bilježnika Mladena Matoša, Zagreb, Ilica 297, poslovni broj OV-5764/2021), te iz ispostavljenih računa zakupnine i režija (br.: 1875/HAANACC/251, 1991/HAANACC/251, 2108/HAANACC/251, 2109/HAANACC/251, 2219/HAANACC/251, 2340/HAANACC/251, 2341/HAANACC/251, 2463/HAANACC/251, 2575/HAANACC/251, 2576/HAANACC/251, 2687/HAANACC/251, 2809/HAANACC/251, 2810/HAANACC/251, 2926/HAANACC/251), sa stanjem na dan otvaranja predstečaja 05.01.2026.

Iznos dospjele tražbine 22.366,42 EUR

Glavnica 21.946,82 EUR

Kamate 419,60 EUR (obračun do 05.01.2026.)

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka 0,00 EUR (tekuće tražbine nakon 05.01.2026. nastaju i fakturiraju se mjesečno sukladno ugovoru)

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

U prilogu: solemnizirani Ugovor o zakupu (OV-5764/2021), računi navedeni u pravnoj osnovi, Opomena 02.01.2026. sa specifikacijom+ povratnica, obračun zateznih kamata do 05.01.2026, te

računi zakupnine i režija (br.: 1875/HAANACC/251, 1991/HAANACC/251, 2108/HAANACC/251, 2109/HAANACC/251, 2219/HAANACC/251, 2340/HAANACC/251, 2341/HAANACC/251, 2463/HAANACC/251, 2575/HAANACC/251, 2576/HAANACC/251, 2687/HAANACC/251, 2809/HAANACC/251, 2810/HAANACC/251, 2926/HAANACC/251),

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA za iznos 21.946,82 EUR, na ugovor se može staviti klauzula ovršnosti sukladno članku 30. ugovora o zakupu

Naziv ovršne isprave: Solemnizirani Ugovor o zakupu poslovnog prostora i 2 parkirna mjesta (poslovni broj OV-5764/2021, javnoga bilježnika Mladena Matoša, Zagreb, Ilica 297)

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava: NEMA

—

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo: N/P

Iznos tražbine 0,00 EUR

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje: N/P (nema razlučnog prava)

Razlučni vjerovnik pristaje na odgodu namirenja: N/P (nema razlučnog prava)

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava: NEMA

—

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo: N/P

Izlučni vjerovnik pristaje na izdvajanje predmeta: N/P (nema izlučnog prava)

Mjesto i datum

Zagreb, 23.1.2026.g.

Potpis vjerovnika

Centrice Zagreb d.o.o. po punomoćnici

Prilog:

Odvjetnička punomoć


ODVJETNICA
SANELA PRŠA
Kneza Višeslava 2, 10000 ZAGREB

PUNOMOĆ

Soutup 730
ODVJETNICA
SANELA PRŠA
Kneza Višeslava 2, 10000 ZAGREB

Ovlašćujem odvjetnicu Sanelu Prša iz Zagreba, Kneza Višeslava 2, da me zastupa u građanskom, parničnom, vanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom predmetu, postupku pred trgovačkim sudom, u postupku pred tijelima državne uprave koji se vodi kod.....TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU I FINE

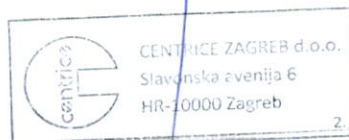
Radi...PRIJAVE TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

u predmetu pod poslovnim brojem.....St-672/2025.....

Ovlašćujem ju da me zastupa u svim mojim pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te da zbog zaštite i ostvarenja mojih na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa poravnavanja, da daje nasljedne izjave te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

U ZAGREBU , dana 23.1.2026 .god.

CENTRICE ZAGREB d.o.o. po
direktoru MIHA AŽMAN



UGOVOR O ZAKUPU

Između Zakupodavca: **CENTRICE ZAGREB Ltd.d.o.o.**, sjedište: Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb; matični broj subjekta: **080421695**; porezni broj: OIB **66980823600**; kojeg zastupa direktor **g. Miha Ažman**

Zakupnika: **Euro-Stan d.o.o.**, sjedište: Petra Svačića 1b, 35000 Slavonski Brod; matični broj subjekta: **050038315**; poreznibroj: OIB **63260167122**; kojeg zastupa direktor **g. Nikola Mostarkić**;

(Zakupodavac i Zakupnik se u nastavku zajednički nazivaju "Ugovorne strane");

Ugovorne strane ovime sklapaju ovaj ugovor (u daljnjem tekstu "Ugovor"), te dogovaraju kao što slijedi:

Uvodne odredbe

ČLANAK 1.

Ugovorne strane utvrđuju:

- da je Zakupodavac vlasnik poslovnog objekta pod nazivom "City Plaza Zagreb", a koji se nalazi na križanju Slavonske avenije i Marohničeve ulice, a koji je upisan u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu Zemljišnoknjižni odjel Zagreb zk.ul. 25687 k.o. Trnje (u daljnjem tekstu "Poslovni objekt"). Zemljišno knjižni izvadak za Poslovni objekt je Prilog A ovom Ugovoru.

Predmet ugovora

ČLANAK 2.

2.1. Zakupodavac Zakupniku daje u zakup dio Poslovnog objekta, odnosno niže navedeni Poslovni prostori parkirna mjesta:

- lokacija Poslovnog prostora: zgrada B1, južna strana 5kata; površina Poslovnog prostora: **186,92m²**; uvećane za 5 % (9,35m²) na ime korištenja zajedničkih prostora unutar i izvan Poslovnog objekta (koje je Zakupodavac namijenio općoj uporabi), brojčana oznaka Poslovnog prostora: **B1.A_5**; (u daljnjem tekstu "Poslovni prostor");

- **2 parkirna mjesta** u podzemnoj garaži

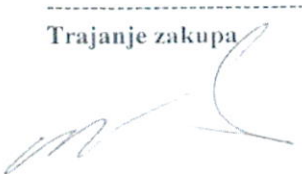
(u daljnjem se tekstu zakupljeni Poslovni prostor naziva "Predmet zakupa").

Smanjenja tlocrtne površine Predmeta zakupa do kojih dođe zbog ugradnje ili drugih strukturnih promjena za koje je odgovoran Zakupnik nisu relevantni za izračune koji se provode na osnovi ovog Ugovora.

2.2. Zakupnik ima neekskluzivno pravo korištenja zajedničkih prostora i opreme Poslovnog objekta namijenjenih za posjetitelje (npr. hodnici, sanitarni čvorovi, stubišta, dizala itd.), pomoćnih prostora (npr. strojarnica, prostor za odlaganje otpada, dostavne površine itd.) i funkcionalnih prostora (npr. parkirališne površine, prilazni putevi, vanjska oprema, zelene površine) zajedno sa ostalim korisnicima Poslovnog objekta (u daljnjem tekstu "Zajedničke površine").

2.3. Prilikom korištenja Zajedničkih površina Zakupnik je obavezan pridržavati se uvjeta korištenja, odredbi ovog ugovora i kućnog reda i svih pisanih obavijesti ili odluka (unutar opsega ovog ugovora) izdanih od strane Zakupodavca i/ili uprave Poslovnog objekta.

Trajanje zakupa



ČLANAK 3.

3.1. Ovaj se Ugovor sklapa na određeno vrijeme za razdoblje od 3 (tri) godine. Razdoblje zakupa počinje teći od 01.06.2021. (dvije tisuće dvadeset i prve) godine (u daljnjem tekstu „Datum početka zakupa”) i ističe 30.05.2024. (dvije tisuće dvadeset četvrte) godine (u daljnjem tekstu „Trajanje zakupa”).

3.2. Ovaj ugovor automatski se produljuje na dodatni period od 2 (dvije) godina, osim ako jedna ugovorna strana najmanje 6 (šest) mjeseci prije isteka roka Ugovora ne dostavi drugoj ugovornoj strani pisanu obavijest da ne želi daljnje produljenje roka.

Primopredaja predmeta zakupa

ČLANAK 4.

4.1. Ugovorne strane suglasne su da će potpisati zapisnik o primopredaji (u daljnjem tekstu „Primopredajni zapisnik”) koji će naknadno biti priložen ovom Ugovoru kao Prilog C (datum potpisivanja Primopredajnog zapisnika u daljnjem se tekstu naziva „Datum primopredaje”). Zakupodavac će o vlastitom trošku izvesti radove koji će uključivati postavljanje pregradnih stijena, ličenje prostora bijelom bojom, postavku novog tepisona i izvedbu kuhinje prema usvojenom tlocrtu.

4.2. Zakupnik ima pravo odbiti predloženi datum primopredaje isključivo zbog ozbiljnih i objektivnih razloga. U navedenom slučaju Zakupnik je obavezan predložiti jedan ili više alternativnih datuma za primopredaju uz uvjet da su predloženi datumi unutar redovitog radnog vremena Zakupodavca i/ili uprave Poslovnog objekta. Obje su ugovorne strane obvezne uložiti najveće napore kako bi se primopredaja izvršila u najkraćem mogućem roku.

4.3. U slučaju utvrđenih nedostataka Zakupodavac je obavezan ukloniti ih u razumnom roku koji ne smije biti duži od 30 radnih dana. Utvrđeni nedostaci ne sprječavaju primopredaju Predmeta zakupa, te nastupanje prava i obveza koje proizlaze iz ovog Ugovora, osim u slučaju da je priroda nedostatka takva da onemogućuje Zakupniku korištenje Predmeta zakupa ili provođenje njegovih poslovnih aktivnosti.

4.4. Ako na Datum primopredaje nisu prisutni predstavnici Zakupnika Zakupodavac će sastaviti Primopredajni zapisnik, te ga odmah dostaviti Zakupniku. Smatra se da je Zakupnik suglasan s Primopredajnim zapisnikom i da se odriče svih pritužbi. U navedenom se slučaju smatra da je primopredaja ispravno izvršena bez obzira na odsutnost Zakupnika.

4.5. Neprihvatanje Predmeta zakupa u stanju koje je ugovoreno ne oslobađa Zakupnika financijskih obveza koje proizlaze iz ovog Ugovora.

4.6. Pravo zakupnika na predaju Predmeta zakupa uvjetovano je urednim polaganjem sredstava osiguranja sukladno članku 11. ovog Ugovora i dokazom o uplati police osiguranja sukladno članku 12. ovog Ugovora.

Zakupnina

ČLANAK 5.

5.1. Ugovorne su strane suglasne da je Zakupnik obavezan Zakupodavcu platiti zakupninu za Predmet zakupa u iznosu koji odgovara ukupnom zbroju sljedećih iznosa koji se svaki zasebno izračunavaju na sljedeći način:

5.1.1. za Poslovni prostor ukupne neto površine $186,92 \text{ m}^2 * 10,5 \text{ EUR/m}^2 = 1.962,66 \text{ EUR}$ / mjesечно (u daljnjem tekstu “Zakupnina za poslovni prostor”), uz uvjet da je navedeni iznos

podlozan Indeksaciji zakupnine sukladno članku 6. ovog Ugovora; -----

5.1.2. na ime korištenje zajedničkih prostora unutar i izvan Objekta 5,00% površine: **9,35 m² * 10,5 EUR/m² = 98,18 EUR / mjesečno** (u daljnjem tekstu "Zakupnina za zajedničke prostore"), uz uvjet da je navedeni iznos podlozan Indeksaciji zakupnine sukladno članku 6. ovog Ugovora; -

5.1.3. za 2 parkirna mjesta **70 eur mjesečno**, sveukupno 70 € mjesečno-----

(Zakupnina za poslovni prostor, Zakupnina za zajedničke prostore u daljnjem tekstu se nazivaju „Zakupnina“). -----

5.2. Ukupan iznos fiksne mjesečne Zakupnine za Predmet zakupa (isključujući Fiksne i Promjenjive Troškove Usluga, te isključujući PDV) iznosi **2.130,84 EUR** (dvije tisuće sto trideset eura i osamdeset i četiri centa) («Zakupnina») podređeno indeksiranju. -----

5.3. Zakupnina se izračunava i plaća na sljedeći način: -----

5.3.1. U odnosu na Zakupninu (podređeno indeksiranju) i Fiksne Troškove Usluga Zakupodavac će izdati račun za odnosni jednomjesečni period unaprijed, najkasnije do 10-og (desetog) dana u mjesecu za koji se plaćaju Zakupnina i Fiksni Troškovi Usluga, s rokom dospelja od 8 (osam) dana. -----

5.3.2. Obveza plaćanja Zakupnine, Troškova usluga i drugih obveza koje proizlaze iz ovog Ugovora počinje na Datum primopredaje. Zakupodavac Zakupninu i Troškove usluga za mjesec u kojem započinje obveza naplaćuje proporcionalno. Zakupodavac naplaćuje Zakupninu i Troškove usluga za zadnji mjesec zakupa do ponovnog Datuma primopredaje Predmeta zakupa Zakupodavcu. -----

5.3.3. Plaćanje Zakupnine prema ovom Ugovoru bit će izvršeno na račun broj **IBAN HR12 2503 0071 0111 1111 6 s pozivom na broj: 0000189123**, otvoren kod Sberbank d.d. Zagreb, a plaćanja s osnova Troškova Usluga prema ovom Ugovoru bit će izvršena na račun Zakupodavca broj **IBAN HR92 2503 0071 1110 0231 3**, otvoren kod Sberbank d.d. Zagreb. U slučaju promjene broja računa, Zakupodavac će o istom pravovremeno obavijestiti Zakupnika pisanim putem. -----

5.3.4. Zakupnina koja se odnosi na prvi mjesec trajanja Zakupa bit će plaćena najkasnije 8 (osam) dana od Datuma početka zakupa. -----

5.3.5. Za potrebe ovog Ugovora, svi iznosi u hrvatskim kunama, a koji izražavaju protuvrijednost navedenih iznosa u Eurima, bit će izračunati korištenjem srednjeg tečaja HRVATSKE NARODNE BANKE na dan izdavanja računa, odnosno, na zadnji radni dan koji prethodi izdavanju računa ili drugog zahtjeva za plaćanje, osim ako je drukčije propisano ovim Ugovorom. -----

5.3.6. Zakupnik nema pravo vršiti prijeboj Zakupnine ili bilo koju drugu svoju novčanu obvezu iz ovog Ugovora s bilo kojim otvorenim potraživanjem prema Zakupodavcu. -----

Indeksacija ČLANAK 6.

6.1. Zakupnina koja je određena u članku 5. ovog Ugovora, a koju je Zakupnik dužan plaćati Zakupodavcu u poslovnoj godini 2021 (dvije tisuće dvadesetprvoj), usklađuje se vrijednosno do isteka ovog Ugovora, tako da su za izračun nove Zakupnine od 01. (prvog) siječnja 2022. (dvije tisuće dvadeset druge) mjerodavne promjene vrijednosti koje proizlaze iz razlike indeksnog broja u mjesecu listopadu 2020. (dvije tisuće dvadesete) u odnosu na indeksni broj u mjesecu listopadu 2021. (dvije tisuće dvadeset prve). Za daljnja usklađenja vrijednosti svake iduće poslovne godine

novi indeksirani iznos predstavljat će osnovni iznos koji će se vrijednosno usklađivati sukladno mjerodavnim promjenama vrijednosti koje proizlaze iz razlike vrijednosti indeksa u mjesecu listopadu tekuće godine u odnosu na vrijednost iznosa u listopadu svake prethodne godine. Promjene vrijednosti za obračun nove Zakupnine važe uvijek od 01. (prvog) siječnja svake sljedeće godine. -----

6.2. U svrhe indeksacije, mora se koristiti usklađeni indeks potrošačkih cijena objavljen od strane EUROSTAT-a (definiran u uredbi Vijeća (EZ) br. 2494/95 od 23. (dvadeset trećeg) listopada 1995. (tisuću devetsto devedeset pete) godine (sa svojim primjenjivim amandmanima) o usklađenim indeksima potrošačkih cijena: godišnji indeks (HCPI 2015=100, Europska Unija), objavljuje Eurostat, proizveden u kontekstu Ekonomske i Monetarne unije od strane Europske komisije (Eurostat) na temelju HCPI država članica bez odstupanja iz članka 109 k Ugovora, dok god takva odstupanja postoje.“ -----

6.3. U vezi s obračunom promjena indeksa za utvrđivanje Zakupnine, izričito se utvrđuje da se Zakupnina ne može smanjivati na niži iznos od iznosa utvrđenog ovim Ugovorom, bez obzira na promjene indeksa. -----

Naplata PDV-a

ČLANAK 7.

7.1. Sva plaćanja koja je Zakupnik dužan učiniti u odnosu na Zakupodavca sukladno odredbama ovog Ugovora specificirana su bez Poreza na dodanu vrijednost (PDV), te će dužni iznosi biti uvećani za iznos pripadajućeg PDV-a, pri čemu iznimku čini članak 11. „Osiguranje plaćanja“ ovog Ugovora. -----

7.2. Pozivanje na PDV smatrat će se da uključuje bilo koji izmijenjeni iznos PDV-a i/ili bilo kojeg poreza koji zamjenjuje ili dopunjuje PDV. -----

Fiksni i Promjenjivi troškovi usluga

ČLANAK 8.

8.1. Zakupnik plaća Fiksne Troškove Usluga u iznosu koji odgovara njegovom udjelu u stvarnim troškovima koji su nastali Zakupodavcu s osnova ili u svezi s upravljanjem i održavanjem Poslovnog objekta, sve u skladu s Tabelom popisa Fiksni Troškova Usluga koja se nalazi u prilogu Ugovora kao Prilog D, te isti čini njegov sastavni dio. -----

8.2. Fiksne Troškove Usluga Zakupnik će plaćati temeljem mjesečnih iznosa koji se odnose na troškove održavanja za tekuću kalendarsku godinu. -----

8.3. Za razdoblje od Datuma početka zakupa do 31. (trideset i prvog) prosinca kalendarske godine u kojoj je nastao Datum početka zakupa, mjesečno plaćanje na ime Fiksni Troškova Usluga bit će razmjerno kunsjoj protuvrijednosti od **3,50 EUR** (tri eura i pedeset centi) mjesečno po jednom (1) m² Poslovnog prostora uz uvjet da je navedeni iznos podložan Indeksaciji sukladno članku 6. ovog Ugovora;. -----

Sukladno navedenom, ukupan mjesečni iznos Fiksni Troškova Usluga (isključujući PDV) iznosi **654,22 EUR** (šestopedeset i četiri eura i dvadeset i dva centa) podređeno indeksiranju. -----

8.7. Bilo koje plaćanje Fiksni Troškova Usluga ili plaćanje s osnova Fiksni Troškova Usluga, a koje ostane nepodmireno unutar 10 (deset) radnih dana, smatrat će se neplaćenom Zakupninom, te će biti naplaćeno kao takvo. -----

8.8. U svrhu otklanjanja svake sumnje, mjesečna plaćanja s osnova Fiksni Troškova Usluga ne uključuju plaćanja koja se odnose na korištenje komunalnih usluga (npr: voda, električna energija, plin, itd.) unutar Poslovnog prostora, a koji se posebno mjere sukladno brojilima, te posebno obračunavaju Zakupniku, a koji kao takvi čine Promjenjive Troškove Usluga.-----

8.9. Ako se takve usluge plaćaju, odnosno refundiraju Zakupodavcu, iste će biti obračunate u svim elementima kako su obračunate od strane pružatelja navedene usluge (sukladno očitavanju brojala ili ključu o preraspodjeli). Zakupnik će plaćanja s osnova takvih komunalnih usluga vršiti, odnosno refundirati Zakupodavcu, temeljem računa koji će mu isti ispostaviti do 25. (dvadeset i petog) u mjesecu za prethodni mjesec, a plativo prema dospijeću navedenom u računu. -----

8.10. Zakupnik nema pravo na nikakva potraživanja prema Zakupodavcu u slučaju lošeg funkcioniranja instalacija električne energije, plina, telefona, vode i odvodnje ako se utvrdi da je do navedenog lošeg funkcioniranja došlo uslijed nemara Zakupnika, više sile, odlukom nadležnih tijela vlasti ili bilo kakvog problema unutar distributivne mreže tvrtke isporučitelja usluga, a za koje nije odgovoran Zakupodavac. -----

8.11. Zakupodavac ima pravo ugovoriti djelomično ili potpuno pružanje vanjskih usluga, zajedničkih operativnih usluga i usluga upravljanja s kompetentnim vanjskim pružateljima usluga (u daljnjem tekstu „Ovlaštena osoba“). -----

8.12. Zakupodavac ima pravo imenovati vanjsku osobu ili se takva osoba može zakonski imenovati za djelomično ili ukupno fakturiranje Fiksni troškova usluga i Promjenjivi troškovi usluga (sve zajedno Troškovi usluga) Zakupniku, s čime je Zakupnik suglasan. -----

8.13. Zakupnik nema pravo na nikakva potraživanja prema Zakupodavcu u slučaju lošeg funkcioniranja instalacija električne energije, plina, telefona, vode i odvodnje ako se utvrdi da je do navedenog lošeg funkcioniranja došlo uslijed nemara Zakupnika, više sile, odlukom nadležnih tijela vlasti ili bilo kakvog problema unutar distributivne mreže tvrtke isporučitelja usluga, a za koje nije odgovoran Zakupodavac. -----

8.14. Zakupodavac ima pravo ugovoriti djelomično ili potpuno pružanje vanjskih usluga, zajedničkih operativnih usluga i usluga upravljanja s kompetentnim vanjskim pružateljima usluga (u daljnjem tekstu „Ovlaštena osoba“). -----

8.15. Zakupodavac ima pravo imenovati vanjsku osobu ili se takva osoba može zakonski imenovati za djelomično ili ukupno fakturiranje Fiksni troškova usluga i Promjenjivi troškovi usluga (sve zajedno Troškovi usluga) Zakupniku, s čime je Zakupnik suglasan. -----

Kašnjenja Zakupnika

ČLANAK 9.

9.1. Ako Zakupnik ne ispunjava obveze koje proizlaze iz ovog Ugovora, novčane ili nenovčane, Zakupodavac će izdati odgovarajuću pisanu opomenu uz 15 dodatnih dana za ispunjenje obveze. -----

9.2. Ako Zakupnik ne izvrši svoje obveze usprkos opomeni Zakupodavac ima pravo raskida ovog Ugovora sukladno uvjetima koji su određeni ovim Ugovorom. Ako Zakupnik ne plati bilo koju svoju novčanu obvezu iz ovog ugovora, uključujući ali ne ograničavajući se na Zakupninu i Troškove Usluga u roku od 15 dana nakon primitka pismene opomene Zakupodavac ima pravo trenutnog raskida ugovora bez otkaznog roka, te ima pravo zahtijevati da Zakupnik napusti Predmet zakupa. -----

9.3. U slučaju kašnjenja u plaćanju bilo kojih novčanih obveza, Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu platiti zakonske zatezne kamate, kao što je određeno u članku 10. za razdoblje od datuma dospijeća do datuma plaćanja, te nadoknaditi Zakupodavcu sve sudske i izvan sudske troškove koji su Zakupodavcu nastali u svezi s naplatom njegovih potraživanja prema ovom Ugovoru, odmah po primitku odnosnog računa. Navedeno ne isključuje pravo Zakupodavca na

naknadu štete koja premašuje te iznose. -----

9.4. Sva potraživanja koja proizlaze iz ovog Ugovora potrebno je podmiriti za čitavo razdoblje trajanja Ugovora, uključujući i račune koji dospijevaju nakon isteka Trajanja zakupa. -----

9.5. Ugovorne strane su suglasne da Zakupodavac ima pravo sva plaćanja koja pristignu, bez obzira na naznaku svrhe plaćanja, uračunavati sukladno sljedećem redoslijedu: plaćanja na ime troškova, izdataka i pristojbi, zatim plaćanja na ime zakonskih zateznih kamata, te konačno plaćanje Zakupnine i Troškova usluga koji su dospjeli za najdulje vremensko razdoblje. Zakupnik nema pravo mijenjati navedeni redoslijed namirenja određujući neki drugi redoslijed plaćanja ili namirenja, te nije ovlašten odnosno odriče se eventualnog prava zadržavanja plaćanja. -----

9.6. U slučaju da su Zakupodavac i Zakupnik sklopili nekoliko ugovora (bez obzira na vrstu pravne transakcije) ugovorne strane izričito i neopozivo utvrđuju da Zakupodavac može koristiti plaćanja Zakupnika da najprije namiri bilo koja potraživanja, u cjelini ili djelomično, koja proizlaze iz bilo kojeg ugovora koje su ugovorne strane sklopile i to redoslijedom koji je naveden u članku 9.5. te ono što eventualno ostane za podmirenje potraživanja koja proizlaze iz ovog ugovora. Zakupnik nema pravo mijenjati navedeno, čak ni po ispunjenju obaveze određujući neki drugi redoslijed plaćanja ili namirenja. -----

Zatezne kamatne

ČLANAK 10.

10.1. U slučaju nepridržavanja obveze plaćanja Zakupnine, Troškova održavanja ili Poreza i drugih davanja, ili bilo kojih drugih novčanih obveza Zakupnika, Zakupodavac ima pravo Zakupniku zaračunati zakonske zatezne kamate po kamatnoj stopi sukladno primjenjivim zakonskim odredbama. -----

Osiguranje plaćanja

ČLANAK 11.

11.1. Zakupnik će, na ime osiguranja za slučaj nepoštivanja ugovornih odredbi (neplaćanja Zakupnine i Troškova usluga, štete u Predmetu zakupa i drugih troškova po obvezama iz Ugovora), **uplatiti Zakupodavcu na njegov račun, depozit u iznosu od tri mjesecne zakupnine i fiksnih troškova, odnosno 8.355,18 EUR (osam tisuća tristo pedeset i pet eura i osamnaest centi).** Uplatu depozita, izvršiti najkasnije do datuma potpisa i solemnizacije ovog Ugovora. -----

11.2. Zakupodavac ima pravo, no nije dužan, za cijelo vrijeme trajanja Ugovora, uplaćeni depozit iskoristiti u bilo kojem trenutku u svrhu naplate dospjelih, a neplaćenih potraživanja iz ovog Ugovora koje ima prema Zakupniku, uključivši kamate i troškove. -----

11.3. Ako u bilo kojem trenutku Zakupodavac iskoristi svoje pravo iz stavka 2. ovog članka, Zakupnik je dužan uplatiti depozit do njihovog punog iznosa utvrđenog stavkom 1. ovog članka, u roku od 2 (dva) tjedna. -----

11.4. Ako depozit nije uplaćen, Zakupodavac: -----
ima pravo otkazati Ugovor sukladno članku 24. ovog Ugovora. -----

U slučaju da nije došlo do primopredaje Predmeta zakupa Zakupodavac može odlučiti da odbije predaju Predmeta zakupa Zakupniku, sve do dana uplate urednog depozita ili do dana kada je uplaćen ukupan iznos iz stavka 1. ovog članka, a u kojem slučaju Zakupnik nema pravo na naknadu eventualno nastale štete. -----

11.5. Najkasnije do 15. (petnaestog) veljače svake godine za vrijeme trajanja Ugovora, Zakupnik će povećati iznos depozita kako bi iste bio razmjerni eventualno povišenom iznosu Zakupnine. --



11.6. Po prestanku trajanja ovog Ugovora i urednog povrata Predmeta zakupa u posjed Zakupodavcu, isti je dužan Zakupniku beskamatno vratiti potpuni novčani iznos depozita iz stavka 1. ovog članka, ali samo ako je Zakupnik do tog trenutka podmirio sve svoje dospjele obveze temeljem ovog Ugovora i ako više ne postoje buduće nedospjele obveze iz ovog Ugovora. -----

11.7. Zakupodavac će u svako doba na zahtjev Zakupnika istom izdati potvrdu o saldu depozita -

Polica osiguranja

ČLANAK 12.

12.1. Zakupodavac se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o svom trošku, kod jednog od vodećih osiguravajućih društava osigurati Predmet zakupa, odnosno cjelokupan Poslovni objekt, od uobičajenih rizika kao što su: požar, oluja, puknuće vodovodnih cijevi, lom stakla, potres. -----

12.2. Zakupnik se obvezuje najkasnije do Datuma početka zakupa, a za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora, o vlastitom trošku izvaditi i održavati policu osiguranja izdanu od strane jednog od vodećih osiguravajućih društava, a koja polica bi pokrivala osiguranje od: -----

i) štete koju Zakupnik može pretrpjeti na stvarima, opremi, uređajima, zalihama robe i ostaloj imovini koju je isti unio u Predmet zakupa, kao i -----

ii) šteta koje bi namjernim ili nenamjernim ponašanjem, odnosno krivnjom Zakupnika, krivnjom njegovih zaposlenika, klijenata ili trećih osoba koje za njegov račun obavljaju usluge mogle nastati za Zakupodavca -----

iii) svih vrsta šteta koje bi Zakupodavac mogao pretrpjeti od opreme u vlasništvu Zakupnika, ---

iv) djelovanja Zakupnika po osnovi građanske odgovornosti protiv zahtjeva trećih osoba nastalih s osnova fizičkih povreda i gubitka imovine. -----

12.3. Ugovorne strane se obvezuju, za police osiguranja iz stavka 1. i 2. ovog članka, redovito i pravovremeno podmirivati sve dospjele premije za cijelo vrijeme trajanja Ugovora, te iste na zahtjev predložiti drugoj ugovornoj strani. -----

12.4. Zakupnik je obavezan Zakupodavcu dostaviti kopije polica osiguranja za prethodno navedene svrhe u roku od 10 dana od datuma primopredaje ili na zahtjev Zakupodavca. -----

12.5. Ako Zakupnik propusti sklopiti police osiguranja sukladno ovom članku, Zakupodavac ima pravo sklopiti takve police osiguranja, te troškove i premije osiguranja, kao i sve ostale troškove koji su nastali sklapanjem tih polica, fakturirati Zakupniku. -----

12.6. Zakupnik ima pravo ustupiti potraživanja iz naknade osiguranja kao sredstvo osiguranja u korist treće strane (vjerovnik zakupnika) isključivo uz prethodnu pismenu suglasnost Zakupodavca, koji to nema pravo uskratiti takvu suglasnost bez razumnog razloga. -----

Održavanje Predmeta zakupa

ČLANAK 13.

13.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik, za cijelo vrijeme trajanja Ugovora, dužan snositi troškove redovitog održavanja, te isti odgovara za Predmet zakupa, opremu i uređaje, kao i sve instalacije ugrađene u njegovoj unutrašnjosti, osim troškova održavanja centralnog sustava koji su u obvezi Zakupodavca -----

13.2. Zakupnik se obvezuje s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika i domaćina koristiti i pravilno održavati zakupljeni Predmet zakupa u besprijeжном funkcionalnom i

sigurnosnom stanju, pridržavajući se pritom odgovarajućih sigurnosnih i drugih propisa i normi. -

13.3. Zakupnik se obvezuje održavati rasključivanje Predmeta zakupa, te se ujedno obvezuje da neće oštetiti bilo koji dio Poslovnog objekta (uključujući tehničke instalacije). -----

13.4. Zakupnik je isključivo odgovoran za popravke s osnova bilo kojeg oštećenja koje je uzrokovano drugim najomprincima ili korisnicima Poslovnog objekta od strane Zakupnika, uključujući Zakupnikove izvođače ili predstavnike, u odnosu na oštećenja na osobama ili imovini (uključujući oštećenja na Predmetu zakupa). -----

13.5. Gore navedeni popravci bit će izvršeni od strane Zakupnika na njegov vlastiti trošak. -----

13.6. U slučaju da Zakupnik ne postupa u skladu sa svim obvezama iz prethodnih stavaka ili ne učini dužne popravke, Zakupodavac je ovlašten izvršiti iste na trošak Zakupnika. Takve troškove Zakupnik će nadoknaditi Zakupodavcu na njegov prvi zahtjev. -----

13.7. Zakupnik je bez ikakva odgađanja dužan pisanim putem izvijestiti Zakupodavca o svakom nedostatku koji se na Predmetu zakupa pojavi tijekom trajanja Ugovora, kao i nepredviđenoj opasnosti koja prijeti Predmetu zakupa (požar, eksplozija, izlivanje vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, poplava, bujica i visoka voda, lom stakla i slično). -----

13.8. Zakupnik je dužan bez odgode obavijestiti pisanim putem Zakupodavca o potrebi izvršenja onih popravaka koji, u skladu s odredbama ovog Ugovora, padaju na teret Zakupodavca, te mu dati primjereni rok za njihovo izvršenje. Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike i druge objektivne okolnosti vezane uz izvođenje radova. -----

13.9. Zakupnik nije ovlašten samovoljno smanjiti svoja plaćanja na ime Zakupnine i Troškova usluga ako Zakupnikovo korištenje Predmeta zakupa nije u bitnom dijelu ugroženo ili onemogućeno. -----

13.10. Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik, za vrijeme trajanja ovog Ugovora, kao ni po prestanku istog, nema pravo tražiti naknadu troškova za obavljene preinake, te ostala ulaganja izvedena u Predmetu zakupa. Međutim, Zakupnik ima pravo odnijeti opremu i uređaje, te ostale stvari koje je unio ili ugradio u Predmet zakupa, ako time Predmetu zakupa ne bi nanio znatniju štetu. -----

13.11. Zakupnik je odgovoran za naknadu štete Zakupodavcu koja je nastala uslijed nepridržavanja obveza Zakupnika koje se odnose na održavanje Predmeta zakupa s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika i domaćina i iz obveze prijave štete. Zakupnik je obavezan odmah ukloniti svu štetu za koju je odgovoran. Ako Zakupnik ne izvrši svoju obvezu u navedenom roku bez obzira na pisanu opomenu, Zakupodavac ima pravo izvršiti potrebne popravke o trošku Zakupnika. Za uklanjanje postojećih opasnosti nisu predviđene opomene ili rokovi. -----

Povrat u prijašnje stanje

ČLANAK 14.

14.1. U slučaju štete na Predmetu zakupa ili nekom drugom dijelu Poslovnog objekta koju su prouzročili Zakupnik, njegovi podzakupnici, klijenti, dobavljači, posjetitelji, ugovarači ili drugi suradnici Zakupnik je obavezan odmah vratiti Predmet zakupa u prvotno stanje. Ako Zakupnik propusti vratiti Predmet zakupa u prvotno stanje u razumnom vremenskom roku ili u roku koji mu je odredio Zakupodavac, Zakupodavac ima pravo povrata u prijašnje stanje na trošak Zakupnika. Zakupodavac nije dužan odobriti dodatni rok ako se iz ponašanja Zakupnika može razumno zaključiti da ne želi uspostaviti stanje sukladno Ugovoru. -----

Stanje Predmeta zakupa

ČLANAK 15.

15.1. Predmet zakupa daje se u zakup u stanju prema priloženom tlocrtu, bez da Zakupnik pritom ima pravo od Zakupodavca tražiti dodatno izvođenje radova u svrhu ugradnje dodatne opreme i uređaja ili uklanjanja postojeće ugrađene opreme ili elemenata. -----

Modernizacija Predmeta zakupa

ČLANAK 16.

16.1. Zakupnik za vrijeme Trajanja zakupa ima pravo vršiti promjene i preinake na Predmetu zakupa isključivo uz prethodnu pismenu suglasnost Zakupodavca. -----

16.2. Zakupnik će u slučaju da želi izvesti dodatne radove imati neograničen pristup Predmetu zakupa od 7.00 (sedam sati) ujutro do 21.00 (dvadeset i jedan sat) navečer radnim danom, te vikendom, ulaziti će u isti, te ostajati u istom za svrhe provođenja «Radova». Zakupnik prihvata činjenicu da je Poslovni objekt poslovno-prodajni centar otvoren za javnost, te da stoga «Radovi» ne smiju ometati uobičajene aktivnosti Poslovnog objekta. -----

16.3. Zakupnik će, na svoj vlastiti trošak, provesti, uredno dovršiti i učiniti sve potrebne radove, pri čemu će oni biti izvršeni: -----

i) u potpunom skladu s odobrenom projektnom dokumentacijom i s razumnim uputama Projekt Menadžera Zakupodavca; -----

ii) u skladu s pozitivnim pravom i upravnim odlukama; -----

iii) s dužnom pažnjom i uz korištenje kvalitetnih materijala. -----

Izuzetak su: -----

i) radovi na vatrodojavnim sustavima; -----

ii) radovi na upravljanju sustavom mikroklimatskih uvjeta koji moraju biti izvedeni od strane ovlaštenog izvođača Zakupodavca, a na trošak Zakupnika. -----

16.4. Projektnu dokumentaciju za Privođenje konačnoj namjeni Zakupnik je dužan dostaviti na odobrenje najkasnije u roku od 30 (trideset) dana po potpisu Ugovora i na temelju iste ishodovati potrebne dozvole (lokacijsku i građevinsku dozvolu). -----

16.5. Zakupnik će poduzeti sve potrebne i dostatne mjere predostrožnosti tijekom modernizacije kako bi: -----

i) u najmanjoj mogućoj mjeri izlagao Zakupodavca i ostale zakupnike i korisnike Poslovnog objekta neugodnostima u pogledu buke, prašine, vibracija i sličnog; -----

ii) sve radove i/ili dostave u Predmet zakupa vezano uz modernizaciju, u slučaju da bi isti bili bučni ili bi na koji drugi način stvarali neugodu Zakupodavcu ili drugim zakupnicima i korisnicima Poslovnog objekta, izvršavao van vremenskog perioda od 9.00 (devet sati) ujutro do 18.00 (osamnaesti sat) navečer, te ih izvršavao unutar vremenskih perioda koji su unaprijed bili odobreni pisanim putem od strane Zakupodavca; -----

iii) pazio da ne ošteti ili na bilo koji način učini nestabilnom strukturu Poslovnog objekta, bilo kojih zgrada ili bilo kojih pripadajućih objekata ili bilo kojeg postrojenja ili mehanizacije koja se u njemu nalazi; -----

iv) postupao u skladu sa svim zahtjevima Zakupodavca ili druge osobe koja je ovlaštena od strane Zakupodavca u svezi sa sigurnošću i zaštitom glede bilo koje dostave u Predmet zakupa za svrhu -----

modernizacije. -----

16.6. Zakupnik se također obvezuje da neće poduzimati nikakve radnje koje prema razumnoj prosudbi Zakupodavca mogu ili bi mogle prouzročiti štetu ili fizički oslabiti Poslovni objekt, završne obrade Zajedničkih prostora ili samog Poslovnog objekta ili bilo kojeg njegovog dijela, ili bilo kakve instalacije kojima je Zakupodavac opskrbio Zakupnika za svrhu da služe Predmetu zakupa. Zakupnik je odgovoran za svu indirektnu ili direktnu štetu nastalu radovima. -----

16.7. Zakupnik je posebno dužan pridržavati se limita opterećenja podova u Predmetu zakupa i u Poslovnom objektu, sukladno dokumentaciji priloženoj ovom Ugovoru, odnosno sukladno obavijestima koje dostavi Zakupodavac. -----

16.8. Za vrijeme modernizacije Zakupnik je obavezan osigurati redovito čišćenje predmeta zakupa i zajedničkih prostora (ako je potrebno), te odvoz smeća. -----

16.9. Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik, za vrijeme trajanja ovog Ugovora, kao ni po prestanku istog, nema pravo povrata troškova za obavljanu modernizaciju, te ostala ulaganja i usluge izvedene u Predmetu zakupa. Međutim, Zakupnik ima pravo odnijeti opremu i uređaje, te ostale stvari koje je unio ili ugradio u Predmet zakupa, ako time istom ne bi nanio znatniju štetu. -----

16.10. Zakupnik je naročito dužan o svom trošku pribaviti sve potrebne dozvole, odobrenja i isprave potrebne radi modernizacije, uključujući i uporabnu dozvolu. Zakupnik je, također, dužan izvršiti sve inspekcije koje hrvatsko pravo propisuje, a koje se odnose na modernizaciju. Preslike dokumentacije koja proizlazi iz gore navedenih inspekcija zakupnik je dužan dostaviti Zakupodavcu na njegov zahtjev. -----

16.11. Zakupnik je prema svima odgovoran za štete nastale mogućim povredama odredbi ovog članka. -----

Odgovornost Zakupodavca za štetu

ČLANAK 17.

17.1. Zakupodavac nije odgovoran za štete nastale provalom, krađom ili pljačkom, te prirodnim katastrofama (voda, požar, itd.) na opremi koju je Zakupnik donio u Predmet zakupa, kao ni na ugrađenoj ili skladištenoj robi ili predmetima, što uključuje i gubitak dobiti Zakupnika koji proizlazi iz navedenog. U slučaju tehničkih poteškoća, više sile, odluka administrativnih tijela ili neke druge potpune ili djelomične nemogućnosti korištenja Poslovnih prostora, Zakupodavac ima pravo potpuno ili djelomično prekinuti grijanje ili rad drugih tehničkih uređaja (npr. liftova, klima, opreme za opskrbu strujom i vodom). Nedostatak goriva na lokalnoj razini također će se smatrati višom silom. Zakupodavac nije odgovoran za prekide koji su izvan kontrole Zakupodavca. Zakupodavac se obvezuje Zakupniku da će učiniti sve što je razumno moguće kako bi otklonio razloge prekida. -----

Odgovornost Zakupnika za štetu

ČLANAK 18.

18.1. Zakupnik je odgovoran za naknadu štete Zakupodavcu koja je nastala nepridržavanjem obveza koje se odnose na dužnu pažnju dobrog gospodarstvenika i obvezu prijave štete. Zakupnik je obavezan odmah ukloniti svu štetu nastalu izvan Predmeta zakupa za koju je odgovoran. Ako Zakupnik ne izvrši svoju obvezu u određenom roku bez obzira na pismenu opomenu, Zakupodavac ima pravo osigurati potrebne popravke o trošku Zakupnika. Za uklanjanje postojećih opasnosti nisu predviđene nikakve opomene ili rokovi. -----

18.2. Potpisivanjem ovog Ugovora Zakupnik izjavljuje da su se ispunili svi zakonom predviđeni preduvjeti za sklapanje ovog Ugovora, da raspolaže sa svim dozvolama potrebnim za njegovo poslovanje u skladu s određenim predmetom poslovanja, te da će u suprotnom Zakupodavcu

nadoknaditi bilo kakvu štetu ili namiriti bilo kakvo potraživanje treće osobe. -----

Aktivnosti u predmetu zakupa

ČLANAK 19.

19.1. Zakupnik je suglasan da će koristiti Predmet zakupa isključivo za obavljanje svojih registriranih poslovnih djelatnosti, te za ostale aktivnosti koje se uobičajeno obavljaju u vezi s obavljanjem registriranih poslovnih djelatnosti. -----

19.2. Zakupnik se za obavljanje aktivnosti u Predmetu zakupa predviđenih ovim Ugovorom, obvezuje o svom trošku: -----

i) pribaviti sve potrebne dozvole i odobrenja za rad i obavljanje svoje djelatnosti, -----

ii) primjenjivati važeće propise iz zaštite na radu i protupožarne zaštite, ali samo u mjeri u kojoj to ne predstavlja obvezu Zakupodavca, -----

iii) ne unositi niti dopustiti unošenje opasnih i štetnih tvari u Predmet zakupa ili Poslovni objekt, -----

iv) postupati s otpadom i otpadnim tvarima po gospodarskim načelima i načelima zaštite okoliša u skladu s propisima koji uređuju ta pitanja, -----

v) primjenjivati i sve druge zakone i propise donesene na temelju zakona koji se odnose na njegovu djelatnost u Predmetu zakupa. -----

19.3. Ako Zakupnik prekrši odredbe gornjeg stavka Zakupodavac ima pravo zahtijevati od Zakupnika da to ispravi u roku od 1 (jednog) mjeseca. -----

19.4. Ako Zakupnik ne otkloni kršenje odredbi ovog Ugovora sukladno roku navedenom u članku 19.3 Zakupodavac ima pravo raskida ugovora bez otkaznog roka. -----

19.5. Zakupnik je suglasan da Zakupodavac i/ili njegovi pridruženi članovi mogu koristiti ime (brand) i logo pod kojim se provode aktivnosti u Predmetu zakupa za sve marketinške aktivnosti Poslovnog objekta za vrijeme trajanja ovog Ugovora. -----

19.6. Zakupnik izričito i neopozivo izjavljuje da Zakupodavca oslobađa odgovornosti od svih odluka i direktnih ili indirektnih šteta nastalih uslijed aktivnosti Zakupnika ili vezanih uz aktivnosti Zakupnika u Predmetu zakupa. Ako Zakupnik provodi određene aktivnosti bez potrebnih odobrenja isključivo je Zakupnik odgovoran za kazne i obveze koje proizlaze iz te situacije. -----

Zabrana korištenja zajedničkih prostora

ČLANAK 20.

20.1. Zakupnik nema pravo provođenja bilo kakvih aktivnosti (prodaja ili slične usluge, skladištenje, oglašavanje itd.) u Zajedničkim prostorima (hodnicima, dvoranama, vanjskim dijelovima, itd.) bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca u kojem su navedene dozvoljene aktivnosti, te vrijeme i mjesto održavanja. Nadalje, Zakupnik je obavezan osigurati slobodan prolaz kroz evakuacijske rute, kroz Zajedničke prostore ili Predmet zakupa i to u širini propisanoj zakonom. Zakupnik je odgovoran za štete nanесene bilo kojoj osobi ili za kršenje odredbi koje se primjenjuju. -----

Pravo ulaska u predmet zakupa

ČLANAK 21.

21.1. Zakupodavac ili osoba ovlaštena od strane Zakupodavca ima pravo ulaska u Predmet zakupa u bilo kojem trenutku za vrijeme radnog vremena i u slučaju izvanrednih okolnosti (u slučaju nastanka ili pogoršanja štete te u slučaju javnog interesa) i izvan radnog vremena. Ako Zakupnik onemogućiti Zakupodavcu ulazak u predmet Zakupa, on je odgovoran za sve štete koje nastanu uslijed nemogućnosti pristupa Predmetu zakupa. -----

21.2. Zakupodavac pridržava pravo da u bilo koje doba dalje gradi, mijenja, nadopunjuje, proširuje

ili razvija Poslovni objekt, kao i da, u slučaju potrebe zbog razloga nastalih višom silom poput prirodnih katastrofa, rata i sličnog, izvrši radove potkopavanja ili podupiranja Predmeta zakupa ili bilo kojeg njegovog dijela. Zakupnik je ovime suglasan da je svjestan takve mogućnosti, te da nema pravo postavljanja nikakvih zahtjeva prema Zakupodavcu u slučaju izvođenja predmetnih radova. -----

Oglašavanje

ČLANAK 22.

22.1. Zakupnik ima pravo postaviti svoje reklamne znakove na vanjske dijelove Predmeta zakupa ili Zajedničkih površina isključivo na osnovi izričite pisane suglasnosti Zakupodavca, te pod uvjetima koje je odredio Zakupodavac. Troškovi izrade ploča i njihovog postavljanja i održavanja snosit će Zakupnik. Dodatni znakovi ili natpisi u Zajedničkim površinama – posebice u svrhu oglašavanja – prethodno moraju biti pisano odobreni od strane Zakupodavca. -----

22.2. U slučaju građevinskih izmjena ili radova održavanja, Zakupnik se obvezuje da će svoje ploče s imenom i tvrtkom odstraniti na vlastiti trošak, pohraniti ih i nakon dovršetka radova ponovno postaviti. Zakupnik je nakon prestanka ovog Ugovora obavezan na vlastiti trošak ukloniti ploče s oznakom tvrtke uz istodobni popravak mogućih oštećenja nastalih takvim uklanjanjem. -----

22.3. Ako će, po dobivenom odobrenju od Zakupodavca, postojati naknadna potreba za ishodenjem dodatnih posebnih dozvola od nadležnih organa lokalne i državne uprave, Zakupnik je dužan iste ishoditi o svom trošku. -----

Zabrana podzakupa

ČLANAK 23.

23.1. Zakupnik nema pravo prenositi prava koja proizlaze iz ovog Ugovora na treće osobe, davati u podzakup, koristiti cijeli ili dio Predmeta zakupa s trećim osobama na temelju ugovora o poslovno - tehničkoj suradnji ili drugih poslovnih ugovora bez obzira na naslov, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca s preciznom izjavom i navođenjem fizičke/pravne osobe koja tako ulazi u Predmet zakupa. -----

23.2. Povreda ove točke Ugovora daje Zakupodavcu pravo na otkaz Ugovora sukladno članku

23.3. ovog ugovora. Zakupnik ne može prenositi više prava i obaveza nego što ih on sam ima temeljem ovog ugovora. U slučaju dozvoljenog podzakupa, Zakupnik ostaje dužan ispunjavati ovaj Ugovor. -----

Raskid ugovora / prestanak Zakupa

ČLANAK 24.

24.1. Ugovorne strane odriču se prava raskida ovog ugovora za vrijeme trajanja ugovora iz bilo kojeg razloga, osim u slučaju dolje navedenih razloga. -----

24.2. Zakup po ovom Ugovoru prestaje važiti: -----

i) po isteku trajanja zakupa, osim ako se ugovor automatski ne produži; -----

ii) sporazumnim dogovorom o raskidu; -----

24.3. Zakupodavac ima pravo raskida ovog Ugovora bez otkaznog roka i posljedično zahtijevati primopredaju Predmeta zakupa ako: -----

i) Zakupnik unatoč pisanoj opomeni Zakupodavca Predmet zakupa koristi protivno odredbama ovog Ugovora, bez dužne pažnje ili na štetan način; -----

ii) Zakupnik propusti dostaviti sredstva osiguranja ugovorena ovim Ugovorom ili ako sredstvo osiguranja nije zamijenjeno novim u slučaju korištenja prvotnog osiguranja; -----

iii) Zakupnik kasni s plaćanjem iznosa po osnovi jedne mjesečne Zakupnine ili Troškova Usluga u trajanju od 30 (trideset) dana, te ni u narednom roku od 15 (petnaest) dana po upućenoj pisanoj opomeni Zakupodavca, ne ispuni tu svoju obvezu, -----

iv) u svim slučajevima teških povreda obveza iz članka 16. ovog Ugovora, -----

v) ako Zakupnik suprotno članku 23. ovog Ugovora bez prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca ugovori davanje u pod zakup Predmeta Zakupa ili na drugi način potpuno ili djelomično preda Predmet Zakupa ili ustupi prava i obaveze koje proizlaze iz ovog Ugovora trećim osobama. -----

U slučaju prestanka odnosa Zakupa uslijed okolnosti koje su nastale na strani Zakupnika, isti je odgovoran za izostalu Zakupninu i sve ostale troškove (na primjer razmjernu troškove poslovanja, troškove agenta za nekretnine za traženje sljedećeg zakupnika, itd.) do predviđenog Trajanja zakupa. -----

Raskid ugovora stupa na snagu danom upućivanja izjave o otkazu preporučenom poštom s povratnicom na adresu sjedišta Zakupnika odnosno na zadnju poznatu adresu Zakupnika. -----

24.4. Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor i u svim ostalim slučajevima kad Zakupnik ne ispunjava svoje obveze utvrđene Ugovorom te ako Zakupnik niti u roku od 15 (petnaest) dana nakon upućivanja pisane opomene Zakupodavca ne ispuni tu svoju obvezu. -----

24.5. Ugovorne strane, u slučajevima raskida iz stavka 24.4. ovog Ugovora, suglasno ugovaraju otkazni rok u trajanju od 1 (jedan) mjesec, a koji počinje teći od dana predaje preporučenog pismena o otkazu pošti. -----

24.6. Otkaz mora biti upućen drugoj Ugovornoj strani u pisanom obliku preporučenom poštom s povratnicom, na adresu sjedišta navedenu u ovom Ugovoru, odnosno na zadnju poznatu adresu. U slučaju promjene adrese navedene u ovom Ugovoru, Ugovorne strane obvezuju se o istoj obavijestiti drugu Ugovornu stranu u pisanom obliku. U protivnom, dostava pismena će se obaviti na zadnju poznatu adresu. Dostava će se smatrati urednom danom predaje pismena pošti. -----

24.7. Ako Zakupodavac proda Poslovni objekt to ni u kojem slučaju ne predstavlja razlog za raskid Ugovora. -----

24.8. Promjena vlasničke ili upravljačke strukture Zakupodavca ne predstavlja razlog za prestanak Ugovora. -----

Obveze po prestanku ugovora

ČLANAK 25.

25.1. Nakon isteka Trajanja zakupa Zakupnik ima pravo i obvezu iz Predmeta zakupa ukloniti sve pomične uređaje, opremu i predmete koje je ugradio. -----

25.2. Zakupnik je obavezan najkasnije po isteku Trajanja zakupa Zakupodavcu predati svu dokumentaciju o modernizaciji i promjenama u Predmetu zakupa. -----

25.3. Zakupnik je obavezan predmet zakupa vratiti Zakupodavcu u neoštećenom i očišćenom stanju, svježe oličen, te u stanju koji odgovara odobrenoj Projektnoj dokumentaciji od strane Zakupodavca, uzimajući u obzir uobičajeno korištenje. Zakupnik je obavezan na zahtjev Zakupodavca ukloniti svu štetu koja je nastala korištenjem ili isplatiti odgovarajuću naknadu štete. Smatra se da je izvršena predaja Predmeta zakupa nakon što ga je Zakupnik doveo u prihvatljivo stanje za povrat, te nakon što ga je vratio zajedno sa svim ključevima, karticama itd., te nakon potpisivanja i prihvaćanja zapisnika o primopredaji nakon što su Zakupnik i Zakupodavac izvršili pregled Predmeta zakupa. Ne vraćanje i jednog ključa iziskuje ugradnju novog cilindra s

kompletom ključeva, čije troškove dobave i ugradnje na iznos od 175 € (sto sedamdeset i pet eura) u kunskoj protuvrijednosti je dužan platiti Zakupnik. -----

25.4. Ako Zakupnik ne dovede Predmet zakupa u stanje kako je to određeno stavkom 25.3. ovog članka, ili ne sanira štetu iz stavka 25.3. ovog članka, Zakupodavac je ovlašten to isto učiniti sam, sve na trošak Zakupnika, pri čemu Zakupodavac neće biti odgovoran za štetu koja bi eventualno mogla nastati obavljanjem potrebnih radnji, te će sve troškove naplatiti iz sredstava osiguranja. Ako deponirani iznos nije dostatan za pokrivanje troškova, Zakupodavac će Zakupniku ispostaviti račun na ime razlike troškova, koji je Zakupnik dužan platiti u roku navedenom na računu. -----

25.5. Ugovorne strane su suglasne da, ako Zakupnik ne isprazni i ne preda Predmet zakupa u posjed Zakupodavcu, u roku iz stavka 1. ovog članka, Zakupodavac je ovlašten, naplatiti Zakupniku za jedan mjesec neovlaštenog boravka u Predmetu zakupa ugovornu kaznu u iznosu od 300 % (tristo posto) mjesečne Zakupnine, kao i prosječnih Troškova usluga koji su dospjeli tijekom zadnjih šest mjeseci trajanja Zakupa, a koja ugovorna kazna će se naplaćivati razmjerno broju dana neovlaštenog boravka i korištenja Predmeta zakupa u odnosu na ukupan mjesečni iznos ugovorne kazne, sve dok Zakupnik konačno ne napusti iste. Također se Zakupniku isključuje pravo da od suda zahtijeva smanjenje ugovorne kazne. Pored ugovorne kazne za kašnjenje ako se primopredaja Predmeta zakupa obavi nakon isteka Trajanja zakupa Zakupodavac ima pravo zahtijevati plaćanje Zakupnine i Troškova. Nadalje, Zakupnik je obavezan Zakupodavcu nadoknaditi izravnu ili neizravnu štetu prouzročenu zakašnjenjem primopredajom. -----

25.6. Ako je Zakupnik izvršio određene promjene na Predmetu zakupa u vidu ulaganja, dodataka, poboljšanja i sl., ista postaju vlasništvo Zakupodavca, te ostaju u njegovom posjedu, a Zakupnik nema pravo zahtijevati povrat troškova (ulaganja) u vezi s njihovom ugradnjom, a sve u skladu s člankom 16.9. ovog Ugovora., to sve bez obzira na razlog prestanka Ugovora. -----

Uništenje

ČLANAK 26.

26.1. Ako su Predmet zakupa ili Zajednički prostori ili oprema/zajednički uređaji potpuno ili djelomično uništeni Ugovor se raskida isključivo ako Zakupodavac izjavi da ne može popraviti štetu. Zakupodavac je obavezan izdati izjavu o tome u roku od 2 (dva) mjeseca nakon događaja. Ako to ne učini Ugovor se smatra raskinutim. -----

26.2. Ako se oštećen ili uništen Predmet zakupa više ne može koristiti obveza plaćanja Zakupnine i Troškova prestaje počevši s prvim danom nakon nastanka štete. U slučaju djelomičnog oštećenja ili štete preostaje obveza plaćanja proporcionalnog dijela Zakupnine i Troškova. Nakon popravaka odredbe koje se odnose na primopredaju Predmeta zakupa ili plaćanje Zakupnine i Troškova primjenjuju se na odgovarajući način. -----

26.3. Ugovorne strane nemaju pravo potraživati naknadu štete u navedenim slučajevima, osim ako se događaj može pripisati jednoj od ugovornih strana. -----

Rješavanje sporova

ČLANAK 27.

27.1. Stranke će sve sporove nastojati riješiti sporazumno, mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti mirnog rješenja spora, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu. ---

Obavijesti

ČLANAK 28.

28.1. Ugovorne strane ovime potvrđuju da će odmah obavijestiti jedna drugu o svim promjenama ili novim okolnostima koje su relevantne za ispunjenje ovog Ugovora, kao i o svim promjenama statusnih podataka. -----

Antikorupcijska klauzula

ČLANAK 29.

29.1. Ako bude utvrđeno da je radniku bilo koje od Ugovornih strana ili pravne ili fizičke osobe koja je na bilo koji način povezana s odnosnom Ugovornom stranom, bilo ponuđeno ili dano, izravno ili neizravno, obećanje u ime i/ili za račun bilo koje druge Ugovorne strane, bilo kakav poklon ili gotovinsko plaćanje ili neki drugi vrijedan predmet ili neka druga vrsta materijalne ili nematerijalne koristi za sklapanje takvog posla ili sklapanje poslova uz povoljnije uvjete ili za propuštanje dužnog nadzora nad izvršavanjem ugovornih obveza ili za druge radnje ili odricanja od prava koje dovode do štete ili stjecanja nepravedne prednosti u odnosu na drugu ugovornu stranu, sklopljen i primjenjiv Ugovor postaje nevaljan. Međutim, ako Ugovor još nije sklopljen, smatrat će se da nikada nije ni bio sklopljen. -----

29.2. Ugovorna strana protiv koje su podnesene optužbe, potpuno se odriče prava na potraživanja po osnovi ništetnosti Ugovora, uključujući zahtjeve za naknadu izgubljene dobiti i bilo kojih drugih potraživanja, ako je kasnije pravomoćnom presudom nadležnog suda utvrđeno da koruptivni ili ilegalni postupci u smislu ovog članka nisu bili počinjeni ili ako je sudski postupak obustavljen. -----

29.3. Oštećena Ugovorna strana ima pravo naknade ili drugih potraživanja, protiv druge Ugovorne strane, uključujući naknadu štete za prijenos uplate uz zakonske zatezne kamate, po osnovi ništetnosti ugovora. -----

Ovršnost ugovora

ČLANAK 30.

30.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik obvezan solemnizirati ovaj Ugovor. U protivnom, Ugovor će biti raskinut zbog neispunjavanja obveza preuzetih ovim Ugovorom. -----

30.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se ovaj Ugovor, po njegovoj solemnizaciji kod javnog bilježnika, smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu s člankom 54. Zakona o javnom bilježništvu. -----

30.3. Ugovorne strane neopozivo i izričito ovlašćuju javnog bilježnika koji solemnizira ovaj Ugovor da na zahtjev Zakupodavca stavi na ovaj Ugovor potvrdu ovršnosti nakon ispunjena uvjeta iz ovog ugovora, uz predložene: a) pisane opomene poslane Zakupniku i b) pisane specifikacije dospjelih i neplaćenih tražbina Zakupodavca prema Zakupniku iz ovog Ugovora. Zakupnik je izričito suglasan da Zakupodavac u svojoj izjavi/specifikaciji odredi iznos i dospijeće svoje tražbine, te izjavljuje da prihvaća ove podatke kao mjerodavne i obvezujuće. -----

30.4. Zakupnik je stoga suglasan da se ovrha provodi na temelju ovog Ugovora, te Zakupnik izričito dopušta Zakupodavcu da, bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja, neposredno na temelju ovog Ugovora može: -----

i) provesti prisilnu ovrhu radi preuzimanja u posjed zakupljenog Predmeta zakupa slobodnog od osoba i stvari u slučaju da Zakupnik ili treća osoba po isteku ovog Ugovora, ili u bilo kojem slučaju otkaza ili prestanka predviđenim ovim Ugovorom, dobrovoljno ne iseli iz istih, -----

ii) izvršiti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini te svim računima Zakupnika kod trećih pravnih osoba koje se bave platnim prometom, u slučaju da Zakupnik, ne izvršava plaćanja Zakupnine, Troškova usluga, ugovorne kazne, kao i svih ostalih troškova, naknada i novčanih potraživanja koje proizlaze ili mogu proizaći sukladno odredbama ovog Ugovora, po dospijeću istih, a unatoč primitku opomene od strane Zakupodavca, -----



iii) izvršiti prisilnu ovrhu na imovini Zakupnika i u svim ostalim slučajevima koji su predviđeni ovim Ugovorom ili posebnim zakonom.-----

30.5. U svim slučajevima opisanim u prethodnim stavcima ovog članka Zakupnik odgovara Zakupodavcu cjelokupnom svojom imovinom.-----

30.6. Troškove solemnizacije Ugovora kod javnog bilježnika snosi Zakupnik. -----

Valjanost ugovora

ČLANAK 31.

31.1. Ovaj ugovor smatra se sklopljenim nakon što ga potpišu obje ugovorne strane, te stupa na snagu nakon što Zakupnik dostavi Zakupodavcu sredstva osiguranja kao što je navedeno u članku 11. ovoga Ugovora, što je Zakupnik dužan učiniti najkasnije prilikom sklapanja ugovora. -----

31.2. Ako je neka od odredbi ovog Ugovora potpuno ili djelomično ništava ili neprovediva ili ako takvom postane ili ako u Ugovoru postoje pravne praznine to ne utječe na ostale odredbe. U takvom će slučaju Ugovorne strane zamijeniti ništave, neprovedive ili nepostojeće odredbe odredbama koje su najbliže namjeri ovog Ugovora i volji Ugovornih strana. -----

31.3. Ugovorne strane odriču se prava osporavanja ovog Ugovora temeljem bilo kakve pogreške. Ugovorne strane se odriču pozivanja na raskid/izmjenu ovog Ugovora uslijed promjena na tržištu nekretnina (na primjer pad cijene zakupa uredskih i poslovnih prostora, promjena osoba ovlaštenih na zastupanje ugovornih strana i unutarnje organizacije), a koji razlozi u smislu ove odredbe neće predstavljati promijenjenu okolnost u smislu Zakona o obveznim odnosima. -----

31.4. Na sva prava i obveze Zakupodavca i Zakupnika koje nisu uređene ovim Ugovorom primjenjuje se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno, supsidijarno odredbe Zakona o obveznim odnosima, te drugi odgovarajući propisi Republike Hrvatske. -----

31.5. Ako nakon sklapanja ovog Ugovora dođe do promjene prava i obveza uvjetovanih promjenom zakonskih i drugih propisa, a što bi bitnije moglo utjecati na promjenu odredbi iz ovog Ugovora, ugovorne strane će pisanim aneksima sporazumno izmijeniti ovaj Ugovor u skladu s nastalim promjenama. -----

31.6. Svi podaci i informacije iz ovog Ugovora, te ostali podaci i informacije koji se odnose na način i uspješnost provođenja ovog Ugovora smatraju se poslovnom tajnom Ugovornih strana. Ugovorne strane informacije mogu otkriti u sljedećim situacijama: -----

i) sukladno prisilnim odredbama mjerodavnog prava (sudska odluka ili odluka administrativnog tijela), -----

ii) u svrhu financiranja, -----

iii) svojim profesionalnim savjetnicima pod uvjetom da oni prihvate obvezu čuvanja tajnosti podataka, i -----

iv) u svim drugim slučajevima podložnim prethodnoj pisanoj suglasnosti druge ugovorne strane. -----

31.7. Svi Prilozi ovog Ugovora smatraju se sastavnim dijelom ovog Ugovora i imaju isti pravni učinak. Sve dopune Priloga ovog Ugovora automatski postaju sastavni dio ovog Ugovora nakon što ih potpišu ovlašteni predstavnici ugovornih strana. -----

31.8. Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora biti valjane samo ako su sačinjene u pisanom obliku, kao Aneks ovom Ugovoru s pečatom i potpisima ovlaštenih osoba obiju ugovornih strana, te ako su iste sačinjene u obliku javnobilježničkog akta. -----

31.9. Ovaj Ugovor se sklapa na hrvatskom jeziku u tri primjerka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava jedan. Svaki potpisani primjerak ima učinak originala. U slučaju proturječnosti hrvatske

i engleske verzije, primjenjuje se hrvatska verzija. -----

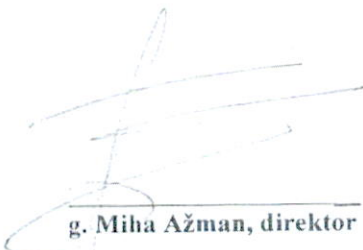
31.10. Ovaj Ugovor je sastavljen u obliku ovršne javnobilježničke isprave u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih po 1 (jedan) zadržava svaka Ugovorna strana, dok je 1 (jedan) primjerak namijenjen za potrebe javnog bilježnika. -----

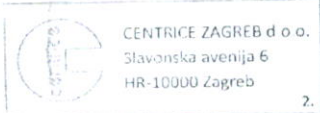
31.11. Zakupnik je suglasan da Zakupodavac koristi informacije o zakupu u kontekstu ovog ugovora, te da ih daje na obradu trećim stranama isključivo za ispunjavanje obveza koje proizlaze iz ovog ugovora. Zakupodavac je obvezan pridržavati se odredbi o zaštiti tajnosti podataka. -----

Zagreb, _____ 2021. (dvije tisuće dvadeset prve) godine. -----

Zakupodavac:

CENTRICE ZAGREB d.o.o


g. Miha Ažman, direktor



Zakupnik:

EURO-STAN d.o.o.


Nikola Mostarkić



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Izdat na dan: 13.12.2019. 00:11

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40186/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 25687

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5660/3	POSLOVNA ZGRADA BR. 6, 6A SLAVONSKA AVENIJA, POSLOVNA ZGRADA BR. 1 ULICA JOSIPA MAROHNICA, POSLOVNA ZGRADA BR. 3 ULICA JOSIPA MAROHNICA, POSLOVNA ZGRADA BR. 1/1 ULICA JOSIPA MAROHNICA I UREDENO ZEMLJIŠTE ULICA JOSIPA MAROHNICA UREDENO ZEMLJIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Slavonska avenija 6, 6A POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Ulica Josipa Marohnića 1 POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Ulica Josipa Marohnića 3 POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Ulica Josipa Marohnića 1/1			12249 3597 2985 1224 853 3590	
		UKUPNO:			12249	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.06.2017.g. pod brojem Z-34475/2017	
3.1	ZABILJEŽBA, Temeljem odredbe čl. 149. st. 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17) zabilježuje se u posjedovnici uložka: da je za poslovnu zgradu br. 6, 6a i poslovnu zgradu br. 1 k.o. Trnje u katastru priložena pravomoćna uporabna dozvola Gradskog ureda Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo KLASA: UP/I-361-05/2006-01/365 UR.BROJ: 251-13-22/104-2007-8 od 29. siječnja 2007.; da je za poslovnu zgradu br. 3 k.o. Trnje u katastru priložena pravomoćna uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo KLASA: UP/I-361-05/2007-01/38 UR.BROJ: 251-13-22/104-2007-7 od 14. svibnja 2007.; te da je poslovnu zgradu br. 1/1 k.o. Trnje u katastru priložena pravomoćna uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo KLASA: UP/I-361-05/2007-01/220 UR.BROJ: 251-13-22/104-2007-5 od 21. lipnja 2007.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Stararska općina: 335649, TRNJE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 25687

B

Vlastovnica

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 CENTRICE ZAGREB D.O.O., OIB: 66980823600, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 16.08.2019.g. pod brojem Z-39054/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTIMA KOJE SU UPISANE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA I ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA TRAŽBINAMA, PUNOMOĆI OD 13.LIPNJA 2019.GODINE, SPECIJALNE PUNOMOĆI OD 12.KOLOVOZA 2019.GODINE I SPECIJALNE PUNOMOĆI OD 13.KOLOVOZA 2019.GODINE 14.08.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 31.000.000,00 EUR (slovima: trideset jedan milijuna) uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove, te prema svim drugim odredbama i uvjetima iz Ugovora i Sporazuma, za korist: SBERBANK D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB SBERBANK D.D., OIB: 73433895209, 1000 LJUBLJANA, DUNAJSKA CESTA 128A, SLOVENIJA	31.000.000,00 EUR	"Glavni uložak" u iznosu od 10 000 000,00 EUR u iznosu od 21 000 000,00 EUR
2.2	Zaprimljeno 16.08.2019.g. pod brojem Z-39054/2019 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul.br.25906 k.o. Trnje.		na 2 1
3.			
3.1	Zaprimljeno 27.08.2019.g. pod brojem Z-40186/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 14.08.2019, SPECIJALNA PUNOMOĆ OD 13.08.2019. GODINE (OV- 9647/19), SPECIJALNA PUNOMOĆ OD 13.08.2019. GODINE (OV-9646/19), uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.700.000,00 EUR-a, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove, sukladno uvjetima iz Ugovora INTERFINANCE KLIRING, FINANČNE I POSLOVNE STORITVE, D.O.O., OIB: 11112838739, LJUBLJANA, POLJANSKI NASIP 6, SLOVENIJA	3.700.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.12.2019.

Service Charge

A Superior Service Administrativni troškovi	
A1	Object Management (technical, infrastructural) Troškovi tehničkog upravljanja centrom
A2	House Administration Troškovi administracije zgrade
B General Service Costs Opći troškovi	
B1	Building Insurance (Fire/Storm/Liability) Troškovi osiguranja zgrade od požara, oluje, izljeva vode, loma stakla i odgovornosti iz posjeda objekta i zemljišta
B2	Municipal Fee Troškovi komunalne i slivne vodne naknade za objekt
B3	Waste management Troškovi odvoza otpada i odvodnje
B3.1	Waste management Troškovi najma kontejnera, odvoza i skladištenja otpada (Čistoća)
B3.2	Sewage Troškovi odvodnje (kanalizacije) za objekt - u kategoriji Voda
B4	Cleaning Management Održavanje čistoće objekta
B4.1	Facade Cleaning Troškovi čišćenje fasade 1x godišnje od strane vanjske ovlaštene firme
B4.2	Cleaning inside-common areas Troškovi čišćenje unutarnjih zajedničkih prostora (stepeništa, predvorja, ...)
B4.3	Cleaning-common areas (traffic areas outdoors) Troškovi čišćenja vanjskog kruga zgrade te prilaznih putova centru
B5	Outdoors facilities Održavanje okoliša zgrade
B5.1	Green Areas Hortikultura. Troškovi održavanja zelenih površina i nasada od strane ovlaštene vanjske firme
B5.2	Ice and snow Cleaning Troškovi čišćenja i odvoza snijega i leda vanjskog kruga centra i prilaznih putova centru te obveza posipanja pješačkih staza i prilaznih putova
C Infrastructural Service Costs Troškovi održavanja infrastrukture objekta	
C1	Custody and Security Nadzor i osiguranje objekta
C1.1	Portier Usluge recepcije/Info-deska u ulaznom dijelu objekta u svrhu prihvata i usmjeravanja stranaka
C1.2	Key Management & Entry Control System Kontrola pristupa i sustav ključeva. Nadzor pristupa u objekt i dijelove objekta te omogućavanje pristupa sukladno vremenskom i hijerarhijskom planu.
C1.3	Alarm System & Video Surveillance Sustav protuprovalne zaštite i video nadzora. Tehnička zaštita zajedničkih dijelova objekta (prostor holova i komunikacija) van radnog vremena sa prijenosom alarmnog signala na udaljeno nadzorno mjesto i intervenciju zaštitara. Neprekidni nadzor ulaznog dijela objekta i okoliša putem kamera sustava video nadzora.(Troškovi održavanja protuprovalnog i video sustava te vanjske zaštitarske kuće)
C1.4	General Custody Tjelesna zaštita. Usluge neprekidne tjelesne zaštite objekta organizacijom lokalnog nadzornog mjesta i patrolnim obilascima centra uz korištenje usluga ovlaštene zaštitarske tvrtke. (Račun zaštitarske tvrtke)
C1.5	Fire Protection System Protupožarna zaštita. Usluga vatrodajne zaštite putem jedinstvenog sustava za detekciju požara te organiziranog 24-satnog vatrogasnog dežurstva. (Troškovi održavanja vatrodajnog sustava, vatrogasaca, protupožarnih aparata te hidrantske mreže)
C2	Pest Control DDD 2x godišnje se provodi deratizacija i dezinfekcija od strane ovlaštene tvrtke.
D General Supply Costs (Common Areas) Režijski troškovi	
D1	Electricity incl. Cooling Troškovi potrošnje struje (uključena je potrošnja struje centralnih uređaja za klimatizaciju zajedničkih prostora)
D2	Heating Troškovi tople vode i grijanja zajedničkih prostora - potrošnja plina za plinske kotlove
D3	Water Troškovi potrošnje vode u zajedničkim prostorima i okolišu zgrade
E General Maintenance (Inspection Costs and Small Repairs) Troškovi održavanja strojarских instalacija te građevinske konstrukcije (obvezni i hitni popravci te mali popravci na zgradi)	
E1	Housing Building Technology Troškovi održavanja centralnih sistema za klimatizaciju, grijanje i ventilaciju, dizala, dimovodnih kanala, hidrantske mreže, ispitivanje i atestiranje električnih, plinskih i gromobranskih instalacija, održavanje trafostanice i agregata
E2	main Building Construction Troškovi građevinskog održavanja objekta (građevinsko-obrtnički i instalaterski radovi na manjim zahvatima na zgradi)
F Other Ostalo	
F1	Other Costs Ostali troškovi (nepredvidivi popravci na uređajima i instalacijama)
F2	Reserve Sredstva predviđena za veće popravke (sanacije konstruktivnih elemenata zgrade (nosivi zidovi, međukatne konstrukcije, balkoni i sl.), sanacije krova, zamjena instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, popravci pročelja zgrade ...)
TOTAL	
3,50 €	



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik
MLADEN MATOŠ
Zagreb, Ilica 297

Poslovni broj: OV-5764/2021

Ja, javni bilježnik **MLADEN MATOŠ**, Zagreb, Ilica 297, potvrđujem da je stranka:

EURO-STAN d.o.o., MBS 050038315, OIB 63260167122, Slavonski Brod, PETRA SVAČIĆA 1 B, zastupano po direktoru NIKOLA MOSTARKIĆ, OIB 99203365969, ZAGREB, GRAD ZAGREB, NOVA CESTA 178, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 112596610 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu** na potvrdi.

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.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvata pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 150,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 1.000,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 250,00 kn.

Zagreb, 06.05.2021.

JAVNOBILJEŽNIČKI
PRISJEDNIK
ŽELJKA BELOČIĆ

Javni bilježnik
MLADEN MATOŠ





12

Obračun zateznih kamata do 05.01.2026. po pojedinim računima

Račun	Iznos	Kamatna stopa	Datum dospijeća	Datum	Broj dana	Kamate
1875/HAANACC/251	1.100,31 €	10,15%	10.08.2025	05.01.2026	148	45,28 €
1991/HAANACC/251	704,88 €	10,15%	02.09.2025	05.01.2026	125	24,50 €
2108/HAANACC/251	997,69 €	10,15%	17.09.2025	05.01.2026	110	30,52 €
2109/HAANACC/251	3.377,85 €	10,15%	17.09.2025	05.01.2026	110	103,33 €
2219/HAANACC/251	744,53 €	10,15%	02.10.2025	05.01.2026	95	19,67 €
2340/HAANACC/251	3.377,85 €	10,15%	17.10.2025	05.01.2026	80	75,15 €
2341/HAANACC/251	997,69 €	10,15%	17.10.2025	05.01.2026	80	22,20 €
2463/HAANACC/251	658,53 €	10,15%	01.11.2025	05.01.2026	65	11,90 €
2575/HAANACC/251	997,69 €	10,15%	18.11.2025	05.01.2026	48	13,32 €
2576/HAANACC/251	3.377,85 €	10,15%	18.11.2025	05.01.2026	48	45,09 €
2687/HAANACC/251	644,12 €	10,15%	02.12.2025	05.01.2026	34	6,09 €
2809/HAANACC/251	997,69 €	10,15%	18.12.2025	05.01.2026	18	4,99 €
2810/HAANACC/251	3.377,85 €	10,15%	18.12.2025	05.01.2026	18	16,91 €
2926/HAANACC/251	592,31 €	10,15%	01.01.2026	05.01.2026	4	0,66 €

UK:

419,60 €

**EURO-STAN d.o.o.**

Petra Svačića 1

35 000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

CENTRICE ZAGREB D.O.O.

Slavonska avenija 6

10 000 ZAGREB

Mjesto: Zagreb**Datum: 02.01.2026**

OPOMENA

Poštovani,

željeli bismo Vam skrenuti pozornost da je uvidom u evidenciju primljenih uplata do 02.01.2026. ustanovljeno da postoji dospjelo nepodmireno dugovanje.

Subjekt	Vezni dokument	Datum dok.	Datum Dosp.	Duguje	Potražuje	Saldo	Val.
EURO-STAN d.o.o. za graditeljstvo i usluge	1875/HAANACC/251	02.08.2025	10.08.2025	3.377,85	2.277,54	1.100,31	EUR
	1991/HAANACC/251	25.08.2025	02.09.2025	704,88	0,00	704,88	EUR
	2108/HAANACC/251	09.09.2025	17.09.2025	997,69	0,00	997,69	EUR
	2109/HAANACC/251	09.09.2025	17.09.2025	3.377,85	0,00	3.377,85	EUR
	2219/HAANACC/251	24.09.2025	02.10.2025	744,53	0,00	744,53	EUR
	2340/HAANACC/251	09.10.2025	17.10.2025	3.377,85	0,00	3.377,85	EUR
	2341/HAANACC/251	09.10.2025	17.10.2025	997,69	0,00	997,69	EUR
	2463/HAANACC/251	24.10.2025	01.11.2025	658,53	0,00	658,53	EUR
	2575/HAANACC/251	10.11.2025	18.11.2025	997,69	0,00	997,69	EUR
	2576/HAANACC/251	10.11.2025	18.11.2025	3.377,85	0,00	3.377,85	EUR
	2687/HAANACC/251	24.11.2025	02.12.2025	644,11	0,00	644,11	EUR
	2809/HAANACC/251	10.12.2025	18.12.2025	997,69	0,00	997,69	EUR
	2810/HAANACC/251	10.12.2025	18.12.2025	3.377,85	0,00	3.377,85	EUR
	2926/HAANACC/251	24.12.2025	01.01.2026	592,30	0,00	592,30	EUR
UKUPNO subjekt i valuta				24.224,36	2.277,54	21.946,82	EUR
UKUPNO sve				24.224,36	2.277,54	21.946,82	

Molimo Vas da provjerite svoje uplate. Ukoliko ste dugovanje u međuvremenu podmirili, molimo Vas da ovu opomenu smatrate nevažećom. Ukoliko dugovanje nije podmireno, molim da ga podmirite u najkraćem mogućem roku.

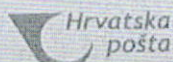
Unaprijed zahvaljujemo.

S poštovanjem,
Centrice Zagreb

Centrice Zagreb d.o.o.

Slavonska avenija 6 * 10000 Zagreb * Telefon: +385 1 2657 603 * E-mail: info@hob.hr * www.hob.hr

Društvo je upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS 080421695 * Temeljni kapital iznosi 104.424.000,00 kn u plaćen je u cijelosti Član uprave - direktor: Miha Ažman, OIB: 66980823600, PDV BR.HR66980823600 * račun otvoren kod Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10000 Zagreb HR66 2340 0091 1111 4480 8 * SWIFT PBZGHR2X



Croatian Post Inc.
Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o prijemu/uručenju/isplati

P-21/CN 07

On postal service
Poštanska služba

Office of posting
Prijemni poštanski ured

Date
Datum

02.10.12.02.06

AR

Stamp of the office returning the advice
Ostatak žiga poštanskog ureda
koji vraća obavijest

Addressee of the item
Primatelj pošiljke
CRO-STAN d.o.o.
PETRA SVADCA 1
35 000 SLAVORSKI BROD

Nature of the item/vrsta pošiljke

☒ Registered
Preporučena
☐ Postal parcel
Paket
☐ Insured letter
Vrijednija pošiljka

Amount
Iznos

N° of item
br. pošiljke

21 29 452 969 5 HR

☐ Moneyorder
Upisnica

Amount
Iznos

Meets on a destination/Ispunjava se na odredištu

The item mentioned above has been duly
Dorečeno pošiljka

☐ delivered
uručena je

☐ paid
isplaćena je

Date
Datum

2 10 12

Signature*
Potpis*

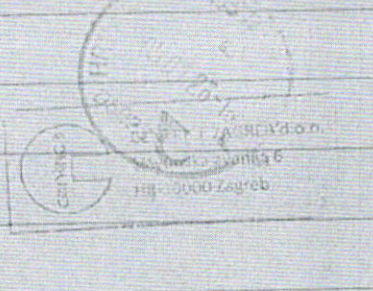
To be filled in by the sender
Ispružnik pošiljke

Return to
Vratiti

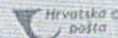
Name
Ime i prezime sa naziv tvrtke

Street and N°
Ulica i br.

Locality and country
Mjesto i država



Ozn. za narudžbu: 7/2018



* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi određene države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik određenog poštanskog ureda.



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 2576/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum i vrijeme izdavanja: 10.11.2025 14:02
Datum dospijeca: 18.11.2025
Datum obav. usluge/isporuke: 01.11.2025-30.11.2025
Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR6623400091111144808
Poziv na broj: 00 2576-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	Zakup poslovnog prostora - B1.A_5	186,92	kom	12,95	0%	12,95	25	605,15	2.420,61
2.	Zakup poslovnog prostora - B1.A_5	9,35	kom	12,95	0%	12,95	25	30,27	121,08
3.	Zakup garažnog mjesta	2	kom	43,18	0%	43,18	25	21,59	86,36
4.	Zakup garažnog mjesta	1	kom	74,23	0%	74,23	25	18,56	74,23

Kontrolna količina 199,27



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	2.702,28
Osnovica 25%:	2.702,28
PDV 25%:	675,57
Za uplatu EUR:	3.377,85
tritisučetristotinesedamdesetsedam eura i osamdesetpet centi	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.
Dokument je ispisan na računalo i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 2809/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb

Datum i vrijeme izdavanja: 10.12.2025 13:39

Datum dospijeca: 18.12.2025

Datum obav. usluge/ispоруke: 01.12.2025-31.12.2025

Način plaćanja: transakcijski račun

TRR: HR662340009111144808

Poziv na broj: 00 2809-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	Service charge - poslovni prostor - B1.A_5	186,92	m2	4,27	0%	4,27	25	199,54	798,15

Kontrolna količina 186,92



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	798,15
Osnovica 25%:	798,15
PDV 25%:	199,54
Za uplatu EUR:	997,69
devetstinađesetsedam eura i šezdesetdevet centi	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.

Dokument je ispisan na računalu i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 2810/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum i vrijeme izdavanja: 10.12.2025 13:39
Datum dospijanja: 18.12.2025
Datum obav. usluge/ispоруke: 01.12.2025-31.12.2025
Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR6623400091111144808
Poziv na broj: 00 2810-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	Zakup poslovnog prostora - B1.A_5	186,92	kom	12,95	0%	12,95	25	605,15	2.420,61
2.	Zakup poslovnog prostora - B1.A_5	9,35	kom	12,95	0%	12,95	25	30,27	121,08
3.	Zakup garažnog mjesta	2	kom	43,18	0%	43,18	25	21,59	86,36
4.	Zakup garažnog mjesta	1	kom	74,23	0%	74,23	25	18,56	74,23

Kontrolna količina 199,27



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	2.702,28
Osnovica 25%:	2.702,28
PDV 25%:	675,57
Za uplatu EUR:	3.377,85
tritisučetristotinesedamdesetsedam eura i osamdesetpet centi	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.
Dokument je ispisan na računalu i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 2341/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb

Datum i vrijeme izdavanja: 09.10.2025 15:02

Datum dospijeca: 17.10.2025

Datum obav. usluge/iskoruke: 01.10.2025-31.10.2025

Način plaćanja: transakcijski račun

TRR: HR6623400091111144808

Poziv na broj: 00 2341-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	Service charge - poslovni prostor - B1.A_5	186,92	m2	4,27	0%	4,27	25	199,54	798,15

Kontrolna količina 186,92



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	798,15
Osnovica 25%:	798,15
PDV 25%:	199,54
Za uplatu EUR:	997,69
devetstotinadevedesetsedam eura i šezdesetdevet centi	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.
Dokument je ispisan na računalu i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 2575/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum i vrijeme izdavanja: 10.11.2025 14:02
Datum dospjeća: 18.11.2025
Datum obav. usluge/ispоруke: 01.11.2025-30.11.2025
Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR662340009111144808
Poziv na broj: 00 2575-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	Service charge - poslovni prostor - B1.A_5	186,92	m2	4,27	0%	4,27	25	199,54	798,15

Kontrolna količina 186,92



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	798,15
Osnovica 25%:	798,15
PDV 25%:	199,54
Za uplatu EUR:	997,69
devetstotinadevedesetsedam eura i šezdesetdevet centi	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.
Dokument je ispisan na računalu i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 2109/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum i vrijeme izdavanja: 09.09.2025 15:15
Datum dospjeća: 17.09.2025
Datum obav. usluge/ispоруke: 01.09.2025-30.09.2025
Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR662340009111144808
Poziv na broj: 00 2109-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	Zakup poslovnog prostora - B1.A_5	186,92	kom	12,95	0%	12,95	25	605,15	2.420,61
2.	Zakup poslovnog prostora - B1.A_5	9,35	kom	12,95	0%	12,95	25	30,27	121,08
3.	Zakup garažnog mjesta	2	kom	43,18	0%	43,18	25	21,59	86,36
4.	Zakup garažnog mjesta	1	kom	74,23	0%	74,23	25	18,56	74,23

Kontrolna količina 199,27



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	2.702,28
Osnovica 25%:	2.702,28
PDV 25%:	675,57
Za uplatu EUR:	3.377,85
tritisučetristotinesedamdesetsedam eura i osamdesetpet centi	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.
Dokument je ispisan na računalu i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 2340/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum i vrijeme izdavanja: 09.10.2025 15:02
Datum dospijeca: 17.10.2025
Datum obav. usluge/ispоруke: 01.10.2025-31.10.2025
Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR6623400091111144808
Poziv na broj: 00 2340-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	Zakup poslovnog prostora - B1.A_5	186,92	kom	12,95	0%	12,95	25	605,15	2.420,61
2.	Zakup poslovnog prostora - B1.A_5	9,35	kom	12,95	0%	12,95	25	30,27	121,08
3.	Zakup garažnog mjesta	2	kom	43,18	0%	43,18	25	21,59	86,36
4.	Zakup garažnog mjesta	1	kom	74,23	0%	74,23	25	18,56	74,23

Kontrolna količina 199,27



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	2.702,28
Osnovica 25%:	2.702,28
PDV 25%:	675,57
Za uplatu EUR:	3.377,85
tritisučetristotinesedamdesetsedam eura i osamdesetpet centi	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.
Dokument je ispisan na računalu i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 1875/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb

Datum i vrijeme izdavanja: 02.08.2025 16:26

Datum dospijeca: 10.08.2025

Datum obav. usluge/ispоруke: 01.08.2025-31.08.2025

Način plaćanja: transakcijski račun

TRR: HR6623400091111144808

Poziv na broj: 00 1875-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	Zakup poslovnog prostora - B1.A_5	186,92	kom	12,95	0%	12,95	25	605,15	2.420,61
2.	Zakup poslovnog prostora - B1.A_5	9,35	kom	12,95	0%	12,95	25	30,27	121,08
3.	Zakup garažnog mjesta	2	kom	43,18	0%	43,18	25	21,59	86,36
4.	Zakup garažnog mjesta	1	kom	74,23	0%	74,23	25	18,56	74,23

Kontrolna količina 199,27



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	2.702,28
Osnovica 25%:	2.702,28
PDV 25%:	675,57
Za uplatu EUR:	3.377,85
tritisučetristotinesedamdesetsedam eura i osamdesetpet centi	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.
Dokument je ispisan na računalu i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 2108/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum i vrijeme izdavanja: 09.09.2025 15:15
Datum dospijeca: 17.09.2025
Datum obav. usluge/ispоруke: 01.09.2025-30.09.2025
Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR6623400091111144808
Poziv na broj: 00 2108-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	Service charge - poslovni prostor - B1.A_5	186,92	m2	4,27	0%	4,27	25	199,54	798,15

Kontrolna količina 186,92



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	798,15
Osnovica 25%:	798,15
PDV 25%:	199,54
Za uplatu EUR:	997,69
devetstotinadevedesetsedam eura i šezdesetdevet centi	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.
Dokument je ispisan na računalu i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 2926/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum i vrijeme izdavanja: 24.12.2025 14:48
Datum dospijanja: 01.01.2026
Datum obav. usluge/ispоруke: 01.11.2025-30.11.2025
Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR6623400091111144808
Poziv na broj: 00 2926-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja električne energije	1	kom	184,23	0%	184,23	25	46,06	184,23
2.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja plina	1	kom	0,00	0%	0,00	25	0,00	0,00
3.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja vode	1	kom	19,58	0%	19,58	25	4,89	19,58
4.	REŽIJE ZAKUP: Klimatizacija	1	kom	270,03	0%	270,03	25	67,51	270,03

Kontrolna količina 4,00



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	473,84
Osnovica 25%:	473,84
PDV 25%:	118,46
Za uplatu EUR:	592,30
petstotinadevedesetdva eura i trideset centi	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.
Dokument je ispisan na računalu i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 1991/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum i vrijeme izdavanja: 25.08.2025 11:01
Datum dospijeca: 02.09.2025
Datum obav. usluge/ispоруke: 01.07.2025-31.07.2025
Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR6623400091111144808
Poziv na broj: 00 1991-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja električne energije	1	kom	143,67	0%	143,67	25	35,92	143,67
2.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja plina	1	kom	0,00	0%	0,00	25	0,00	0,00
3.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja vode	1	kom	22,29	0%	22,29	25	5,57	22,29
4.	REŽIJE ZAKUP: Klimatizacija	1	kom	397,94	0%	397,94	25	99,49	397,94

Kontrolna količina 4,00



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	563,90
Osnovica 25%:	563,90
PDV 25%:	140,98
Za uplatu EUR:	704,88
sedamstotinačetiri eura i osamdesetosam centi	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.
Dokument je ispisan na računalu i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 2219/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum i vrijeme izdavanja: 24.09.2025 14:41
Datum dospijeća: 02.10.2025
Datum obav. usluge/isporuke: 01.08.2025-31.08.2025
Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR662340009111144808
Poziv na broj: 00 2219-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja električne energije	1	kom	175,46	0%	175,46	25	43,87	175,46
2.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja plina	1	kom	0,00	0%	0,00	25	0,00	0,00
3.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja vode	1	kom	9,67	0%	9,67	25	2,42	9,67
4.	REŽIJE ZAKUP: Klimatizacija	1	kom	410,49	0%	410,49	25	102,62	410,49

Kontrolna količina 4,00



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	595,62
Osnovica 25%:	595,62
PDV 25%:	148,91
Za uplatu EUR:	744,53
sedamstotinačetredesetčetiri eura i pedesettri centi	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.
Dokument je ispisan na računalu i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 2463/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum i vrijeme izdavanja: 24.10.2025 16:12
Datum dospjeća: 01.11.2025
Datum obav. usluge/ispоруke: 01.09.2025-30.09.2025
Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR6623400091111144808
Poziv na broj: 00 2463-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja električne energije	1	kom	191,81	0%	191,81	25	47,95	191,81
2.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja plina	1	kom	0,00	0%	0,00	25	0,00	0,00
3.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja vode	1	kom	26,70	0%	26,70	25	6,68	26,70
4.	REŽIJE ZAKUP: Klimatizacija	1	kom	308,31	0%	308,31	25	77,08	308,31

Kontrolna količina 4,00



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	526,82
Osnovica 25%:	526,82
PDV 25%:	131,71
Za uplatu EUR:	658,53
šeststotinapedesetosam eura i pedesetri centi	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.
Dokument je ispisan na računalu i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić



Centrice Zagreb d.o.o.
Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb
OIB: 66980823600
Telefon: +385 1 2657 604 / E-mail: info@hob.hr
IBAN: HR66 2340 0091 1111 4480 8 / SWIFT: PBZGHR2X
Trgovački sud u Zagrebu pod brojem MBS: 080421695
Temeljni kapital: 104.424.000,00 kn uplaćen je u cijelosti
Član Uprave - direktor: Miha Ažman

EURO-STAN d.o.o.

Petra Svačića 1

35000 Slavonski Brod

OIB: 63260167122

R1 RAČUN br. 2687/HAANACC/251

Mjesto izdavanja: Zagreb
Datum i vrijeme izdavanja: 24.11.2025 14:57
Datum dospelja: 02.12.2025
Datum obav. usluge/ispоруke: 01.10.2025-31.10.2025
Način plaćanja: transakcijski račun
TRR: HR6623400091111144808
Poziv na broj: 00 2687-251



Kod za plaćanje internet bankarstvom

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a	Rab. %	Cijena s popustom	PDV %	PDV	Vrijed. bez PDV
1.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja električne energije	1	kom	171,32	0%	171,32	25	42,83	171,32
2.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja plina	1	kom	0,00	0%	0,00	25	0,00	0,00
3.	REŽIJE ZAKUP: Potrošnja vode	1	kom	25,63	0%	25,63	25	6,41	25,63
4.	REŽIJE ZAKUP: Klimatizacija	1	kom	318,34	0%	318,34	25	79,58	318,34

Kontrolna količina 4,00



www.e-URA.hr

Rekapitulacija PDV-a:	EUR
Ukupni iznos bez PDV:	515,29
Osnovica 25%:	515,29
PDV 25%:	128,82
Za uplatu EUR:	644,11
šeststotinačetdesetčetiri eura i jedanaest cent	

Za uplate nakon valute plaćanja obračunavamo zateznu kamatu iz Ugovora.
Dokument je ispisan na računalu i važeći je bez pečata i potpisa.

Dokument pripremio/izdao:

Klaudija Knežević Penezić

ODJETNICA
SANEJA PRGA
Križna Vrhovina 2, 10000 ZAGREB

11

AR

SOR OS 2 D
31000PU 31000



0,00 EUR
1759 10101 23.01.2026. 14:18:25 1/1
RG896719495HR

FINA
RC OSJEK
"ZA PREDSTEDNI POSUTAK"
LORENZA JAGERA 1
31000 OSJEK

