

07 02-2024

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Ulica grada Vukovara 70

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud ZAGREB

Poslovni broj spisa St-1477/2024

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EM DENTRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB

01-08-2024

PREDSTEČAJNI NADOBE
PRIMANJE I OTVORENA POŠTE

KLASA:
OPREMA

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

VINKOVIĆ NEKRETNINE D.O.O.

OIB 95171464654

Adresa / sjedište

SLAVONSKA AVENIJA 20M, 10000 ZAGREB

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

LOFIEL D.O.O.

OIB 59167903300

Adresa / sjedište

ULICA VLADIMIRA NAZORA 23, 10000 ZAGREB

PODACI O TRAŽBINI:

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

UGOVOR O NAJMU POSLOVNOG PROSTORA OD 31. SIJEČNJA 2024. GODINE

Iznos dospjele tražbine _____ (euro)

Glavnica _____ (euro)

Kamate _____ (euro)

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

3.125,00 _____ (euro)

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

RAČUN 2-P2-1/2024, Ugovor o zakupu posl.prostora od 31.1.2024., bjanko zadužnica OV-2699/2

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA NE za iznos 150.000,00 (euro)

Naziv ovršne isprave
BJANKO ZADUŽNICA OV-2699/2024

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (euro)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje

ODRIČEM NE ODRIČEM

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

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

Mjesto i datum

NOVALJA, 24.7.2024.

Potpis vjerovnika

[Handwritten signature]


Rafel
d.o.o. za trgovinu i usluge

LOFIEL d.o.o.

Vladimira Nazora 23, 10000 Zagreb

OIB: 59167903300; MB: 2609673

Žiro račun: 2500009-1101367727, kod Addiko Bank d.d. Zagreb

IBAN: HR17 2500 0091 1013 6772 7

Kupac: **VINKOVIĆ NEKRETNINE d.o.o.**

Slavonska avenija 20M

10000 Zagreb

OIB: **95171464654**

Datum računa: 01.07.2024.

Datum isporuke: 01.07.2024.

Vrijeme izdavanja: 10:37

R-1

Račun br.

2-P2-1/2024

	Rok plaćanja: 15 dana Datum dospelja: 15.7.2024.
--	---

Redni broj	Opis	Količina (kom)	Cijena bez PDV-a	PDV	Iznos PDV-a	Iznos sa PDV-om	
1.	Zakupnina za srpanj 2024 godinu	1	2.500,00	25%	625,00	3.125,00	
			SVEUKUPNO:	2.500,00	25%	625,00	3.125,00

Valuta: EUR

Obračun prema naplaćenim naknadama

Oznaka operatera: MK

Način plaćanja: transakcijski račun

Porezna osnovica 25%:

2.500,00 EUR

PDV 25%:

625,00 EUR

UKUPAN IZNOS RAČUNA (EUR):

3.125,00 EUR

UKUPAN IZNOS RAČUNA (HRK):

23.545,31 HRK

Fiksni tečaj konverzije: 1 EUR = 7,53450 Kn



Direktor:

Martina Kocijan

Direktor društva: Martina Kocijan

Temeljni kapital društva: 1.444.800,00 kuna uplaćen u cijelosti.

Društvo je upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS 080717395

LOFIEL d.o.o. iz Zagreba, Vladimira Nazora 23, OIB: 59167903300, broj transakcijskog računa IBAN: HR1725000091101367727 kod Addiko Bank d.d., kojeg zastupa direktorica društva Martina Kocijan (nadalje: Zakupodavac)

VINKOVIĆ NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Slavenska avenija 20M, OIB: 95171484654, kojeg zastupa direktor društva Ivan Vinković, (nadalje: Zakupnik)

sklapaju dana 31. siječnja 2024. godine.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Predmet Ugovora

Članak 1.

1. Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u poslovnoj zgradi u Novalji, na adresi Slatinska 7, ukupne neto površine 120 m², s pripadajućim dijelom vanjske terase koja služi kao prolaz prema ulazu u poslovni prostor.
2. Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor koji se nalazi u prizemnoj etaži s pripadajućim dijelom terase ispred objekta, sve označeno žutom bojom na floorcu prizemlja koji se nalazi u Prilogu 1 ovog Ugovora.
3. Zakupodavac i Zakupnik suglašni su da će se prostor predati u zakup u viđenom stanju uređenosti kako je ustanovljeno primopredajom zapisniku prostora koja će se izvršiti odmah po potpisu ovog Ugovora.
4. Zakupodavac jamči da je ovlašten raspolagati predmetnim poslovnim prostorom i sklopti ovaj ugovor, da predmetni poslovni prostor nije opterećen nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima (osim kredita kod Addiko Bank d.d.), kao i da se u pogledu istog ne vodi nikakav sudski ili drugi postupak, posljedica kojeg bi bilo umanjenje ili ograničenje prava Zakupnika koja proizlaze iz ovog Ugovora.
5. Zakupodavac jamči da je vlasnik poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka te je ovlašten predmetni prostor davati u zakup.

Trajanje Ugovora

Članak 2.

1. Ovim Ugovorom zaključuje se zakup poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora na određeno vrijeme od 55 (pedesetpet) mjeseci, i to s početkom 1. lipnja 2024. godine, pa do 31. prosinca 2028. godine.
2. Ukoliko Zakupnik ovaj Ugovor želi raskinuti ili otkazati prije ugovorenog roka od pedesetpet mjeseci je po ispostavljenoj fakturi Zakupodavcu isplatiti naknadu u iznosu svih nedospjelih zakupnina do kraja važenja ovog Ugovora, režijske troškove do datuma primopredaje iz poslovnog prostora, kao i sanaciju eventualnih oštećenja na iznajmljenom prostoru.

3. Ukoliko ovaj Ugovor prestane krivnjom Zakupnika prije isteka roka od iz stavka 1 ovog članka i to iz razloga navedenih u članku 9. stavak 1. dužan je Zakupodavcu isplatiti naknadu štete u visini neuspjelih zakupina za cijelo razdoblje na koje je Ugovor sklopljen. Zakupodavac je obavezan o tome pismeno obavijestiti Zakupnika, a otkazni rok u tom slučaju je šest mjeseci, te u tom razdoblju Zakupnik mora podmiriti sve obveze prema Zakupodavcu, platiti sve dospjele režijske troškove, te osloboditi prostor od osoba i stvari koje je unio u prostor za vrijeme korištenja zakupa.

Zakupnina

Članak 3.

1. Ugovorne strane suglasne su da osnovna mjesečna zakupnina za prostor iz članka 1. ovog Ugovora iznosi 2.500,00 € (dvijeipoltisućeeura), uvećano za pripadajući iznos poreza na dodanu vrijednost.
2. Ugovorne strane suglasne su da se osnovna mjesečna zakupnina za prostor iz članka 1. ovog Ugovora plaća na sljedeći način:
Za prvi mjesec zakupa, zakupnina u iznosu 2.500,00 € (dvijeipoltisućeeura), uvećano za pripadajući iznos poreza na dodanu vrijednost se plaća najkasnije do 14. veljače 2024. godine, a prema izdanoj fakturi po potpisu ovog Ugovora.
Za svaki naredni mjesec zakupa, zakupnina u iznosu 2.500,00 € (dvijeipoltisućeeura), uvećano za pripadajući iznos poreza na dodanu vrijednost plaća se do 14. u mjesecu po ispostavljenim fakturama od strane zakupodavca.
Sve zakupnine plaćaju se po ispostavljenim fakturama uvećano za pripadajući iznos PDV-a.
3. Pored osnovne zakupnine, Zakupnik je dužan plaćati i režijske troškove vode, struje, odvodnje, odvoza smeća, komunalne naknade, troškova tele-operatera te ostalih troškova vezanih za korištenje prostora koje će mu Zakupodavac ispostaviti fakturu svakog 20-tog u mjesecu za protekli mjesec, osim u slučaju kad su režijski troškovi direktno prebačeni na Zakupoprimca.
4. Obveza plaćanja troškova režija i ostalih troškova prostora iz prethodnog stavka počinje od dana preuzimanja prostora u posjed, odnosno od 1. veljače 2024. godine pa sve do isteka ovog Ugovora o zakupu.

Članak 4.

1. Zakupnik je dužan zakupninu plaćati po ispostavljenim računima, na transakcijski račun Zakupodavca, IBAN: HR1725000091101367727 otvoren kod Addiko Bank d.d., u rokovima sukladno ovom Ugovoru i dospijećima sukladno ispostavljenim računima Zakupodavca.
2. Računi iz prethodnog stavka ispostavljat će se svakog 1. u mjesecu za tekući mjesec s rokom dospjeća 14 (četnaest) dana.
3. Ako Zakupnik ne zaprimi pojedini račun za zakupninu na vrijeme dužan je o tome pisano obavijestiti Zakupodavca. Nezaprimanje računa ne oslobađa Zakupnika obveze plaćanja zakupnine te je isti dužan zakupninu platiti najkasnije na dan plaćanja prema rokovima iz ovog Ugovora.
4. Neplaćanje ugovorene zakupnine predstavlja razlog za trenutni raskid ovog Ugovora temeljem članka 9. ovog Ugovora.

2



Ostali uvjeti zakupa

Članak 5.

1. Zakupnik će zakupljeni poslovni prostor koristiti samo za registriranu djelatnost.
2. Zakupnik može, uz suglasnost Zakupodavca, davati zakupljeni prostor u zakup i to isključivo povezanim trgovačkim društvima za njihovu registriranu djelatnost. O davanju prostora u zakup, Zakupnik će pisano obavijestiti Zakupodavca.
3. Zakupnik ne smije zakupljeni poslovni prostor koristiti za obavljanje drugih djelatnosti odnosno za druge namjene, osim za one utvrđene u stavku 1. ovog članka.
4. Dan primopredaje prostora smatra se 1. veljače 2024. godine, a zapisnik o primopredaji sastavit će se najkasnije do 15. veljače 2024. godine.
5. Zakupodavac jamči da objekt u kojem se nalazi prodajni prostor ima uporabnu dozvolu i uvjete za ishođenje minimalnih tehničkih uvjeta za trgovačku djelatnost.

Članak 6.

1. Zakupnik preuzima prostor u viđenom stanju, te će ga urediti i privedi predviđenoj namjeni u skladu s člankom 1., stavak 1. ovog Ugovora. Zakupnik se obvezuje izvršiti eventualna ulaganja u prostor o svom trošku, pri čemu nema pravo na povrat nikakvih ulaganja, niti pravo na sniženje zakupnine.
2. Za sve promjene i izvođenje radova u poslovnom prostoru koji su trajnog karaktera Zakupnik je dužan izvjestiti Zakupodavca te od njega zatražiti suglasnost.
3. Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika te radi toga o svom trošku obavljati sitne popravke izazvane redovitom upotrebom poslovnog prostora te upotrebom zajedničkih prostorija u poslovnoj zgradi.
4. Zakupnik je ovlašten koristiti poslovni prostor bez uznemiravanja od strane Zakupodavca i bilo koje druge osobe koja djeluje u ime i za račun Zakupodavca. Pod uznemiravanjem se ne smatra unaprijed najavljeni obilazak prostora od strane Zakupodavca radi uvida koristi ili se prostor sukladno ovom Ugovoru, kao i koristi i Zakupnik prostor kao dobar gospodarstvenik. Vrijeme obilaska ugovorne strane će dogovoriti putem sms-a ili e-mail-a, pri tome uzimajući u obzir da se na najmanji mogući način utječe na obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru.
5. Zakupnik je ovlašten izvršiti rekonstrukciju poslovnog prostora i unijeti u njega svu potrebnu opremu i uređaje koji su mu potrebni za obavljanje njegove djelatnosti, po prethodnoj suglasnosti Zakupodavca.
6. Po prestanku zakupa Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio uzimajući u obzir one promjene do kojih je došlo uslijed redovnog korištenja poslovnog prostora, i eventualne preinake učinjene uz suglasnost Zakupodavca i temeljem ovog Ugovora.

Članak 7.

1. Zakupnik ima pravo i dužnost na isticanje svoje tvrtke u zakupljenom poslovnom prostoru te ne smije kod kupaca stvarati bilo na koji način dojam da je Zakupodavac taj koji obavlja predmetnu djelatnost. U suprotnom, Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svu prouzročenu štetu.
2. Zakupnik u cijelosti snosi odgovornost za kvalitetu proizvoda i usluga koje pruža u zakupljenom poslovnom prostoru. Zakupnik je u cijelosti odgovoran za štetu koja bi nastala trećima u slučaju neispunjavanja standarda ili drugih uvjeta povezanih s djelatnošću koju će Zakupnik obavljati u zakupljenom poslovnom prostoru, a ti standardi ili uvjeti su utvrđeni od strane ovlaštenih osoba za nadzor.

3. Također, Zakupnik je odgovoran za svu štetu trećima koja bi eventualno nastala radnjama ili postupcima radnika ili kooperanata Zakupnika koji rade u poslovnom prostoru. S tim ciljem Zakupnik je dužan sklopiti odgovarajuću policu osiguranja od štete i odgovornosti, te presliku iste svake godine po sklapanju dostaviti Zakupodavcu.
4. Zakupnik i Zakupodavac zajednički definiraju radno vrijeme predmetnog prostora na način da je radno vrijeme definirano odlukama Grada Novalje, a reproduciranje glazbe na terasi može biti do 01.00 sat, pridržavajući se odredbi o jačini reprodukcije glazbe. Reproduciranje glazbe u unutarnjem prostoru nije dozvoljeno nakon 23.00 sata.

Osiguranje plaćanja

Članak 8.

1. Kao osiguranje plaćanja svih novčanih tražbina, uključivši i naknadu prouzročene štete, iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Zakupnik će najkasnije prilikom sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora predati Zakupodavcu dvije bjanko zadužnice, ispunjene na iznos od 150.000,00 € (stopedesetisućaeura), solemnizirane u uredu javnog bilježnika.
2. Bjanko zadužnice Zakupodavac će vratiti Zakupniku odmah nakon prestanka ovog Ugovora, 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 o zakupu poslovnog prostora, uključivši i potraživanja za naknadu štete koju je na bilo koji način Zakupnik prouzročio Zakupodavcu. U suprotnom, Zakupodavac nije dužan vratiti Zakupniku bjanko zadužnice, u kojem slučaju je Zakupnik dužan podmiriti preostale dospjele novčane obveze iz ovog ugovora najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka trajanja zakupa, pod prijetnjom ovrhe.
3. Zakupodavac će imati pravo bjanko zadužnice iskoristiti u svako vrijeme u svrhu naplate dospjelih, a neplaćenih potraživanja iz ovog Ugovora prema Zakupniku, uključivši zakonske zatezne kamate, troškove i naknadu štete, o čemu je dužan izvijestiti Zakupnika bez odgađanja.
4. U slučaju da Zakupodavac na temelju odredaba ovog članka iskoristi bjanko zadužnice za podmirenje nepodmirenih dospjelih novčanih obveza Zakupnika, Zakupnik će biti dužan Zakupodavcu u roku od 8 (osam) dana dostaviti nove bjanko zadužnice.

Prestanak Ugovora o zakupu

Članak 9.

1. Ugovorne strane su suglasne da Zakupodavac bez daljnjih pitanja i dozvola može raskinuti ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:
 - Zakupnik i poslije priopćenja pisane opomene Zakupodavca koristi zakupljeni poslovni prostor suprotno namjeni navedenoj u ovom Ugovoru, ili ne izvršava obveze, koje su s tim u vezi utvrđene posebnim zakonima;
 - Zakupnik i poslije priopćenja pisane opomene Zakupodavca ne plati dospjelu zakupninu ili režijske troškove, ili ne izvršava druge s time povezane obveze opisane u članku 3. i 4. ovog Ugovora;
 - Zakupnik i poslije priopćenja pisane opomene Zakupodavca koristi zakupljeni Poslovni prostor protivno ovom Ugovoru ili mu nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje, ili na koji drugi način ne izvršava obveze ili postupa protivno odredbama ovog Ugovora;

C

Alc

- Zakupnik koristi poslovni prostor u suprotnosti s odredbama Grada Novalje. -----
 - Zakupnik koristi poslovni prostor u suprotnosti s odredbama o radnom vremenu definiranom u članku 7. ovog Ugovora. -----
 - Zakupnik ne poštuje ili ne izvršava ostale obveze utvrđene ovim Ugovorom. -----
2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će u svim slučajevima iz prethodnog stavka Zakupodavac, prije raskida, dostaviti poštom Zakupniku pisanu opomenu u obliku preporučene pisma s povratnicom, ili maštom na mail adresu ivan.vinkovic@mercadohospitalgroup.com ili na koji drugi način, koji se po pravnim pravilima za osobno dostavljanje smatra valjanim, a u kojoj će opomeni Zakupodavac opomenuti Zakupnika da u roku od najviše pet dana od dana primitka te opomene izvrši svoje ugovorne obveze. -----
3. U slučaju da Zakupnik ni u roku navedenom u opomeni iz prethodnog stavka ovog članka ne izvrši u cijelosti svoju ugovornu obvezu, a što je navedeno kao razlog trenutnog raskida, ugovorne strane su suglasne da će ovaj Ugovor biti trenutno raskinut. -----
4. U slučaju iz prethodnog stavka Zakupnik mora odmah, bez odgađanja osloboditi prostor od osoba i stvari koje je unio. -----
5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac može pristupiti prisilnoj ovrsi, a ovlašten je zatvoriti prostor i spriječiti obavljanje djelatnosti Zakupnika u zakupljenom Poslovnom prostoru, a isto se neće i ne može smatrati smetanjem posjeda Zakupnika. -----
6. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ukoliko bi do raskida ovog Ugovora došlo na bilo koji način predviđen u ovom članku, Zakupodavac je ovlašten naplatiti se iz sredstava osiguranja naplate iz članka 8. kao i iz druge cjelokupne pokretne i nepokretne imovine Zakupnika namiriti sva svoja potraživanja po ovome Ugovoru, koja su nastala do predaje zakupljenog poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu, uključujući i zakonsku zateznu kamatu za zakašnjenje u plaćanju obveza Zakupnika i štetu za eventualno odgođeno vraćanje predmetnog poslovnog prostora u posjed Zakupodavca. -----
7. Ugovorne obveze iz ovog članka ne isključuju odgovornost Zakupnika za štetu, koju bi svojom krivnjom prouzročio u i na zakupljenom poslovnom prostoru u slučajevima opisanim u ovom Ugovoru, kao ni odgovornost za svaku drugu štetu, koja bi za Zakupodavca nastala krivnjom Zakupnika. -----
8. Zakupnik ima pravo raskinuti odnosno otkazati ovaj Ugovor u sljedećim slučajevima, ukoliko je prethodno podmirio sve svoje ugovorne obveze, pismeno upozorio Zakupodavca i dao mu primjereni rok za otklanjanje propusta odnosno nedostataka: -----
- ako Zakupodavac ne preda zakupljeni poslovni prostor u ugovorenom stanju i roku;
 - ako bi poslovni prostor imao ozbiljne nedostatke, koji bi u bitnom onemogućavali korištenje poslovnog prostora na način predviđen ovim Ugovorom, a koje Zakupodavac nije otklonio u primjerenom roku; -----
 - ukoliko tijekom najmanje 30 (trideset) dana iz razloga nastalog krivnjom Zakupodavca barem 75% (sedamdesetpet posto) površine zakupljenog poslovnog prostora ne bi bilo pogodno ni za zakup, ni za obavljanje djelatnosti, te -----
 - ukoliko Zakupodavac na koji drugi način u bitnome sprečava ili otežava rad Zakupnika u zakupljenom poslovnom prostoru; -----
9. U slučajevima otkaza iz stavka 8 ovog članka ugovara se otkazni rok od 90 (devedeset) dana računajući od dana primitka obavijesti o otkazu Ugovora, koju će Zakupnik dostaviti Zakupodavcu u obliku preporučene pisma s povratnicom, ili na mail mk.lofiel@gmail.com, ili na koji drugi način, koji se po pravnim pravilima za osobno dostavljanje smatra valjanim. -----

10. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik nije ovlašten vršiti jednostrana smanjivanja visine zakupnine.
11. Zakupodavac nije odgovoran za štete nastale na dobrima u Zakupnikovu vlasništvu uslijed prirodnih nepogoda kao što su poplava, požar, vandalistička djela, krađe ili drugi slični događaji, i to bez obzira na njihovu vrstu, uzrok, trajanje i opseg. Izuzetak čine slučajevi u kojima bi Zakupodavac štetu prouzročio namjerno ili nepažnjom. U potonjem slučaju, ako dođe do oštećenja zakupljenog poslovnog prostora, Zakupodavac će izvršiti neophodne popravke u cilju otklanjanja štete. Zakupodavac je obavezan otkloniti takvu štetu u zakupljenom Poslovnom prostoru u primjerenom roku dogovorenom sa Zakupnikom.
12. Zakupodavac se obvezuje snositi sve eventualne troškove bitnih popravka koji su vezani uz objekt, a nisu unutar unajmljenog prostora popravak vodovodnih i električnih instalacija do vodomjera ili do brojila potrošnje električne energije.
13. Zakupnik je dužan bez odgode obavijestiti pisanim putem Zakupodavca o potrebi izvršenja popravaka iz prethodnog stavka ovoga članka, koji u skladu s odredbama ovoga članka padaju na teret Zakupodavca te mu dati primjeren rok za njihovo otklanjanje, a sukladno međusobnom dogovoru ugovornih strana.
14. Zakupodavac predaje na korištenje opremu i to 5 Mitsubishi stropnih unutarnjih klima jedinica te jednu vanjsku Mitsubishi klima jedinicu. Ispravnost navedene opreme provjerit će se prilikom kontrole prije potpisivanja primopredajnog zapisnika.

Prisilna ovrha i završna primopredaja poslovnog prostora

Članak 10.

1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u roku od najkasnije petnaest dana po isteku ovog Ugovora, a u slučaju eventualnog njegovog raskida ili otkaza, s danom isteka roka iz članka 9. ovog Ugovora, Zakupnik dužan predati zakupljeni poslovni prostor u urednom stanju, slobodan od osoba i stvari, koje je unio u taj poslovni prostor. Nakon isteka tog roka, Zakupnik nema više nikakva prava u predmetnom poslovnom prostoru i ovlašćuje Zakupodavca da, bez daljnjih pitanja ili odobrenja, odmah, po potrebi i prisilnom ovrhom, uđe u posjed predmetnog poslovnog prostora. Ukoliko bi Zakupnik imao dug po osnovi korištenja poslovnog prostora, Zakupodavac može robu, namještaj ili drugu pokretnu imovinu Zakupnika, koja se nalazi u predmetnom poslovnom prostoru, zadržati sve dok mu ne bude plaćen dužan iznos na temelju ovog Ugovora. Zakupodavac ne odgovara za štetu na robi, namještaju i strojevima, opremi te drugoj pokretnoj imovini Zakupnika, koja bi nastala njegovim izmještanjem ili uskladištenjem, kao i eventualnim angažiranjem trećih pravnih ili fizičkih osoba u svezi izvršenja navedenog posla. Takve izvanredne troškove Zakupodavac ima pravo namiriti iz svih sredstava koja su, sukladno odredbama ovog Ugovora, predmet ovršnog namirenja zajedno s pripadajućim zakonskim zateznom kamatama od nastanka troškova do naplate, a sve sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.
2. Zakupnik je dužan prije predaje predmetnog poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora, isti isprazniti od robe, inventara i druge pokretne imovine, te isti predati u stanju u kakvom ga je primio u trenutku početka zakupa, osim promjena do kojih je došlo redovitom uporabom poslovnog prostora ili temeljem članka 6. ovog Ugovora o zakupu.
3. Zakupnik prilikom predaje predmetnog poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora, nema pravo otuđiti ugrađenu opremu u poslovni prostor, nema pravo na naknadu sredstava uloženi u uređenje poslovnog prostora, niti ima pravo na naknadu sredstava temeljem ugrađene opreme u prostor.

2

Handwritten signature and initials, possibly 'M. G.', written in black ink.

4. Ugovorne strane su suglasne da će završna primopredaja poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora, biti potvrđena zapisnikom, kojega će potpisati obje Ugovorne strane. U slučaju da Zakupodavac mora primijeniti prisilnu ovrhu za ulazak u posjed predviđenu odredbama ovog Ugovora, ista se neće smatrati amalnjom posjeda, te se može obaviti bez zapisnika i bez prisutnosti Zakupnika, a Zakupodavac nije dužan odgovarati za imovinu Zakupnika zatečenu u poslovnom prostoru.

Članak 11.

1. Ugovorne strane su suglasne da je Zakupnik obavezan solemnizirati ovaj Ugovor, a u protivnom Ugovor će biti raskinut zbog neispunjavanja obveza iz Ugovora od strane Zakupnika.
2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se ovaj Ugovor, po njegovoj solemnizaciji kod javnog bilježnika, smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu s odredbama članka 54. Zakona o javnom bilježništvu. Ugovorne strane su suglasne, da će javni bilježnik koji je službeno ovjerio ovaj Ugovor, na zahtjev Zakupodavca i u skladu s odredbama članka 54. Zakona o javnim bilježnicima staviti potvrdu ovršnosti na ovaj Ugovor o zakupu, ukoliko ga Zakupodavac obavijesti o tome da Zakupnik nije ispraznio zakupljeni prostor, iako je Ugovor o zakupu istekao ili je raskinut. Nadalje, Ugovorne strane su isto tako suglasne da će javni bilježnik, koji je potvrdio ovaj Ugovor o zakupu, na zahtjev Zakupodavca i u skladu s odredbama članka 54. Zakona o javnim bilježnicima staviti potvrdu ovršnosti na ovaj Ugovor o zakupu ukoliko ga Zakupodavac uz predočenje izvoda iz poslovnih knjiga obavijesti o tome da ima dospjelo potraživanje, temeljem ovog Ugovora, prema Zakupniku.
3. Zakupnik je stoga suglasan da se ovrha provodi na temelju ovog Ugovora, te Zakupnik izrijeком dopušta Zakupodavcu da bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja neposredno, na temelju ovog Ugovora, može:
 - prisilno iseliti Zakupnika iz zakupljenog poslovnog prostora u slučaju da Zakupnik po isteku ovog Ugovora dobrovoljno ne iseli iz istog;
 - prisilno iseliti Zakupnika iz zakupljenog poslovnog prostora ako Zakupnik u bilo kojem slučaju otkaza ili raskida predviđenih u članku 9. ovog Ugovora ne iseli iz istog;
 - izvršiti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika, u slučaju da Zakupnik ne izvršava plaćanja zakupnine i svih ostalih troškova i naknada prema ovom Ugovoru unatoč primtku opomene Zakupodavca;
 - izvršiti prisilnu ovrhu na imovini Zakupnika i u svim ostalim slučajevima, koji su predviđeni ovim Ugovorom ili posebnim zakonom.
4. Troškove solemnizacije ovog Ugovora kod javnog bilježnika snosi Zakupnik.
5. U slučaju promjene nositelja (ovlaštenika) prava korištenja poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora, ovaj Ugovor je i dalje važeći, a sva prava i obveze koje proizlaze iz istog prelaze na novog ovlaštenika, te ih je shodno tome dužan preuzeti pod istim uvjetima. Ugovorne strane dužne su izvijestiti svoje eventualne pravne slijednike o postojanju ovoga Ugovora te odnosa koji iz njega proizlaze.

Članak 12.

1. Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne promjene i dopune ovog Ugovora rješavati aneksima istome, a koji će vrijediti samo ako su ga potpisali zakonski zastupnici obje ugovornih strana.

Članak 13.

1. Ovaj Ugovor sastavljen je u šest istovjetnih primjeraka, od kojih dva primjerka zadržava Zakupnik, tri Zakupodavac, a jedan primjerak ostaje javnom bilježniku.

Q



Članak 14.

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

Članak 15.

1. Ugovorne strane će sve nesporazume rješavati mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti rješenja spora na takav način, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 16.

1. Ugovornim stranama je Ugovor pročitao i protumačen, izjavljuju da su ga razumjele, te ga u znak prihvatanja kao izraz svoje prave volje današnjeg dana i potpisuju.

Za Zakupodavca:

Martina Kocijan MK

Martina Kocijan, direktor

Za Zakupnika:

Ivan Vinković
Ivan Vinković, direktor

Q

DJELOMIČNI ISVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

NBS: 080717395
 OIB: 59167903300
 EUID: HRSR.080717395

TVRKA:
 1 LOFIEL d.o.o. za trgovinu i usluge
 1 LOFIEL d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
 6 Zagreb (Grad Zagreb)
 Ulica Vladimira Nazora 23

PRAVNI OBLIK:
 1 društvo s ograničenom odgovornošću

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
 5 MARTINA KOCIJAN, OIB: 05609336002
 Zagreb, ULICA VLADIMIRA NAZORA 23
 1 - direktor
 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-09/13811-1	28.12.2009	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-10/22127-2	13.01.2011	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-12/3725-2	08.03.2012	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-18/41523-1	12.11.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0005 Tt-19/15390-1	12.04.2019	Trgovački sud u Zagrebu
0006 Tt-19/21761-2	07.06.2019	Trgovački sud u Zagrebu
eu	20.03.2013	elektronički upis
eu	26.03.2014	elektronički upis
eu	25.03.2015	elektronički upis
eu	29.03.2016	elektronički upis
eu	24.04.2017	elektronički upis
eu	18.04.2018	elektronički upis
eu	06.04.2019	elektronički upis
eu	25.05.2020	elektronički upis
eu	21.04.2021	elektronički upis

NESLUŽBENI PRIMJERAK

DJELOMIČNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU It	Datum	Naziv suda
eu /	26.03.2022	elektronički upis
eu /	05.04.2023	elektronički upis

Napomena: Djelomični izvadak sadrži samo dio opisanih podataka, dok su ostali podaci o upisima izostavljeni!

NE-SLUŽBENI PRIMJERAK



DJELOMIČNI IZVADAK IZ SUBSROG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

NBS:

110112723

OIB:

95171464654

EUID:

HRSR.110112723

TVRTKA:

- 1 VINKOVIĆ NEKRETNINE d.o.o. za izgradnju i promet nekretnina
- 1 VINKOVIĆ NEKRETNINE d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Zagreb (Grad Zagreb)
Slavonska avenija 20M

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 1 info@v-nekretnine.hr

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

- 1 68.20 - Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Ivan Vinković, OIB: 55395848772
Zagreb, Tanjanska cesta 67
- 1 - član uprave
- 1 - zastupnik društva samostalno i pojedinačno temeljem odluke od 11. kolovoza 2021.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tc	Datum	Naziv suda
0001	Tc-21/51/8-4	23.12.2021	Trgovački sud u Zadru
0002	Tc-22/7421-5	31.03.2022	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tc-22/19389-2	19.05.2022	Trgovački sud u Zagrebu
2		28.04.2023	elektronički upis

DJELOMIČNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Napomena: Djelomični izvadak sadrži samo dio upisanih podataka,
dok su ostali podaci o upisima izostavljeni.

NE-SLUŽBENI PRIMJERAK



REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Andrija Vuger
Sesvete, Karlovačka 2

Poslovni broj: OV-2698/2024

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika Andrija Vuger, Sesvete, Karlovačka 2, potvrđujem da su stranke:

LOFIEL d.o.o., MBS 080717395, OIB 59167903300, Zagreb, **ULICA VLADIMIRA NAZORA 23**, zastupano po direktoru **MARTINA KOČIJAN**, OIB 03609336002, **ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA VLADIMIRA NAZORA 23**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114314392 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupodavac,

VINKOVIĆ NEKRETNINE d.o.o., MBS 110112723, OIB 95171464654, Zagreb(Grad Zagreb), Slavenska avenija 20M, zastupano po član uprave **IVAN VINKOVIĆ**, OIB 55395848772, **ZAGREB, Trnjanska cesta 67**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115394623 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** sklopljen u Sesvetama 31.01.2024. godine na potvrdu.

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

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

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 19,91 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u vezi s čl. 38. st. 1. PPJT u iznosu od 170,91 eur uvećana za PDV u iznosu od 42,73 eur.

Sesvete, 29.02.2024.

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Andrija Vuger



Ovaj je javnobilježnički akt ovršan
Dana 17. 07. 2024. godine
OV-2698/2024
Ovlaštena
javnobilježnička osoba
u Sevidanu, 17. 07. 2024.



BJANKO ZADUŽNICA

Do⁽¹⁾ 150.000,00 EUR (slovima: stopedesettisuća eura)

Dužnik:⁽²⁾

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: VINKOVIĆ NEKRETNINE d.o.o.

Sjedište/mjesto i adresa: Zagreb(Grad Zagreb), Slavonska avenija 20M

OIB: 95171464654

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine u iznosu od⁽³⁾ _____ EUR (slovima: _____

_____ eura)

sa zateznom kamatom na taj iznos koja teče od⁽⁴⁾ _____ do dana isplate po stopi od _____ zaplijene svi njegovi računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s izjavom sadržanom u ovoj ispravi, izravno s računa isplate vjerovniku⁽⁵⁾: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: LOFIEL d.o.o.

Sjedište/mjesto i adresa: Zagreb, ULICA VLADIMIRA NAZORA 23

OIB: 59167903300

Ova isprava izdaje se u jednom primjerku i ima učinak rješenja o ovrsi kojim se zapljenjuje tražbina po računu i prenosi na ovrhovoditelja.

Ovu bjanko zadužnicu s naknadno upisanim iznosom tražbine i podacima o vjerovniku Financijskoj agenciji (u daljnjem tekstu: Agencija) s učincima dostave sudskog rješenja o ovrsi, dostavlja vjerovnik u izvorniku izravno, preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom neposrednom dostavom ili preko javnoga bilježnika. Dostavom ove bjanko zadužnice zapljenjuje se tražbina po računu i prenosi se na vjerovnika po proteku roka od 60 dana od dana kada je isprava dostavljena Agenciji, ako Agencija u tom roku ne zaprimi drukčiju odluku suda. Na ovoj bjanko zadužnici ili u dodatnim ispravama uz nju, istodobno kad i dužnik ili naknadno, obvezu prema vjerovniku mogu preuzeti i druge osobe u svojstvu jamaca plateca, i to davanjem pisane izjave koja je po svojem sadržaju i obliku ista s izjavom dužnika.

Vjerovnik može svoja prava iz ove bjanko zadužnice prenositi ispravom na kojoj je javno ovjеровljen njegov potpis na druge osobe, koje u tom slučaju stječu prava koja je po toj ispravi imao vjerovnik.

Na temelju ove bjanko zadužnice i dodatnih isprava uz nju vjerovnik može po svom izboru zahtijevati na način propisan Ovršnim zakonom, od Agencije naplatu svoje tražbine od dužnika ili jamaca plateca, ili i od dužnika i jamaca plateca.

Vjerovnik može od Agencije zahtijevati da mu vrati ovu bjanko zadužnicu ako njegova tražbina nije u cijelosti namirena. U tom će slučaju Agencija naznačiti na toj bjanko zadužnici iznos troškova, kamata i glavnice koji je naplaćen. Ako je vjerovnik u cijelosti namirio svoju tražbinu prema ovoj bjanko zadužnici Agencija će obavijestiti o tome dužnika ili jamca plateca i na njegov mu je zahtjev predati.

Ova bjanko zadužnica ima svojstvo ovršne isprave na temelju koje se može tražiti ovrha protiv dužnika ili jamaca plateca na drugim predmetima ovrhe.

Ova bjanko zadužnica istinita je u pogledu svojeg sadržaja ako je vjerovnik naknadno upisao iznos tražbine koji je manji ili jednak onome za koji mu je dužnik dao suglasnost u trenutku kada je potvrđena kod javnog bilježnika te podatke o vjerovniku.

Dužnik odnosno jamac plateca je suglasan i pristaje da mu javni bilježnik, nakon potvrde, izda izvornik ove bjanko zadužnice sukladno odredbi članka 50. stavak 2. Zakona o javnom bilježništvu.

Mjesto i datum izdavanja:⁽⁶⁾

Sesvete

29.02.2024.

Potpis dužnika:

Napomena: Iznos tražbine upisuje se brojkom i riječima. Ostali brojevi i datumi upisuju se samo brojkom. Rodeno ime i datum rođenja se ne upisuju. Prazna mjesta u tekstu nije potrebno popuniti crtama, osim ako se nalaze unutar rečenice.

(1) Može se upisati: do 1.000,00 EUR, do 2.000,00 EUR, do 10.000,00 EUR, do 20.000,00 EUR, do 75.000,00 EUR ili do 150.000,00 EUR.

(4) Zatezne kamate mogu teći najranije od dana izdavanja ove zadužnice.

Podatke pod 1., 2. i 6. popunjava dužnik; podatke pod 3. popunjava vjerovnik, a podatke pod 5. može popuniti dužnik prigodom izdavanja ove zadužnice, a može naknadno i vjerovnik.

Jamac platac: _____
 Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____
 Sjedište/mjesto/adresa: _____
 OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove bjanko zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj bjanko zadužnici, izravno s računa isplate vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Jamac platac: _____
 Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____
 Sjedište/mjesto/adresa: _____
 OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove bjanko zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj bjanko zadužnici, izravno s računa isplate vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Jamac platac: _____
 Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____
 Sjedište/mjesto/adresa: _____
 OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove bjanko zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novčana sredstva s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj bjanko zadužnici, izravno s računa isplate vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Napomena:

Sve podatke na ovoj stranici popunjava jamac platac.



REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Andrija Vuger
Sesvete, Karlovačka 2

Poslovni broj: OV-2699/2024

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Andrija Vuger**, Sesvete, Karlovačka 2, potvrđujem da je stranka:

VINKOVIĆ NEKRETNINE d.o.o., MBS 110112723, OIB 95171464654, Zagreb(Grad Zagreb), Slavonska avenija 20M, zastupano po član uprave **IVAN VINKOVIĆ**, OIB 55395848772, ZAGREB, Trnjanska cesta 67, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115394623 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao dužnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **BJANKO ZADUŽNICA** na potvrdu.

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

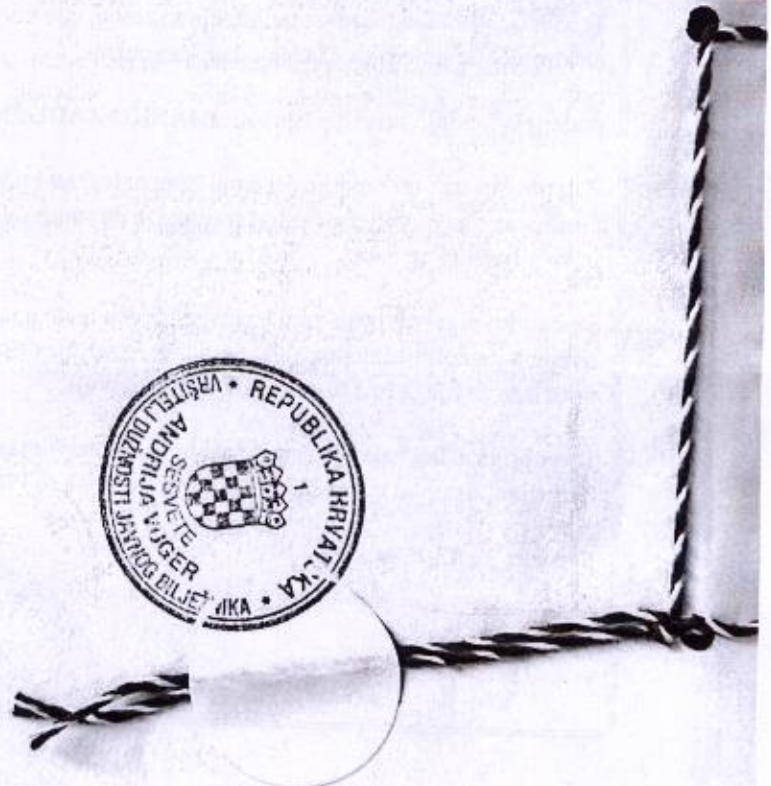
Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička nagrada zaračunata po čl. 8. Pravilnika o naknadi i nagradi javnih bilježnika u ovršnom postupku u iznosu od 87,28 eur uvećana za PDV u iznosu od 21,82 eur.

Sesvete, 29.02.2024.



Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Andrija Vuger



LOFIEL doo

VLADIMIRA HAZORA 23

10000 ZAGREB