

Kontakt: SARA ŠEPAC
091 721 2993
sara.sepac@caprico.hr

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Ulica grada Vukovca, 10 10000 ZAGREB

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-2463/2025-5

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSIK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB 2

22-12-2025

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POSTE

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

KLASA:
BROJ:

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv
F&D RE KRK d.o.o.

OIB 20697713882

Adresa / sjedište

Petrinjska ulica 4/1, Zagreb (Grad Zagreb)

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv
ARANEJA MALOPRODAJA d.o.o.

OIB 85821188970

Adresa / sjedište

Borongajska cesta 81 A, Zagreb (Grad 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 zakupu, potvrđen kod JB Ivana Jurića, dana 22.05.2025., pod br. OV-2807/2025

Iznos dospjele tražbine _____ (EUR)

Glavnica **16.764,79** _____ (EUR)

Kamate _____ (EUR)

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
16.764,49 _____ (EUR)

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

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA ☒ NE ☐ za iznos **16.764,49** _____ (EUR)

Naziv ovršne isprave

Ugovor o zakupu, potvrđen kod JB Ivana Jurića, dana 22.05.2025., pod br. OV-2807/2025

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ (EUR)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje

ODRIČEM ☐ NE ODRIČEM ☐

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

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

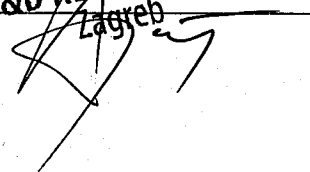
Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM ☐ NE PRISTAJEM ☐

Mjesto i datum

ZAGREB, 19. 12. 2025.

Potpis vjerovnika

F&D REKRK d.o.o.
Zagreb



Izvod otvorenih stavki

Konto : 1200
Partner : 115
Do: 19.12.2025

Konto: 1200 Partner: 115 Naziv partnera: Aranea maloprodaja d.o.o. za trgovinu i PDV ID. BR./OIB: 85821188970 IBAN:

Datum	Dokument	Broj	Datum m.	Broj racuna	Dospijece	Opis knjiženja	Duguje	Potražuje	Saldo
30.06.2025	IRA	280	30.06.2025	280-FDK01-001/	16.07.2025	280-FDK01-001/2025 Aranea	45,25	0,00	45,25
15.07.2025	IRA	323	15.07.2025	323-FDK01-001/	05.08.2025	323-FDK01-001/2025 Aranea	4.985,73	0,00	5.030,98
15.07.2025	IRA	324	15.07.2025	324-FDK01-001/	05.08.2025	324-FDK01-001/2025 Aranea	857,25	0,00	5.888,23
31.07.2025	IRA	329	31.07.2025	329-FDK01-001/	19.08.2025	329-FDK01-001/2025 Aranea	384,16	0,00	6.272,39
15.08.2025	IRA	352	15.08.2025	352-FDK01-001/	05.09.2025	352-FDK01-001/2025 Aranea	2.021,24	0,00	8.293,63
15.08.2025	IRA	353	15.08.2025	353-FDK01-001/	05.09.2025	353-FDK01-001/2025 Aranea	347,53	0,00	8.641,16
31.08.2025	IRA	376	31.08.2025	376-FDK01-001/	18.09.2025	376-FDK01-001/2025 Aranea	234,25	0,00	8.875,41
15.09.2025	IRA	397	15.09.2025	397-FDK01-001/	05.10.2025	397-FDK01-001/2025 Aranea	2.021,24	0,00	10.896,65
15.09.2025	IRA	398	15.09.2025	398-FDK01-001/	05.10.2025	398-FDK01-001/2025 Aranea	347,53	0,00	11.244,18
30.09.2025	IRA	423	30.09.2025	423-FDK01-001/	17.10.2025	423-FDK01-001/2025 Aranea	249,48	0,00	11.493,66
15.10.2025	IRA	444	15.10.2025	444-FDK01-001/	05.11.2025	444-FDK01-001/2025 Aranea	2.021,24	0,00	13.514,90
15.10.2025	IRA	445	15.10.2025	445-FDK01-001/	05.11.2025	445-FDK01-001/2025 Aranea	347,53	0,00	13.862,43
31.10.2025	IRA	469	31.10.2025	469-FDK01-001/	19.11.2025	469-FDK01-001/2025 Aranea	131,30	0,00	13.993,73
15.11.2025	IRA	491	15.11.2025	491-FDK01-001/	05.12.2025	491-FDK01-001/2025 Aranea	347,53	0,00	14.341,26
30.11.2025	IRA	521	30.11.2025	521-FDK01-001/	19.12.2025	521-FDK01-001/2025 Aranea	54,76	0,00	14.396,02
15.12.2025	IRA	542	15.12.2025	542-FDK01-001/	05.01.2026	542-FDK01-001/2025 Aranea	2.021,24	0,00	16.417,26
15.12.2025	IRA	543	15.12.2025	543-FDK01-001/	05.01.2026	543-FDK01-001/2025 Aranea	347,53	0,00	16.764,79
Ukupno Konto: 1200							16.764,79	0,00	16.764,79
							16.764,79	0,00	16.764,79

UGOVOR O ZAKUPU

Ovaj ugovor o zakupu („Ugovor“) sklapaju na dan i mjesto, kako je navedeno na potpisnoj stranici:

- (1) **F&D RE Krk d.o.o.**, sa sjedištem na adresi Petrinjska ulica 4/1, Zagreb, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081389674, OIB: 20697713882 („Zakupodavac“)
- (2) **Aranea maloprodaja d.o.o.**, sa sjedištem na adresi Borongajska cesta 81A Zagreb, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod brojem (MBS): 081411095, OIB: 85821188970 („Zakupnik“).

(Svaka od gore navedenih ugovornih strana dalje „Ugovorna Strana“, a zajedno „Ugovorne Strane“).

1. NEKRETNINA

1.1. Zakupodavac je vlasnik nekretnine („Nekretnina“):

- z.kč.br. 1238/12, upisana u z.k.ul.br. 2791, k.o. 315915, KRK, u naravi ZGRADA I DVORIŠTE ukupne površine 16717 m².

Adresa Nekretnine glasi: Stjepana Radića 27, Krk, Republika Hrvatska.

1.2. Nekretnina u naravi predstavlja trgovački centar, koji obuhvaća, između ostalog, i Poslovni Prostor (definirano niže), koji je predmet zakupa po osnovi ovog Ugovora.

2. PREDMET ZAKUPA

2.1. Zakupodavac ovim Ugovorom daje u zakup, a Zakupnik prihvaća i preuzima u zakup nastavno navedeni poslovni prostor („Predmet Zakupa“):

- poslovni prostor površine 111,21 m², koji se nalazi na prvom katu trgovačkog centra izgrađenog na Nekretnini, označen na tlocrtu, koji se prilaže ovom Ugovoru kao Prilog 2.1.

2.2. Ugovorne strane će potvrditi površinu Predmeta Zakupa zapisnikom o primopredaji. (dan potpisa zapisnika o primopredaji dalje kao „Dan primopredaje“). Radi izbjegavanja bilo kakvih dvojbi, potvrđuje se da je površina Predmeta Zakupa utvrđena po osnovi ovog Članka predstavlja osnovicu za obračun Zakupnine i Naknade za zajedničke troškove, odnosno za sva druga plaćanja, koja ovise o površini Predmeta Zakupa, kako je definirano Ugovorom.

3. TRAJANJE ZAKUPA

- 3.1. Ovaj Ugovor se zaključuje na rok od 5 (pet) godina („Inicijalni Period“), računajući od 17. lipnja 2025. („Početni Dan“), a veže Ugovorne Strane od dana sklapanja Ugovora. Zakup započinje na Početni Dan i završava na Završni Dan, što je ili dan prijevremenog otkaza ili drugog raskida ovog Ugovora ili dan isteka ugovorenog roka trajanja zakupa.
- 3.2. Zakupnik će imati opciju produženja trajanja zakupa za dodatnih 5 (pet) godina („Produženi zakup“).
- 3.3. Zakupnik će moći produljiti trajanje zakupa sukladno stavku 3.2. ovog Članka, na način da da dostavi Zakupodavcu pisanu obavijest, ne ranije od 4 (četiri) godine nakon Dana primopredaje niti kasnije od 4 (četiri) godine i 6 (šest) mjeseci od Dana primopredaje, navodeći da želi produžiti trajanje zakupa Predmeta zakupa.
- 3.4. Ako Zakupnik dostavi obavijest iz stavka 3.3. ovog Članka, Zakupodavac će Zakupniku odobriti Produženi zakup pod sljedećim uvjetima:
- Razdoblje Produženog zakupa bit će 5 (pet) godina računajući od zadnjeg dana trajanja Inicijalnog Perioda;
 - Sve ostale odredbe ovog Ugovora će se nastaviti primjenjivati na Produženi zakup u nepromijenjenom obliku te Ugovorne strane neće sklapati novi ugovor o zakupu, a sredstva osiguranja dana po ovom Ugovoru odnosit će se i na Produženi zakup, osim ako zbog pozitivnih propisa moraju biti izdana nova sredstva osiguranja u kojem slučaju će Zakupnik iste dostaviti bez odgađanja, u svakom slučaju prije početka Produženog zakupa.

4. ZAKUPNINA

- 4.1. Zakupnina za Predmet Zakupa iznosi EUR 14,54 (četnaest eura i pedeset i četiri centa) po m2 površine Predmeta Zakupa, mjesečno, sve uvećano za porez na dodanu vrijednost („Zakupnina“).
- 4.2. Obveza plaćanja Zakupnine započinje od Početnog Dana.
- 4.3. Zakupnina podliježe osiguranju vrijednost sukladno odredbama Članka 8. ovog Ugovora.

5. ZAKUPNINA PO PROMETU

- 5.1. Zakupnina po prometu iznosi 7,0% (sedam posto) neto prometa ostvarenog od strane Zakupnika u Predmetu Zakupa u pojedinoj kalendarskoj godini („Zakupnina po Prometu“).
- 5.2. Zakupnina po Prometu dospijeva na plaćanje samo ukoliko premašuje iznos Zakupnine, koju je Zakupnik platio Zakupodavcu u odnosnoj kalendarskoj godini. U takvom slučaju, Zakupnik će platiti Zakupodavcu razliku između Zakupnine plaćene za prethodnu godinu i Zakupnine po Prometu, koju je Zakupnik ostvario u istoj kalendarskoj godini.

5.3. Zakupnik će Zakupodavcu dostaviti informacije o mjesečnom neto prometu u Predmetu Zakupa do 10. (desetog) dana sljedećeg mjeseca. Zakupnik je također dužan dostaviti Zakupodavcu godišnji obračun neto prometa prijavljenog na mjesečnoj bazi najkasnije do 28. (dvadeset i osmog) veljače svake kalendarske godine za prethodnu godinu. Zakupnina po Prometu će se izračunavati na temelju takvog godišnjeg obračuna i u skladu s odredbama ovog Članka 5.-----

5.4. Zakupodavac je ovlašten provjeriti točnost dostavljenih podataka vezano za neto promet ostvaren od strane Zakupnika u Predmetu Zakupa putem ovlaštenog savjetnika. Ukoliko bi provjera pokazala da dostavljeni podaci nisu točni i/ili potpuni, Zakupnik u potpunosti snosi sve troškove takve provjere. U suprotnom takve troškove snosi Zakupodavac.-----

5.5. Ukoliko su ispunjeni uvjeti za plaćanje Zakupnine po Prometu, Zakupodavac će dostaviti Zakupniku odgovarajući račun za Zakupninu po Prometu, uvećano za porez na dodanu vrijednost, koji je Zakupnik dužan platiti unutar 15 (petnaest) kalendarskih dana od primitka računa od strane Zakupnika.-----

6. NAKNADA ZA ZAJEDNIČKE TROŠKOVE-----

6.1. Zakupnik će plaćati naknadu za zajedničke troškove – koja naknada pokriva proporcionalni dio općih troškova poslovanja, troškova održavanja zemljišta, koje čini Nekretninu te uređaja i postrojenja Nekretnine, koji se ne mogu direktno zaračunati Zakupniku – u visini od EUR 2,50 (dva eura i pedeset centi) po m2 površine Predmeta Zakupa mjesečno, uvećano za porez na dodanu vrijednost („Naknada za zajedničke troškove“). Popis troškova / usluga, koje pokriva Naknada za zajedničke troškove prilaže se ovom Ugovoru kao Prilog 6.1.-----

6.2. U slučaju da je stvarni iznos troškova i cijena usluga predviđenih ovdje navedenim Prilogom 6.1 viši od gore navedenog iznosa ili ukoliko se pojave novi troškovi / usluge, koji su nametnuti vezano za Nekretninu / Zakupodavca i koji bi trebali biti obuhvaćeni Naknadom za zajedničke troškove, Zakupodavac će Zakupniku fakturirati razliku između stvarne cijene i cijene plaćene od Zakupnika. Obračun iznosa koji treba platiti zakupnik na ime stvarnog iznosa cijena usluga i troškova predviđenih Prilogom 6.1. bit će određen proporcionalno površini svih poslovnih prostora koji se mogu dati u zakup.-----

6.3. Obveza plaćanja Naknade za zajedničke troškove započinje od Dana primopredaje, a najkasnije 17. lipnja 2025.-----

6.4. Naknada za zajedničke troškove podliježe osiguranju vrijednosti sukladno odredbama Članka 8. ovog Ugovora.-----

7. REŽIJSKI TROŠKOVI-----

7.1. Počevši od Početnog Dana, Zakupnik je dužan plaćati režijske troškove, koji direktno terete Predmet Zakupa, uključujući, ali ne ograničavajući se na grijanje, plin, vodu i odvodnju, odvoz smeća, komunalne i vodne naknade, naknadu za autorska muzička prava, itd. („Režijski Troškovi“).-----

Ukoliko je moguće zaključivanje direktnih ugovora između Zakupnika i pružatelja usluga, na koje se odnose Režijski Troškovi, i/ili postavljanje individualnih brojila vezano za Predmet Zakupa, Zakupnik je u obvezi zaključiti predmetne direktne ugovore s pružateljima odnosnih usluga i/ili zatražiti postavljanje individualnih brojila vezano za Predmet Zakupa u roku od 15 (petnaest) dana od (i) sklapanja ovog Ugovora ili (ii) odrezivanja novih Režijskih Troškova vezano za Predmet Zakupa, te dostaviti Zakupodavcu dokaz o ispunjenju ove obveze.

U ovom pogledu, Zakupodavac će se maksimalno potruditi da omogući Zakupniku direktno sklapanje ugovora s pružateljima ovdje navedenih usluga vezanih za Predmet Zakupa te pomoći Zakupniku u ishođenju dozvola za vlastita brojila.

Radi izbjegavanja bilo kakvih dvojbi, utvrđuje se da sav trošak sklapanja direktnih ugovora te sav trošak ishođenja takvih dozvola i/ili individualnih brojila tereti Zakupnika.

- 7.2. Ukoliko je moguće zaključivanje direktnih ugovora između Zakupnika i pružatelja usluga, na koje se odnose Režijski Troškovi, i postavljanje individualnih brojila vezano za Predmet Zakupa, Zakupnik plaća Režijske Troškove izravno pružateljima usluga na koje se odnose Režijski Troškovi na temelju (i) individualnih brojila za Predmet Zakupa, ili (ii) individualnog izračuna pojedinog Režijskog Troška za Predmet Zakupa napravljenog od strane pružatelja odnosno usluge, sve sukladno ugovorima, koje Zakupnik izravno zaključi s pružateljima tih usluga.
- 7.3. Radi izbjegavanja bilo kakvih dvojbi, utvrđuje se da sav trošak sklapanja direktnih ugovora te sav trošak ishođenja takvih dozvola i/ili individualnih brojila tereti Zakupnika. Radi izbjegavanja bilo kakvih dvojbi, u slučaju da Zakupnik zahtijeva prilagodbu sistema grijanja, ventilacije i hlađenja (klimatizacije) („HVAC“), na način da isti omogućava regulacije zasebne temperature za Predmet Zakupa, sav trošak ishođenja takvog sustava grijanja, ventilacije i hlađenja (klimatizacije) tereti Zakupnika. Ukoliko Zakupnik ne ispuni ovdje opisanu obvezu, tada Zakupodavac ima pravo ispuniti istu o trošku Zakupnika te od Zakupnika potraživati svu nastalu štetu.
- 7.4. U slučaju da je moguće postavljanje individualnih brojila za Predmet Zakupa, ali ne i zaključivanje direktnih ugovora između Zakupnika i pružatelja odnosnih usluga, Zakupodavac će zaključiti direktne ugovore s pružateljima usluga na koje se odnose Režijski Troškovi te ispostaviti Zakupniku mjesečni račun za Režijske Troškove (utvrđene na temelju individualnih brojila za Predmet Zakupa) uvećano za porez na dodanu vrijednost.
- 7.5. Ako, i onoliko dugo dok zaključivanje direktnih ugovora između Zakupnika i pružatelja odnosnih usluga i postavljanje individualnih brojila vezano za Predmet Zakupa nije moguće, Zakupnik će platiti Zakupodavcu proporcionalni iznos Režijskih Troškova, koji otpada na Predmet Zakupa. Proporcionalni iznos odredit će se ovisno o omjeru površine Predmeta Zakupa u odnosu na ukupnu površinu poslovnih prostora u Nekretnini, koji se mogu dati u zakup, a na koje se određeni trošak odnosi. Zakupodavac će ispostaviti Zakupniku mjesečni račun za proporcionalni iznos Režijskih Troškova, koji otpada na Predmet Zakupa, uvećano za porez na dodanu vrijednost.

8. INDEKSACIJA

- 8.1. Zakupnina i Naknada za zajedničke troškove podliježu godišnjoj indeksaciji sukladno odredbama ovog Ugovora.
- 8.2. Radi izbjegavanja bilo kakvih dvojbi, potvrđuje se da će prva indeksacija sukladno ovom Ugovoru biti obračunata na dan 1. (prvog) siječnja 2026. (dvije tisuće i dvadeset i šeste) godine. Za potrebe prve indeksacije kao bazni indeks koristiti će se indeks iz mjeseca otvorenja.
- 8.3. Ugovorne Strane su suglasne da će se daljnje indeksacije visine Zakupnine kao i Naknade za zajedničke troškove vršiti 1. (prvog) siječnja svake naredne kalendarske godine, pri kojim će se prilagođavanjima kao osnova uzeti stanje na dan 1. (prvog) siječnja prethodne kalendarske godine.
- 8.4. Mjerodavni indeks za indeksaciju je: EU CPI indeks potrošačkih cijena Europske unije, kojeg objavljuje EUROSTAT.
- 8.5. U slučaju da se indeks prestane objavljivati, primjenjivat će se onaj euro-indeks koji ga zamijeni, kako objavi EUROSTAT ili drugi službeni izvor. Ako indeks bude obustavljen, a da ga ne zamijeni isti ili sličan indeks, Zakupodavac i Zakupnik će pristupiti dogovoru oko zamjenskog indeksa ili formule. U ovom slučaju će takav zamjenski indeks predstavljati indeks za potrebe ovog Ugovora.

9. GENERALNE ODREDBE VEZANO ZA PLAĆANJA

- 9.1. Zakupnik će plaćati Zakupninu i Naknadu za zajedničke troškove doznakom na bankovni račun Zakupodavca u Republici Hrvatskoj mjesečno unaprijed.
- 9.2. Zakupnina i Naknada za zajedničke troškove plativa za mjesec u koji pada Početni Dan odgovarat će dnevnom iznosu Zakupnine / Naknade za zajedničke troškove (na bazi godine od 365 dana) pomnožen s brojem dana u tom kalendarskom mjesecu od, te uključujući i Početni Dan. Ovo pravilo će se *mutatis mutandis* primjenjivati i u slučaju da ovaj Ugovor iz bilo kojeg razloga prestane važiti na dan, koji nije zadnji dan kalendarskog mjeseca.
- 9.3. Zakupodavac će izdati Zakupniku mjesečni račun za Zakupninu te Naknadu za zajedničke troškove najkasnije do 15 (petnaestog) dana prethodnog kalendarskog mjeseca i dostaviti takav račun Zakupniku. Zakupnik će izvršiti uplatu po računu najkasnije do 5. (petog) dana sljedećeg kalendarskog mjeseca.
- 9.4. Sva plaćanja Zakupnika prema Zakupodavcu po ovom Ugovoru ne uključuju porez na dodanu vrijednost, te će se dugovani iznosi povećati za iznos odgovarajućeg poreza na dodanu vrijednost. Smatra se da upućivanje na porez na dodanu vrijednost uključuje svaku izmijenjenu verziju poreza na dodanu vrijednost, i/ili bilo koji drugi porez, koji zamjenjuje ili nadopunjuje porez na dodanu vrijednost.

10. OBVEZE ZAKUPNIKA

Zakupnik se ovim putem obvezuje kako slijedi:

10.1. *plaćati Zakupninu, Naknadu za zajedničke troškove i Režijske troškove:*-----

- (a) Zakupnik je dužan uredno i pravodobno plaćati Zakupninu, Naknadu za zajedničke troškove i Režijske Troškove sukladno odredbama ovog Ugovora; isti nije ovlašten izvršiti prijeboj ili bilo koje drugo umanjeње između predmetnih iznosa i bilo kojeg iznosa, koji Zakupodavac duguje Zakupniku, a koji je dospio ili će dospjeti. -----

10.2. *koristiti Predmet Zakupa u skladu s Ugovorom:*-----

- (a) Predmet Zakupa se daje u zakup Zakupniku isključivo radi obavljanja registrirane djelatnosti.-----
- (b) Za svaku izmjenu načina korištenja, a naročito za svaku izmjenu poslovne djelatnosti Zakupnika u Predmetu Zakupa, potrebna je prethodna pisana suglasnost Zakupodavca.-----
- (c) Zakupnik nije ovlašten prestati obavljati poslovnu djelatnost u Predmetu Zakupa ili isprazniti Predmet Zakupa, osim u slučaju (i) više sile (rat, vremenske nepogode i drugih sličnih slučajeva), ili (ii) ako je prisilni prestanak potpunog djelovanja Zakupnika naređen valjanim odlukama nadležnih tijela državne vlasti na teritoriju Republike Hrvatske iz razloga (pandemije) zarazne bolesti (primjerice, ali ne ograničavajući se na COVID-19), te kako je predviđeno ovim Ugovorom ili uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca. Radi izbjegavanja dvojbi, potvrđuje se da će Zakupnik u svim slučajevima u kojima je isti prestao obavljati poslovnu djelatnost u Predmetu Zakupa, a nije ispraznio ili iselio iz Predmeta Zakupa, biti u obvezi platiti ukupan iznos Zakupnine, Naknade za zajedničke troškove i Režijske Troškove kao i sve druge novčane obveze, sve bez ikakvih ograničenja, umanjeња i/ili prijeboja.-----
- (d) Zakupnik je dužan prilagoditi radno vrijeme Predmeta Zakupa radnom vremenu trgovačkog centra, koji je izgrađen na Nekretnini.-----

10.3. *održavanja, popravci i čišćenje* -----

- (a) Zakupnik je dužan tijekom trajanja zakupa vršiti sve popravke, koji su potrebni radi tekućeg održavanja Predmeta Zakupa, što uključuje opremanje, održavanje i mijenjanje kompletne HVAC opreme i instalacije uključujući, ali ne ograničavajući na sve cijevi, kanale, ventile, termostate, i drugu relevantnu opremu vezanu za HVAC sistem u Predmetu Zakupa i na krovu.-----
- (b) Zakupnik također snosi troškove popravaka u unutrašnjosti Predmeta Zakupa, koji ne zadiru u strukturalni integritet Nekretnine.-----
- (c) Ukoliko Zakupnik ne izvršava gore navedene obveze održavanja popravaka Predmeta Zakupa u razumnom roku, i nakon opomene Zakupodavca, Zakupodavac može po svom izboru u svakom trenutku umjesto Zakupnika izvršiti dužnu obvezu, u kojem slučaju će Zakupnik naknaditi Zakupodavcu na njegov prvi poziv sve troškove i izdatke koje je isti snosio (uključujući bilo koje naknade za usluge trećih, koje je Zakupodavac ovlašten po vlastitoj diskreciji izabrati i angažirati).-----

10.4. *nebitne promjene strukture građevine:*-----

(a) Zakupnik može napraviti ne-strukturalne izmjene na Predmetu Zakupa pod uvjetom da (i) je prethodno pisanim putem obavijestio Zakupodavca o takvim izmjenama; te (ii) takve izmjene po mišljenju Zakupodavca, neće imati bitne negativne učinke na vrijednost Predmeta Zakupa. Zakupodavac će u roku od 15 (petnaest) dana odgovoriti na svaki zahtjev Zakupnika vezan uz izmjene.-----

(b) Radi izbjegavanja bilo kakvih dvojbi, utvrđuje se da Zakupodavac ne snosi nikakve troškove vezano za ovdje opisane promjene (uključujući bilo koje naknade za usluge trećih, koje je Zakupodavac ovlašten po vlastitoj diskreciji izabrati i angažirati) niti je dužan plaćati bilo kakve naknade i izdatke. Ukoliko je Zakupodavac plaćanja eventualno izvršio, Zakupnik će iste nadoknaditi Zakupodavcu na njegov prvi poziv.-----

10.5. *bitne promjene strukture građevine:*-----

(a) Zakupnik je dužan obavijestiti Zakupodavca preporučenim pismom o bitnim promjenama strukture građevine. Radi izbjegavanja bilo kakvih dvojbi, utvrđuje se da se ovdje radi o zahtevima Zakupnika, koji zahtijevaju ishođenje građevinske i/ili drugih dozvola i suglasnosti nadležnih tijela sukladno zakonskim propisima, koji reguliraju gradnju. Promjene su dopuštene samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca. Svaka takva suglasnost biti će uvjetovana zaključivanjem od strane Zakupnika *all risk* osiguranja u pogledu strojeva i objekta u izgradnji na novu vrijednost Predmeta Zakupa sa klauzulom automatskog pokrića, i dostavom takve police osiguranja Zakupodavcu.-----

(b) Svi zahtevi, koje Zakupnik poduzme, a koji su povezani sa strukturom zgrade na način da se ne mogu otkloniti bez oštećenja strukturalnog integriteta građevine, postat će vlasništvo Zakupodavca te Zakupodavac neće imati obvezu nadoknade Zakupniku troškova tih zahvata.-----

(c) Osim toga, Zakupnik nije ovlašten tražiti smanjenje Zakupnine, Naknade za zajedničke troškove i/ili Režijskih Troškova (u slučaju njihova plaćanja Zakupodavcu), zbog radova koje izvede sukladno ovom Članku.-----

10.6. *pristup Predmetu Zakupa:*-----

(a) Zakupnik je dužan dopustiti Zakupodavcu, kao i osobama koje Zakupodavac ovlasti, da pristupe Predmetu Zakupa (zajedno sa svim potrebnim radnicima, uređajima i materijalima) tijekom radnog vremena, sukladno odredbama ovog Ugovora.-----

10.7. *pridržavati se Kućnog reda:*-----

(a) U ovom pogledu, Zakupnik će se za vrijeme trajanja zakupa pridržavati svih odredbi Kućnog Reda, koji se prilaže ovom Ugovoru kao Prilog 10.7.-----

10.8. *pridržavati se važećih zakona:*-----

(a) U ovom pogledu, Zakupnik će za vrijeme trajanja zakupa poštivati odredbe svih zakona i drugih propisa u Republici Hrvatskoj kao i primjenjivih uredbi, direktiva i sporazuma Europske Unije, uključujući bez ograničenja na, zakone, propise, uredbe, direktive i sporazume, koje se odnose

na korištenje Predmeta Zakupa, obavljanje djelatnosti u Predmetu Zakupa i/ili popravak Predmeta Zakupa.

11. OBVEZE ZAKUPODAVCA

Zakupodavac se ovim putem obvezuje kako slijedi:

11.1. omogućiti korištenje Predmeta Zakupa Zakupniku:

- (a) Zakupodavac se ovime obvezuje Zakupniku staviti na raspolaganje Predmet Zakupa u stanju potrebnom za njegovo korištenje i osigurati mogućnost njegovog korištenja od strane Zakupnika za vrijeme trajanja zakupa, a pod uvjetom da Zakupnik poštuje svoje obveze koje proizlaze iz ovog Ugovora.

11.2. održavati građevinsku konstrukciju Nekretnine:

Zakupodavac se obvezuje održavati i popravljati:

- (a) nosivu konstrukciju zgrade Nekretnine kao i njezinih temelja, stropova, nosivih zidova, vanjskih zidova bez prozora, stepenica, protupožarnih stijena, krov;
- (b) zajednički korištene površine i prostorije u unutrašnjosti Nekretnine, posebice prometnih površina u zgradi Nekretnine;
- (c) sva centralna tehnička postrojenja i uređaje u zgradi Nekretnine, uključujući sustave grijanja hlađenja i zaštite od požara koji se odnose na zajedničke površine zgrade ili su nerazdvojni dio centralnog sustava objekta; i
- (d) sve vanjske objekte i površine Nekretnine, posebice parkirališta prilaznih i zelenih površina.

12. PRAVA ZAKUPODAVCA VEZANO ZA PREDMET ZAKUPA

- 12.1. Zakupodavac kao i osobe koje Zakupodavac ovlasti, imaju pravo u svakom trenutku tijekom trajanja zakupa uz prethodnu pisanu najavu najmanje 2 (dva) dana unaprijed, pristupiti / ući u Predmet Zakupa (zajedno sa svim potrebnim radnicima, uređajima i materijalima) tijekom radnog vremena radi:

- (a) pregleda stanja Predmeta Zakupa, koji bez takvog pristupa / ulaska nije moguće obaviti;
- (b) utvrđivanja neispunjenja obveza prema ovom Ugovoru od strane Zakupnika;
- (c) inventara svih instalacija, opreme i drugih stvari u Predmetu Zakupa; i/ili
- (d) u svaku drugu razumnu svrhu ili vezano za ovaj Ugovor;

pri čemu će nastojati da eventualna ometanja ili smetnje budu svedena na najmanju moguću mjeru, te će bez odgađanja popraviti svaku štetu koja time nastane.

1- *ML* *Pol*

12.2. Bez obzira na gore navedeno, u slučaju da Zakupodavac smatra ili utvrdi da postoji Povreda Ugovora od strane Zakupnika, Zakupodavac će imati neograničen i bezuvjetan pristup Predmetu Zakupa, u svako doba, bez prethodne obavijesti Zakupniku.

12.3. Ako pristup Predmetu Zakupa bude uskraćen, Zakupodavac je ovlašten poduzeti sve radnje koje su potrebne za dobivanje pristupa, bez obveze da snosi troškove štete nanesene Predmetu Zakupa, uz ograničenje da neugodnosti vezane za ulazak u Predmetu Zakupa moraju u svakom slučaju biti svedene na najmanju moguću mjeru.

12.4. U slučaju da je Zakupodavac odlučio prodati Nekretninu, ili 6 (šest) mjeseci prije izlaska Zakupnika iz Predmeta Zakupa, Zakupodavac (uključujući njegove savjetnike i posrednike) ima pravo postaviti i držati na bilo kojem dijelu Nekretnine (uključujući i vanjskom dijelu Predmeta Zakupa) natpise „Na prodaju“ ili „Za zakup“ ili druge slične znakove ili obavijesti, te pravo da razgledaju Predmet Zakupa u razumno vrijeme.

12.5. Namjera je Zakupodavca i Zakupnika:

(a) promicati smanjenje emisija, posebno emisija stakleničkih plinova te potrošnje energije i vode;

(b) promicati smanjenje proizvodnje otpada i recikliranje otpada; i

(c) osigurati ekološku održivost resursa radi poboljšanja i odgovornosti za energetske učinkovitost Nekretnine / Predmeta Zakupa.

U svrhu ostvarivanja te namjere, Zakupodavac i Zakupnik uložiti će razumne napore kako bi:

(a) radili na smanjenju štetnog utjecaja Nekretnine / Predmeta Zakupa na okoliš;

(b) tražili mogućnosti suradnje u svrhu smanjenja štetnog učinka Nekretnine / Predmeta Zakupa na okoliš;

(c) podupirali inicijative za poboljšanje trajnosti, prilagodljivosti, upotrebljivosti ili učinkovitosti Nekretnine / Predmeta Zakupa odnosno osigurali poboljšanje produktivnosti;

(d) se suglasili i poštivali plan upravljanja energijom u svrhu poboljšanja održivosti korištenja resursa;

(e) se suglasili i upravljali inicijativama za smanjenje, ponovno korištenje i recikliranje otpada;

(f) prikupili točne i potvrđene volumetrijske podatke o energiji, plinu, vodi i otpadu konzumiranog / ispuštenog u Nekretnini i druge razumne podatke o trenutnom statusu emisija, proizvodnje otpada mogućnosti recikliranja, korištenja resursa, učinku eventualno postojećih planova upravljanja energijom, itd., a Zakupnik će, na zahtjev Zakupodavca, dostaviti Zakupodavcu sve gore navedene podatke vezano za Predmet Zakupa.

13. OSIGURANJE

13.1. Zakupodavac će s učinkom od Početnog Dana za Nekretninu, zaključiti osiguranje, koje pokriva sljedeće rizike: požar, poplavu, izljev vode i oluju. Premije i troškovi ovakve police osiguranja su troškovi, koji će se obračunati kao dio Naknade za zajedničke troškove.-----

13.2. Zakupnik će s učinkom od Početnog Dana zaključiti i održavati osiguranje:-----

(a) za zalihe, opremu, ulaganja u građevinski dio objekta kao i ostale predmete koje je postavio u Predmet Zakupa, pa i one koji su čvrsto povezani sa Nekretninom, koja pokriva uobičajene rizike za potpunu naknadu štete i povrat u prvobitno stanje.-----

13.3. Zakupnik je dužan osigurati sljedeće vezano za svoje police osiguranja:-----

(a) polica osiguranja izdana je od renomiranog osiguravajućeg društva;-----

(b) dostaviti najkasnije u roku od 8 (osam) dana od izdavanja police osiguranja Zakupodavcu original iste te u istom roku od zahtjeva Zakupodavca, istome dostaviti kopije uplatnica o plaćanju premija osiguranja kao dokaz da je premija u cijelosti plaćena;-----

(c) da je polica sročena na način koji omogućava da Zakupodavac bude obaviješten o svakoj bitnijoj promjeni osiguranja, uključujući i pravo Zakupodavca da direktno kontaktira nositelja osiguranja i provjeri status osiguranja i status plaćanja premije osiguranja.-----

14. PRIJEVREMENI OTKAZ OD STRANE ZAKUPODAVCA-----

14.1. Bez obzira na druga prava i sredstva sadržana u ovom Ugovoru, ili na raspolaganju Zakupodavcu po nekoj drugoj osnovi, Zakupodavac je ovlašten prijevremeno otkazati ovaj Ugovor bilo kada uz otkazni rok od 60 (šezdeset) dana te u sljedećim slučajevima:-----

14.1.1. ako Zakupnik, kasni s plaćanjem Zakupnine, Naknade za zajedničke troškove, Režijskih Troškova ili drugih obveza plaćanja po osnovi ovog Ugovora više od 30 (trideset) dana;-----

14.1.2. u slučaju da Zakupnik krši odredbe ovog Ugovora;-----

14.1.3. ako Zakupnik je ili postane nesposoban za plaćanje ili je nad Zakupnikom pravomoćno pokrenut predstečajni ili stečajni postupak ili je takav postupak odbačen zbog nedostatka imovine za pokriće troškova, a Zakupnik ne ispunjava svoje obveze plaćanja, ili je je Zakupnik u likvidaciji ili je u odnosu na Zakupnika pokrenut postupak brisanja iz sudskog registra.-----

14.2. U slučajevima opisanim u Člancima 14.1.1. i 14.1.2. gore, Zakupodavac će Zakupniku poslati pisanu opomenu i dati Zakupniku dodatni rok od 15 (petnaest) dana za ispunjenje njegove obveze, pri čemu dodatni primjereni rok počinje teći od dana dostave pisane opomene. Nakon neuspješnog protoka dodatnog roka, Zakupodavac će biti ovlašten odmah otkazati Ugovor (bez otkaznog roka).-----

14.3. U slučaju opisanom u Članku 14.1.3 gore, Zakupodavac će biti ovlašten odmah otkazati Ugovor (bez otkaznog roka) uz dostavu Zakupniku pisane obavijesti o otkazu, pri čemu će se Ugovor smatrati otkazanim na dan dostave obavijesti o otkazu Zakupniku.-----

14.4. Zakupnik neopozivo ovlašćuje Zakupodavca da u slučaju prijevremenog otkaza Ugovora isključi sve priključke, koji su instalirani u Predmetu Zakupa.-----

15. PRIJEVREMENI OTKAZ OD STRANE ZAKUPNIKA-----

15.1. Zakupnik ima pravo otkazati ovaj Ugovor ako Zakupodavac krši odredbe ovog Ugovora. U ovom slučaju, Zakupnik će Zakupodavcu poslati pisanu opomenu i dati Zakupodavcu rok od 15 (petnaest) dana, pri čemu dodatni primjereni rok počinje teći od dana dostave pisane opomene. Nakon neuspješnog protoka dodatnog roka, Zakupnik će biti ovlašten otkazati Ugovor uz otkazni rok od 60 (šezdeset) dana. -----

16. VRAĆANJE PREDMETA ZAKUPA-----

16.1. Zakupnik će najkasnije u ponoć na Završni Dan predati Predmet Zakupa u posjed Zakupodavca. Na takav dan Predmet Zakupa mora biti čist, s obavljenim popravcima radi održavanja u stanju u kakvom je predmet Zakupa bio na Dan primopredaje, uvažavajući naknadno odobrene preinake Predmeta Zakupa sukladno ovom Ugovoru, slobodan od Zakupnikove opreme ili namještaja (uobičajeno habanje se može očekivati). U slučaju zahvata koji su povezani sa strukturom zgrade (za koje je Zakupodavac prethodno dao svoju suglasnost sukladno ovom Ugovoru), Zakupodavac će preuzeti Predmet Zakupa s preinakama. U posljednjem slučaju, takve preinake postat će vlasništvo Zakupodavca te Zakupodavac neće imati obvezu nadoknade Zakupniku troškova tih zahvata.-----

16.2. Ugovorne Strane će primopredaju Predmeta Zakupa potvrditi pisanim primopredajnim zapisnikom. Radi organizacije primopredaje, i prisustva potrebnih osoba, Ugovorne strane će dogovoriti točno vrijeme primopredaje Predmeta Zakupa na Završni Dan. Eventualni nedostaci i prigovori Zakupodavca unijeti će se u zapisnik, te ih je Zakupnik dužan ukloniti unutar razumnog roka. Ukoliko Zakupnik ne ispuni uredno i pravodobno takvu svoju obvezu, iste nedostatke može ukloniti Zakupodavac o trošku Zakupnika. Radi izbjegavanja bilo kakvih dvojbi, utvrđuje se da je Zakupnik obavezan nadoknaditi Zakupodavcu sve troškove i izdatke vezano za uklanjanje nedostataka uključujući, bez ograničenja na, trošak naknade za usluge trećih osoba koje je Zakupodavac ovlašten po vlastitoj diskreciji izabrati i angažirati.-----

16.3. Prilikom primopredaje Predmeta Zakupa, Zakupnik je dužan vratiti Zakupodavcu sve ključeve i kartice, koje je isti zaprimio i/ili izradio po osnovi i/ili vezano za ovaj Ugovor. U protivnom slučaju, Zakupodavac ima pravo o trošku Zakupnika, ali po najpovoljnijim uvjetima na tržištu, ugraditi novi sustav zaključavanja vezano za sve prostore u / na Nekretnini, u koje je Zakupnik imao pristup po osnovi ovog Ugovora.-----

16.4. Nakon Završnog Dana Zakupnik neće imati pravo koristiti Predmet Zakupa.-----

17. OŠTEĆENJE PREDMETA ZAKUPA-----

- 17.1. U slučaju potpunog ili djelomičnog uništenja Predmeta Zakupa ili Nekretnine zbog požara ili bilo kojih drugih događaja više sile ili drugih okolnosti, Zakupnik neće biti u obvezi platiti ukupan iznos Zakupnine, Naknade za zajedničke troškove i Režijske Troškove kao i sve druge novčane obveze za vrijeme potpune nemogućnosti korištenja Predmeta Zakupa odnosno plaćati će razmjerni dio Zakupnine, Naknade za zajedničke troškove i Režijske Troškove kao i sve druge novčane obveze za vrijeme djelomične nemogućnosti korištenja Predmeta Zakupa.-----

18. OSIGURANJE PLAĆANJA-----

Depozit-----

- 18.1. Kao osiguranje urednog ispunjavanja obveza plaćanja po ovom Ugovoru, Zakupnik će na Početni Dan uplatiti na račun Zakupodavca, o kojemu će ga Zakupodavac pravovremeno obavijestiti pisanim putem, depozit u visini koja odgovara zbroju Zakupnine i Naknade za zajedničke troškove za razdoblje od 3 (tri) mjeseca, uvećano za porez na dodanu vrijednost. Radi izbjegavanja bilo kakvih dvojbi, potvrđuje se da depozit predstavlja imovinu Zakupodavca, a ne imovinu Zakupnika, koju Zakupodavac drži u ime Zakupnika.-----
- 18.2. Zakupodavac je ovlašten iskoristiti depozit, ukoliko je Zakupnik u zakašnjenju s bilo kojim plaćanjem temeljem ovog Ugovora (bilo u cijelosti ili djelomično) za više od 30 (trideset) dana. Zakupodavac je ovlašten po svom izboru, bez ikakvih ograničenja – iskoristiti depozit za podmirenje takve dospjele obveze, uključujući, bez ograničavanja na, podmirenje bilo kakvog iznosa, kojeg Zakupodavac potražuje vezano za bilo koju povredu Ugovora, njezino popravljivanje, kao i bilo koju štetu koju je Zakupodavac u vezi s time pretrpio.-----
- 18.3. U slučaju korištenja depozita (bilo u cijelosti ili djelomično) od strane Zakupodavca, Zakupnik je dužan bez nepotrebnog odgađanja i bez posebnog poziva Zakupodavca, nadoplatiti nedostajući iznos depozita do iznosa kako je predviđeno u gornjem Članku 18.1.-----
- 18.4. Zakupodavac će nakon Završnog Dana, pod uvjetom da ne postoji povreda Ugovora, vratiti depozit Zakupniku, u onom iznosu u kojem se depozit na Završni Dan nalazi. Zakupnik nema pravo na kamate bilo kakve vrste vezano za depozit. Radi izbjegavanja bilo kakvih dvojbi, ovime se potvrđuje da depozit neće biti vraćen Zakupniku, sve dok isti u potpunosti i uredno ne ispunji svoj obveze vezano za vraćanje Predmeta Zakupa sukladno ovom Ugovoru.-----

Bankovna Garancija-----

- 18.5. Alternativno, uz prethodno pisano odobrenje Zakupodavca, Zakupnik može kao osiguranje urednog ispunjavanja obveza plaćanja po ovom Ugovoru, predati Zakupodavcu, najkasnije na Početni Dan, original neopozive i bezuvjetne bankarske garancije na „prvi pisani poziv“ u iznosu koji odgovara zbroju Zakupnine i Naknade za zajedničke troškove za razdoblje od 3 (tri) mjeseca, uvećano za porez na dodanu vrijednost. Bankarska garancija mora biti izdana od strane renomirane poslovne banke na području Republike Hrvatske prihvatljive Zakupodavcu.-----
- 18.6. Banka će se bankarskom garancijom obvezati „na prvi pisani poziv“ Zakupodavca, istome isplatiti bilo koji iznos do garantiranog iznosa. U bankarskoj garanciji ne smije biti predviđeno

pravo Zakupnika na prigovor ili obveza Zakupodavca da banci mora dostaviti kakav dokument ili ispuniti bilo kakvu drugu radnju ili obvezu. -----

18.7. Bankarska garancije se mora izdati na rok od minimalno 12 mjeseci uz respiro od 3 mjeseca, te se svake godine produžavati mjesec dana prije isteka roka važenja garancije na daljnjih 12 mjeseci za sve vrijeme trajanja ugovora o zakupu. -----

18.8. Zakupnik se obvezuje dostaviti nacrt bankarske garancije Zakupodavcu na odobrenje najkasnije 5 (pet) dana prije Početnog dana. U slučaju zamjene i/ili produžavanja roka bankarske garancije, Zakupnik se obvezuje dostaviti nacrt nove bankarske garancije najkasnije 35 (trideset i pet) dana prije isteka roka važenja prethodne bankarske garancije. Zakupodavac se obvezuje da neće bezrazložno uskraćivati, usporavati ili uvjetovati svoje odobrenje nacrta bankovne garancije. -----

18.9. Za slučaj osiguranja ispunjavanja obveza plaćanja putem Bankovne garancije se na odgovarajući način primjenjuje odredbe članka 18.2, 18.3 i 18.4. -----

19. PODZAKUP, PRIJENOS, USTUP PRAVA -----

19.1. Zakupnik nema pravo Predmet Zakupa dati u podzakup ili prenijeti sva ili pojedina prava i obveze iz ovog Ugovora. -----

20. OBAVLJESTI -----

20.1. Osim ukoliko ovdje nije drugačije predviđeno, sve obavijesti, zahtjevi ili druga komunikacija po osnovi ili u vezi s ovim Ugovorom bit će dostavljena u pisanom obliku. Takva dostava će biti izvršena osobnom dostavom ili preporučenom poštom (s povratnicom), uz kopiju elektroničkom poštom. Za dostavu svih obavijesti vezano za otkaz Ugovora važi dostava preporučenom poštom (s povratnicom). Smatrati će se da je dostava uredno izvršena: (i) u slučaju osobne dostave, u vrijeme stvarne dostave; a (ii) u slučaju preporučene pošte, na dan koji je na povratnici naznačen kao dan primitka pošiljke. Svako pismeno koje je poslano na bilo koju od adresa koje su navedene u ovom Ugovoru kao adrese za korespondenciju, a koje Ugovorna Strana ne primi u određenom roku ili odbije primiti, smatrat će se uspješno dostavljenim na dan kada je takvo pismeno poslano drugoj Ugovornoj Strani preporučenom poštom (s povratnicom). -----

20.2. Sve dok se uredno ne dostavi obavijest o promjeni podataka za kontakt i dok ne bude primljena od strane druge Ugovorne Strane, u skladu s odredbama ovog Članka, adrese Ugovornih Strana za potrebe ovog Članka bit će kako slijedi: -----

Zakupodavac -----

Adresa: -----

Petrinjska ulica 4/1, 10 000 Zagreb, Republika Hrvatska -----

Kontakt osoba: -----

Dario Bošnjak -----

Email: -----

property@caprico.hr -----

Zakupnik -----

Adresa: -----

Borongajska 81a -----

Kontakt osoba: -----

Gdin Denis Pelić -----

Email: -----

Denis.pelic@araneatoys.hr; racunovodstvo@araneatoys.hr -----

21. OVRŠNA KLAUZULA -----

21.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će ovaj Ugovor biti sklopljen u obliku ovršne isprave u smislu odredbe članka 54. Zakona o javnom bilježništvu te predstavljati ovršnu ispravu u smislu Ovršnog zakona, te da su suglasne da Zakupodavac može temeljem ovog Ugovora pokrenuti ovršni postupak u svrhu namirenja svih dospjelih, a nepodmirenih, tražbina Zakupodavca temeljem ovog Ugovora kao i u svrhu predaje posjeda Predmeta Zakupa, slobodnog od stvari i osoba. -----

21.2. Zakupnik ovime izričito neopozivo izjavljuje, pristaje i prihvaća pravo Zakupodavca da pokrene i provede ovršni postupak protiv Zakupnika u svrhu namirenja bilo koje ili svih dospjelih, a nepodmirenih, tražbina Zakupodavca, koje proizlaze iz ovog Ugovora o zakupu („Nepodmirene tražbine“) na cjelokupnoj imovini Zakupnika, kao i (pokretnoj i nepokretnoj), pravima, tražbinama, novčanim tražbinama na bankovnim računima u domaćoj ili stranim valutama, ili na bilo kojoj drugoj imovini, bez obzira na njenu uporabu ili namjenu, a u svrhu namirenja jednog ili više zahtjeva Zakupodavca iz ovog Ugovora, a na koje će, po zahtjevu Zakupodavca, biti stavljena potvrda ovršnosti od strane javnog bilježnika. -----

21.3. Zakupodavac je ovlašten: -----

- jednostrano, prema izvodu iz poslovnih knjiga Zakupodavca, a iz kojih će biti vidljivo da je iznos Nepodmirenih tražbina otvoren, bez sudjelovanja Zakupnika, odrediti iznose glavnica Nepodmirenih tražbina kao i njihove datume dospeljeća u postupku pred javnim bilježnikom, --
- na temelju pisane izjave Zakupodavca u kojoj će se navesti da je određeni iznos Nepodmirenih tražbina (koji je određen kako je gore navedeno) dospio i nije plaćen u vrijeme dospeljeća, ----
- zatražiti od strane javnog bilježnika izdavanje potvrde (klauzule) ovršnosti na ispravu -- Ugovora. -----

[Handwritten signatures and initials]

21.4. Zakupodavac je nadalje ovlašten pokrenuti i provoditi ovršni postupak u svrhu povrata posjeda Predmeta Zakupa ukoliko Zakupnik unutar roka predviđenog Ugovorom propusti dobrovoljno predati posjed Predmet Zakupa, te Zakupnik ovime izričito izjavljuje da prihvaća neposrednu provedbu ovrhe temeljem Ugovora, u svrhu povrata posjeda Predmeta Zakupa Zakupodavcu. S tim u vezi, Zakupnik ovime neopozivo pristaje da javni bilježnik, po primitku zahtjeva Zakupodavca, izda potvrdu ovršnosti na ispravu – Ugovora, isključivo na temelju izjave Zakupodavca da je protekao ugovoreni rok i da je Zakupnik propustio dobrovoljno vratiti posjed Predmet Zakupa.-----

21.5. Ugovorne strane su suglasne da je javni bilježnik ovlašten izdati potvrdu (klauzulu) ovršnosti na ispravu - Ugovora po primitku pisanog zahtjeva Zakupodavca da izda takvu potvrdu (klauzulu).-----

21.6. Radi izbjegavanja dvojbi, utvrđuje se da je Zakupodavac ovlašten pokrenuti i provoditi ovršni postupak protiv Zakupnika i za naplatu svih zateznih kamata koje teku na sve iznose Nepodmirenih tražbina.-----

22. MJERODAVNO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA-----

22.1. Ovaj Ugovor i svi sporovi, neslaganja, postupci ili zahtjevi bilo koje prirode, koji proizađu ili se odnose na bilo koji način na ovaj Ugovor, uređuju se i tumače u skladu s pravom Republike Hrvatske.-----

22.2. U slučaju spora koji se odnosi na tumačenje, valjanost ili izvršenje ovog Ugovora, Ugovorne Strane su dužne upotrijebiti najbolje napore da nađu mirno rješenje spora. Ako bi mirno rješenje spora bilo neuspješno, za svaki spor ili zahtjev koji proizlazi iz ili je u vezi s Ugovorom, nadležan je stvarno nadležan sud sa sjedištem u Zagrebu.-----

23. OSTALE ODREDBE-----

23.1. Ovaj Ugovor sadrži sveobuhvatan dogovor i razumijevanje između Ugovornih Strana vezano za predmet Ugovora. Ovaj Ugovor zamjenjuje sve prijašnje ugovore, razumijevanja ili dogovore (bilo pisane bilo usmene) između Ugovornih Strana, koji se odnose ili su u vezi s predmetom Ugovor, a koji će prestati važiti ili proizvoditi bilo kakav daljnji učinak (osim ukoliko treće osobe mogu imati prava ili obveze iz bilo kojeg od njih).-----

23.2. Nijedna dopuna, izmjena ili odustanak od ovog Ugovora neće biti valjani ako nisu sklopljeni u pisanom obliku, na valjan način i potpisani od svih ili za sve Ugovorne Strane.-----

23.3. Svaka odredba ovog Ugovora je neovisna. Ako se bilo koja takva odredba pokaže nezakonitom, nevaljanom ili neprovedivom u bilo kojem pogledu:-----

(a) u mjeri u kojoj je nezakonita, nevaljana ili neprovediva neće imati učinak i smatrat će se kao da nije dijelom ovog Ugovora, ali neće utjecati niti umanjiti zakonitost, valjanost ili provedivost ostalih odredbi ovog Ugovora; i-----

(b) Ugovorne Strane će uložiti sve razumne napore da izmijene takvu odredbu valjanom i provedivom zamjenskom odredbom ili odredbama koje će zadovoljavati bilo koje mjerodavno

tijelo, ali koje će odstupati od zamijenjene odredbe u najmanjoj mogućoj mjeri i čiji će učinak biti najbliži namjeravanom učinku nezakonite, nevaljane ili neprovedive odredbe.-----

23.4. Osim ako nije drukčije predviđeno ovim Ugovorom, svaka Ugovorna Strana snosit će vlastite troškove i ostale izdatke (uključujući i one njihovih pravnih i drugih savjetnika), koji nastanu u vezi s pregovorima, pripremom, sklapanjem i izvršavanjem ovog Ugovora i eventualnih dokumenata pripremljenih u svezi s ovim Ugovorom.-----

23.5. Ovaj Ugovor biti će potpisan od strane Ugovornih Strana u 5 (pet) primjerka, po 2 (dva) za svaku od Ugovornih Strana i 1 (jedan) primjerak za javnog bilježnika.-----

PRILOZI

Prilog 2.1. Tlocrt Predmeta Zakupa

Prilog 6.1. Popis troškova i usluga, koje pokriva Naknada za zajedničke troškove

Prilog 10.7. Kućni Red

F&D RE KRK d.o.o., kao Zakupodavac

Datum, mjesto:

Potpis:

Tiskano ime i prezime:

Funkcija/titula:

DOBROSLAV HRKAC

Direktor

Datum, mjesto:

Potpis:

Tiskano ime i prezime:

Funkcija/titula:

DARIO BOŠNJAK

Direktor

Aranea maloprodaja d.o.o., kao Zakupnik

Datum, mjesto:

Potpis:

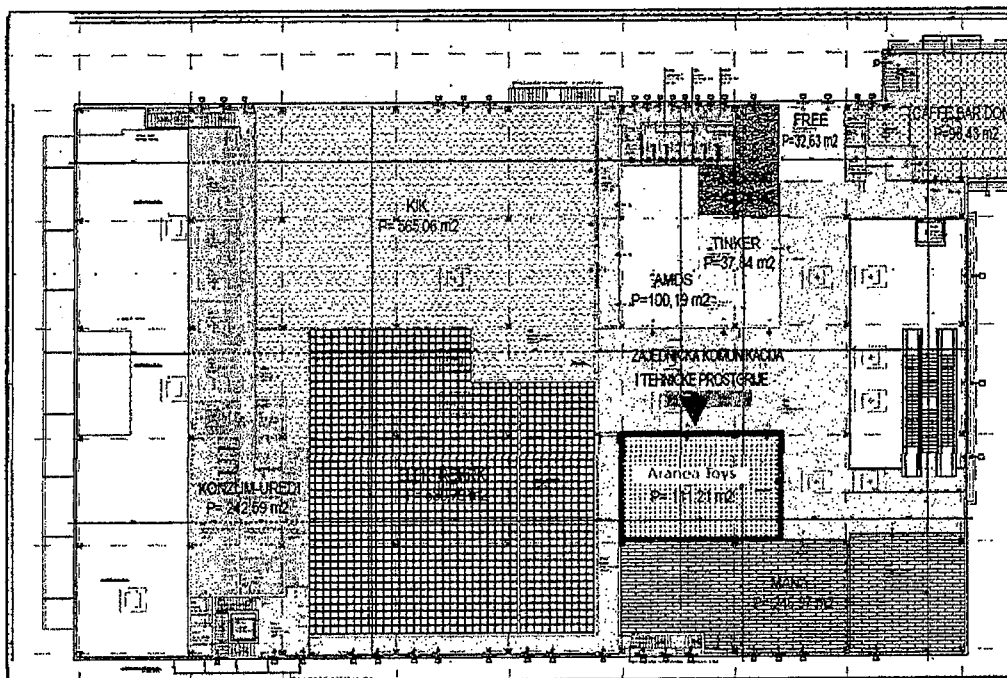
Tiskano ime i prezime:

Funkcija/titula:

24.08.2025
DENIS PELIĆ

Direktor

Prilog 2.1.
Tlocrt Predmeta Zakupa



-----Prilog 6.1-----

-----Popis troškova / usluga, koje pokriva Naknada za zajedničke troškove-----

1. Zakupodavac će pružati sljedeće usluge vezane uz zajedničke dijelove Nekretnine:-----
- 1.1. pribavljanje, odražavanje, popravci, bojanje, vođenje, inspekcije, provjere, servisiranje, čišćenje, osvjetljenje, opremanje, obnavljanje, pomoć, rekonstruiranje i ponovna uspostava zajedničkih prostora Nekretnine;-----
- 1.2. pribavljanje, održavanje, popravci, bojanje, vođenje, inspekcije, provjere, servisiranje, čišćenje, osvjetljenje i (kada je potrebno) obnova ili zamjena svih strojeva, uređaja, krovišta, konstrukcija i opreme u zajedničkim prostorima Nekretnine s vremena na vrijeme, uključujući kotlove i ventilaciju, grijanje, klimatizaciju te sustave tople i hladne vode, dizala, grotla i strojanice dizala, gorivo i struju, električne alarmne sustave, telefonske sustave, informatičke sustave, infrastrukturu/računarske osnove, agregate, rasvjetu u nuždi, detektore i uređaje za sprječavanje požara, sustave televizije zatvorenog kruga, (eventualne) sprinklerske sustave, sigurnosne sustave, požarne ljestve i svu protupožarnu opremu (osim onoga za što je odgovoran Zakupnik), te sklapanje svih potrebnih ugovora o održavanju i osiguranju;-----
- 1.3. angažiranje osoblja ili izvođača za koje Zakupodavac smatra da su potrebni za upravljanje, servisiranje, nadzor, čišćenje i sigurnost, te sve prateće izdatke uključujući:-----
- 1.3.1. zdravstveno i mirovinsko osiguranje, socijalni prijevoz, otpremnine, otpuštanje, zapošljavanje i druge isplate i doprinose i beneficije u naturi te sve troškove nastale u vezi bilo čega do čega bi došlo radi ispunjavanja propisa o radu;-----
- 1.3.2. pribavljanje vozila, odora, radne odjeće, instalacija, alata, uređaja i opreme za obavljanje njihovih poslova, i-----
- 1.3.3. zakupninu smještaja stavljenog na raspolaganje osoblju ili izvođačima.-----
- 1.4. pribavljanje, održavanje osvjetljenja, obnova i zamjena oznaka i oglasnih ploča;-----
- 1.5. pribavljanje i zamjena koševa za smeće i drugih posuda ili druge potrebne opreme za otpatke;-----
- 1.6. pribavljanje, obnova i održavanje osvjetljenja i održavanje parkova ili zelenih površina u krugu Nekretnine;-----
- 1.7. obavljanje poslova potrebnih za zadovoljenje zahtjeva osiguravatelja i sva sredstva potrebna za nadoknađivanje bilo kakvih manjkova u osigurninama ili sredstava koje su osiguravatelji odbili u skladu s bilo kakvim dodatnim odredbama u policama osiguranja;-----
- 1.8. obavljanje bilo kakvih radova radi ispunjenja bilo kakvih pravila ili zakona;-----
- 1.9. pribavljanje *all risk* osiguranja Nekretnine;-----

- 1.10. poduzimanje koraka ili davanje izjava protiv ili drugačije protivljenje primjeni bilo kojeg zakona koji se odnosi ili se za njega tvrdi da se odnosi na Nekretninu;-----
- 1.11. uzimanje u najam ili zakup svega sto je navedeno u ovom Prilogu; -----
- 1.12. provođenje sporazuma u svim drugim zakupima na opće dobro zakupnika i stanara te priprema i provođenje Kućnog Reda i (eventualnih) smjernica za opremanje prostorija;-----
- 1.13. pribavljanje materijala i opreme za čišćenje zajedničkih prostora Nekretnine i posipanje pijeskom, brušenje, odleđivanje, čišćenje i drugo tretiranje vanjskih dijelova Nekretnine;-----
- 1.14. pribavljanje, održavanje, popravljnje i zamjena svih ukrasnih elemenata, biljaka, grmova, stabala, javnih telefona, opreme za prvu pomoć, sezonskih ukrasa, pokućstva, instalacija i opreme te drugih sadržaja zajedničkog prostora Nekretnine za koje Zakupodavac smatra da su potrebni; -----
- 1.15. čišćenje, osvjetljenje, popravljnje, obnavljanje, ukrašavanje, održavanje i rekonstrukcija svih zajedničkih sadržaja Nekretnine; -----
- 1.16. čišćenje, ukrašavanje, deratizacija i odgovarajuće tretiranje zajedničkih dijelova Nekretnine; -----
- 1.17. organizacija i vođenje (eventualne) udruge stanara;-----
- 1.18. upravljanje sustavom za praćenje kretanja posjetitelja;-----
- 1.19. sakupljanje i obrada o prometu za svakog pojedinog zakupnika i druge stanare te dostavljanje izvještaja zakupnicima i drugim stanarima; -----
- 1.20. pružanje drugih usluga, sadržaja ili radova za koje Zakupodavac u svojoj razumnoj diskreciji smatra da su potrebni ili poželjni za dobrobit Nekretnine ili nekog njenog dijela ili njene zakupnike ili stanare, ili za osiguranje ili unaprjeđenje bilo kojeg sadržaja ili u interesu dobrog gospodarenja imovinom-----
- 1.21. marketing usluge.-----
- 1.22. Svi režijski troškovi, koji terete zajedničke prostorije Nekretnine, uključujući (bez ograničenja na) grijanje, plin, vodu, odvodnju, struja, odvoz smeća, komunalne i vodne naknade, naknadu za autorska muzička prava, itd.-----

Prilog 10.7.

Kući Red

1. Zakupnik i njegovi zaposlenici, poslovni suradnici, izvođači, rukovoditelji, kupci, posjetioci, u svemu će poštivati i čvrsto se pridržavati Ugovora te ovog Kućnog Reda, njegovih pravila i dodataka. U slučaju kršenja ovog Kućnog Reda, bilo kojeg pravila i propisa, takvo kršenje će se smatrati povredom Ugovora, te će Zakupodavac biti ovlašten upotrijebiti sva pravna sredstva propisana Ugovorom.

2. Sve definicije, koje se koriste u ovom Kućnom Redu, imati će isto značenje kao u Ugovoru.

KORIŠTENJE PREDMETA ZAKUPA

3. Zakupnik će koristiti Predmet Zakupa samo u svrhe precizirane Ugovorom i ni u koju drugu svrhu bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca, koju će isti dati prema svojoj slobodnoj procjeni.

4. Zakupnik neće koristiti Predmet Zakupa, ili dozvoliti da se Predmet Zakupa koristi na način koji predstavlja kršenje bilo kojeg primjenjivog zakona, odluke, uredbe ili propisa ili na način koji može predstavljati opasnost; Zakupnik neće ostavljati otpad u Predmetu Zakupa, ili dopustiti neprikladnu buku ili širenje neugodnih mirisa, ili u Predmetu Zakupa dopustiti bilo što što bi moglo prouzročiti ometanje ili uznemiravanje ili, po mišljenju Zakupodavca, ugroziti ugled trgovačkog centra izgrađenog na Nekretnini.

Posebno je zabranjeno:

5. obavljati poslove na način, koji, prema procjeni Zakupodavca, može ugroziti poslovanje ili ugled trgovačkog centra izgrađenog na Nekretnini ili koji može zavarati ili dovesti javnost u zabludu;

6. prodaja rabljene robe, viška materijala, zaplijenjenih zaliha, robe preostale nakon požara, ili bilo koje druge oštećene ili neispravne robe, ili zaliha preostalih nakon prestanka proizvodnje određenog asortimana;

7. bilo koja prodaja po osnovi likvidacije, stečaja, prestanka poslovanja, preseljenja poslovanja na drugu lokaciju ili neka druga slična prodaja;

8. bilo koja druga posebna prodaja ili prodaje, koje nisu u okviru registrirane djelatnosti Zakupnika;

9. Zakupnik neće uvećavati, dodavati ili širiti svoj stalni inventar ili redovno poslovanje u slučaju bilo kakve likvidacije ili prestanka poslovanja, a znakovi s oznakama „stečaj“ ili „likvidacija“ ili bilo kakvim drugim sličnim riječima, strogo su zabranjene jer takvo objavljivanje ima negativne posljedice na ugled trgovačkog centra izgrađenog na Nekretnini.

RADNO VRIJEME

10. Zakupnik će prilagoditi radno vrijeme Predmeta Zakupa radnom vremenu trgovačkog centra, koji je izgrađen na Nekretnini. -----

OSIGURANJE -----

11. Zakupodavac zahtijeva da Zakupnik zaključi osiguranje kako je navedeno u Ugovoru.-----

ODRŽAVANJE -----

12. Zakupnik zahtjeve za održavanjem priopćava telefonskim putem ili elektroničkom poštom službi za upravljanje. Hitni pozivi će se rješavati odmah. Nakon radnog vremena vrše se samo hitne intervencije.-----

Slijede definicije hitnih intervencija:-----

- i. puknuće vodovodnih cijevi ili razbijeni vanjski prozori; -----
- ii. problemi sa električnom energijom (strujom) u zajedničkim površinama;-----
- iii. nestanak vode;-----
- iv. poplave;-----
- v. curenje vode s krova;-----
- vi. požar ili elementarna nepogoda;-----
- vii. problemi s vatrodojavnim sustavom;-----
- viii. puknuće plinskih instalacija i istjecanje plina.-----

BUKA -----

13. Ni Zakupnik (uključujući njegove zaposlenike, poslovne suradnike, izvođače, rukovoditelje) ni njegovi kupci i posjetitelji, ne smiju stvarati niti dopustiti bilo kakvu uznemirujuću buku. Zakupnik će se smatrati odgovornim za radnje svojih kupaca i posjetitelja. Glasno sviranje radio i/ili muzičkih uređaja, televizora ili muzičkih instrumenata, koje se može čuti izvan Predmeta Zakupa nije prihvatljivo, ni u koje vrijeme. Bilo kakva buka ili bučne radnje, koje remete mir i tišinu Predmeta Zakupa su apsolutno zabranjene. Povrede svega prethodno navedenog, može dovesti do pokretanja sudskog postupka protiv Zakupnika.-----

MIRNO UŽIVANJE -----

14. Zakupodavac se obavezuje i dužan je omogućiti Zakupniku da, pod uvjetom da Zakupnik uredno plaća Zakupninu i izvrši i ispunji sve druge obaveze i uvjete sukladno Ugovoru, mirno i bez uznemiravanja koristi Predmet Zakupa. -----

ZAJEDNIČKE POVRŠINE -----

15. Zakupnici imaju ne-ekskluzivno pravo korištenja zajedničkih površina isključivo u svrhe za koje su iste namijenjene. Pločnici, ulazi, prolazi, ulice, parkirališne površine i sve druge zajedničke površine ne smiju biti ograđene u bilo koje vrijeme te ne smije biti onemogućeno njihovo korištenje, radnjama bilo kojeg zakupnika; mogu se koristiti samo za ulaz, izlaz ili u svrhu za koju su namijenjeni. Ukoliko Zakupnik želi da Zakupodavac razmotri korištenje zajedničke površine, uključujući pločnike, za kratkotrajnu prodaju robe ili za postavljanje

privremenih klupa za sjedenje, Zakupnik je dužan prvo ishoditi odobrenje lokalnih tijela nadležnih za prostorno planiranje i komunalne poslove (ako primjenjivo), a zatim poslati pisani zahtjev Zakupodavcu, najkasnije trinaest (13) dana prije predloženog datuma, a Zakupodavac će mu odgovoriti u roku od deset (10) dana nakon primitka tog pisanog zahtjeva.-----

16. Zakupnik neće bacati bilo kakav otpad ili druge supstance u bilo koji prolaz, hodnik, otvor za svjetlo ili ventilacijski otvor bilo gdje u Predmetu Zakupa ili u / na Nekretnini. Opušci od cigareta i drugo smeće ne smiju se bacati na pločnik, parkirališna mjesta, travnjake ili bilo koji druge zajedničke površine ili Predmet Zakupa.-----

SKLADIŠTENJE-----

17. Zakupnik neće skladištiti bilo koju robu ili zalihe na način da isto ometa konstrukciju Nekretnine, što uključuje, ali se ne ograničava na kotlove ili ventilaciju, grijanje, klimatizaciju te sustave tople i hladne vode, dizala, grotla i strojarnice dizala, gorivo i struju, električne alarmne sustave, telefonske sustave, informatičke sustave, infrastrukturu/računarske osnove, aggregate, rasvjetu u nuždi, detektore i uređaje za sprječavanje požara, sustave televizije zatvorenog kruga, (eventualne) sprinklerske sustave, sigurnosne sustave, požarne ljestve i svu protupožarnu opremu. Radi ispunjenja ove obveze, Zakupnik će prilikom skladištenja ostaviti barem 50 cm udaljenosti od robe i/ili zaliha do stropa ili bilo koje druge instalacije na Nekretnini.-----

18. Zakupnik neće koristiti zajedničke površine u svrhu skladištenja i/ili odlaganja bilo koje ispravne, oštećene ili neispravne robe ili zaliha.-----

KORIŠTENJE PARKIRALIŠTA-----

19. Osim ako nije drugačije dogovoreno Ugovorom, zaposlenici Zakupnika (uključujući i njegove rukovoditelje) nemaju pravo parkiranja vozila na parkiralištu koje je dio Nekretnine, s obzirom da nema dovoljno parkirališnih mjesta. Zakupnik je dužan nadzirati svoje zaposlenike i osigurati da se isti pridržavaju ovog Kućnog Reda uključujući i pravila vezano za korištenje parkirališta. Na Nekretnini ili oko iste nije dozvoljeno ostavljanje neoznačenih i neobilježenih vozila i vozila u kvaru i takva će biti uklonjena o trošku vlasnika. Na Nekretnini nije dozvoljeno pranje ili popravka vozila. Pored toga, bilo koje vozilo iz kojeg curi tekućina mora biti odmah uklonjeno sa Nekretnine. Parkiranje je dopušteno samo na za to označenim mjestima.-----

KRAJOBRAZNO UREĐENJE-----

20. Drveće, grmlje i cvjetne gredice su vitalan i važan dio krajobraznog uređenja Nekretnine. Zakupnici, koji prouzrokuju bilo kakvu štetu, uništavanje ili narušavanje uređenja smatrati će se odgovornim za počinjene radnje te odgovarati kao da se radi o povredi Ugovora.-----

ZNAKOVI & REKLAMIRANJE & PROMOTIVNI MATERIJALI-----

21. Zakupnik će zatražiti i ishoditi prethodno pisano odobrenje Zakupodavca prije nego što na zgradu Nekretnine postavi bilo kakve znakove. Izdavanje odobrenja neće biti bezrazložno uskraćeno, usporavano ili uvjetovano. Zakupnik će također zatražiti i ishoditi sve potrebne dozvole i suglasnosti nadležnih tijela, uključujući i lokalnih jedinica uprave, a u vezi s postavljanjem znakova. Zakupnik može o svom trošku postaviti, montirati i održavati samo one znakove, koje dopuštaju lokalni propisi. Zakupnicima je posebno zabranjeno da instaliraju ili postavljaju bilo kakve znakove, koji ukazuju na prodaju po osnovi činjenice likvidacije, stečaja,

S P E C I J A L N A P U N O M O Ć

DENIS PELIĆ, OIB 71419407087, Zagreb, Čret 34, kao direktor društva Aranea maloprodaja d.o.o., MBS 081411095, OIB 85821188970, Zagreb, Borongajska cesta 81A (dalje u tekstu „Društvo“),

ovlašćujem/opunomoćujem:

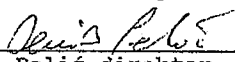
MARGARETU PAVIĆ, OIB 74871464660, Zagreb, Horvaćanska cesta 132

da može u ime i za račun društva: Aranea maloprodaja d.o.o., MBS 081411095, OIB 85821188970, Zagreb, Borongajska cesta 81A obavljati sljedeće radnje:

- bez ograničenja pregovarati i dogovarati uvjete zakupa poslovnih prostora u trgovačkim centrima i u drugim nekretninama u ime Društva kao Zakupnika uključujući izmjene postojećih ugovora o zakupu i sklapanje novih ugovora
- bez ograničenja potpisivati i podnositi javnom bilježniku na solemnizaciju/ovjeru potpisa sve Ugovora o zakupu te prihvatiti u Ugovorima sadržane ovršne klauzule kao i sve ostale odredbe Ugovora
- obavljati sve druge radnje potrebne za realizaciju/izmjenu svih Ugovora o zakupu u kojima se Društvo pojavljuje kao zakupnik uključujući i potpisivanje svih sredstava osiguranja predviđenih Ugovorima o zakupu kao što su zadužnice i bjanko zadužnice bez obzira na iznos na koji se izdaju
- Punomoćnik je ovlašten zastupati Društvo prilikom primopredaje poslovnih prostora te je ovlašten potpisivati sve Zapisnike o primopredaji i obavljati sve druge radnje vezane za primopredaju poslovnih prostora.

U Zagrebu, 03.10.2024.

Aranea maloprodaja d.o.o.



Denis Pelić, direktor



Ja, javni bilježnik **Božo Miletić**, Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39,
potvrđujem da je stranka:

Aranea maloprodaja d.o.o., MBS 081411095, OIB 85821188970, Zagreb, **BORONGAJSKA CESTA 81A**, zastupano po direktoru **DENIS PELIĆ**, OIB 71419407087, **ZAGREB, ČRET 34**, priznao potpis na ispravi kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: **OV-15737/2024**
Zagreb, 10.10.2024.



Javni bilježnik
Božo Miletić

Božo



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

dr.sc. Ivan Jurić

Zagreb, Savska cesta 56

Poslovni broj: OV-2807/2025

Ja, javni bilježnik dr.sc. Ivan Jurić, Zagreb, Savska cesta 56, potvrđujem da je stranka:

MARGARETA PAVIĆ, OIB 74871464660, ZAGREB, GRAD ZAGREB, HORVAČANSKA CESTA 132, kao punomoćnik Aranea maloprodaja d.o.o., MBS 081411095, OIB 85821188970, Zagreb, BORONGAJSKA CESTA 81A, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114897789 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Specijanu punomoć ovjerenu po javnom bilježniku Božo Miletić, u Zagrebu, 10.10.2024.godine pod posl.brojem: OV-15737/2024, zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU** 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 pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 13,27 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 149,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 37,25 eur.

Zagreb, 22.05.2025.(dvadeset drugi svibanj dvije tisuće dvadeset pete) godine

Javni bilježnik
dr.sc. Ivan Jurić



