Državne nekretnine

Zagreb, 25. kolovoza 2026.

PUNOMOĆ

Opunomoćuje se OPĆINSKO GRAĐANSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U ZAGREBU, da zastupa društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Planinska ulica 1, OIB: 79058504140, u postupku radi isplate regresnog potraživanja za režijske troškove protiv KONADOR d.o.o., OIB: 28242215224, Zagreb, Vlaška 21, korisnika poslovnog prostora u Zagrebu, u Zagrebu, Vlaška 21, pov. 53,41 m^2, koji je u vlasništvu Republike Hrvatske, a na upravljanju pri društvu Državne nekretnine d.o.o.

Punomoćnik je temeljem ove punomoći ovlašten za poduzimanje svih radnji u postupku, uključujući podnošenje tužbe, povlačenje tužbe, priznanje ili odricanje od tužbenog zahtjeva, zaključenje nagodbe, odricanje ili odustanak od pravnog lijeka te podnošenje izvanrednih pravnih lijekova.

članica Uprave – direktorica Društva

Mirela Habijanec

Državne nekretnine d.o.o.
Planinska ulica 1, Zagreb

P / 162399

REPUBLIKA HRVATSKA OIB: 52634238587, MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE OIB: 95555881478, Zagreb, Ulica Ivana Dežmana 10, kao Zakupodavac, zastupano po ministru dr. sc. Goranu Mariću, pozivom na članak 15. stavak 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" br. 112/18), članak 39.a Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" br. 125/11, 64/15 i 112/18) te Odluku o iznosu zakupnine po kojoj će se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu neposrednim posjednicima, Ministarstva državne imovine, KLASA: 372-03/18-02/424, URBROJ: 536-03-01-02/01-18-01, od 31. prosinca 2018. godine (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)----------

i----------

KONADOR d.o.o., iz Zagreba, Vlaška 21, OIB: 28242215224, zastupano po direktoru Tomislavu Kovči iz Zagreba, Petrova 23/A, OIB: 51745943906 (u daljnjem tekstu Zakupnik)----------

s k l a p a j u----------

UGOVOR
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
5-P-161/19

Članak 1. (Predmet ugovora)----------

(1) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor interne oznake PP 7006 i to odgovarajući suvlasnički dio zkč.br. 2553, kuća popisni broj 561, gosp. zgrada i dvorište u Vlaškoj ulici br. 21, površine 856 m2 upisan kao 3. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), poslovni prostor u prizemlju ulične zgrade koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora, ukupne površine 53,41 čm, sve upisano u zk.ul.br. 2488 k.o. Grad Zagreb (u daljnjem tekstu: poslovni prostor).----------

(2) Zakupnik je ovlašten pored poslovnog prostora koristiti i zajedničke prostorije i uređaje u zgradi u skladu s ugovorenom djelatnošću iz članka 3. ovog Ugovora.----------

Članak 2. (Trajanje zakupa i stupanje u posjed)----------

(1) Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.----------

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik do sklapanja ovog Ugovora bio u neposrednom posjedu poslovnog prostora.----------

Članak 3. (Korištenje poslovnog prostora)----------

(1) Zakupnik se obvezuje koristiti poslovni prostor za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.----------

(2) Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik koristiti poslovni prostor isključivo za obavljanje ugovorene djelatnosti te da bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca neće poslovni prostor koristiti za obavljanje druge djelatnosti koja bi bila različita od ugovorene.----------

(3) Zakupnik je suglasan da će prostor urediti (ako je to potrebno) o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.----------

Članak 4. (Zakupnina)----------

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik plaćati Zakupodavcu mjesečnu zakupninu za poslovni prostor u iznosu od 4.535,44 kn (slovima: četiritisućepetstotridesetpet kuna i četrdesetčetiri lipe) uvećano za iznos PDV-a.----------

(2) Plaćanje iznosa zakupnine iz stavka 1. ovog članka Zakupnik je dužan izvršiti najkasnije do desetog dana u mjesecu za svaki tekući mjesec, na račun koji odredi Zakupodavac.----------

(3) Plaćanje zakupnine smatrat će se izvršenim tek u trenutku priliva sredstava na račun Zakupodavca. Ako do zakašnjenja u prilivu sredstava na račun Zakupodavca dođe greškom ili krivnjom poslovne banke Zakupodavca, smatrat će se da je Zakupnik na vrijeme izvršio svoju obvezu.----------

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se zakupnina usklađivati na godišnjoj osnovi korištenjem CPI (Consumer price indeks - Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo razdoblje trajanja ovog Ugovora, ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od + 3%. Smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine. Radi usklađenja zakupnine prema odredbama ovog stavka neće se sklapati dodatak ovome Ugovoru, nego se Zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti Zakupodavca.----------

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik, u slučaju ako nastavi koristiti poslovni prostor nakon isteka Ugovora ili otkaza ovog Ugovora, dužan Zakupodavcu plaćati mjesečnu naknadu za korištenje poslovnog prostora u visini mjesečne zakupnine iz stavka 1. ovog članka. Ta obveza postoji sve dok Zakupnik ne preda Zakupodavcu u posjed poslovni prostor.----------

(6) Naknada iz prethodnog stavka ovog članka dospijeva jednako kao i mjesečna zakupnina za vrijeme trajanja ovog Ugovora, a Zakupodavac će Zakupniku za svaku mjesečnu naknadu iz prethodnog stavka ovog članka izdati račun.----------

(7) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac ovlašten dospjele mjesečne naknade iz stavka 6. ovog članka naplatiti sukladno odredbi članka 13. ovog Ugovora.----------

(8) U slučaju kašnjenja s plaćanjem, odnosno neplaćanja bilo kojeg iznosa na temelju ovog Ugovora, Zakupnik je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu koja teče od dospijeća istog iznosa pa do isplate.-

Članak 5. (Sredstvo osiguranja)----------

(1) Ugovorne strane, kao sredstva osiguranja ispunjenja ugovornih obveza i to urednog i pravodobnog plaćanja zakupnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje, kamata, ugovorne kazne, naknadu eventualne štete za koju odgovara Zakupnik te nadoknadu svih drugih troškova koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru, ugovaraju;----------
-beskamatni polog (jamčevinu) u iznosu koji odgovara visini 1 (slovima: jedne) mjesečne zakupnine uvećane za iznos PDV-a, koji se Zakupnik obvezuje uplatiti Zakupodavcu na račun trgovačkog društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., HR 0223900011100807245, s modelom i pozivom na

broj: HR00 21472-511333, opis plaćanja: Polog po Ugovoru broj 5-P-161/19 i to u roku od 30 (slovima: trideset) dana od stupanja na snagu ovog Ugovora,----------
- bjanko zadužnicu koja pokriva iznos godišnje zakupnine iz članka 4. ovog Ugovora, uvećane za iznos PDV-a, koju je Zakupnik predao Zakupodavcu prije potpisa ovog Ugovora.----------

(2) Sredstva osiguranja Zakupodavac se obvezuje vratiti Zakupniku po prestanku zakupa, a po podmirenju ugovorene zakupnine, kamata, troškova zajedničke i individualne potrošnje, naknadi eventualne štete za koju odgovara Zakupnik te podmirenju svih drugih dospjelih troškova naknada i obveza po ovom Ugovoru, ukoliko predmetna sredstva nisu bila aktivirana u skladu s ovim Ugovorom.----------

(3) Sredstvo osiguranja Zakupodavac je dužan vratiti Zakupniku u cijelosti ili u dijelu koji preostane, u roku od najviše 30 (slovima: trideset) dana nakon ukupnog namirenja svih navedenih obveza.------

Članak 6. (Osiguranje)----------

(1) Zakupnik se obvezuje za sve vrijeme trajanja zakupa ugovoriti policu osiguranja kojom će osigurati poslovni prostor od požara i drugih uobičajenih rizika.----------

(2) Zakupnik se obvezuje za sve vrijeme trajanja zakupa ugovoriti s osiguravateljem policu osiguranja od odgovornosti kojom će biti pokrivena izvanugovorna odgovornost za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru Zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima. Osiguranjem će biti pokrivena sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari.----------

(3) Zakupnik će najkasnije u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana od stupanja na snagu ovog Ugovora dostaviti Zakupodavcu dokaz o sklopljenom ugovoru s osiguravateljem (presliku police osiguranja ili potvrdu osiguravatelja o sklopljenom osiguranju).----------

(4) Tijekom trajanja ovog Ugovora Zakupodavac ima pravo zahtijevati od Zakupnika dokaz o zaključenom ugovoru s osiguravateljem, osobito u slučajevima kada posumnja da je ugovor o osiguranju raskinut ili da je prestao na neki drugi način.----------

(5) Zakupnik se obvezuje vinkulirati policu iz stavka 1. ovog članka u korist Zakupodavca.----------

(6) Propusti li Zakupnik sklopiti ugovore o osiguranju u roku iz stavka 3. ovog članka ili prestane li iz bilo kojeg razloga osiguranje iz ovog članka prije isteka vremena trajanja zakupa odnosno ne dostavi li Zakupnik dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju Zakupodavcu na njegov zahtjev, Zakupodavac će ostaviti Zakupniku primjereni rok za ispunjenje obveza iz ovog članka te ima pravo, ne postupi li Zakupnik po traženom ni u dodatnom roku, raskinuti ovaj ugovor.----------

Članak 7. (Zabrana podzakupa)----------

(1) Zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup.----------

(2) Ako Zakupnik poslovni prostor da u podzakup ili sklopi s trećom osobom pravni posao kojim se utječe na korištenje poslovnog prostora, Ugovor o zakupu raskida se po sili zakona u smislu članka 44. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj: 52/2018).----------

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se odredba stavka 2. ovog članka ne odnosi na eventualne statusne promjene Zakupnika, koje Zakupnik može bez suglasnosti Zakupodavca za vrijeme trajanja

ovoga Ugovora upisati u službeni registar kod nadležnog tijela. O takvoj statusnoj promjeni Zakupnik je dužan u pisanom obliku izvijestiti Zakupodavca, najkasnije u roku od 8 (osam) dana računajući od dana donošenja odluke nadležnog tijela.----------

(4) Ukoliko Zakupnik postupi suprotno odredbi stavka 1. i 2. ovog članka, obvezuje se platiti ugovornu kaznu u iznosu koji odgovara visini 6 (šest) mjesečnih zakupnina uvećanih za PDV, iz članka 4., stavak 1. ovog Ugovora.----------

(5) Odredbe ovog članka o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup, kao i odredba o ugovornoj kazni za davanje poslovnog prostora u podzakup, bitne su odredbe ovog Ugovora.---------

Članak 8. (Troškovi korištenja poslovnog prostora)----------

(1) Zakupnik je, osim zakupnine, dužan plaćati sve troškove koji proizlaze iz korištenja, poslovnog prostora (struja, voda, telefon, grijanje, spomenička renta, pričuva, komunalna naknada, vodna naknada i drugo), odnosno sve komunalne usluge na osnovi računa i evidencije mjernih instrumenata.----------

(2) Troškove korištenja, održavanja i uređenja poslovnog prostora Zakupnik je dužan plaćati sukladno odlukama i obračunima nadležnih tijela i davatelja usluga, a dokaze o uplati dužan je dostaviti Zakupodavcu na njegov poziv.----------

(3) Zakupnik se obvezuje snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora. Pod troškovima tekućeg održavanja smatraju se osobito: redovno održavanje i manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koje je Zakupnik prouzročio svojom krivnjom, kao i drugi troškovi manjih preinaka u poslovnom prostoru kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.----------

Članak 9. (Održavanje poslovnog prostora)----------

(1) Zakupnik se obvezuje koristiti poslovni prostor s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika i domaćina, održavati poslovni prostor u funkcionalnom i sigurnom stanju, pridržavajući se pri tom stručnih tehničkih i sigurnosnih pravila te mjerodavnih propisa i normi. S tim u vezi, Zakupodavac ima pravo najmanje jednom mjesečno izvršiti uvid u stanje poslovnog prostora radi kontrole njegova ugovorenog korištenja.----------

(2) Zakupnik ne odgovara za redovno trošenje poslovnog prostora i ugrađene infrastrukturne opreme i uređaja.----------

(3) Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru izvrše popravci, osim tekućeg održavanja navedenog u članku 8., stavak 3. ovog Ugovora, Zakupnik je dužan o tome pisano obavijestiti Zakupodavca.----------

(4) Zakupnik ne može vršiti popravke poslovnog prostora bez pisanog pristanka Zakupodavca te se, neovisno od pristanka Zakupodavca, odriče prava potraživati naknadu od Zakupodavca za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i dr.). Izuzetak su slučajevi određeni posebnim aktima Zakupodavca.----------

(5) Zakupnik ne smije, bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca, činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.----------

6) Ako Zakupnik bez suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake li nastavi s izvođenjem radova, Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor.----------

(7) Zakupnik je dužan za sve preinake poslovnog prostora koje Zakupodavac prethodno pisanim putem odobri, ishoditi potrebne dozvole nadležnih tijela te iste dostaviti Zakupodavcu, a nakon obavljanja radova dužan je pozvati Zakupodavca da izvrši uvid i utvrdi istovjetnost obavljenih preinaka poslovnog prostora s dozvolama nadležnih tijela.----------

(8) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik, bez obzira na pisanu suglasnost, sve eventualne izmjene i poboljšanja, ugradnju stvari, dodatke ili druge slične zahvate u poslovnom prostoru izvesti na vlastitu odgovornost, rizik i trošak, bez prava Zakupnika na povrat troškova ili bilo kakav oblik nadoknade od Zakupodavca.----------

(9) Zakupnik je suglasan da za cijelo vrijeme trajanja zakupa na poslovnom prostoru bude istaknuta vidljiva oznaka Zakupodavca te se obvezuje kako istu neće skidati ni prekrivati. ----------

Članak 10. (Prestanak zakupa)----------

(1) Ovaj Ugovor o zakupu prestaje istekom 5 (pet) godina od dana sklapanja, odnosno istekom zadnjeg dana otkaznog roka ili u slučaju eventualnog raskida Ugovora, u roku koji odredi strana koja raskida Ugovor.----------

(2) Ugovor o zakupu prestaje po sili zakona temeljem članka 44. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine" broj: 52/2018) danom sklapanja ugovora o podzakupu ili pravnog posla s trećom osobom kojim se utječe na korištenje poslovnog prostora.----------

(3) Ugovorne strane su suglasne da eventualno neovlašteno korištenje poslovnog prostora od strane Zakupnika nakon isteka ugovorenog roka trajanja zakupa, ni u kojem slučaju ne podrazumijeva automatsko produljenje ovog Ugovora. Neće se smatrati da je došlo do produljenja trajanja Ugovora ni ukoliko Zakupnik nastavi plaćati naknadu za korištenje poslovnog prostora nakon roka na koji je Ugovor zaključen, u smislu članka 4., stavak 5. ovog Ugovora.----------

Članak 11. (Otkaz)----------

(1) Zakupodavac bez daljnjih pitanja i dozvola može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:----------

a) Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor suprotno obvezama utvrđenim ovim Ugovorom ili zakonskim i podzakonskim aktima ili mu nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje ili protivno drugim bitnim odredbama iz ovog Ugovora, uključivo i slučajeve kao što su: ukoliko sredstva osiguranja plaćanja iz članka 5. ovog Ugovora postanu iz bilo kojeg razloga nevažeća ili umanjena u svojoj vrijednosti, a Zakupnik ih u roku od 15 (petnaest) dana od dana postanka nevažećim ili od dana njihova umanjenja propusti ili odbije zamijeniti novim.----------

b) Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca, u roku od 15 (petnaest) dana ne plati u cijelosti dospjele zakupnine za 3 (tri) uzastopna mjeseca ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovora.----------

c) Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca ne plati u cijelosti 3 (tri) dospjele naknade za troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (struja, voda, telefon, grijanje, spomenička

enta, pričuva, komunalna naknada, vodna naknada i drugo), odnosno sve komunalne usluge na snovi računa i evidencije mjernih instrumenata.----------

) Zakupnik bez opravdanog razloga ne koristi poslovni prostor duže od 30 (trideset) dana.----------

2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će, u svim slučajevima iz stavka 1. ovog članka, Zakupodavac prije otkaza dostaviti poštom Zakupniku pismenu opomenu preporučeno s povratnicom li na koji drugi način koji se sukladno propisima za osobno dostavljanje smatra valjanim, a u kojoj će Zakupnika opomenuti da u roku od najviše 15 (petnaest) dana od dana primitka te opomene izvrši svoju ugovornu obvezu.----------

(3) U slučaju da Zakupnik u roku navedenom u opomeni iz stavka 2. ovog članka izvrši u cijelosti svoju obvezu, dužan je o tome odmah pismeno obavijestiti Zakupodavca.----------

(4) Otkazni rok ugovara se na vrijeme od 30 (trideset) dana, a počinje teći od dana dostave pismenog otkaza preporučeno s povratnicom, ili na koji drugi način koji se sukladno propisima za osobno dostavljanje smatra valjanim. Za vrijeme trajanja otkaznog roka ugovorne strane imaju sva prava i obveze kako je to utvrđeno ovim Ugovorom.----------

(5) U slučaju nemogućnosti uredne osobne dostave pismene opomene i dostave otkaza zbog promjene adrese, o kojoj Zakupnik nije obavijestio Zakupodavca, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja od strane Zakupnika, dostava se smatra uredno izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira je li pošta bila u mogućnosti uručiti Zakupniku pismenu opomenu odnosno otkaz.----------

(6) Zakupnik ima pravo otkazati Ugovor ukoliko je prethodno podmirio sve svoje dospjele ugovorne obveze te pisanim putem upozorio Zakupodavca i dao mu primjereni rok za otklanjanje propusta, odnosno nedostataka i to:----------

a) ako poslovni prostor ima ozbiljne nedostatke koji bi u bitnom Zakupniku onemogućavali korištenje na način predviđen ovim Ugovorom, a koje Zakupodavac nije otklonio u primjerenom roku.----------

b) ukoliko Zakupodavac na koji drugi način u bitnome sprječava ili otežava rad Zakupnika u poslovnom prostoru.----------

(7) U slučajevima otkaza iz stavka 6. ovoga članka ugovara se otkazni rok od 30 (trideset) dana računajući od dana primitka obavijesti o otkazu Ugovora, koju će Zakupnik dostaviti Zakupodavcu preporučenim pismom s povratnicom, ili na koji drugi način u skladu s propisima.----------

(8) Ako Zakupnik jednostrano otkaže ovaj Ugovor iz razloga koji nisu navedeni u stavku 6. ovoga članka, nego iz gospodarskih ili drugih razloga koji se ne mogu pripisati Zakupodavcu, neće mu biti vraćena sredstva osiguranja plaćanja iz članka 5. ovog Ugovora sve do potpunog podmirenja svih dugovanja po ovom Ugovoru.----------

Članak 12. (Predaja poslovnog prostora nakon prestanka zakupa)----------

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik posljednjeg dana isteka zakupa dužan predati poslovni prostor u urednom stanju, slobodan od osoba i stvari koje je unio u taj prostor i sa svim pripadajućim dokumentima, dokazima o održavanju i ključevima. Isto je dužan učiniti i u slučaju eventualnog raskida u roku koji odredi Zakupodavac, a u slučaju otkaza ovog Ugovora danom isteka otkaznog roka.----------

2) Po prestanku Ugovora po bilo kojoj osnovi (istek roka, otkaz, raskid) ugovorne stranke su suglasne a je zakupnik dužan vratiti poslovni prostor Zakupodavcu u urednom i ispravnom stanju, uzimajući obzir sva pogoršanja poslovnog prostora, uređaja i opreme do kojih je došlo zbog redovitog orištenja prostora.----------

3) Stvari koje je Zakupnik ugradio u poslovni prostor Zakupnik može odnijeti, ako se one mogu dvojiti bez oštećenja stvari kojoj su dodane.----------

Članak 13. (Ovršnost Ugovora)----------

(1) Ovaj Ugovor sastavljen je u formi javnobilježničke ovršne isprave, temeljem koje Zakupodavac ima pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu radi predaje u posjed predmeta zakupa, te radi naplate zakupnine, ugovorne kazne iz članka 7., stavak 4. ovog Ugovora i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom, kao i pripadajućih kamata.----------

(2) Troškove solemnizacije ovog Ugovora kod javnog bilježnika snosi Zakupnik.----------

(3) Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac nakon prestanka zakupa, u slučaju da Zakupnik ne vrati uredno poslovni prostor Zakupodavcu, može od javnog bilježnika uz predočenje izjave sa sadržajem da je zakup prestao i da Zakupnik nije napustio poslovni prostor, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.----------

(4) Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac radi naplate zakupnine, ugovorne kazne iz članka 7., stavak 4. ovog Ugovora i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom može od javnog bilježnika uz predočenje izjave sa sadržajem da Zakupnik nije platio dospjela dugovanja, tražiti potvrdu ovršnosti ovog Ugovora.----------

(5) Na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti, Zakupodavac ima pravo pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu protiv Zakupnika radi predaje u posjed predmeta zakupa u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona. Zakupnik svojim potpisom na ovom Ugovoru izričito izjavljuje da je suglasan s navedenim postupkom.----------

(6) Zakupnik također izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može na temelju ovog Ugovora s potvrdom njegove ovršnosti, pokrenuti neposrednu prisilnu ovrhu prema Zakupniku na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini radi naplate nepodmirenih dospjelih potraživanja temeljem ovog Ugovora u skladu s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona.----------

Članak 14.----------

(1) Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Zakona o obveznim odnosima.----------

(2) Ugovorne strane suglasne utvrđuju da će sve eventualne izmjene i dopune ovoga Ugovora, vrijediti ukoliko su sastavljeni u istom obliku kao i ovaj Ugovor.----------

Članak 15.----------

(1) Stranke će sve sporove nastojati riješiti mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti rješenja spora na takav način, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.----------

Članak 16.----------

(1) Ovaj Ugovor sastavljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih 2 (dva) primjerka zadržava Zakupnik, 3 (tri) Zakupodavac, 1 (jedan) primjerak javni bilježnik.----------

(2) Ugovorne strane su pročitale i razumjele ovaj Ugovor, te ga u znak suglasnosti potpisuju.---------

KLASA: 372-03/19-01/197 ----------
URBROJ: DN-5-01/AĐ-19-3----------
Zagreb, 21. ožujka 2019.----------

ZAKUPNIK

KONADOR d.o.o.

direktor

Tomislav Kovčo

KONADOR d.o.o. za trgovinu i usluge ZAGREB, Vlaška 27

ZAKUPODAVAC

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE

REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE - ZAGREB

Ministar

dr.sc. Goran Marić

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
BRANKO JAKIĆ
Zagreb, Zelinska 3

Poslovni broj: OV-5245/2019

Ja, javni bilježnik **BRANKO JAKIĆ**, Zagreb, Zelinska 3, potvrđujem da je u Zagrebu, na adresi Ulica Ivana Dežmana 10, stranka:

ZAKUPNIK: **KONADOR d.o.o., MBS 080286276, OIB 28242215224, Zagreb, Vlaška 21,** kojeg zastupa direktor **TOMISLAV KOVČO, OIB 51745943906, ZAGREB, PETROVA 23A,** čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 113201461 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA 5-P-161/19** 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.

Potvrđuje se 6 (šest) primjeraka privatne isprave od kojih jedan ostaje u arhivi javnog bilježnika pod gornjim poslovnim brojem.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 30,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 500,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 125,00 kn.

Zagreb, 25.03.2019.

REPUBLIKA HRVATSKA 4 ZAGREB BRANKO JAKIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Za javnog bilježnika
Javnobilježnički prisjednik
IVAN JAKIĆ

Javni bilježnik
BRANKO JAKIĆ

Posl.br. OU-1076/26

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
IVAN JAKIĆ
Zagreb, Zelinska 3

Zagreb, 20.08.2026. (dvadesetog kolovoza dvijetisućedvadesetšeste) godine

---

P O T V R D A
o ovršnosti

Na temelju članka 3. i članka 54. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22), te članka 28. i članka 36. Ovršnog zakona NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24), a na zahtjev vjerovnika **DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Planinska ulica 1, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080964004, OIB: 79058504140** ----------

---

p o t v r đ u j e m

---

da je prednja ovršna javnobilježnička isprava– *Ugovor o zakupu poslovnog protora 5-P-161/19 od 21.03.2019. (dvadesetprvog ožujka dvijetisućedevetnaeste) godine, koji je solemniziran kod javnog bilježnika Branka Jakića iz Zagreba dana 25.03.2019. (dvadesetpetog ožujka dvijetisućedevetnaeste) godine pod posl.br. OV-5245/19,* **postala ovršna dana 26.03.2024. (dvadesetšestog ožujka dvijetisućedvadesetčetvrte) godine.** ----------

---

U Zagrebu, 20.08.2026. (dvadesetog kolovoza dvijetisućedvadesetšeste) godine--------

---

REPUBLIKA HRVATSKA 3 IZ ZAGREBA IVAN JAKIĆ JAVNI BILJEŽNIK

JAVNI BILJEŽNIK
Ivan Jakić

Za javnog bilježnika
Javnobilježnički prisjednik

Javnobilježnička pristojba po tar br. 1. u iznosu od 5,31 EUR naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata temeljem članka 31. u PPJT u iznosu od 8,00 EUR uvećano za PDV. ----------

---

Ja, javni bilježnik **Ivan Jakić**, Zagreb, Zelinska 3,
potvrđujem da je ovo preslika prednje izvorne isprave:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora 5-P-161/19 od 21.03.2019.g., sklopljen između Ministarstva državne imovine Republike Hrvatske kao Zakupodavca i KONADOR d.o.o. kao Zakupnika, solemniziran dana 25.03.2019.g. po javnom bilježniku Branku Jakiću iz Zagreba pod poslovnim brojem OV-5245/2019, s Potvrdom o ovršnosti od 20.08.2026.g. Poslovni broj OU-1076/26

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koja ima 10 stranica.

Izvorna isprava se nalazi kod stranke.

Ovjerena preslika je izdana na zahtjev društva **DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., MBS 080879290, OIB 79058504140, ZAGREB, GRAD ZAGREB, Planinska ulica 1**.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,98 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 17. PPJT zaračunata u iznosu od 40,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 10,00 eur.

Broj: OV-11787/2026
U Zagrebu, 20.08.2026.

Za javnog bilježnika
Javnobilježnički savjetnik
BRANIMIR JAKIĆ

Javni bilježnik
Ivan Jakić

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB IVAN JAKIĆ JAVNI BILJEŽNIK

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB IVAN JAKIĆ JAVNI BILJEŽNIK

405503

KLASA: 372-10/25-01/03
URBROJ: DN-7-1/AB-1185

Državne nekretnine

Zagreb, 25.svibnja 2026.

KONADOR D.O.O.

VLAŠKA 21
10000 ZAGREB

PREDMET: VLAŠKA 21/ZG/53,41m2/KONADOR D.O.O.

OPOMENA PRED UTUŽENJE

Poštovani,

Uvidom u našu evidenciju na dan 25. svibnja 2026. utvrdili smo vaše dugovanje s osnove korištenja predmetne nekretnine u ukupnom iznosu od **713,40 EUR**, od čega dug s osnove korištenja iznosi 0,00 EUR, dug s osnove zateznih kamata iznosi 0,00 EUR te regresno potraživanje s osnove režijskih troškova iznosi 713,40 EUR, sukladno Izvatku otvorenih stavki koji dostavljamo u prilogu.

Pozivamo vas da u roku od 8 (osam) dana od dana izdavanja ove opomene uplatite dospjelo dugovanje na račun trgovačkog društva DRŽAVNIH NEKRETNINA d.o.o., broj HR0223900011100807245 s pozivom na broj 03 221-13366-5113334.

Ukoliko ne postupite po traženom, pozivamo Vas da u istom roku izvršite predaju posjeda predmetne nekretnine ovom Društvu.

U slučaju izostanka podmirenja dugovanja i/ili predaje posjeda nekretnine, a radi zaštite imovinsko pravnih interesa Republike Hrvatske, bit ćemo prisiljeni pokrenuti odgovarajuće sudske i/ili izvansudske postupke, a sve radi naplate potraživanja i/ili predaje nekretnine u posjed Društvu. Također ćemo zatražiti plaćanje daljnjih troškova predmetnih postupaka, uvećano za zatezne kamate, a što bi rezultiralo visokim i nepotrebnim izdacima, koji bi konačnici pali na vaš teret.

Vašu potvrdu o učinjenom ili očitovanje o traženom možete dostaviti u navedenom roku pisanim putem ili putem elektroničke pošte na e-mail:

Za poslovne prostore :info.poslovniprostori@hr-nekretnine.hr.

Za stanove: info.stanovi@hr-nekretnine.hr

S poštovanjem,

Direktorica Sektora ekonomsko financijskih poslova

Ljubica Borić

Državne nekretnine d.o.o.
Planinska ulica 1, Zagreb
2

Prilog:
- Izvadak otvorenih stavki od 25.05.2026.

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.
OIB: 79058504140

IBAN: HR0223900011100807245
Planinska ulica1, Zagreb
Tel.: 01/2092-708, e-mail: naplata@hr-nekretnine.hr

KONADOR D.O.O.

VLAŠKA 21
10000 ZAGREB

PREDMET: VLAŠKA 21/ZG/53,41m2/KONADOR D.O.O.

OPOMENA

Prema našim knjigama na dan 25.05.2026. utvrdili smo sljedeće otvorene stavke Šifra partnera: 511333

VD	Broj dokum.	Br. stav.	Broj računa	Datum dokum.	Datum DVO	Datum dospijeća	Duguje	Potražuje	Saldo		Zat.
									Duguje	Potražuje	
Konto: 1208	*Potraživanja za troškove režija s PDV-om*										
IR	9890	1	2026, 9890/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	55,41	0,00	55,41	0,00	
IR	9891	1	2026, 9891/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	1,66	0,00	57,07	0,00	
IR	9892	1	2026, 9892/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	7,68	0,00	64,75	0,00	
IR	9893	1	2026, 9893/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	55,41	0,00	120,16	0,00	
IR	9895	1	2026, 9895/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	7,68	0,00	127,84	0,00	
IR	9896	1	2026, 9896/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	1,66	0,00	129,50	0,00	
IR	9898	1	2026, 9898/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	55,41	0,00	184,91	0,00	
IR	9899	1	2026, 9899/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	7,68	0,00	192,59	0,00	
IR	9900	1	2026, 9900/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	55,41	0,00	248,00	0,00	
IR	9901	1	2026, 9901/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	7,68	0,00	255,68	0,00	
IR	9902	1	2026, 9902/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	1,66	0,00	257,34	0,00	
IR	9903	1	2026, 9903/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	55,41	0,00	312,75	0,00	
IR	9904	1	2026, 9904/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	7,68	0,00	320,43	0,00	
IR	9905	1	2026, 9905/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	1,66	0,00	322,09	0,00	
IR	9906	1	2026, 9906/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	55,41	0,00	377,50	0,00	
IR	9907	1	2026, 9907/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	7,68	0,00	385,18	0,00	
IR	9908	1	2026, 9908/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	1,66	0,00	386,84	0,00	
IR	9909	1	2026, 9909/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	55,41	0,00	442,25	0,00	
IR	9910	1	2026, 9910/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	7,68	0,00	449,93	0,00	
IR	9911	1	2026, 9911/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	1,66	0,00	451,59	0,00	
IR	9912	1	2026, 9912/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	55,41	0,00	507,00	0,00	
IR	9913	1	2026, 9913/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	7,68	0,00	514,68	0,00	
IR	9914	1	2026, 9914/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	1,66	0,00	516,34	0,00	
IR	9915	1	2026, 9915/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	55,41	0,00	571,75	0,00	
IR	9916	1	2026, 9916/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	1,66	0,00	573,41	0,00	
IR	9917	1	2026, 9917/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	7,68	0,00	581,09	0,00	
IR	9918	1	2026, 9918/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	7,68	0,00	588,77	0,00	
IR	9919	1	2026, 9919/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	1,66	0,00	590,43	0,00	
IR	9920	1	2026, 9920/1/1	24.01.26	24.01.26	09.02.26	55,41	0,00	645,84	0,00	
IR	18958	1	2026, 18958/1/1	13.02.26	13.02.26	01.03.26	1,66	0,00	647,50	0,00	
IR	30773	1	2026, 30773/1/1	20.03.26	20.03.26	05.04.26	55,41	0,00	702,91	0,00	
IR	30774	1	2026, 30774/1/1	20.03.26	20.03.26	05.04.26	8,83	0,00	711,74	0,00	
IR	30775	1	2026, 30775/1/1	20.03.26	20.03.26	05.04.26	1,66	0,00	713,40	0,00	
Ukupno konto: 1208							**713,40**	**0,00**			

Datum izvještaja: 25.05.2026 14:36:18

DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.
OIB: 79058504140
IBAN: HR0223900011100807245
Planinska ulica1, Zagreb
Tel.: 01/2092-708, e-mail: naplata@hr-nekretnine.hr

KONADOR D.O.O.

VLAŠKA 21
10000 ZAGREB

PREDMET: VLAŠKA 21/ZG/53,41m2/KONADOR D.O.O.

OPOMENA

Prema našim knjigama na dan 25.05.2026. utvrdili smo sljedeće otvorene stavke Šifra partnera: 511333

VD	Broj dokum.	Br. stav.	Broj računa	Datum dokum.	Datum DVO	Datum dospijeća	Duguje	Potražuje	Saldo Duguje	Saldo Potražuje	Zat.
Ukupno:							**713,40**	**0,00**	**713,40**	**0,00**	

Pozivamo vas da u roku 8 (osam) dana od dana izdavanja ove opomene uplatite cjelokupno dospjelo dugovanje na IBAN HR0223900011100807245 s pozivom na broj 03 221-13366-5113334.
Po proteku navedenog roka poduzet ćemo odgovarajuće pravne radnje radi zaštite imovinsko pravnih interesa Republike Hrvatske.
Ukoliko ste u međuvremenu podmirili dug, smatrajte ovu opomenu nevažećom.

Pošiljalac opomene:

Državne nekretnine d.o.o. Planinska ulica 1, Zagreb

(potpis i pečat)