

PMA GAJ d.o.o. u stečaju. Zagreb, Slavonskog 1, OIB: 45045011090 (ranije: PMA GAJ d.o.o., Lipik (Grad Lipik), Ulica Đure Dolušića 2B), zastupan po stečajnom upravitelju Anti Šeparoviću, u daljnjem tekstu *zakupodavatelj*, -----
i -----

BIODEM d.o.o., OIB: 23194553846 , Velika Maslenjača 46, Maslenjača (Općina Đulovac), kojeg zastupa osoba ovlaštena za zastupanje - direktor Marijan Cenger, OIB: 19072619881, Grubišno Polje, Julija Klovića 6, u daljnjem tekstu *zakupnik*-----

sklopili su dana 11. (jedanaestog) listopada 2023. (dvijetisućedvadesetitreće) godine-----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA - BIOPLINSKOG POSTROJENJA

Članak 1.

(1) Zakupodavatelj daje, a zakupnik prima u zakup slijedeću imovinu:-----

- nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel Pakrac, katastarska općina 321770 Gaj, broj ZK uloška 979, upisana kao katastarska čestica broj 1022/2 (posjedovni list 844)-----
- nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel Pakrac, katastarska općina 321770 Gaj, broj ZK uloška 1025, upisana kao katastarska čestica broj 1025/3 (posjedovni list 970)-----
- pokretnine koje su dio stečajne mase-----

(2) Zakupodavatelj je vlasnik nekretnina i pokretnina iz stavka 1. ovog članka.-----

(3) Zakupnik i zakupodavatelj sporazumno utvrđuju kako će zakupnik za proizvodnju električne energije koristiti sirovinu koja je u skladu sa namjenom samog bioplinskog postrojenja te da isti neće mijenjati sirovinu, namjenu niti dosadašnju tehnološku organiziranost samog postrojenja (predmeta zakupa), a da isto predstavlja bitan sastojak ovog ugovora.-----

(4) Zakupodavatelj i zakupnik sporazumno utvrđuju kako isti ostaju suposjednici predmeta zakupa te da zajednički djeluju u operativnom i funkcionalnom smislu s ciljem nastavka djelatnosti zakupodavatelja i proizvodnje električne energije putem predmeta zakupa.-----

(5) Zakupodavatelj i zakupnik utvrđuju kako je nad zakupodavateljem rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku pod poslovnim brojem St-388/2023 otvoren stečajni postupak te da se ovaj ugovor o zakupu sklapa pod uvjetima i na način propisan odredbama Stečajnog zakona.-----

Članak 2.

(1) Ovaj Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od 1 (jedne) godine počevši od 01. (prvog) studenog 2023. (dvijetisućedvadesetitreće) godine.

Članak 3.

(1) Zakupnik i zakupodavatelj sporazumno utvrđuju kako visina mjesečne zakupnine (u daljnjem tekstu *zakupnina*) iznosi 3.000,00 (tritisuće) eura.-----

(2) Navedeni iznos mjesečne zakupnine, zakupnik se obvezuje platiti zakupninu mjesečno unaprijed i to najkasnije do 10. (desetog) dana u mjesecu za tekući mjesec, na žiro račun zakupodavatelja HR 54 2390 0011 1013 94711 kod Hrvatska poštanska banka d.d., pri čemu će zakupnik jedino prvu zakupninu platiti odmah po sklapanju ovog ugovora o zakupu zajedno sa pologom iz čl. 9 ovog ugovora, a sve ostale buduće zakupnine u datumima dospijeca obveze.-----

(3) Zakupnik se obvezuje plaćati porez koji se plaća prema pozitivnim zakonskim propisima na ugovoreni iznos zakupnine tako da će taj isti iznos naznačiti zakupodavatelju na njegov žiro račun iz st. 2 ovog članka i to mjesečno zajedno s uplatom iznosa zakupnine.-----

Članak 4.

(1) Zakupnik će prostor iz članka 1. ovog Ugovora koristiti za obavljanje svoje registrirane djelatnosti i u skladu s djelatnostima određenim svojim osnivačkim aktom, a u suradnji sa zakupodavcem, a koji zakupodavatelj temeljem ovog ugovora ostaje suposjednik predmeta zakupa te zakupodavatelj nastavlja obavljati svoju poslovnu djelatnost proizvodnje električne energije putem predmeta zakupa uz većinsko operativno i funkcionalno djelovanje zakupnika.

(2) Zakupodavatelj će posredstvom svakomjesečne provjere primjene pozitivnih propisa kod zakupnika osigurati da se registrirana djelatnost obavlja sukladno propisima Republike Hrvatske te pozitivnim propisima (primarnim i sekundarnim pravom EU), a radi zaštite interesa i imovine stečajnog dužnika te izjegavanje povreda materijalne i/ili prekršajne prirode. (eng. regulatory compliance)-----

(3) Zakupnik se obvezuje da za obavljanje svoje poslovne djelatnosti u predmetu zakupa posjeduje sve potrebne dozvole nadležnih agencija i javnopravnih tijela, da isti nije bio pravomoćno kaznenopravno sankcioniran za povredu i počinjenje kaznenih djela protiv okoliša i sličnih u svezi s predmetom obavljanja djelatnosti.-----

(4) Zakupnik se obvezuje da u odnosu na svoje trgovačko društvo nije pokrenuo postupak likvidacije, predstečaja, stečaja ili drugi prisilni insolventijski postupak ili dobrovoljni postupak radi prestanka trgovačkog društva.-----

(5) Zakupnik će, a nakon plaćanja troškova zakupnine te svih troškova nekretnine određenih ovim ugovorom i pozitivnim propisima a koji terete vlasnika nekretnine, za svoje operativno i funkcionalno djelovanje kao zakupnik s ciljem proizvodnje električne energije u predmetu zakupa, ostvariti pravo na naknadu za operativno i funkcionalno djelovanje sukladno čl. 6 ovog ugovora.-----

Članak 5.

(1) Zakupnik je obvezan, osim zakupnine iz članka 3. (tri) ovog Ugovora, plaćati sve režijske troškove vezane uz predmet zakupa (struja, voda, plin, odvoz smeća, obvezne police osiguranja predmeta zakupa, naknada za pravna, porezna i sl. savjetovanja, komunalna naknada, naknada za uređenje voda, TV pretplata, telefon i ADSL Internet priključak...) te troškove plaća (bruto iznose) 2 (dva) zaposlena radnika kod zakupodavatelja.

(2) Zakupnik i zakupodavatelj suglasno utvrđuju kako je procjena troškova iz stavka .1 ovog članka za slijedeće šestomjesečno razdoblje određena u iznosu od 59.040,00 EUR, a sastoji se od troškova navedenih u predračunu troškova izvješća o financijskom gospodarskom stanju dužnika od 25. rujna 2023. godine predanih na spis predmeta pod poslovnim brojem St-388/2023 pred Trgovačkim sudom u Osijeku te objavljenih na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Osijeku te ista predstavlja samo aproksimativni iznos radi utvrđenja poslovnih politika stranaka kao i radi razrade i primjene pravnog standarda jednakosti uzajamnih činidaba te primjene obvezno pravnog instituta prekomjernog oštećenja.-----

(3) Zakupnik je dužan plaćati stvarno nastale i obračunate iznose troškova iz stavka 1. ovog članka te iste plaća u vrijeme njihove dospelosti te će navedene troškove zakupodavatelj obračunati zakupniku na način da će zakupodavatelj iste platiti te potom u računu (fakturi) za naplatu zakupnine uvrstiti i sve plaćene režijske troškove zakupnine osim troškova plaća (bruto iznosa) za 2 (dva) zaposlena radnika kod zakupodavatelja koje će zakupodavatelj podmiriti na način da od prihoda ostvarenog od prodaje električne energije najprije namiri troškove
radnika.-----

Članak 6.

(1) Zakupodavatelj i zakupnik sporazumno utvrđuju kako zakupnik za obavljanje svoje djelatnosti u predmetu zakupa kao i za svoje operativno i funkcionalno djelovanje ima pravo na naknadu za operativno i funkcionalno djelovanje.-----

(2) Navedena naknada za operativno i funkcionalno djelovanje se izračunava na način da iznos koji zakupodavatelj zaprimi na svoj bankovni račun po osnovi isporučene električne energije od strane Hrvatskog operatora tržišta energije (HROTE) se umanjuje za iznos zakupnine, svih troškova koje je zakupnik sukladno čl. 5 obvezan snositi, troškova bruto plaća 2 radnika zaposlena kod zakupodavatelja te iznosa PDV-a koji bi zakupodavatelj morao platiti na izlazni račun zakupniku za tu naknadu te tako dobiveni iznos predstavlja naknadu za

operativno i funkcionalno djelovanje na koje zakupnik ima pravo te mu tako obračunatu naknadu zakupodavatelj isplaćuje na bankovni račun zakupnika po ispostavljenom računu (fakturi) zakupnika.-----

Članak 7.

(1) Zakupodavatelj i zakupnik sporazumno utvrđuju kako je na predmetu zakupa potrebno učiniti nužne troškove, servise i ulaganja kako bi sam predmet zakupa mogao nastaviti sa svojom djelatnosti proizvodnje električne energije, a da će navedene troškove snositi zakupnik samostalno te iste neće predstavljati nikakav obvezno pravni i/ili stvarno pravni zahtjev prema zakupodavatelju već će iste snositi zakupnik kroz svoju poslovnu politiku te će navedeni troškovi zakupniku isključivo biti nadoknađeni kroz naknadu za operativno i funkcionalno djelovanje iz čl. 6 ovog ugovora.-----

(2) Zakupodavatelj i zakupnik sporazumno utvrđuju kako će sve troškove u pogledu pribavljanja potrebne sirovine radi proizvodnje električne energije snositi zakupnik, a da će navedene troškove snositi zakupnik samostalno te iste neće predstavljati nikakav obvezno pravni i/ili stvarno pravni zahtjev prema zakupodavatelju već će iste snositi zakupnik kroz svoju poslovnu politiku te će navedeni troškovi zakupniku isključivo biti nadoknađeni kroz naknadu za operativno i funkcionalno djelovanje iz čl. 6 ovog ugovora.-----

Članak 8.

(1) Zakupodavatelj i zakupnik ugovoraju slijedeću dinamiku operativnog-funkcionalnog djelovanja u pogledu poslovanja i proizvodnje električne:

- zakupodavatelj će prvog dana u mjesecu obračunati račun (fakturu) za proizvedenu električnu energiju prema HROTE-u prema kojem će ukupan iznos za proizvedenu električnu energiju biti plaćen na račun zakupodavatelja
- po plaćanju navedenog računa (fakture) zakupodavatelju od strane HROTE-a, zakupodavatelj će najprije rezervirati sredstva za bruto plaće 2 radnika zakupodavatelja, a potom će zakupodavatelj odmah, a najkasnije u roku od dva radna dana od evidentiranja uplate na račun zakupodavatelja, obavijestiti zakupnika o primitku novčanog iznosa od strane HROTE-a te će u daljnjem roku od osam dana od dana evidentiranja uplate na račun zakupodavatelja, iznijeti zakupniku podatak o ukupnim iznosima troškova koje je zakupnik obvezan snositi na predmetu zakupa u skladu s čl. 5 ovog ugovora
- nakon toga će zakupodavatelj izdati zakupniku račun (fakturu) sa ukupnim iznosom za plaćanje zakupnine te stvarno nastalih troškova, a koje će zakupnik platiti zakupodavatelju najkasnije u roku od osam dana od dana zaprimanja računa
- nakon što zakupnik plati račun koji je izdao zakupodavatelj, zakupnik će izdati zakupodavatelju račun glede naknade za operativno i funkcionalno djelovanje iz čl. 6 ovog ugovora, a koji će račun zakupodavatelj platiti zakupniku najkasnije u roku od osam dana od dana zaprimanja računa

(2) Svi navedeni računi obračuni iz stavka 1. ovog članka, će biti uvećani za pripadajući porez (PDV i sl.) te će iste zakupnik i zakupodavatelj obračunavati međusobno sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske kojima se uređuje porez na dodanu vrijednost te ostali porezi.-----

(3) Zakupodavatelj pridržava pravo obračuna troškova predmeta zakupa iz čl. 5 ovog ugovora zakupniku, a koji ne bi bili pristigli zakupodavatelju do trenutka izdavanja računa (fakture) zakupniku.-----

Članak 9.

(1) Zakupnik se obvezuje na dan potpisa ovog Ugovora i javnobilježničke potvrde kod javnog bilježnika, zakupodavatelju uplatiti na račun kao polog četveromjesečni iznos zakupnine iz čl. 3 ovog Ugovora.-----

(2) Zakupodavatelj je iznos pologa iz stavka 1. ovog članka Ugovora ovlašten koristiti u slučaju da na predmetu zakupa nastane šteta krivnjom zakupnik, a koju zakupnik nije sam otklonio, kao i u slučajevima neplaćanja od strane zakupnika preuzetih obveza prema ovom Ugovoru.-----

(3) Nakon isteka roka na koji je sklopljen ovaj Ugovor, u slučaju da polog nije iskorišten, zakupodavatelj ga je dužan vratiti zakupniku.-----

Članak 10.

(1) Zakupodavatelj će zakupnika uvesti u posjed predmeta zakupa na dan javnobilježničke potvrde ovog Ugovora kod javnog bilježnika, a najkasnije u roku tri dana od javnobilježničke potvrde.-----

(2) Prilikom uvođenja zakupnika u posjed predmeta zakupa koji je predmet ovog Ugovora o zakupu, ugovorne strane se obvezuju sastaviti i potpisati zapisnik o primopredaji predmeta zakupa, a koji će biti sastavni dio ovog Ugovora.-----

(3) Zapisnikom o primopredaji predmeta zakupa, ugovorne strane utvrditi će stanje poslovnog prostora i inventara u njemu, koje zakupodavatelj stavlja na raspolaganje zakupniku, a predmet su ovog Ugovora.-----

Članak 11.

(1) U slučaju da zakupnik ne plati zakupninu prema ovom Ugovoru niti u roku od 15 (petnaest) dana od dospelja, zakupodavatelj može otkazati ovaj Ugovor s otkaznim rokom od 3 (tri) dana, ali će Ugovor ostati na snazi ako zakupnik isplati zakupninu prije nego što mu otkaz bude priopćen.-----

(2) Otkaz se priopćuje na način predviđen u članku 14c. ovog Ugovora.-----

Članak 12.

(1) Zakupodavatelj dozvoljava zakupniku uređenje poslovnog prostora koji je predmet zakupa, ali bez izvođenja radova kojima bi zadirali u vitalne dijelove građevine (nosivi

zidovi, premještenje zidova, vanjski otvori i
sl.).-----

(2) Prije svakog dopuštenog uređenja poslovnog prostora, zakupnik je dužan obavijestiti o
istome zakupodavca pisanim putem ili na način njihove redovite komunikacije te o istome
dobiti pisanu suglasnost zakupodavatelja.

Članak 13.

(1) Zakupnik se obvezuje da će prilikom prestanka zakupa zakupodavatelju predati predmet
zakupa iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora prazan od svojih stvari i osoba, u stanju i s
inventarom kako ih je primio, a uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed
redovitog korištenja tog prostora.-----

(2) Suprotno od stavka 1. (jedan) ovog članka Ugovora, zakupnik neće biti dužan predati
zakupa iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora predati zakupodavatelju u stanju u kojem ga je
primio, ukoliko se zakupodavatelj s time pismeno
usaglasio.-----

(3) Ukoliko zakupnik na predmetu zakupa pričinu štetu koja premašuje iznos pologa, dužan je
zakupodavatelju nadoknaditi pričinjenu štetu u punom iznosu, a visinu štete utvrditi će sudski
vještak.-----

Članak 14a.

(1) Svaka ugovorna strana može ovaj Ugovor otkazati i prije isteka vremena na koji je
zaključen uz otkazni rok od 1 (jedan) mjesec, a na način da o otkazu obavijesti drugu
ugovornu stranu u skladu sa člankom 14c. ovog Ugovora.

Članak 14b.

(1) Zakupodavatelj može u svako doba otkazati ovaj Ugovor bez poštivanja ugovornog
otkaznog roka ukoliko
zakupnik:-----

1. koristi zakupljeni prostor nanoseći mu štetu veću od one koja nastaje redovitim
korištenjem,-----
2. vrši preinake zakupljenog prostora suprotno odredbama Ugovora,-----
3. koristi zakupljeni prostor suprotno namjeni prostora ili svojoj registriranoj
djelatnosti,-----

4. u drugim slučajevima propisanim
zakonom.-----

(2) Otkaz se uručuje na način predviđen u članku 14c. ovog
Ugovora.-----

Članak 14c.

(1) Otkaz ovog Ugovora u situacijama kad je dopušten ovim Ugovorom ili zakonom, moguć je jedino i isključivo na jedan od slijedećih načina: -----

1. preporučenim pismom jedne ugovorne strane drugoj u kojem se obaviještava o otkazu ovog Ugovora. Dan otposljanja preporučenog pisma smatra se danom uručenja otkaza od kojeg počinje teći otkazni rok. S uspješnim uručenjem preporučenog pisma izjednačuje se i pokušaj uručenja preporučenog pisma te se dan otposljanja preporučenog pisma koji nije uspješno uručen, smatra danom uručenja otkaza ovog Ugovora od kojeg počinje teći otkazni rok. -----
2. email porukom jedne ugovorne strane drugoj (s email adresa koje su služile uobičajenoj komunikaciji ugovornih strana) u kojem će se obavijestiti o otkazu ovog Ugovora te pri tome dodatno odposlati preporučeno pismo jedne ugovorne strane drugoj u kojem se obaviještava o otkazu ovog Ugovora. U tom slučaju, otkazni rok počinje teći, trećeg dana od dana slanja email poruke. -----

(2) Odredbe stavka 1. ovog članka ne utječu na trajanje otkaznih rokova određenih ovim Ugovorom. -----

Članak 15.

(1) Zakupodavatelj je obvezan održavati nekretninu koja je predmet zakupa u ispravnom stanju za vrijeme trajanja ovog Ugovora te radi toga obavljati potrebne popravke na istoj.-----

(2) Zakupodavatelj je dužan zakupniku naknaditi troškove koje je zakupnik umjesto njega učinio radi održavanja nekretnine koja je predmet zakupa, a koje troškove je bio dužan učiniti zakupodavatelj te na koje je troškove zakupodavatelj pisanim putem pristao da se učine na predmetu zakupa.-----

Članak 16.

(1) Ovaj Ugovor stranke će podnijeti na solemnizaciju javnom bilježniku kako bi Ugovor stekao svojstvo ovršne isprave.-----

(2) Temeljem ovog Ugovora zakupnik izričito dozvoljava da zakupodavatelj protiv njega provede neposrednu prisilnu ovrhu radi vraćanja u posjed slobodnog od stvari i osoba predmetnog prostora iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora u svim slučajevima nepridržavanja ovog Ugovora od strane zakupnika. -----

(3) Zakupnik se obvezuje u slučaju otkaza Ugovora ili po isteku vremena na koji je sklopljen ovaj Ugovor, vratiti poslovni prostor u posjed zakupodavatelju, a suglasan je da u protivnome zakupodavatelj može temeljem ovog Ugovora provesti neposrednu prisilnu ovrhu predajom predmetnog poslovnog prostora u posjed zakupodavcu.-----

(4) Temeljem ovog Ugovora zakupnik izričito dozvoljava da zakupodavatelj može protiv njega provesti neposrednu prisilnu ovrhu na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini te svim njegovim računima kod pravnih osoba koje obavljaju poslove platnog prometa radi

namirenja tražbine prema zakupodavatelju koje proizlaze iz ovog Ugovora, a nisu podmirene, a odnose se na podmirenje neplaćenog zakupa, te svih režijskih troškova koje snosi zakupnik te troškove popravka prostora, a čija je oštećenja prouzročio zakupnik i ne odnose se na pogoršanja koja nastaju redovitim korištenjem stvari.-----

(5) Zakupnik izričito ovlašćuje zakupodavatelja da može samostalno u posebnoj Izjavi na kojoj će ovjeriti potpis, odrediti datum dospijeca tražbine te odrediti ukupan dospjeli iznos nenamirene tražbine do maksimalnog iznosa od 36.000,00 (tridesetišestisuća) eura, a za osiguranje namirenja istoga zakupnik će predati zakupodavatelju bjanko zadužnicu prilikom sklapanja ovog ugovora na navedeni iznos. -----

Članak 17.

(1) Prema dogovoru ugovornih stranaka, troškove sastava i solemnizacije ovog Ugovora snose ugovorne strane u polovičnom iznosu.-----

Članak 18.

(1) Za eventualne sporove iz ovog Ugovora stranke će najprije pokušati iste riješiti mirnim putem, a po neuspjehu takvog rješavanja ugovara se arbitražna klauzula na slijedeći način:-----

(2) Svi sporovi koji proizlaze iz ovog ugovora i u vezi s njim, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegovog valjanog nastanka, povrede ili prestanka, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, konačno će se riješiti arbitražom u skladu s važećim Pravilnikom o arbitraži pri Stalnom arbitražnom sudištu Hrvatske gospodarske komore (Zagrebačkim pravilima), a ista će se odrediti na način da će:-----

- (a) broj arbitara bit će tri.
- (b) mjerodavno pravo bit će hrvatsko pravo
- (c) jezik/jezici arbitražnog postupka bit će hrvatski jezik
- (d) mjesto arbitraže bit će Zagreb, Republika Hrvatska

(3) Sva pravna pitanja i sporovi proizašli iz ovog ugovora, ostvarit će svoje tumačenje u odredbama Zakona o obveznim odnosima i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u pogledu spornog odnosa koji se može poistovjetiti s odnosima zakupodavatelja i zakupnika dok će u svim ostalim odnosima u pogledu operativnog i funkcionalnog djelovanja biti primjenjena odgovarajuće odredbe Zakona o trgovačkim društvima u pogledu poduzetničkih ugovora.-----

Članak 19.

(1) Ovaj Ugovor proizvodi pravne učinke danom potpisa ugovornih strana.-----

(2) Ugovor je potpisan u 5 (pet) primjeraka od kojih jedan ostaje u arhivi javnog bilježnika, dva pripadaju zakupodavatelju, a dva zakupniku.-----

Članak 20.

(1) U znak da su ovaj Ugovor sačinili savjesno i promišljeno, da on predstavlja njihovu pravu, ozbiljnu, slobodnu volju, te u znak prihvatanja prava i obveza koje iz njega proizlaze, zakupodavatelj i ovlašteni predstavnik zakupnika ovaj Ugovor vlastoručno potpisuju.-----

U Zagrebu, dana 11. (jedanestog) listopada 2023. (dvijetisućdvadesetitreće) godine.-----

ZAKUPODAVATELJ: PMA GAJ d.o.o. u stečaju	ZAKUPNIK: BIODEM d.o.o
--	----------------------------------