

**CMP d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Osijeku, Ivana Gudnulića 12, OIB: 10979995541**  
zastupano po stečajnom upravitelju Želimiru Uršulinu dipl.iur.,.....  
u daljnjem tekstu: Zakupodavac).....

i

**METAL TECH d.o.o., sa sjedištem u Orahovici, Vladimira Nazora 108 K, OIB. 53727902084,**  
zastupano po Renatu Higl, direktoru.....  
u daljnjem tekstu: Zakupnik).....  
sklopili su slijedeći .....

## **UGOVOR O ZAKUPU PROIZVODNO POSLOVNOG POGONA**

**CMP d.o.o. u stečaju**

**( prijedlog)**

### **Članak 1. (Predmet zakupa)**

(1) Zakupodavac ovim Ugovorom Zakupniku daje u zakup svoj pogon CMP d.o.o. u cjelini, koji se nalazi u Orahovici, Vladimira Nazora 118 K , (upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Virovitici i to zk.ul.br. 3097 i zk.ul. 3098 ,k.o. Orahovica ), a koji se sastoji od pogona tvornice za proizvodnju metalnih proizvoda, zajedno s pripadajućim zemljištima, zgradama, strojevima, postrojenjima i alatima i svim ostalim predmetima koji pripadaju pogonu, a koji su pojedinačno navedeni u popisu imovine koji se prilaže ovom Ugovoru kao njegov sastavni dio (u daljnjem tekstu: Pogon). Predmet zakupa čine isto tako i svi ostali predmeti koji eventualno nisu navedeni u popisu imovine, a koji pripadaju Pogonu za normalno funkcioniranje.....  
Predmet zakupa nisu zalihe sirovine i gotovih proizvoda, zatečene u Pogonu na dan primopredaje. ....

(2) Ugovorne strane konstatiraju da ovaj Ugovor zaključuju temeljem Odluke skupštine vjerovnika donesene na ročištu dana \_\_\_\_\_ godine.

(3) Navedeni popis imovine iz stavka 1. sastavit će se na temelju primopredajnog zapisnika i biti će označen kao Prilog I. ovog Ugovora s datumom izvršene primopredaje.....

(4) Ugovorne strane su suglasne da će Zakupodavac za svoje potrebe nastaviti koristiti i dio skladišnog prostora radi smještaja zatečenih postojećih sirovina, kao i dio kancelarijskog prostora u upravnom dijelu Pogona za potrebe obavljanja poslova stečajnog upravitelja. Konkretizaciju prostora, koji će nastaviti koristiti Zakupodavac, ugovorne će strane pismeno utanačiti prilikom

primopredaje. Za navedeni prostor Zakupodavac neće snositi nikakve troškove.....

Zakupnik neće koristiti zatečene zalihe sirovine i gotovih proizvoda, iste će biti odvojene i uskladištene u zasebnim prostorijama, a za smještaj ovih zaliha Zakupnik nema pravo na srazmjerno smanjenje zakupnine. Prostor u kojem će biti uskladištene navedene zalihe ugovorne strane će sporazumno utvrditi prilikom primopredaje predmeta zakupa.....

## **Članak 2. (Vođenje Pogona, primopredaja)**

(1) Zakupnik je na temelju zakupa ovlašten Pogon voditi u svoje ime i za svoj račun te je ovlašten ukazati na to da počevši od datuma koji proizlazi iz članka 3. vodi poslove Pogona u svoje ime i za svoj račun.....

(2) Ugovorne strane konstatiraju da će nakon zaključenja ovog ugovora u pisanom obliku sačiniti primopredajni zapisnik uz konstataciju da se Zakupnik već nalazio u posjedu predmeta zakupa na dan otvaranja stečajnog postupka nad Zakupodavcem, tj. 02. srpnja 2024.g.

## **Članak 3. (Početak i trajanje ugovora, stupanje u posjed)**

(1) Zakup počinje 02.07.2024. (drugog srpnja dvijetisućedvadesetčetvrte) godine i traje do unovčenja predmeta zakupa, odnosno otkaza ovog ugovora.

**Ukoliko za vrijeme trajanja zakupa predmet zakupa-imovina, bude prodana u skladu s pravilima Stečajnog zakona, Zakupodavac može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor na temelju rješenja o prodaji uz otkazni rok od 30 (trideset) dana od dana donošenja rješenja o prodaji. O otkazivanju ugovora Zakupodavac je dužan pismeno izvijestiti Zakupnika u roku od 8 (osam) dana od dana prodaje.....**

**Ovu odredbu ugovorne strane smatraju bitnim sastojkom ugovora koji ima prvenstvo pred drugim klauzulama odnosećim na otkazivanje ovog Ugovora i otkazne rokove.....**

(2) Ugovorne strane imaju pravo otkazati ugovor i prije roka na koji je zaključen i to u slučaju da postoji važan razlog za to.....

Važnim razlogom koji opravdava Zakupodavca za izvanredno otkazivanje ovog Ugovora smatra se osobito:.....

- a) ako Zakupnik ne plati bilo koju obvezu iz ugovora o zakupu, a posebno ako ne plati bilo koju od obveza iz čl. 4. ovog Ugovora, pod pretpostavkom da Zakupnik u roku od deset

dana nakon primitka pisane prijetnje otkaza od Zakupodavca, ne plati ukupni dugovani iznos;.....

b) ako Zakupnik povrijedi neku od svojih obveza iz članka 7. ovog Ugovora;.....

c) ako Zakupnik iz neopravdanih razloga obustavi proizvodnju u Pogonu na vrijeme duže od 30 (trideset) dana, osim u slučaju da Zakupnik prekine rad iz gospodarskih razloga uz suglasnost Zakupodavca;.....

d) ako Zakupnik obavlja poslove u prostorijama Pogona protiv volje Zakupodavca, odnosno ukoliko se predmetom zakupa služi za obavljanje drugih djelatnosti koje nisu u vezi sa osnovnom djelatnošću Pogona.....

(3) Važan razlog koji opravdava Zakupnika za izvanredno otkazivanje smatra se osobito:.....

a) ako iz razloga za koje ne odgovara Zakupnik bude u trajanju od najmanje 30 (trideset) dana zabranjeno ili onemogućeno korištenje Pogona kao što je npr. nepostojanje, oduzimanje ili neizdavanje određenih dozvola za rad ili upotrebu objekata ili postrojenja.....

(4) Zakupodavac će s početkom zakupa iz stavka 1. ovog članka dopustiti Zakupniku da stupi u posjed cjelokupnog Pogona iz članka 1. Ukoliko se određena imovina na dan početka zakupa nalazi u posjedu trećih, ista nije predmet zakupa i pravne odnose sa trećima rješavati će Zakupodavac.....

(5) Zakupnik se obvezuje da će bez ikakvih ograničenja i uvjeta omogućiti Zakupodavcu pristup na imovinu koja je predmet ovog zakupa radi razgledavanja i pokazivanja zainteresiranim kupcima u okviru redovitog postupka prodaje i unovčenja predmetne imovine u stečajnom postupku. Razgledavanje i pristup predmetu zakupa Zakupodavac je dužan najaviti Zakupniku najkasnije 1 (jedan) dan ranije, te isto obavljati na način da u najmanjoj mogućoj mjeri remeti redovito poslovanje Zakupnika.....

#### **Članak 4. (Zakupnina)**

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.000,00 (dvijetisuće) EUR, uvećano za porez na dodanu vrijednost. Zakupnina je nepromjenjiva. Zakupnina se plaća najkasnije do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec na račun Zakupodavca broj HR7523900011101474746 kod Hrvatske poštanske banke d.d.....

(2) Zakupnik će pored zakupnine iz stavka 1. plaćati i sve režijske troškove vezane uz poslovanje Pogona kao što su na primjer:.....

- troškovi opskrbe električnom energijom;.....
- troškovi vodoopskrbe i odvodnje;.....
- troškovi opskrbe plinom;.....
- troškovi odvoza smeća;.....
- troškovi čišćenja;.....
- troškovi čišćenja snijega;.....
- te druge zakonske obveze i direktne troškove, koji temeljem pozitivnih propisa terete predmet zakupa;.....

(3) Radi osiguranja plaćanja zakupnine kao i ostalih režijskih troškova Zakupnik će Zakupodavcu predati 1 (jednu) blanco zadužnicu na iznos od 50.000,00 (pedesettisuća) EUR koju je, u slučaju neizvršavanja obveza Zakupnika, Zakupodavac ovlašten dati na naplatu, uz prethodnu obavijest.....

## **Članak 5. (Stupanje u ugovore osiguranja)**

(1) Stranke su suglasne da će Zakupodavac zaključiti osiguranje predmeta zakupa na svoj trošak i to za osnovne rizike kao što su potres, požar, poplava, kao i za ostale rizike uobičajene u gospodarskom poslovanju (lom strojeva, provala, lom stakla i sl.rizici).....

(2) Eventualne isplate po osnovi zaključenih osiguranja Zakupnik se obvezuje bez odlaganja u potpunosti upotrijebiti za popravak osigurane štete na predmetu zakupa, a u suprotnom pravo na odštetu pripada Zakupodavcu.....

U slučaju da požar, poplava, udar groma, eksplozija ili slično uništi zgradu ili dijelove zgrade koja pripada imovini Pogona iz članka 1. pravo na odštetu po osnovu osiguranja pripada Zakupodavcu.....

(3) Stranke suglasno utvrđuju da je Zakupodavac zaključio Ugovor o osiguranju predmeta zakupa sa osiguravateljem \_\_\_\_\_, te se Zakupnik obvezuje preuzeti nedospjele obveze po tom Ugovoru s danom stupanja u posjed. Zakupnik može zaključiti i novi ugovor o osiguranju s time da se o istome moraju suglasiti Zakupodavac i osiguravatelj radi prestanka važenja ugovora kojeg je Zakupodavac zaključio sa osiguravateljem.....

## Članak 6. (Obveze Zakupnika)

(1) Zakupnik je obvezan rukovoditi Pogonom s pažnjom dobrog gospodarstvenika.....  
Zakupnik se obvezuje da će za proizvodnju u zakupljenom Pogonu, prema mogućnostima i potrebi, prvenstveno zapošljavati sadašnje, a i ranije zaposlenike Zakupodavca.....

(2) Zakupnik ima pravo vršiti izmjene na predmetima koji su mu predani na korištenje, ukoliko to odgovara načelima urednog vođenja poslovanja. Osobito ima pravo u okviru svrhe ugovora poduzeti sve potrebne mjere racionalizacije glede postrojenja koja su mu predana na korištenje. Zakupnik je u tom smislu ovlašten zamijeniti dotrajale dijelove postrojenje za proizvodnju, instalirati nove strojeve i uređaje, te izvršiti sve druge preinake na postrojenju, koje su nužne radi modernizacije i poboljšanja proizvodnje.....

(3) Zakupnik će snositi sve troškove tekućeg održavanja postrojenja i strojeva Pogona iz članka 1. ovog Ugovora, te troškove tekućeg održavanja nekretnina i zgrada kao i pratećih objekata na zakupljenim nekretninama, osim onih troškova koji nastanu uslijed redovne i normalne uporabe.

(4) Investicije koje se odnose na proširenje poslovanja, kao što su nabava novih postrojenja i strojeva u zakupljenom Pogonu, Zakupnik poduzima tijekom trajanja ovog Ugovora u svoje ime i za svoj račun. O takvim investicijama, koje se odnose na proširenje poslovanja, odlučuje Zakupnik slobodno, prema vlastitoj gospodarskoj procjeni. Nakon prestanka zakupa Zakupnik je dužan o svom trošku demontirati sve strojeve i uređaje koje je tijekom trajanja ovog Ugovora ugradio u Pogon bez da se time ugrožava funkcionalna sposobnost postrojenja u cjelini. Ako demontaža nije moguća, takvi predmeti ostaju u Pogonu, osim ukoliko takve investicije nisu izvršene uz prethodnu, izričitu, pismenu suglasnost Zakupodavca.....

(5) Predmeti koje je Zakupnik nabavio kroz investicije ne podliježu zakupu, u smislu povećanja zakupnine.....

(6) Građevinske preinake, kao i druge radnje koje su potrebne za održavanje predmeta Pogona, a radi sprječavanja neposredne opasnosti ili na uklanjanje šteta, Zakupnik smije izvršiti i bez suglasnosti Zakupodavca (viša sila ili krajnja nužda). Za sve ostale građevinske zahvate i slične radnje, a koje se ne mogu otkloniti nakon prestanka zakupa, Zakupnik ne smije izvršiti bez prethodne, pismene suglasnosti Zakupodavca.....

(7) Nakon prestanka zakupa Zakupnik je ovlašten o svom trošku demontirati sve strojeve i uređaje koje je tijekom trajanja ovog Ugovora ugradio u Pogon bez da se time ugrožava funkcionalna sposobnost postrojenja u cjelini.....

(8) Zakupnik ne smije dati Pogon u podzakup, osim uz prethodnu, izričitu, pismenu suglasnost Zakupodavca. Zakupnik ne smije mijenjati poslovanje Pogona, osim u okviru metaloprerađivačke djelatnosti.....

## **Članak 7. (Jamstva zakupodavca)**

Zakupnik je pregledao cijelu imovinu Pogona iz članka 1. i spreman je zakupiti ga u stanju u kakvom se nalazi na dan početka zakupa članka 3. ovog Ugovora. Zakupodavac ne jamči za sposobnost funkcioniranja dugotrajne imovine Pogona, ali jamči da mu nisu poznati bitni skriveni nedostaci.....

Zakupodavac jamči sljedeće:.....

1. Zakupodavac jamči da je jedini i isključivi vlasnik Pogona.....
2. Zakupodavac ima pravo raspolagati imovinom Pogona u skladu s odlukom Skupštine vjerovnika. Imovina Pogona obuhvaća sve predmete imovine Pogona koja je potrebna za trenutačno poslovanje Pogona. Predmeti imovine Pogona koja se daje u zakup nisu opterećena s pravima trećih, osim zemljišnoknjižnih opterećenja (založna prava) te opterećenja postrojenja i strojeva (založna prava na pokretninama) u korist razlučnih vjerovnika u stečajnom postupku.....
3. Sva tehnička postrojenja i strojevi koja se daju u zakup su u tehnički ispravnom i funkcionalnom stanju. Svi nedostaci koji su vidljivi i Zakupodavcu poznati predloženi su Zakupniku i isti je sa njima upoznat te ih prihvaća.....  
Neispravna postrojenja i strojevi nisu predmet zakupa i iste je Zakupodavac ovlašten zbrinuti kao sekundarne sirovine ili na drugi način. Popis neispravnih postrojenja i strojeva sačiniti će se prilikom primopredaje predmeta zakupa.....
4. Sva postrojenja Pogona su sagrađena tj. instalirana prema važećim propisima i uputama nadležnih državnih službi. Poslovanje Pogona i svi njegovi proizvodi su u skladu sa svim važećim propisima. Sve dozvole i koncesije koje su potrebne za poslovanje Pogona su izdane i važeće te nije poznato da su opozvane ili ograničene.....  
Zakupnik se obvezuje izvršiti sva potrebna ispitivanja i pribavu certifikata u skladu s zakonskim propisima, a posebno vezano na zaštitu na radu i zaštitu okoliša.....

5. Poslovanje Pogona ne uzrokuje zagađivanje tla, podzemnih voda ili zraka zbog čega bi netko treći imao pravo od Zakupnika zahtijevati obustavljanje takvog ponašanja. Stoga, prema saznanju Zakupodavca kod nekretnina koje se koriste u okviru poslovanja Pogona, neovisno o tome u čijem su vlasništvu, kao i kod ostalih postrojenja Pogona nisu zagađena tla, podzemne vode ili zrak zbog čega bi se od Zakupnika moglo zahtijevati uklanjanje tih zagađenja. Opskrba čistom vodom, odvod otpadnih voda kao i plinovitih i čvrstih emisija i otpada je prema saznanju Zakupodavca za trenutačno poslovanje Pogona u potpunosti osigurana.....

#### **Članak 8. (Prestanak zakupa)**

(1) Zakupnik će nakon prestanka zakupa tj. trajanja ovog Ugovora prema članku 3., bez odlaganja predati u posjed cjelokupnu imovinu Pogona koja je i bila predmet davanja u zakup prema ovom Ugovoru.....

(2) Ukoliko u trenutku prestanka ovog ugovora Zakupnik ima neprodanih količina gotovih proizvoda Zakupodavac će mu omogućiti korištenje odgovarajućeg sporazumnog dijela skladišnog prostora do prodaje zaliha, ali ne duže od 30 dana.....

#### **Članak 9. (Djelomična nevaljanost)**

(1) Ukoliko bi pojedine odredbe ovog Ugovora bile nevaljane ili iz pravnih razloga neprovedive, to ne utječe na valjanost ostalih odredaba. Nevaljana ili neprovediva odredba se mora zamijeniti drugom odredbom koja je prihvatljiva za obje ugovorne strane, a kojom se postiže svrha koju se htjelo ostvariti nevaljanom ili neprovedivom odredbom.....

(2) Ukoliko naknadno, bez krivnje ugovornih strana, nastupe okolnosti uslijed kojih se svrha Ugovora u svojoj biti i trajno više ne može postići, osobito ako novi zakonski propisi predvidivo trajno onemogućće izvršenje Ugovora, ugovor će se raskinuti neovisno o vremenu na koje je zaključen i uvjetima koji su predviđeni za prijevremeni raskid.....

#### **Članak 10. (Rješavanje sporova)**

(1) Ugovorne stranke će sve sporove koji bi proizašli iz ovog Ugovora nastojati riješiti izvansudskim putem.....

(2) U slučaju nemogućnosti mirnog rješenja spora, svi će sporovi koji proizlaze iz ovog Ugovora, uključujući i one koji se odnose na pitanje njegovog valjanog sklapanja, povrede ili raskidanja kao i na pravne posljedice koje iz toga proizlaze, ugovara se nadležnost Trgovačkog suda u Osijeku.....

#### **Članak 11. (Pisani oblik i ovršnost Ugovora)**

(1) Ovaj Ugovor se sklapa u pisanom obliku. Izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti u pisanom obliku da bi bile pravovaljane.....

(2) Ovaj se Ugovor smatra ovršnom ispravom, te Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da u slučaju da se steknu uvjeti za iseljenje iz poslovnog prostora po bilo kojoj odredbi ovog Ugovora, te da Zakupodavac može neposredno provesti prisilnu ovrhu radi ispražnjenja poslovnog prostora od osoba i stvari.....

Ovršnost ovog Ugovora se proteže se i na neisplatu bilo koje novčane obveze iz Ovog Ugovora, te se Zakupodavac ovlašćuje neposredno temeljem ovog Ugovora provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini zakupnika radi naplate dužnog iznosa.....

Izmjene i dopune ovog Ugovora mogu se utanačiti samo u vidu pismenog aneksa.....

3) Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (četiri) istovjetnih primjeraka od kojih Zakupodavac dobiva 2 (dva), a Zakupnik 2 (dva) primjerka.....

U znak odobrenje i suglasnosti s odredbama ovog Ugovora ovlašteni predstavnici ugovornih strana potpisuju ovaj Ugovor kako slijedi.....

U Orahovici, .....2025. godine. ....

Zakupodavac  
CMP d.o.o. u stečaju  
Stečajni upravitelj:  
Želimir Uršulin dipl.iur.

Zakupnik  
METAL TECH d.o.o.  
Direktor:  
Renato Higl