

**GASTRAL NATURA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge
u stečaju (skraćeno: GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju), Čazma, Franje
Vidovića 59/D, OIB:51023706342, zastupano po stečajnom upravitelju
Tei Gatternig, odvjetnici iz Varaždina, Branka Vodnika 4.
u svojstvu Zakupodavca**

i

**Lovski d.o.o. za proizvodnju i trgovinu (skraćeno: Lovski d.o.o.), Zagreb,
Đorđićeva ulica 16, OIB:85203340137, zastupano po članu uprave Marku Lušiću
iz Zagreba, Ilirski trg 4.
u svojstvu Zakupnika**

zaključuju u Čazmi slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU PROIZVODNOG POGONA

UVODNA ODREDBA

Članak 1.

Ovim ugovorom ugovorne strane suglasno uređuju međusobna prava i obveze koja proizlaze iz poslovnog odnosa zakupa proizvodnog pogona kao funkcionalne i gospodarske cjeline, a koji poslovni odnos nastaje između Zakupodavca kao vlasnika predmeta zakupa i Zakupnika kao korisnika predmeta zakupa.

Predmetni ugovor zaključuje se na temelju prethodne odluke Skupštine vjerovnika od 27. veljače 2020.g. donijete u stečajnom postupku nad Zakupodavcem pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru pod poslovnim brojem St- 130/2018, kojom odlukom je dana suglasnost stečajnom upravitelju Zakupodavca za izradu Stečajnog plana čiji je sastavni dio ovaj ugovor kojim se obavljanje gospodarske djelatnosti – proizvodnje i prerade mesa od divljači prenosi na Zakupnika.

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Predmet ovog ugovora je prijenos proizvodnog pogona kao funkcionalne i gospodarske cjeline, vlasništvo Zakupodavca, na Zakupnika čime isti stječe pravo korištenja proizvodnog pogona na određeno vrijeme, u skladu sa odredbom članka 16. ovog ugovora, i ubiranja poslovnih rezultata, a obvezuje se Zakupodavcu za stečena

prava plaćati ugovorenu naknadu kao zakupninu te po isteku ugovorenog roka trajanja ovog ugovora vratiti proizvodni pogon Zakupodavcu.

Na temelju ovog ugovora Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup proizvodni pogon koji se nalazi u Čazmi, na adresi: Franje Vidovića 59/D, a sastoji se od:

- nekretnine - poslovne zgrade sa zemljištem koja u naravi čini pogon za proizvodnju i preradu mesa od divljači sa skladišnim prostorom te upravnom zgradom i dvorištem, u zemljišnoj knjizi kod Općinskog suda u Bjelovaru, Stalna služba Čazma, Zemljišno knjižni odjel Čazma, upisana u zk.uložak 2364 za k.o. Čazma kao:
 - čkbr. 1075/8 industrijska zgrada br.59D građevina za preradu mesa i dvorište ul.F.Vidovića ukupne površine 1 jutro i 163 čhv, od čega industrijska zgrada tj.građevina za preradu mesa površine 286 čhv, a dvorište površine 1477 čhv;
- pokretnina – postrojenja i opreme za proizvodnju i preradu mesa te uredske opreme kao osnovnih sredstva za rad te dva teretna motorna vozila.

Specifikacija svih pokretnina kao osnovnih sredstva za rad dana je u Procjeni vrijednosti pokretnina (postrojenja, opreme i vozila) te zajedno sa Procjenom vrijednosti nekretnine čine sastavni dio ovog ugovora kao Prilog broj 1.

Sva nepokretna i pokretna imovina koja čini proizvodni pogon u vlasništvu je Zakupodavca u 1/1 dijela te se ista već nalazi u posjedu Zakupnika na dan zaključenja ovog ugovora temeljem prethodno zaključenog Ugovora o zakupu proizvodnog pogona od 01. veljače 2020.godine.

PREDAJA U POSJED

Članak 3.

Zakupodavac se ovom odredbom obvezuje svu imovinu iz članka 2. ovog ugovora predati na korištenje Zakupniku na dan stupanja na snagu ovog ugovora u skladu sa odredbom članka 19. i time omogućiti Zakupniku daljnji nesmetani i neposredni posjed predmeta zakupa.

Ovom odredbom Zakupnik potvrđuje da je upoznat sa stanjem cjelokupne imovine koja je predmet ovog ugovora te da se ista nalazi u ispravnom i funkcionalnom stanju te time podobnom za nastavak obavljanja djelatnosti proizvodnje i prerade mesa.

Zakupnik se ovom odredbom obvezuje preuzeti predmetnu imovinu na korištenje sukladno ovom ugovoru, a sa njome postupati pažnjom dobrog i savjesnog gospodarstvenika, kao da postupa sa vlastitom imovinom.

JAMSTVENA IZJAVA

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da na dijelu imovine koja je predmet ovog ugovora postoje prava upisana u korist trećih osoba u svojstvu razlučnih vjerovnika i to: (i) na nekretnini iz članka 2. ovog ugovora založno pravo u korist Erste & Steiermarkische bank d.d. i Hamag te (ii) na dva teretna motorna vozila iz članka 2. ovog ugovora (marke Iveco Daily, god.proizvodnje 2001. i marke Ford Conect, god.proizvodnje 2008.) založno pravo u korist Ministarstva financija RH, Porezna uprava Zagreb, a koja prava ostaju upisana i tijekom provedbe ovog ugovora.

KORIŠTENJE NEPOKRETNE IMOVINE

Članak 5.

Zakupnik ima pravo zakupljenu imovinu koristiti isključivo za obavljanje djelatnosti proizvodnje i prerade mesa divljači te u tom pogledu nije ovlašten bez izričite prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca mijenjati djelatnost ili obavljati novu djelatnost za koju do trenutka zaključenja ovog ugovora nije bio registriran.

Zakupnik ovom odredbom prihvaća posebnu obvezu da će za čitavo vrijeme trajanja ovog ugovora primijeniti svu potrebitu pažnju dobrog i savjesnog gospodarstvenika u cilju ostvarenja što uspješnijih rezultata poslovanja radi ispunjenja svojih ugovornih obveza u skladu sa potvrđenim Stečajnim planom, a posebno isplate ugovorne zakupnine u ugovorenim rokovima dospijeća iz članka 6. ovog ugovora.

Pravo korištenja predmetnom imovinom Zakupnik ne može prenijeti na drugu osobu.

ZAKUPNINA

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju obvezu Zakupnika da za korištenje proizvodnog pogona kao predmeta zakupa plaća Zakupodavcu mjesečnu zakupninu, i to:

a/ u razdoblju grace perioda prema prihvaćenom Stečajnom planu počev od dana stupanja na snagu ovog ugovora pa do dana 30.09.2022.g. u iznosu od cca 26.000,00 kuna (dvadeset šest tisuća kuna), time da će točan iznos mjesečne zakupnine biti određen u računu Zakupodavca a predstavljat će iznos potreban za podmirenje svih dospjelih tekućih obveza Zakupodavca po osnovi stvarnih mjesečnih režijskih troškova proizvodnog pogona, trošak knjigovodstvene usluge i trošak nadzora (nagrade stečajnog upravitelja). Uz ovu mjesečnu naknadu u ovom periodu obračunava se i godišnja naknada za amortizaciju vrijednosti zakupljene imovine sukladno važećim propisima na temelju računa Zakupodavca

i

b/ u razdoblju nakon isteka grace perioda iz točke a/, i to počev od 01. listopada 2022.g. pa sve do 01. listopada 2030.g., zakupninu iz točke a/ uvećanu za iznos namirenja

tražbina svih vjerovnika (razlučnih i stečajnih vjerovnika) prema iznosu mjesečne rate iz Otplatnog plana namirenja tražbina vjerovnika kao sastavnom dijelu prihvaćenog Stečajnog plana.

Zakupnina dospijeva na plaćanje do svakog 15-tog u mjesecu i to za stvarne režijske troškove prethodnog mjeseca (obračunavaju se sa krajem mjeseca, a dospijevaju na naplatu do 15-tog dana slijedećeg mjeseca), a za knjigovodstvenu uslugu i uslugu nadzora za tekući mjesec, a sve počev od dana stupanja na snagu ovog ugovora pa zaključno sa istim danom (15-tog) u posljednjem mjesecu važenja ovog ugovora u skladu sa odredbom članka 16. ovog ugovora.

Godišnja naknada za amortizaciju zakupljene imovine kao dio zakupnine dospijeva na naplatu najkasnije sa danom 31.12. tekuće godine, a isplaćuje se na temelju izdanog računa Zakupodavca.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se zakupnina iz stavka 1. ovog članka isplaćuje na račun Zakupodavca broj: IBAN:HR9323400091190026662 kod PBZ d.d., a sve na temelju izdanog računa Zakupodavca za zakupninu iz stavka 1. ovog članka.

PDV nije uračunat u ugovoreni iznos zakupnine i plaća ga Zakupnik.

TEKUĆE ODRŽAVANJE

Članak 7.

Troškove redovitog korištenja nekretnine te popravka svih instalacija snosi Zakupnik, a isto vrijedi i za sve slične troškove koji se po uobičajenoj prosudbi mogu smatrati tekućim održavanjem.

POPRAVCI I PREINAKE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 8.

Zakupnik snosi sve troškove popravaka oštećenja nekretnine koje je prouzročio sam ili su ih prouzročile treće osobe.

Ako za vrijeme trajanja ovog ugovora nastane potreba da se na nekretnini, radi njezina održavanja u stanju u kojem ju je Zakupnik dužan održavati, obave popravci, a posebno popravci potrebni za obavljanje redovite djelatnosti proizvodnje i prerade mesa jer kvar bitno ometa korištenje nekretnine od strane Zakupnika, Zakupnik je dužan odmah i bez odgađanja o tome pisano obavijestiti Zakupodavca te u primjerenom roku i o svom trošku obaviti popravke.

Smatra se da je Zakupodavac dao suglasnost iz prethodnog stavka ako je pisano obaviješten o namjeri izvođenja radova, a tome se u roku od 30 dana od primitka obavijesti nije pisano usprotivio.

Preinake poslovnog prostora kao što su bitne konstrukcijske izmjene, izmjene rasporeda, površine, namjene ili vanjskog izgleda, Zakupnik je ovlašten izvoditi samo na temelju izričite prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca koja se daje na temelju prethodno obrazloženog zahtjeva Zakupnika za preinakom dostavljenog stečajnom upravitelju Zakupodavca te uz uvjet da preinaka ne dovodi do umanjenja vrijednosti poslovnog prostora kao predmeta zakupa.

KORIŠTENJE OPREME

Članak 9.

Zakupnik je dužan opremu koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika, u skladu s njenom namjenom i pazeći da ne dođe do oštećenja iste.

Zakupnik nije ovlašten bez izričite prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca opremu iznositi iz proizvodnog pogona.

Zakupnik nije odgovoran za pogoršanje stanja pokretnina do kojeg dođe njenom redovitom uporabom sukladno ovom ugovoru.

Zakupnik se obvezuje opremu vratiti Zakupodavcu u posjed odmah nakon prestanka ovog ugovora i to bez obzira na razlog prestanka ugovora.

Pravo korištenja predmetnom imovinom Zakupodavac ne može prenijeti na drugu osobu.

ODRŽAVANJE OPREME

Članak 10.

Zakupnik ovom odredbom prihvaća obvezu da će sam i o svom trošku održavati opremu u ispravnom stanju i radi toga obavljati potrebne popravke na njoj. Isto vrijedi i za troškove popravaka izazvanih redovnom upotrebom opreme, kao i troškove same upotrebe opreme koje u cijelosti snosi Zakupnik.

Odredba prethodnog stavka primjenjuje se i na troškove popravaka oštećenja opreme koje je prouzročio sam Zakupnik ili osobe koje se koriste opremom, a za koje odgovora Zakupnik.

PREINAKA ODNOSNO ZAMJENA OPREME

Članak 11.

Zakupodavac ovom odredbom izjavljuje da na postrojenjima i opremi koja je sastavni dio imovine ovog ugovora za čitavo razdoblje trajanja zakupa neće poduzimati bilo kakove radnje usmjerene na otuđenje ili opterećenje te imovine koje bi moglo ometati uporabu iste od strane Zakupnika.

Zakupnik ne smije bez pristanka Zakupodavca činiti izmjene na korištenoj opremi za čitavo vrijeme trajanja ovog ugovora, osim ako su iste nužne za održavanje ili za funkcionalno unapređenje.

Ako za vrijeme trajanja ugovora Zakupnik želi zamijeniti pojedinu opremu novom, to smije učiniti isključivo na temelju posebnog pisanog sporazuma sa Zakupodavcem kojim će se utvrditi svi uvjeti takve zamjene.

STJECANJE PRAVA I OBVEZA

Članak 12.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik od trenutka prijenosa proizvodnog pogona stječe sva prava i obveze koja proizlaze iz poslovanja kao rezultat vođenja tog pogona u svoje ime i za svoj račun.

U skladu sa prethodnom odredbom, Zakupodavac prenosi Zakupniku pravo korištenja veterinarskog broja (3099) i postojećih receptura svih proizvoda i svih dokumenata proizašlih iz analize istih (nutritivne vrijednosti i dr.).

Ovim ugovorom ne prenose se ugovori o radu budući su temeljem ranijeg Ugovora o zakupu proizvodnog pogona od 01.01.2019.g. između ovdje Zakupodavca i DIVAL 1980 d.o.o. Zagreb, Preradovićeve 23. kao zakupnika preneseni ugovori o radu bivših radnika Zakupodavca na trgovačko društvo DIVAL 1980 d.o.o. koje je sklopilo sa bivšim radnicima Zakupodavca ugovore o radu na neodređeno vrijeme.

PRIJENOS PRAVA I OBVEZA

Članak 13.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su na dan stupanja na snagu ovog ugovora na Zakupnika prenijeti svi komercijalni ugovori potrebni za nastavak poslovanja odnosno proizvodnju i preradu mesa od divljači, a koji ugovori su već preneseni na Zakupnika temeljem ranijeg Ugovora o zakupu proizvodnog pogona od 01. veljače 2020. godine.

Obveze iz komercijalnih ugovora koje su nastale prije stupanja na snagu ovog ugovora (na temelju ranijeg Ugovora o zakupu proizvodnog pogona od 01.02.2020.) a koje još nisu dospjele podmiriti će Zakupnik prema njihovom dospijeću, a obveze stečajne mase koje su dospjele, a nisu podmirene prije stupanja na snagu ovog ugovora Zakupnik se obvezuje podmiriti prioritarno u skladu sa Stečajnim planom.

REGRES

Članak 14.

Za slučaj da Zakupnik ne ispuni koju od svojih obveza iz članka 13. ovog ugovora te da slijedom zakonske solidarne odgovornosti ili s bilo kog drugog osnova za Zakupodavca nastane bilo kakva novčana odnosno nenovčana obveza, Zakupnik

odgovara cjelokupnom svojom imovinom Zakupodavcu za ispunjenje ove obveze.

OSIGURANJE OD RIZIKA

Članak 15.

Zakupnik se obvezuje o svom trošku za čitavo vrijeme trajanja ovog ugovora držati osiguranom prenijetu imovinu (osigurati je od uobičajenih rizika ili opasnosti: požar, krađa i dr. opasnosti koje su uobičajene za određenu vrstu imovine) te podmiriti troškove vezane za korištenje iste, uključivo i registraciju svih prenesenih vozila.

TRAJANJE ZAKUPA

Članak 16.

Ovaj ugovor zaključuje se na određeno vrijeme i to na razdoblje od 10 godina, koliko traje provedba Stečajnog plana nad stečajnim dužnikom i predviđeno namirenje tražbina vjerovnika prema Otplanom planu namirenja tražbina vjerovnika koji je sastavni dio Stečajnog plana.

Zakup temeljem ovog ugovora započinje sa danom pravomoćnosti rješenja o potvrdi Stečajnog plana nad Zakupodavcem, a prestaje istekom daljnjih 10 godina od početka zakupa.

KOMUNIKACIJA STRANAKA

Članak 17.

Sva prepiska između ugovornih strana u svezi ovog ugovora (razne obavijesti, suglasnosti i drugo), valjana je ako je učinjena na jedan od ugovorenih načina pisane korespondencije između ugovornih strana, i to elektroničkim putem, telefaks dopisom sa potvrdom slanja ili preporučeno poštom.

IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

Članak 18.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora valjane su pod uvjetom da su sastavljene u pisanom obliku, potpisane po ovlaštenim osobama obje ugovorne strane i da su u skladu sa odlukama Skupštine vjerovnika.

STUPANJE UGOVORA NA SNAGU

Članak 19.

Ovaj ugovor stupa na snagu sa danom pravomoćnosti rješenja stečajnog suda o

potvrdi Stečajnog plana.

DJELOMIČNA NIŠTAVOST ODREDBI UGOVORA I PRIMJENA PRAVA

Članak 20.

U slučaju ništavosti pojedinih odredaba ovog ugovora, to neće imati utjecaj na valjanost ugovora u cjelini, a stranke će bez odgađanja pristupiti zamjeni ništavih odredaba valjanima, vodeći brigu da se zamijenjenim odredbama postigne svrha ugovora, ali na zakonom dopušteni način.

Na sva pitanja koja ovim ugovorom nisu izričito uređena, primjenjivati će se odredbe Zakona o obveznim odnosima i Stečajnog zakona (NN.71/15,104/17).

RASKID UGOVORA

Članak 21.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da do prestanka ovog ugovora može doći i prije isteka ugovorenog roka trajanja ovog ugovora i to pisanom izjavom o raskidu jedne ugovorne strane upućene drugoj ugovornoj strani preporučeno poštom u slučaju postojanja opravdanog razloga za raskid.

Opravdanim razlogom za raskid ovog ugovora smatra se kašnjenje u plaćanju ugovorene zakupnine i/ili neispunjenje neke druge obveze preuzete ovim ugovorom u skladu sa odredbom članka 341. Stečajnog zakona.

Zakupnik ovom odredbom potvrđuje da izvod iz poslovne knjige Zakupodavca o stanju nepodmirene obveze Zakupnika iz ovog ugovora predstavlja vjerodostojnu ispravu o stanju nepodmirene obveze na temelju koje je Zakupodavac ovlašten provesti postupak prisilne naplate dospjele, a nepodmirene obveze Zakupnika na cjelokupnoj imovini u njegovu vlasništvu.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj ugovor ima snagu ovršne isprave, a ova odredba učinak klauzule egzekvendi obzirom da je ovaj ugovor sastavni dio Stečajnog plana, a time i rješenja stečajnog suda o potvrdi Stečajnog plana.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 22.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svaki spor koji nastane iz ovog ugovora ili povodom istog pokušati riješiti sporazumom, u protivnom će spor rješavati nadležni Trgovački sud u Bjelovaru.

PRIMJERCİ UGOVORA

Članak 23.

Ovaj ugovor zaključuje se u najmanje dva primjerka, po jedan primjerak za svaku ugovornu stranu, a ostali primjerci u obliku ovjerenih preslika izdaju se po potrebi.

U znak prihvatanja prava i obaveza iz ovog ugovora, zastupnici ugovornih strana vlastoručno ga potpisuju.

ZAKUPODAVAC:

ZAKUPNIK: