

GARO d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Stobreču (Grad Split), Mornarska 25, OIB: 71394717168 kojeg zastupa Domagoj Poljak, stečajni upravitelj (dalje u tekstu: „Zakupodavac“)-----

te -----

AGRO-TECH d.o.o. sa sjedištem u Osijeku, Vratnička ulica 33, OIB: 22848264144, kojeg zastupa Tihomir Orešković, direktor (dalje u tekstu: „Zakupnik“) -----

(Zakupodavac i Zakupnik dalje u tekstu zasebno kao „Ugovorna strana“, a zajedno kao „Ugovorne strane“) -----

sklopili su u xxxxxx, dana xx.xx.2024. (xxx xxxxx dvije tisuće dvadeset četvrte) godine sljedeći -----

UGOVOR

O ZAKUPU NEKRETNINA

POLAZEĆI OD TOGA:

- A. da je Zakupodavac vlasnik nekretnina i to;-----
- k.č.br. ZEM 1784/1, u naravi pašnjak površine 644 m2 (deponija površine 120 m2 i gospodarsko dvorište površine 524 m2), upisana u karton zemljišta kod Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Sinju, kat. broj zemljišta ZEM 1784/1, k.o. Tijarica;-----
 - k.č.br. ZEM 1784/2, u naravi oranica površine 396 m2 (deponija površine 293 m2 i gospodarsko dvorište površine 103 m2), upisana u karton zemljišta kod Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Sinju, kat. broj zemljišta ZEM 1784/2, k.o. Tijarica;-----
 - k.č.br. ZEM 1787/8, u naravi gospodarska zgrada površine 333 m2, gospodarska zgrada površine 850 m2, gospodarsko dvorište površine 6325 m2 i gospodarska zgrada površine 245 m2, ukupne površine 7753 m2, upisana u karton zemljišta kod Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Sinju, kat. broj zemljišta ZEM 1787/8, k.o. Tijarica (dalje u tekstu: „Nekretnine“);-----
- B. da je nad Zakupodavcem u tijeku stečajni postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu posl. br. St-171/2023 (dalje u tekstu: „Stečajni postupak“); -----
- C. da ovlaštenje za sklapanje ovog Ugovora proizlazi iz odluke donesene u okviru Stečajnog postupka na skupštini vjerovnika te od dana xx.xx.2024. (dvadeset šesti ožujka dvije tisuće dvadeset četvrte) godine;-----
- D. da Ugovorne strane imaju zajednički interes sklopiti ovaj Ugovor. -----

Temeljem uvodnih utvrđenja, Ugovorne strane ugovaraju kako slijedi: -----

1. Definicije i Tumačenje -----

- 1.1. U ovom Ugovoru, sljedeće riječi će imati niže navedeno značenje, odnosno biti definirane kako slijedi, osim ukoliko kontekst ne zahtijeva drukčije: -----

„EUR“

znači euro, službenu valutu u Republici Hrvatskoj;

„Radni dan“

znači svaki radni dan, osim subote i nedjelje, blagdana, državnih praznika i drugih neradnih dana u Republici Hrvatskoj određenih važećim propisima; -----

„Nekretnine“

znače: -----
- k.č.br. ZEM 1784/1, u naravi pašnjak površine 644 m² (deponija površine 120 m² i gospodarsko dvorište površine 524 m²), upisana u karton zemljišta kod Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Sinju, kat. broj zemljišta ZEM 1784/1, k.o. Tijarica; -----
- k.č.br. ZEM 1784/2, u naravi oranica površine 396 m² (deponija površine 293 m² i gospodarsko dvorište površine 103 m²), upisana u karton zemljišta kod Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Sinju, kat. broj zemljišta ZEM 1784/2, k.o. Tijarica; -----
- k.č.br. ZEM 1787/8, u naravi gospodarska zgrada površine 333 m², gospodarska zgrada površine 850 m², gospodarsko dvorište površine 6325 m² i gospodarska zgrada površine 245 m², ukupne površine 7753 m², upisana u karton zemljišta kod Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Sinju, kat. broj zemljišta ZEM 1787/8, k.o. Tijarica; -----

„Troškovi“

znače troškove režijskih i komunalnih usluga koje se odnose na Nekretnine, kao i troškove koji se odnose na funkcioniranje, održavanje, očuvanje i upravljanje Nekretninama, kao što su troškovi potrošnje električne energije, vode, hlađenja, grijanja, odvodnje, odvoza smeća, komunalne i vodne naknade; -----

„Trajanje zakupa“

znači rok na koji je zakup ugovoren, u skladu s odredbom članka 3. (tri) ovog Ugovora -----

“Ugovor”

ovaj Ugovor o zakupu Nekretnina, zajedno sa svim prilogima; ---

„Zakupnina“

znači naknadu koju će Zakupnik plaćati Zakupodavcu za zakup Nekretnina, kako je ista određena člankom 5. (pet) ovog Ugovora. -----

- 1.2. Ovaj Ugovor tumačit će se na sljedeći način: -----
- (a) riječi u jednini znače i riječi u množini i obrnuto, osim ukoliko ne proizlazi drugačije iz konteksta Ugovora. -----
 - (b) pozivanje na određeni članak, odjeljak ili prilog znači pozivanje na taj određeni članak, odjeljak ili prilog ovom Ugovoru. -----
 - (c) naslovi i sadržaj služe isključivo za referencu i neće utjecati na tumačenje ovog Ugovora. -----
 - (d) svaka referenca na odredbe zakona predstavlja referencu na određenu odredbu zakona, kako je ista izmijenjena s vremena na vrijeme ili stupila na snagu. -----
 - (e) pozivanje na „osobu“ uključuje bilo koju osobu, pravnu ili fizičku, kompaniju, društvo, korporaciju, vladu, državu ili državnu agenciju ili bilo koje udruženje, zakladu ili partnerstvo (sa ili bez odvojene pravne osobnosti) ili dva ili više od naprijed navedenog te pozivanje na „osobu“ uključuje i njihove pravne slijednike, dopuštene primatelje i ustupitelje. -----
 - (f) smatrat će se da riječi „bez ograničenja“ slijede riječi „uključujući“ i „uključuje“ ukoliko to tako nije izričito navedeno. -----

- 1.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor ima sljedeće priloge koji čine njegov sastavni dio: ---

Prilog br. 1. Izvadak iz sudskog registra za Zakupnika; -----
Prilog br. 2. Izvadak iz kartona zemljišta za Nekretnine; -----
Prilog br. 3. Izvadak iz sudskog registra za Zakupodavca; -----

2. Predmet Ugovora -----

- 2.1. Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup Nekretnine, pod uvjetima navedenim u ovom Ugovoru. -----

- 2.2. Zakupodavac jamči da su Nekretnine njegovo isključivo vlasništvo te da na istima ne postoje prava trećih osoba koja bi ograničavala ili umanjivala prava koja Zakupnik stječe ovim Ugovorom, osim prava upisanih u kartonu zemljišta na datum sklapanja ovog Ugovora. -----

3. Trajanje zakupa -----

- 3.1. Zakup Nekretnina se ugovara na rok od 50 (pedeset) tjedana počevši od dana sklapanja ovog Ugovora o zakupu Nekretnina. -----

4. Primopredaja Nekretnina -----

- 4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Nekretnine biti predane Zakupniku u roku od tri dana od dana sklapanja ovog Ugovora, a pod uvjetom predaje sredstava osiguranja iz čl. 11.4. ovog Ugovora i uplate iznosa iz čl. 5.2. ovog Ugovora. -----

- 4.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će prilikom ulaska Zakupnika u posjed Nekretnina sastaviti primopredajni zapisnik kojim će utvrditi inventar i stanje Nekretnina, a koji će primopredajni zapisnik predstavljati sastavni dio ovog Ugovora. -----

5. Zakupnina -----

- 5.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik obavezan plaćati Zakupodavcu na ime zakupa Nekretnina ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 1.250,00 EUR, uključujući porez na dodanu vrijednost. -----

- 5.2. Zakupnik se obvezuje nakon sklapanja ovog Ugovora Zakupodavcu na bankovni račun uplatiti 4 (četiri) mjesečne zakupnine unaprijed. -----

- 5.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se Zakupnina plaća mjesečno unaprijed do 5. (petog) dana u tekućem mjesecu. -----

- 5.4. Plaćanje zakupnine se izvršava uplatom na bankovni račun. -----

- 5.5. Obveza plaćanja Zakupnine počinje teći od početka Trajanja zakupa. -----

6. Troškovi -----

- 6.1. Pored Zakupnine Zakupnik je za vrijeme Trajanja zakupa dužan plaćati i Troškove koji se odnose na korištenje Nekretnina. -----
- 6.2. Zakupnik se obvezuje Troškove plaćati izravno pružateljima pojedinih usluga, odnosno osobi koja ispostavlja račun za pojedini Trošak, a ako to nije moguće Zakupodavac će iste obračunavati Zakupniku temeljem primljenih računa, uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost. Takvi prefakturirani računi dopijevaju na naplatu u roku od 8 (osam) dana od dana izdavanja računa. Zakupodavac će Zakupniku na zahtjev dostaviti presliku zaprimljenog računa koji se prefakturira. -----

7. Korištenje Nekretnina -----

- 7.1. Zakupnik ima pravo urediti Nekretnine nakon dana primopredaje, prema svojim potrebama i registriranoj djelatnosti. -----
- 7.2. Zakupnik se obvezuje da će Nekretnine i pokretnine koje se tamo nalaze osposobiti za obavljanje svoje djelatnosti. Trošak koji mu zbog toga nastane Zakupnik neće potraživati od Zakupodavca.-----
- 7.3. Zakupnik se obvezuje da će Nekretnine koristiti u skladu s njihovom namjenom te da će se za njih brinuti kao dobar gospodarstvenik, poštujući sve primjenjive zakone i propise. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.-----
- 7.4. Zakupnik će Nekretnine koristiti za obavljanje svojih registriranih djelatnosti. -----
- 7.5. Zakupnik ima pravo koristiti adresu Nekretnina na promidžbenim materijalima, u promidžbenim porukama, radijskim i TV reklamama i slično. -----
- 7.6. Zakupnik je ovlašten postaviti svoje oznake i/ili reklame, kao i oznake trećih osoba kojima pruža usluge u okviru svojih registriranih djelatnosti. Trošak izrade i postavljanja svih takvih oznaka snosi Zakupnik u cijelosti. -----

8. Povrat Nekretnina -----

- 8.1. Po prestanku ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga, Zakupnik se obvezuje bez odgode vratiti Zakupodavcu posjed Nekretnina, slobodan od stvari i osoba, u funkcionalnom stanju u kojem ga je primio (uzimajući u obzir redovito trošenje za vrijeme Trajanja zakupa). -----
- 8.2. O predaji Nekretnina Zakupodavcu Ugovorne strane sastavit će zapisnik. -----
- 8.3. Po prestanku Ugovora Zakupnik je ovlašten iz/s Nekretnina iznijeti sve što je ugradio.-----

9. Podzakup i prijenos prava -----

- 9.1. Zakupnik nije ovlašten temeljem ovog Ugovora dati u podzakup ili na korištenje cijeli ili dio Nekretnina, odnosno pojedine dijelove nekretnine bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca. -----
- 9.2. Zakupnik nije ovlašten bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca prenijeti ovaj Ugovor na bilo koju treću osobu. -----

10. Raskid (prestanak) Ugovora

- 10.1. Ovaj Ugovor prestaje u sljedećim slučajevima:-----
- istekom ugovorenog roka;-----
 - temeljem sporazuma ugovornih strana; -----
 - raskidom ugovora prije njegova isteka.-----
- 10.2. Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor s otkaznim rokom u trajanju od 30 (trideset) dana u sljedećim slučajevima: -----
- ako Zakupnik nakon dostavljene opomene, kasni s plaćanjem Zakupnine više od 15 (petnaest) dana od datuma dospijeca pojedinog plaćanja Zakupnine iz ovog Ugovora; -----
- 10.3. Zakupnik je ovlašten raskinuti ovaj Ugovor jedino u slučaju kršenja odredbi ovog Ugovora od strane Zakupodavca, a pod uvjetom da takvo kršenje nije otklonjeno u roku od 15 (petnaest) dana od datuma primitka pisane obavijesti Zakupnika.-----
- 10.4. Prestanak Ugovora po osnovi raskida uz raskidni rok, nastaje danom isteka raskidnog roka. Osim ako nije ugovoren drukčiji raskidni rok, smatrat će se da je Ugovor raskinut istekom 30 (trideset) dana od dana nastupanja takvih okolnosti.-----

11. Ovršna klauzula i sredstvo osiguranja

- 11.1. Ovaj Ugovor sastavljen je u obliku javnobilježničke ovršne isprave. Na temelju ovog Ugovora, Zakupodavac ima pravo pod uvjetima iz ovog članka neposredno pokrenuti prisilnu ovrhu protiv Zakupnika.-----
- 11.2. Zakupnik izričito i neopozivo izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac u slučaju prestanka ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga, a ukoliko Zakupnik ne vrati Nekretnine Zakupodavcu u skladu s odredbama ovog Ugovora, ima pravo neposredno pokrenuti prisilnu ovrhu protiv Zakupnika radi predaje Nekretnina slobodnih od svih osoba ili stvari te u tu svrhu od javnog bilježnika ishoditi potvrdu ovršnosti.-----
- 11.3. Potvrda ovršnosti radi predaje u posjed izdat će se pod uvjetom da je Zakupodavac potvrdio javnom bilježniku izjavom u pisanom obliku (i) da je Ugovor otkazan, raskinut ili da je isteklo trajanje te (ii) da Zakupnik nije predao Nekretnine, kako je predviđeno ovim Ugovorom, slobodne od osoba i stvari. Zakupnik je suglasan da je navedena izjava Zakupodavca dana u pisanom obliku dovoljna da javni bilježnik u tom slučaju na ovaj Ugovor stavi potvrdu ovršnosti.-----
- 11.4. Zakupnik je obvezan prilikom sklapanja ovog Ugovora predati Zakupodavcu potvrđenu (*solemniziranu*) zadužnicu na ukupan iznos u visini od 20.000,00 EUR (dvadeset tisuća eura), a radi osiguranja plaćanja svih novčanih tražbina iz ovog Ugovora.-----
- 11.5. Zakupodavac se obvezuje vratiti Zakupniku zadužnice iz prethodnog stavka ovog Ugovora u roku od 8 (osam) dana od datuma prestanka ovog Ugovora, pod uvjetom da je Zakupnik u cijelosti namirio sve svoje novčane tražbine iz ovog Ugovora.-----

12. Povjerljivost

- 12.1. Ugovorne strane se obvezuju čuvati kao poslovnu tajnu sve odredbe ovoga Ugovora, osim za potrebe suda i tijela uprave ili ako se to zahtijeva po osnovi prisilnih propisa Republike Hrvatske. Ova odredba bit će na snazi i nakon prestanka ovog Ugovora.

13. Obavijesti

- 13.1. Sve obavijesti, zahtjevi i druga komunikacija predviđena ili dozvoljena ovim Ugovorom biti će u pisanom obliku te će se smatrati valjano dostavljenom ukoliko je dostavljena kako slijedi:

ZAKUPODAVCU:

GARO d.o.o. u stečaju

Po stečajnom upravitelju Domagoj Poljak

Adresa: Zagreb, Zadarska 77

tel.: xxxxx;

email: xxxx

ZAKUPNIKU:

AGRO-TECH d.o.o.

Adresa: Osijek, Vratnička ulica 33

tel.: xxxx

email: xxxx

uz uvjet da, ukoliko je bilo koja od Ugovornih strana obavijestila drugu Ugovornu stranu o drukčijoj adresi, u tom slučaju na takvu adresu.

- 13.2. Obavijesti će se smatrati dostavljenima:
- na dan u kojem je obavijest dana, u slučaju osobne dostave;
 - na dan primitka naveden na uredno potpisanoj povratnici, u slučaju obavijesti poslane preporučeno poštom s povratnicom, odnosno na dan predaje obavijesti pošti preporučeno poštom s povratnicom, ukoliko druga Ugovorna strana očito odbija primitak obavijesti;
 - u slučaju e-maila, na prvi Radni dan koji slijedi dan u kojem je e-mail jedne Ugovorne strane zabilježen kao uredno poslan drugoj Ugovornoj strani na odlaznom e-mail serveru Ugovorne strane pošiljatelja.

14. Završne odredbe

- 14.1. Izmjene ovog Ugovora valjane su jedino ukoliko su sačinjene u pisanom obliku te potpisane od ovlaštenih zastupnika obaju Ugovornih strana.
- 14.2. Osim ukoliko drukčije nije propisano u pojedinom slučaju, propust bilo koje Ugovorne strane da se koristi, ili kašnjenje ili propust da se koristi bilo kojim pravom, ovlasti ili pravnim sredstvom temeljem ovog Ugovora neće se smatrati odricanjem od takvog prava, ovlasti ili pravnog sredstva, ili ograničiti Ugovornu stranu da se koristi istim u bilo kojem kasnijem trenutku ili drugom slučaju. Jednokratno ili djelomično korištenje bilo kojim pravom, ovlašću ili pravnim sredstvom neće ograničiti bilo koje ili daljnje korištenje takvim pravom, ovlašću ili pravnim sredstvom. Nikakav običaj ili praksa između Ugovornih strana koja nije u skladu s uvjetima ovog Ugovora neće se tumačiti kao odricanje od prava bilo koje Ugovorne strane koje proizlazi iz ovog Ugovora. Prava, ovlasti i pravna sredstva koja proizlaze iz ovog Ugovora su kumulativna te ne isključuju bilo koja druga prava, ovlasti ili pravna sredstva predviđena zakonima.

-
- 14.3. U slučaju da jedna ili više odredaba ovog Ugovora budu proglašene nevaljanim, to neće utjecati na valjanost preostalih odredaba ovog Ugovora, a Ugovorne strane u takvom slučaju obvezuju se zamijeniti nevaljanu odredbu ili odredbe valjanom odredbom ili odredbama, čiji je učinak u najvećoj mogućoj mjeri blizak učinku koji je proizvodila izvorna odredba. -----
-
- 14.4. Ovaj Ugovor sastavljen je na hrvatskom jeziku, a u slučaju prijevoda ovog Ugovora na druge jezike, jedino će hrvatska verzija teksta biti mjerodavna. -----
-
- 14.5. Na ovaj Ugovor primijenit će pravo Republike Hrvatske. Eventualne nesporazume koji bi mogli nastati u vezi ili temeljem ovog Ugovora Ugovorne strane nastojat će riješiti mirnim putem, a ukoliko se mirno rješenje ne može postići, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu. -----
-
- 14.6. Troškove potvrde (solemnizacije) ovog Ugovora po javnom bilježniku snositi će Zakupnik. -----
-
- 14.7. Ovaj Ugovor sastavljen je u 5 (pet) identična, jednakovrijedna primjerka, po 2 (dva) za svaku Ugovornu stranu, a 1 (jedan) za potrebe javnog bilježnika. -----
-

ZAKUPODAVAC:
GARO d.o.o. u stečaju

ZAKUPNIK:
AGRO-TECH d.o.o.

Domagoj Poljak, stečajni upravitelj

Tihomir Orešković, direktor