

ULJANIK Proizvodnja opreme d.d. u stečaju, OIB: 66833856731, Vodnjan, Željeznička 23 (adresa za dostavljanje pisma je adresa stečajnog upravitelja Medulin, Fucane 1A), zastupan po Mileni Veljović, stečajnoj upraviteljici, kao Zakupodavac-----

i -----

AULON d.o.o., Pula, Uspon Konzula Istranina 2, OIB: 15691023670, kojeg zastupa član uprave Siniša Miljavac, kao Zakupnik-----

sklopili su dana _____. godine sljedeći-----

-----**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA / HALE I OPREME**-----

-----**Predmet ugovora**-----

-----**Članak 1.**-----

(1) Zakupodavac daje u zakup:-----

- dio poslovne hale i pripadajuće zemljište odnosno pristupni put uz istu, koja hala se nalazi na čestici označenoj kao kč.br. 3983/6, zk.ul. 4689, k.o. Vodnjan, na adresi Vodnjan, Željeznička 23, i to u površini od 1.400,00 (tisućčetristo) m2,-----
 - jednu uredsku prostoriju (konstruktori) i wc,-----
- (u daljnjem tekstu: poslovna hala), a Zakupnik je prima u zakup radi obavljanja svoje djelatnosti.-----

(2) Zakupodavac daje u zakup:-----

- mostnu dizalicu EMDK 6,3 t stečajne šifre 520, 521 i 522,-----
- mostnu dizalicu 100 KN, stečajne šifre 654, 655, 656, 657 i 658,-----
- viličar bočni dizel baumann TIP GS stečajne šifre 361, 362, 363, 364 i 365,-----
- traktor IMT 587.847 DV stečajne šifre 627, 628, 629, 630, 631 i 632,-----
- teretni auto KIA K2500 (PU 794 LT) stečajne šifre 370,-----
- plazma POWERMAX 1650, ručna, 7,5m, stečajne šifre 403,-----
- pet strojeva za zavarivanje stečajnih šifri 662, 667, 903, 919 i 864,-----
- pet uređaja za dodavanje žice stečajnih šifri 808, 809, 874, 875 i 920,-----

(u daljnjem tekstu: oprema), a Zakupnik ih prima u zakup radi obavljanja svoje djelatnosti. -----

(3) Zakupnik i njegovi kupci/radnici/dobavljači/poslovni partneri imaju pravo koristiti pristupne prometnice, protupožarne prometnice, rampe, parkiralište, te ostale zajedničke površine nekretnine (hodnike i sl.) prema njihovoj namjeni.-----

(4) Zakupnik je upoznat sa činjenicom da se poslovna hala i oprema iz stavka jedan i dva ovog članka prodaju u stečajnom postupku pred Trgovačkim sudom u Pazinu.-----

-----**Trajanje ugovora**-----

-----**Članak 2.**-----

(1) Ugovorne strane ovaj ugovor zaključuju na određeno vrijeme, i to od 01.11.2019. (prvog studenog dvijetisućedevetnaeste) godine do prodaje nekretnine u stečajnom postupku. Zakup prestaje s danom pravomoćnosti rješenja o dosudi poslovne hale kupcu.-----

(2) Stečajna upraviteljica Zakupodavca dužna je obavijestiti Zakupnika o donošenju rješenja o dosudi nekretnine, kako bi isti do pravomoćnosti tog rješenja mogao obaviti pripremne radnje za preuzimanje posjeda poslovne hale i opreme od strane kupca istih.---

-----**Cijena i plaćanje**-----

-----**Članak 3.**-----

(1) Ugovorne strane ugovaraju mjesečnu zakupninu za poslovnu halu i opremu u iznosu od 35.000,00 (tridesetpettisuća) kuna uvećano za PDV odnosno sveukupno 43.750,00 (četrdesettritisućesedamstopedeset) kuna mjesečno.-----

(2) Zakupninu će Zakupnik plaćati mjesečno, najkasnije do 10.-og (desetog) u mjesecu za prethodni mjesec, na žiro račun Zakupodavca IBAN HR9824020061100925566 koji se vodi kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.-----

(3) Zakupnik će račune za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda plaćati izravno Gradu Vodnjanu u odnosu na površinu koju zakupljuje, sukladno računima koje zaprimi od Grada Vodnjana.-----

(4) Sve ostale režijske troškove koji nisu navedeni u stavku 3. ovog članka (npr. struja, plin, voda, odvoz smeća, i drugo) dužan je snositi Zakupnik o dospijeću računa kojeg zaprimi od Zakupodavca. Zakupodavac će režijske račune koje zaprimi od pružatelja režijskih usluga prefakturirati na Zakupnika, i to u vrijeme sklapanja ovog ugovora u iznosu od 81,00% (osamdesetjedanposto) od iznosa računa

pružatelja režijskih usluga. Ukoliko zakupnik sklopi nove ugovore o zakupu sa drugim zakupnicima postotak režijskih troškova će se smanjiti ili povećati ovisno o korištenoj površini nekretnina.-----

(5) Stečajna upraviteljica Zakupodavca dužna je režijske račune koji joj budu dostavljeni od strane pružatelja režijskih usluga i prefakturirani račun u odgovarajućem postotku dostaviti Zakupniku najkasnije u roku od 3 (tri) dana od primitka istih na e-mail adresu Zakupnika koji glasi aulon.pu@gmail.com, a potom i poštom na adresu Zakupnika Pula, Uspon Konzula Istranina 2.-----

(6)Zakupnik je dužan snositi sve troškove stavljanja u pogon, popravka, servisa, tehničkog pregleda ili sličnih troškova koji terete opremu iz članka 1. stavka 2. koja se daje u zakup.-----

(7) Radi osiguranja plaćanja svih obveza Zakupnika koje bi mogla nastati temeljem ovog ugovora Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu predati jednu bjanko zadužnicu solemniziranu kod javnog bilježnika na iznos do 100.000,00 (stotisuća) kuna.-----

(8) Zakupnik je suglasan da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave, i ovlašćuje Zakupodavca da može na temelju ovog Ugovora bez ikakvog njegovog daljnjeg odobrenja ili suglasnosti, neposredno pokrenuti ovrhu na cjelokupnoj njegovoj imovini, a radi naplate bilo koje dospjele a nepodmirene novčane tražbine koja proizlazi iz ovog Ugovora. -----

-----Obveze Zakupnika-----

-----Članak 4.-----

(1) Zakupnik će u poslovnoj hali obavljati djelatnost proizvodnje, izrade i zavarivanja čeličnih metalnih konstrukcija.-----

(2) Zakupnik se obvezuje sam izvršiti potrebne prilagodbe poslovne hale za obavljanje svoje djelatnosti. Zakupnik ne smije vršiti preinake u prostoru (a pogotovo radove za koje je potrebno ishoditi bilo kakav akt i/ili odobrenje) bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca. Sva eventualna ulaganja koja Zakupnik izvrši u prostor ovlašten je odnijeti po prestanku zakupa, ukoliko se ista mogu fizički odnijeti bez oštećenja poslovne hale, no nije ovlašten tražiti bilo kakvu naknadu za ista.-----

(3) Zakupnik se obvezuje zakupljenu halu i opremu koristiti u skladu sa svojom djelatnošću i brinuti se o istoj pažnjom dobrog gospodarstvenika, a štetu nastalu zbog nepažnje ili nestručnog korištenja dužan je u cijelosti nadoknaditi Zakupodavcu ili je popraviti na svoj trošak.-----

(4) Ugovorne strane suglasne su da Zakupnik u poslovnom prostoru ne smije obavljati drugu djelatnost bez izričitog pisanog pristanka Zakupodavca. Zakupnik ne može poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup.-----

-----**Članak 5.**-----

(1) Zakupodavac nije dužan otkloniti bilo kakve kvarove, niti vršiti bilo kakve radove ili popravke na poslovnoj hali i opremi. Zakupnik je upoznat sa stanjem poslovne hale i opreme, te se prilagodbu istih svojoj djelatnosti obvezuje učiniti na svoj teret.-----

(2) Zakupnik nije ovlašten vršiti popravke na teret Zakupodavca, već je, u slučaju da poslovna hala i oprema ne odgovaraju za obavljanje njegove djelatnosti, ovlašten popravke izvršiti na svoj teret ili, ukoliko to ne želi, ovlašten je raskinuti ugovor o zakupu uz otkazni rok od deset dana.-----

-----**Predaja u posjed**-----

-----**Članak 6.**-----

(1) Zakupodavac dana 01.11.2019. (prvog studenog dvijetisućedevetnaeste) predaje poslovnu halu i opremu u zakup Zakupniku o čemu se potpisuje primopredajni zapisnik.-----

(2) Vraćanje poslovne hale vrši se potpisivanjem primopredajnog zapisnika, uz prisutnost predstavnika Zakupodavca i Zakupnika.-----

(3) Zakupnik je upoznat s činjenicom da se poslovna hala i oprema prodaju u stečajnom postupku i da predmetni zakup traje najkasnije do prodaje istih u stečajnom postupku. Slijedom čega se Zakupnik potpisom ovog Ugovora obvezuje Zakupodavcu, da će po prodaji nekretnine sam iseliti iz zakupljenog poslovnog prostora i istoga oslobođenog od stvari i osoba predati zakupodavcu, a u slučaju da to ne učini dragovoljno, dozvoljava zakupodavcu i/ili kupcu da isti mogu protiv njega zatražiti i provesti prisilnu ovrhu radi iseljenja i predaje posjeda poslovne hale i opreme u skladu sa odredbama Ovršnog zakona. Zakupnik u tom slučaju nema pravo na naknadu štete.-----

-----**Članak 7.**-----

-----**Otkaz ugovora**-----

(1) Zakupodavac ima pravo na otkaz ovog ugovora i prije njegovog isteka ako Zakupnik poslovni prostor koristi suprotno odredbama ovog ugovora ili ako ne plaća zakupninu, uz otkazni rok od 10 (deset)

dana, koji počinje teći prvoga dana od dana primitka otkaza sukladno stavku 3. ovog članka, za koje vrijeme Zakupnik mora iseliti iz poslovne hale, te ju predati Zakupodavcu u preuzetom stanju, kao i predati opremu.-----

(2) Zakupnik može u bilo koje doba otkazati ovaj ugovor uz otkazni rok od (30) trideset dana.-----

(3) Otkaz se uručuje drugoj strani u pisanom obliku, preporučenom pošiljkom s povratnicom, na adresu stečajnog upravitelja za Zakupodavca odnosno registriranog sjedišta za Zakupnika. Danom dostave otkaza smatra se dan predaje pošti preporučene pošiljke sa povratnicom o otkazu. Istoga dana otkaz se mora u pisanom obliku dostaviti i na e-mail adrese stranaka ovog ugovora navedene u članku 4. stavcima 5. i 6. ovog ugovora.-----

(4) Zakupnik je suglasan da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave, tako da neposredno na temelju ovog ugovora, bez bilo kakvih daljnjih odobrenja, privoljenja ili izjava Zakupnika, Zakupodavac može po isteku otkaznog roka neposredno pokrenuti ovrhu radi ispražnjenja i predaje u posjed Zakupodavcu poslovne hale i opreme, slobodne od svih osoba i svojih stvari, a u kojem slučaju Zakupnik ovim Ugovorom unaprijed izjavljuje da se ne protivi otkazu ovog Ugovora.-----

Članak 8.-----

Završne odredbe-----

(1) Na prava i obveze ugovornih strana, koja nisu posebno uređena ovim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima.-----

(2) Po prestanku ovog ugovora (otkazom, protekom roka ili na bilo koji drugi način) ukoliko Zakupnik ne preda natrag u posjed Zakupodavcu predmet zakupa slobodan od osoba i stvari u roku od 8 (osam) dana, Zakupodavac je temeljem ovog ugovora ovlašten ući u posjed predmeta zakupa bez bilo kakve dozvole ili odobrenja Zakupnika, te se u tom slučaju Zakupnik odriče bilo kakvog prava koje bi mu pripadalo temeljem njegova posjeda (uključujući i pravo na posjedovnu zaštitu). Radi otklanjanja svake dvojbe, ugovorne strane su suglasne da se ulazak u posjed Zakupodavca u predmet zakupa nakon prestanka ovog ugovora po bilo kojoj osnovi, neće smatrati smetanjem posjeda.-----

Članak 9.-----

(1) Izmjene ili dopune ovog ugovora obvezuju ugovorne stranke samo ako su sastavljene u pisanom obliku.-----

-----**Članak 10.**-----

Ugovor je sastavljen u tri istovjetna primjerka, od čega svaka ugovorna strana dobiva po jedan primjerak, a jedan primjerak ostaje za potrebe javnog bilježnika.-----

-----**Članak 11.**-----

Zakupodavac i Zakupnik u znak razumijevanja i prihvatanja odredbi ovog ugovora vlastoručno ga potpisuju.-----

Zakupodavac:

Zakupnik:

ULJANIK PROIZVODNJA OPREME
d.d. u stečaju
Milena Veljović
stečajna upraviteljica

AULON d.o.o.
Siniša Miljevac
član uprave