

Hodalj d.o.o. u stečaju, Gora, Gora 182, 44 250 Petrinja, (OIB: 09863811309), zastupnik po stečajnom upravitelju Tomislavu Đuričinu, (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)

SITON-TEKSTIL d.o.o., OIB: 02797058762, Varaždinska 10, Lepoglava, (u daljnjem tekstu: Zakupnik)

zaključili su dana 29.12.2021.

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 1.

PREDMET ZAKUPA

Zakupodavac daje u zakup dio nekretnine, proizvodne hale Zakupodavca, upisane ZK uložak 3978 k.o. Lepoglava, na adresi Varaždinska 15, 42 250 Lepoglava i to **prostor pogonu površine 200 m², u koje se ubraja sanitarni čvor i skladište od 4m²**, u vlasništvu Zakupodavca, a u kojem će Zakupnik obavljati svoju redovitu registriranu djelatnost.

Ugovorne strane također utvrđuju da Zakupnik ima pravo korištenja isključivo dijelom nekretnina koje su predmetom zakupa, uz upotrebu zajedničkih komunikacija i pristup puteva te pripadajućih garderobnih i sanitarnih prostorija.

Zakupnik ima pravo koristiti i 5 parkirališnih mjesta na dvorištu ispred zakuplje nekretnine.

Zakupnik nekretnine koje su predmet zakupa ne smije dati u podzakup, osim dogovoru sa Zakupodavcem.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik može koristiti navedene poslovne prostore samo u okviru obavljanja djelatnosti za koju je registriran te se za druge svrhe ne može koristiti.

Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik može na uzajamno usklađenom vidljivom mjestu postaviti obavijesne ploče – reklame - primjerene veličine sa imenom i podacima tvrtke, sve o svom trošku i u obvezi je plaćanja dužnih taksi na istaknute tvrtke i reklame, iste ukloniti o svom trošku kod raskida ovog ugovora.

Zakupodavac zadržava pravo ulaska u poslovne prostore koji su predmet zakupa pregledati iste koje mu je Zakupnik dužan omogućiti uz prethodnu najavu.



Članak 2.

TRAJANJE UGOVORA

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj ugovor sklapa na određeno vrijeme počevši od 01.12.2021. do 31.05.2022. uz mogućnost daljnjeg produžetka.

Zakupodavac posebice u sljedećim slučajevima ima pravo otkazati/raskinuti Ugovor bez ostavljanja otkaznog roka:

- a) ako Zakupnik kasni s plaćanjem Zakupnine ili nekih drugih novčanih obveza (u cijelosti ili djelomično) više od 30 dana od dana zaprimanja pisane opomene, zaprimanje se smatra obavljenim tri dana nakon slanja pisane opomene preporučenom pošiljkom. Pisana opomena treba biti upućena Zakupniku putem elektroničke pošte i putem preporučene poštanske pošiljke.
- b) ako Zakupniku nisu odobrene ili su mu opozvane dozvole potrebne, sukladno zakonu ili nalogu nadležnog tijela, za njegovo poslovanje ili za poslovanje u predmetu zakupa.
- c) ako u roku od 15 dana od dana potpisa ugovora ne montira kontrolno brojilo za praćenje potrošnje električne energije.

Zakupnik je upoznat da je predmetna nekretnina opisana u članku 1. ovog Ugovora dio stečajne mase Zakupodavca te da će se vršiti prodaja nekretnine sukladno odredbama Stečajnog zakona.

Zakupnik je suglasan da prodajom predmetne nekretnine trećoj osobi prestaje ovaj Ugovor o zakupu te da će odmah po pravomoćnosti Rješenja o dosudi predmetne nekretnine, a najkasnije u roku od trideset dana istu osloboditi od predmeta, stvari i ljudi te ju predati u posjed Zakupodavcu.

Članak 3.

ZAKUPNINA I DRUGE NOVČANE OBVEZE

Za vrijeme trajanja zakupa ugovara se mjesečna zakupnina u iznosu od 3.000,00 kn, uvećano za PDV. Zakupnina se plaća na ž.r. Zakupodavca HR8823860021119037925 koji se vodi kod Podravska banka d.d. koju se Zakupnik obvezuje platiti do 8-og u mjesecu za tekući mjesec nakon ispostavljenog računa od strane Zakupodavca.

Zakupnik je obavezan plaćati porez na dodanu vrijednost na Zakupninu i sva druga plaćanja prema Zakupodavcu, prema svakodobno primjenjivim stopama.

Pored zakupnine, Zakupnik se obvezuje se mjesečno za vrijeme trajanja ovog Ugovora plaćati

- a) **režijske troškove** - potrošnja električne energije prema potrošnji



b) komunalnu i naknadu za uređenje voda.

Zakupnik će iste podmirivati na temelju ispostavljenih računa od strane Zakupodavca odnosno prema računima davatelja usluga i prema rješenjima nadležnih tijela u roku od 15 dana od dana izdavanja računa.

Kao garanciju za osiguranje svih potraživanja po Ugovoru Zakupnik će prilikom potpisa ovog Ugovora Zakupodavcu uplatiti dvije mjesečne zakupnine. Navedeni iznos uračunava se u dospjeli i neplaćeni dug za zakupninu u slučaju prestanka ovog Ugovora.

ČLANAK 4.

ODRŽAVANJE PREDMETA ZAKUPA

Zakupnik je obvezan svakodobno držati i održavati predmet zakupa u dobrom stanju sve na vlastiti trošak i bez prava na nadoknadu, te na vlastiti trošak izvršiti sve popravke (uključujući potrebnu zamjenu uređaja) uz iznimku popravka ozbiljnih oštećenja objekata ili opreme, što osobito podrazumijeva oštećenja na konstrukcijskim dijelovima objekta, krovu vanjskim zidovima, vanjskim instalacijama i uređajima.

Zakupnik će pismenim putem odmah obavijestiti Zakupodavca o ozbiljnim oštećenjima.

Zakupnik se obvezuje u roku od 15 dana od dana potpisa ugovora montirati kontrolno brojilo kako bi se mogla pratiti potrošnja električne energije.

Za sve izmjene koje Zakupnik vrši na elektroinstalacijama, strojarskim instalacijama sl. dužan je dobiti suglasnost od Zakupodavca te snositi sve troškove vezane na izvođenje ispitivanja, te iste dostaviti Zakupcu.

Zakupodavac neće biti odgovoran za ozljede osoba ili za štetu na imovini nastale zbog vlage, požara, krađe ili sličnih djelovanja/sličnog postupanja trećih u odnosu na osobu/predmete koje se nalaze u predmetu zakupa uključujući i robu ili opremu u vlasništvu Zakupnika, bez obzira na vrstu štete i/ili oštećene imovine.

Zakupnik će za vrijeme trajanja Zakupa, snositi troškove redovnog održavanja opreme koju preuzima na korištenje.

Zakupnik je dužan o svomu trošku popraviti oštećenja koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje uz njega i ili u vezi njega i njegove djelatnosti koriste poseban dio nekretnine iz čl. 1. ovog ugovora.

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja predmetnog posebnog dijela nekretnine do kojega je došlo uslijed njegovog redovitog korištenja.



Zakupnik je dužan pisanim putem odmah izvijestiti Zakupodavca o svim kvarovima ili oštećenjima na opremi ili objektu.

Zakupnik može u poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora radi obavljanja djelatnosti unijeti opremu (dugotrajna imovina ili sitni inventar) u njegovu vlasništvu.

Kod povrata (raskida) prostori se moraju vratiti u stanju i sa opremom kakvom su preuzeti.

Zakupnik nema pravo obavljati nikakve preinake u poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora kojim se mijenja konstrukcija, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Ako Zakupnik unatoč pisanom protivljenju Zakupodavca izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Zakupnik je dužan Zakupodavcu nadoknaditi nastalu štetu.

Propuštanje dostave obavijesti i traženje suglasnosti Zakupnika s Zakupodavcem predstavlja razlog za raskid Ugovora od strane Zakupodavca koji pri tom pridržava i pravo na naknadu štete.

Zakupnik preuzima obvezu i snosi troškove tekućeg i periodičnog održavanja nekretnina koje su predmet ovog Ugovora i to u cijelosti za prostor koji je u zakupu a koji se plaćaju direktno dobavljaču ili Zakupodavcu na temelju ispostavljene fakture, a obuhvaćaju slijedeće radnje i usluge:

- izmjena svjetlosnih tijela, žarulja, zamjena ili popravak slavina za vodu zamjena ili popravak brava i kvaka, zamjena WC daski i vodokotlića, zamjena prekidača i utičnica, bojanje zidova, čišćenje sanitarnih odvoda, sakupljanje i odvoz smeća, deratizacija i dezinfekcija, čišćenje prostora, čišćenje snijega, uređenje i održavanje okoliša i osiguranje objekata i fizičko tehnička zaštita objekata i sve druge radnje koje su neophodne za redovno funkcioniranje predmeta zakupa

- troškove koji proizlaze iz obveze provođenja propisa zaštite na radu i zaštite od požara (npr. održavanje protupožarnih aparata, hidrantske mreže, ispitivanje električnih, plinskih i gromobranskih instalacija, ispitivanje panik rasvjete, ispitivanje radnog okoliša, dimnjačarske usluge).

Članak 5.

OBVEZE NAKON PRESTANKA UGOVORA O ZAKUPU

Nakon prestanka Ugovora Zakupnik je obavezan kako predmet zakupa tako i svu opremu i druge predmete koji su predani u provođenju Ugovora i/ili radi korištenja dodatnih usluga Zakupodavca, vratiti u stanju u kojem ga/ih preuzeo.



Zakupnik izjavljuje da u slučaju prestanka ugovora iz bilo kakvog razloga neće potraživati naknadu za ulaganja u predmet zakupa.

Zakupnik se također bezuvjetno obvezuje odmah po prestanku zakupnog odnosa odjaviti djelatnost iz poslovnih prostora koji su predmet zakupa, a ako bi to iz bilo kojega razloga propustio učiniti. Zakupnik je suglasan da to temeljem ovog ugovora učini Zakupodavac kao njegov punomoćnik.

Članak 6.

ZATEČENO STANJE

Ugovorne strane utvrđuju da se Zakupnik u vrijeme sklapanja ovog Ugovora nalazi u posjedu i korištenju poslovnog prostora iz ovog Ugovora.

Ugovorne strane utvrđuju da u vrijeme sklapanja ovog Ugovora nemaju međusobnih dospjelih tražbina.

Ugovorne strane će sastaviti zapisnik o primopredaji predmeta zakupa na dan sklapanja ovog Ugovora.

Članak 7.

RAZNO

Ugovorne strane su suglasne da za sve odnose koji nisu uređeni ovim ugovorom vrijede odredbe relevantnih zakona.

Ugovorne strane će eventualne nesuglasice i sporove prvenstveno rješavati sporazumno, a ukoliko u tome ne uspiju ugovaraju nadležnost stvarno i mjesno nadležnog suda.

Ovaj ugovor zaključen je u 2 istovjetna i jednako valjana primjerka, po jedan za potrebe svake ugovorne strane.

Eventualne izmjene i dopune ovog ugovora smatrati će se pravovaljanima samo ako su sačinjene u pisanom obliku i priznate potpisom ugovornih strana.

Ugovorne strane bezuvjetno izjavljuju da ovaj ugovor sadržava i predstavlja njihovu stvarnu volju te ga kao takvog vlastoručno potpisuju.

ZAKUPNIK

SITON-TEKSTIL d.o.o.

SITON - tekstil
Varaždinska 10 d.o.o.
42250 LEPOGLAVA



ZAKUPODAVAC

Hodalj d.o.o. u stečaju

Stečajni upravitelj

Tomislav Durčin



HODALJ d.o.o.
- u stečaju -
Oib: 09863811309
Gora, Gora 182