

GLAVNI UGOVOR

Ovaj Glavni ugovor sklopljen je dana 29. lipnja 2011.

između

INCREMENTUM d.d.
Strossmayerov trg 8, Zagreb
MBS 80555297
OIB 79976643755

(u daljnjem tekstu: **"INCREMENTUM"**)

i

DIP d.d.
Banija 127, Karlovac
MBS 020017622
OIB 30665083841

(u daljnjem tekstu: **"DIP"**)

(INCREMENTUM i DIP u daljnjem tekstu **'Ugovorne Strane'**, a pojedinačno **'Ugovorna Strana'**)

Ugovaraju kako slijedi:

GLAVNI UGOVOR

Ovaj Glavni ugovor sklopljen je dana 29. lipnja 2011.

između

INCREMENTUM d.d.
Strossmayerov trg 8, Zagreb
MBS 80555297
OIB 79976643755

(u daljnjem tekstu: **"INCREMENTUM"**)

i

DIP d.d.
Banija 127, Karlovac
MBS 020017622
OIB 30665083841

(u daljnjem tekstu: **"DIP"**)

(INCREMENTUM i DIP u daljnjem tekstu **'Ugovorne Strane'**, a pojedinačno **'Ugovorna Strana'**)

Ugovaraju kako slijedi:

SADRŽAJ

1.	UVOD	3
2.	DEFINICIJE I TUMAČENJA.....	4
3.	PRAVA I OBVEZE INCREMENTUM-A	6
4.	OSTALA PRAVA I OBVEZE DIP-A	10
5.	PRIJENOS PRAVA I OBVEZA	10
6.	PLAĆANJA	10
7.	NAKNADA	11
8.	IZJAVE I JAMSTVA DIP-A	11
9.	IZJAVE I JAMSTVA INCREMENTUM-A.....	11
10.	OTKAZ	11
12.	POVJERLJIVOST	11
13.	KORISTI I PRIJENOS PRAVA I OBVEZA	11
14.	TROŠKOVI I POREZI.....	11
15.	MJERODAVNO PRAVO	17
16.	ARBITRAŽA/NADLEŽNI SUD	11
17.	DJELOMIČNA NIŠTAVOST (SALVATORNA KLAUZULA).....	11
18.	OBAVIJESTI	11
19.	RAZNO.....	11
20.	DODACI	11

1.

UVOD

- 1.1. Budući da je INCREMENTUM dioničko društvo osnovano u skladu s postojećim zakonima Republike Hrvatske;
- 1.2. Budući da je DIP dioničko društvo osnovano u skladu s postojećim zakonima Republike Hrvatske;
- 1.3. Budući da je INCREMENTUM dioničko društvo osnovano za obavljanje poslovnih aktivnosti vezanih za proizvodnju drva te da je jedini vlasnik zemlje u poslovnoj zoni Ogulin gdje namjerava graditi pilanu;
- 1.4. Budući da je DIP dioničko društvo osnovano na tržištu kao društvo s primarnom aktivnošću koja se sastoji od proizvodnje drva;
- 1.5. Budući da društvo DIP ima kapacitete za proizvodnju drva jer su isti nužni društvu INCREMENTUM kako bi učinkovito obavljalo i održavalo proizvodnju drva;
- 1.6. Budući da INCREMENTUM namjerava proširiti svoje registrirane djelatnosti te je zainteresiran za suradnju s društvom DIP s ciljem učinkovitog korištenja njegovih već postojećih kapaciteta za proizvodnju drva, te kao pomoćni pogon za planiranu pilanu u poslovnoj zoni Ogulin;
- 1.7. U skladu s time te sa dogovorenim namjerama i odredbama ovog Ugovora, obje Ugovorne Strane suglasne su u slijedećem:

2. DEFINICIJE I TUMAČENJA

2.1. Termini ispisani velikim slovima definirani u ovoj Odredbi 2.1., će svaki puta kad budu navedeni imati značenja kako slijedi:

'Ugovor'

Ugovor se odnosi na ovaj Glavni ugovor.

**'Temeljna
naknada'**

Temeljna naknada označava ukupnu minimalnu naknadu, koja se određuje na temelju m² odgovarajuće zemlje i građevina, a u skladu s člankom 7. ovog Ugovora.

**'Pravo
demoliranja'**

Pravo demoliranja se odnosi na pravo demoliranja postojećih građevina koje se nalaze u sklopu Nekretnine za koje će DIP pribaviti sve potrebne dozvole na trošak INCREMENTUM-a.

'DIP strojevi'

DIP strojevi označavaju strojeve koji su u DIP-ovu vlasništvu/suvlasništvu/najmu ili sl., a koriste se za proizvodnju drva u sklopu Nekretnine sukladno iznesenome u Aneksu G ovog Ugovora.

**'Pravo služnosti
vodova i drugih
uređaja na
Ostalim
nekretninama'**

Pravo vodova i drugih uređaja na Ostalim nekretninama znači pravo INCREMENTUM-s da gradi/instalira i koristi cjevovode, električnu opremu, ožičenje, kanale i sl. za opskrbu koji se nalaze na Ostalim nekretninama koja nisu predmet ovog Ugovora.

'Služnost puta'

Služnost puta se odnosi na pravo prolaska preko Ostalih nekretnina koja su u vlasništvu DIP-a, a koja nisu predmet ovog Ugovora.

**'Ostale
nekretnine'**

Ostale nekretnine označavaju sve nekretnine koje nisu predmet ovog Ugovora, ali su u DIP-ovu vlasništvu/suvlasništvu/zakupu i sl.

'Pravo građenja'

Pravo građenja se odnosi na pravo građenja u smislu zakupa Nekretnine za koju će DIP pribaviti potrebne dozvole na trošak INCREMENTUM-a.

'Nekretnina'

Nekretnina se odnosi na katastarske čestice k.č.br. 2007/16, 2007/41, 2007/42 i 2007/43 katastarska općina Karlovac I, a čiji je sveopći vlasnik društvo DIP.

'Utovar/istovar materijala'

Utovar/istovar materijala podrazumijeva utovar istovar svih materijala i/ili proizvoda koji su proizvedeni odnosno koji će se tek proizvesti u sklopu Nekretnine s i/ili bez korištenja DIP strojeva u skladu s ovim Ugovorom na Ostalim nekretninama.

'Datum potpisivanja'

Datum potpisivanja se odnosi na datum kada će obje Ugovorne Strane potpisati ovaj Ugovor.

'Instalacijske mreže'

Instalacijske mreže se odnose na instalacijske veze poput onih za vodu, struju, itd.

'Varijabilna naknada'

Varijabilna naknada se odnosi na naknadu koju će INCREMENTUM platiti DIP-u, u iznosu od 7% od ukupnog prometa većega od EUR 5.200.00,00 godišnje, a koji je generiran na Nekretnini. Ukupan godišnji promet u iznosu od EUR 5.200.00,00 će se prikazati putem revizorskog izvješća za odgovarajuću godinu.

- 2.2. Definicije koje sadržava ovaj Ugovor primjenjive su i u jednini i u množini svih termina.
- 2.3. Kada se god u sklopu ovog Ugovora koriste riječi 'uključuje' ili 'uključujući', podrazumijeva se da iza tih riječi slijede riječi 'bez ograničenja'.
- 2.4. Sintagme 'ovime ovdje', 'ovo ovdje', 'niže navedeno' su riječi općenitog značenja, međutim kad god se one koriste u ovom Ugovoru, odnose se na ovaj Ugovor kao cjelinu, a ne na određenu odredbu ovog Ugovora.
- 2.5. Svi termini definirani u ovom Ugovoru imaju definirana značenja kad se koriste u bilo kojem aneksu, dodatku ili drugom dokumentu koji se izdaje u skladu s niže navedenim, osim ako nije izrijeком drugačije definirano.

PRAVA I OBVEZE INCREMENTUM-A

3.1. Nekretnina3.1.1. Plodouživanje (Ususfructus) / Zakup

Ugovorne strane su suglasne da će INCREMENTUM imati pravo Plodouživanja (Ususfructus) / Zakupa sukladno odredbama Članka 174. *Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, na konstrukcijskim građevinama, ulicama, prolaza, instaliranih opskrbnih točaka za vodu, struju, odvod itd. a sve u skladu s odredbama Aneksa (A) ovog Ugovora.

Pravo Plodouživanja (Ususfructus) / Zakupa INCREMENTUM-a uključuje, ali se ne ograničava na pravo INCREMENTUM-a da:

- ubire profit;
- izvlači korist;
- koristi postojeće zgrade za proizvodnju i skladištenje;
- koristiti instalirane cjevovode i kanalizaciju kao i opremu i ožičenja;
- koristiti instalirane stanice za transformaciju električne energije.

Nakon svakog razdoblja od 17 (sedamnaest) godina, INCREMENTUM ima pravo produljenja prava Plodouživanja (Ususfructus) / Zakupa na daljnje razdoblje od 17 (sedamnaest) godina uz uvjet da podnese pisani zahtjev u roku od 90 dana prije isteka prethodnog razdoblja.

Ugovorne Strane su suglasne da u slučaju da ovaj Ugovor bude otkazan i/ili raskinut krivnjom DIP-a i/ili njegovih pravnih slijednika, DIP će nadoknaditi INCREMENTUM-u i/ili njegovim pravnim slijednicima poslovnu vrijednost građevina i prilaza Nekretnini, a koje je izgradio INCREMENTUM i/ili njegovi pravni slijednici u skladu s ovim Ugovorom, i to u iznosu povećane vrijednosti zemlje s izgrađenim građevinama.

3.1.2. Pravo građenja

Ugovorne Strane su suglasne da će INCREMENTUM imati Pravo građenja u skladu sa člankom 280. *Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* i to u trajanju od 17 (sedamnaest) godina u skladu s uvjetima opisanim u Aneksu (B) ovog Ugovora.

Pravo građenja INCREMENTUM-a uključuje, ali se ne ograničava na pravo INCREMENTUM-a da:

- gradi nove zgrade te prilazi istima u skladu s relevantnim prostornim planom;
- demolira postojeće građevine;

- gradi velike industrijske pogone za drvenu industriju;
- gradi velike industrijske građevine.

Kako bi INCREMENTUM mogao izvršavati Pravo građenja, DIP će pribaviti sve potrebne i/ili korisne relevantne dokumente, dozvole itd. na trošak INCREMENTUM-a.

Nakon svakog razdoblja od 17 (sedamnaest) godina, INCREMENTUM ima pravo produljenja Prava građenja na još jedno razdoblje od 17 (sedamnaest) godina uz uvjet da podnese pisani zahtjev DIP-u u roku od 90 dana prije isteka prethodnog razdoblja.

Ugovorne Strane su suglasne da u slučaju da ovaj Ugovor bude otkazan i/ili raskinut krivnjom DIP-a i/ili njegovih pravnih slijednika DIP će nadoknaditi INCREMENTUM-u i/ili njegovim pravnim slijednicima poslovnu vrijednost građevina i prilaza Nekretnini, a koje je izgradio INCREMENTUM i/ili njegovi pravni slijednici u skladu s ovim Ugovorom, i to u iznosu povećane vrijednosti zemlje s izgrađenim građevinama.

Vrijednost građevina, odnosno iznos povećane vrijednosti zemlje s građevinama definirat će ovlašteni sudski vještak.

Ugovorne Strane su suglasne da će se za potrebe provođenja gore navedenoga sastaviti protokol prihvata koji će se smatrati sastavnim dijelom ovog Ugovora.

3.1.3. Pravo prvokupa

Ugovorne Strane su suglasne da će INCREMENTUM imati pravo prvokupa Nekretnina u slučaju da DIP odluči ~~prodati Nekretninu~~ za vrijeme trajanja ovog Ugovora i to u skladu s uvjetima iz Aneksa (C) ovog Ugovora.

INCREMENTUM ima pravo upisati pravo prvokupa na Nekretninama i Ostalim nekretninama u zemljišne knjige te u druge javne upisnike u skladu s ovim Ugovorom i bez posebnog prethodnog pisanog ovlaštenja i/ili odobrenja DIP-a.

3.1.4. Pomoćna/komunalna opskrba

Ugovorne Strane su suglasne da će INCREMENTUM imati pravo spajanja na sve relevantne pristupne točke za komunalnu opskrbu poput vode, struje, odvoda, plina, telekomunikacijskih priključaka itd. a koje su na Ostalim nekretninama koje nisu predmet ovog Ugovora u skladu s uvjetima iz Aneksa (B) i (D) ovog Ugovora.

Ugovorne Strane su suglasne da će INCREMENTUM snositi troškove relevantnih priključaka u skladu s postojećim sporazumima DIP-a i odgovarajućih pružatelja usluga, a koji će se potpisati između INCREMENTUM-a i odgovarajućih pružatelja usluga.

Nadalje, INCREMENTUM će pokušati pregovarati o preuzimanju Ugovora o opskrbi te će pokušati ugovore sklopiti s već postojećim pružateljima usluga.

Ugovorne Strane su suglasne da će INCREMENTUM snositi sve režijske troškove vezane za prava i obveze INCREMENTUMA iz ovog Ugovora u odnosu na Nekretninu. }

3.1.5. Clausula Intabulandi

Ugovorne Strane su suglasne da će INCREMENTUM imati pravo zatražiti clausulu intabulandi kako bi upisao svoja prava u zemljišnim knjigama i ostalim javnim upisnicima u skladu s ovim Ugovorom, a DIP se obvezuje istu bez odgađanja izdati.

3.1.6. Police osiguranja

Ugovorne Strane su suglasne da će INCREMENTUM snositi troškove polica osiguranja za DIP strojeve na Nekretninama od trenutka kad INCREMENTUM započne koristiti DIP strojeve u skladu s ovim Ugovorom.

3.2. Ostale nekretnine

3.2.1. Služnost puta

Ugovorne Strane su suglasne da će INCREMENTUM imati pravo služnosti puta na Ostalim nekretninama, što se odnosi na k.č.br. 2007/43, 2007/9, 2007/10, 2007/12 i 2007/44 koje nisu predmet ovog Ugovora, u skladu s opisanim u uvjetima iz Aneksa (D) ovog Ugovora

Ugovorne strane su suglasne da DIP ima upisano pravo služnosti na katastarskoj čestici 2007/5 katastarska općina Karlovac I i to u korist katastarske čestice 2007/12 katastarska općina Karlovac I, a čiji je vlasnik trgovačkog društvo Hrvatske šume d.o.o., OIB 69693144506 te da ima upisno pravo služnosti na katastarskoj čestici 2007/2 katastarska općina Karlovac I, čiji je vlasnik AFIRMACIJA KARLOVAC d.o.o. u korist DIP-a.

DIP ovlašćuje INCREMENTUM da se koristi pravima služnosti koje DIP ima na katastarskoj čestici 2007/5 katastarska općina Karlovac I (u korist katastarske čestice 2007/12 katastarska općina Karlovac I) i na katastarskoj čestici 2007/2 katastarska općina Karlovac I na jednak način i pod jednakim uvjetima kao što to pravo ima DIP.

Ugovorne strane se obvezuju da će po potpisivanju ovog Ugovora i pripadajućih Aneksa sklopiti odgovarajući aneks kojim će regulirati svoja prava i obveze vezano za gore navedene katastarske čestice.

Pravo služnosti puta INCREMENTUM-a uključuje, ali se ne ograničava na pravo INCREMENTUM-a da:

- ima pravo prolaska za kamione/dostavna vozila/prikolice/automobile/ljude itd.
- utovaruje i istovaruje robu i sl.

3.2.2. Pravo vodova i drugih uređaja na Ostalim nekretninama

Ugovorne Strane su suglasne da će INCREMENTUM imati Pravo vodova i drugih uređaja na Ostalim nekretninama, a koja nisu predmet ovog Ugovora i to sukladno uvjetima opisanim u Aneksu (D) ovog Ugovora.

Pravo prolaza koje posjeduje INCREMENTUM uključuje, ali ne i samo i INCREMENTUM-ovo pravo da:

- instalira i koristi cjevovode, cijevi, kanale, ožičenja i dr. za komunalnu opskrbu za relevantne medije.

3.2.3. Sušare

Ugovorne strane su suglasne da INCREMENTUM ima pravo korištenja sušare gdje god da one bile smještene na česticama koje su bile ili će biti u DIP-ovu vlasništvu i/ili u vlasništvu njegovih pravnih slijednika, sukladno Aneksu (E) ovog Ugovora.

3.2.4. Utovar/istovar materijala

Ugovorne Strane suglasne su da će INCREMENTUM imati pravo odlaganja materijala na Ostalim nekretninama, a sukladno uvjetima u Aneksu (D) ovog Ugovora.

Ugovorne Strane su suglasne da će se za potrebe provođenja gore navedenoga sastaviti protokol prihvata koji će se smatrati sastavnim dijelom ovog Ugovora.

3.2.5. Pravo demoliranja

Ugovorne Strane su suglasne da će INCREMENTUM imati pravo demoliranja postojećih građevina na Nekretnini, a sukladno uvjetima u Aneksu (B) ovog Ugovora.

Kako bi INCREMENTUM mogao primijeniti svoje pravo na demoliranje, DIP će pribaviti sve potrebne i/ili korisne relevantne dokumente, dozvole itd. dok će sve troškove za takvo što snositi INCREMENTUM.

3.3. INCREMENTUM se obvezuje izdati financijskoj instituciji, kao što je banka i sl. sve potrebne suglasnosti za upis hipoteke iza ili ispred prava prvenstva (mjesta u redu prvenstva) na koje je upisan INCREMENTUM vezano za sva gore navedena prava koje se upisuju u zemljišne knjige.

4.

OSTALA PRAVA I OBVEZE DIP-A

- 4.1. Ugovorne strane su suglasne da će se DIP-u isplatiti Naknada sukladno uvjetima iz paragrafa 7 ovog Ugovora za prava INCREMENTUM-a koja su usuglašena ovim Ugovorom.
- 4.2. DIP se obvezuje izdati ispravu - *clausula intabulandi* INCREMENTUMU i/ili bilo kojem drugom subjektu na koje INCREMENTUM prenese svoja prava sukladno paragrafu 5 ovog Ugovora.

5.

PRIJENOS PRAVA I OBVEZA

- 5.1. Ugovorne strane su suglasne da INCREMENTUM može prenositi i/ili dodjeljivati bilo koje pravo ili obvezu sukladno odredbama ovog Ugovora i u skladu s uvjetima utvrđenim u ovom Ugovoru i to bilo kojoj pravnoj i/ili fizičkoj osobi bez prethodnog pisanog odobrenja DIP-a čime sva prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze u tom smislu na slijednika.
- 5.2. Ugovorne strane su suglasne da DIP može prenositi i/ili dodjeljivati bilo koje pravo ili obvezu sukladno odredbama ovog Ugovora i u skladu s uvjetima utvrđenim u ovom Ugovoru bilo kojoj pravnoj i/ili fizičkoj osobi bez prethodnog pisanog odobrenja INCREMENTUM-a čime sva prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze u tom smislu na slijednika.
- 5.3. U slučaju da INCREMENTUM prenese/dodijeli bilo koje od svojih prava sukladno ovom Ugovoru, mora bez odlaganja o istome pisanim putem obavijestiti DIP.
- 5.4. U slučaju da DIP prenese/dodijeli bilo koje od svojih prava sukladno ovom Ugovoru, mora bez odlaganja o istome pisanim putem obavijestiti INCREMENTUM.

6.

PLAĆANJE

10/22

-15

dh

6.1.

INCREMENTUM će isplatiti DIP-u, kako bi DIP mogao podmiriti operativne troškove, a sukladno ovom Ugovoru, iznos od ukupno EUR 220.000,00 sa slijedećom dinamikom plaćanja:

- Prva rata – EUR 160.000,00 uključujući PDV dospijeva dana 1. srpnja 2011. za pravo građenja i pravo prvokupa, a koja uključuje i iznos relevantne naknade za zakup za odgovarajući mjesec od EUR 18.000,00 za mjesec srpanj.

Po primitku uplate Prve rate DIP će izdati odgovarajuću ispravu - *clausula intabulandi* za sva prava koja se mogu upisati u zemljišne knjige i/ili ostale javne upisnike.

- Druga rata – EUR 30.000,00 uključujući PDV dospijeva dana 1. kolovoza 2011. za Pravo služnosti puta i Pravo vodova i uređaja na Ostalim nekretninama, a koja uključuje i iznos relevantne naknade za zakup za odgovarajući mjesec od EUR 18.000,00 za mjesec kolovoz.

Plaćanje druge rate ovisi o upisu prava INCREMENTUM-a u zemljišne knjige i/ili druge javne upisnike u skladu s uvjetima ovog Ugovora. Ukoliko prava INCREMENTUM-a ne budu upisana u vremenskom razdoblju između Prve i Druge rate, INCREMENTUM će obustaviti plaćanje Druge rate sve dok upis nije pravomoćno okončan.

- Treća rata – EUR 30.000,00 uključujući PDV dospijeva dana 1. rujna 2011., a koja uključuje i iznos relevantne naknade za zakup za odgovarajući mjesec od 18.000 EURA za mjesec rujan.

6.2. Za svaku uplatu rate DIP mora izdati poseban račun uz posebnu naznaku iznosa rate i iznosa PDV-a te specifikaciju uplata za Strojeve i građevine.

6.3. Ugovorne strane su suglasne da će DIP izdati svaki račun za Temeljnu naknadu sa dodatnom specifikacijom na kojoj će posebno i pojedinačno biti naznačena INCREMENTUM-ova prava (Plodouživanje (ususfructus) / Zakup, Pravo građenja i sl.) i odgovarajući iznos za svako pojedinačno pravo.

7.

NAKNADA

7.1. Naknada se sastoji od Temeljne naknade uvećane za Varijabilnu naknadu sukladno uvjetima opisanima u članku 7 ovog Ugovora.

- Temeljna naknada se izračunava u skladu s očekivanim budućim prometom, a koji se procjenjuje na iznos od EUR 5.200.000,00 za 12 radnih mjeseci, odnosno ukupni prihodi ostvareni na Nekretnini.

U skladu s navedenim odredbama, temeljna naknada za 2011. temeljit će se na iznosu od EUR 220.000,00 godišnje bez PDV-a što iznosi EUR 18.000,00 bez PDV-a, plativo na mjesečnoj razini, od dana sklapanja ovog Ugovora do 31. prosinca 2011.

Temeljna naknada od 2012. godine, odnosno nakon godine u kojoj temeljna naknada iznosi EUR 220.000,00, ukupna Temeljna naknada će iznositi EUR 240.000,00 bez PDV-a što iznosi EUR 20.000,00 bez PDV-a, plativo na mjesečnoj razini

Počevši od 2014. godine, odnosno nakon godine u kojoj Temeljna naknada iznosi EUR 240.000,00 ukupna Temeljna naknada će iznositi EUR 215.200,00 bez PDV-a. Nakon tog perioda, počevši od godine 2019. ukupna temeljna naknada će iznositi EUR 240.000,00 godišnje bez PDV-a, plativo na mjesečnoj razini.

- Varijabilna naknada iznosi 7% prometa koji prelazi EUR 5.200.000,00 ostvarenog na Nekretnini, te će po prvi puta biti primjenjiva godine 2014. na temelju prometa iz 2013.

Primjer izračuna godišnjeg prometa od 5.200.000,00 EURA;

Temeljna naknada na promet 5.200.000,00 EURA p.a.:	€
240.000,00 p.a.	
Varijabilna naknada na preostali promet 200,000 EURA p.a.:	€
<u>14.000,00 p.a.</u>	
Ukupno Naknade (Temeljna naknada i varijabilna naknada) za 2014.	€
254.000,00 p.a.	

- 7.2. Općenito, Naknade dospijevaju najkasnije svakog petog dana tekućeg mjeseca za odgovarajuće dospjele Naknade.

8.

IZJAVE I JAMSTVA DIP-A

- 8.1. DIP izjavljuje i jamči INCREMENTUM-u od datuma potpisivanja kako slijedi:
- 8.2. DIP ima potpuno ovlaštenje i pravo za potpisivanje ovog Ugovora, te će nakon ispunjenja uvjeta definiranih u sklopu ovog Ugovora ispuniti i poštivati sva ugovorena prava i obveze.

- 8.3. Ovaj Ugovor smatra se punovažnim i obvezujućim za DIP u skladu s definiranim uvjetima.
- 8.4. Ispunjenje ovog Ugovora od strane DIP-a kao i ostale transakcije spomenute u sklopu Ugovora, u vrijeme njegova potpisivanja:
- ne krše niti jedan važeći zakon, odredbu, presudu, zabranu, ugovor sklopljen s trećim stranama odnosno bilo koji drugi, za DIP obvezujući dokument, te da
 - ne postoji nikakva radnja, sudska tužba, istražni postupak ili bilo što drugo s čime je DIP upoznat te da ne postoji nikakav oblik zahtjeva za odštetom bilo koje vrste pred bilo kojim sudom, arbitražnim sudom ili tijelom vlasti koje bi na bilo koji način moglo dovesti u pitanje ili spriječiti, izmijeniti ili odgoditi odredbe definirane u ovom Ugovoru.
- 8.5. Nekretnine nemaju nikakvih tereta, osim onih upisanih u zemljišnim knjigama. DIP je pravni vlasnik Nekretnine, te ima pravo raspolaganja Nekretninama i Ostalim nekretninama.
- 8.6. Društvo DIP nije pokrenulo stečajni postupak, likvidaciju niti slične postupke.
- 8.7. Temeljni kapitala trgovačkog društva DIP iznosi HRK 30.375.000,00 te je uplaćen u cijelosti. Dionice iznose 100% dioničkog kapitala trgovačkog društva DIP.
- 8.8. INCREMENTUM kao i DIP su solventni te nisu prezaduženi.
- 8.9. Financijska izvješća društva DIP sastavljena su u skladu s važećim zakonima i pravnim regulativama te prikazuju točno stanje DIP-ovog poslovanja i financijske situacije.
- 8.10. Ne postoje nikakvi ugovori niti sporazumi koji su na snazi a koje je DIP potpisao, a to se posebno odnosi na:
- ugovore odnosno sporazume o kupoprodaji ili zakupu, građevinski ugovori, ugovori o pravu prve ponude koji trećim stranama daju prava vezana za Nekretnine i Ostale nekretnine.
- 8.11. DIP je poslovao i trenutno posluje u skladu s važećim zakonskim regulativama i s dobrom poslovnom praksom.

- 8.12. Ne postoje tužbe ili slični postupci vezani za DIP ili za njegove dionice pred sudovima, arbitražnim sudovima ili drugim vlastima kao što ne postoji ni prijetnja da se takvi postupci pokrenu.
- 8.13. Vezano za Nekretninu, DIP jamči INCREMENTUM-u, od dana potpisivanja ovog Ugovora, slijedeće:

DIP je jedini pravni, ekonomski i registrirani vlasnik Nekretnine. Nekretnine su opisane u planu koji se nalazi u prilogu ovog Ugovora u obliku Aneksa (K).

Nekretnina nema nikakvih tereta niti ikakvih drugih zabilježbi za ostvarenje prava trećih strana, osim onih upisanih u zemljišne knjige

Ne postoje nikakvi zahtjevi za povratom prijašnjim vlasnicima, a koji su vezani za Nekretninu.

Nekretnina nije podložna nikakvih zakonima vezanima za zaštitu povijesne ili spomeničke baštine.

Ne postoje tužbe ili slični postupci vezani za Nekretninu pred sudovima, arbitražnim sudovima ili drugim vlastima kao što prema najboljem saznanju DIP-a ne postoji niti prijetnja da se takvi postupci pokrenu.

Ne postoje nikakvi zahtjevi od strane DIP-a sudovima odnosno bilo kakvim drugim organima vlasti vezano za Nekretninu, a koji još nisu riješeni i upisanu u zemljišne knjige ili u neki drugi javni upisnik.

Nekretnina ni na koji način nije kontaminirana, ne postoji onečišćenje u tlu niti u nasipima.

Osim ukoliko nije izrijekom utvrđeno suprotno u ovom Ugovoru, ni DIP niti bilo tko drugi tko djeluje kao zastupnik DIP-a, nije dao nikakvo jamstvo, obvezujuću izjavu ili jamstvo, izričito ili konkludentno, INCREMENTUM-u kao ni bilo koje drugome tko zastupa INCREMENTUM, vezano za Nekretnine, uključujući, ali ne i isključivo i za korištenje i raspolaganje iste.

- 8.14. U slučaju da je DIP u prekršaju vezano za prava zastupanja i jamčenja, DIP će nadoknaditi štetu te smatrati INCREMENTUM izuzetim od bilo koje vrste naknade šteta nastalih iz te situacije.

9.

IZJAVE I JAMSTVA INCREMENTUM-A

- 9.1. INCREMENTUM izjavljuje i jamči DIP-u od datuma potpisivanja kako slijedi:
- 9.2. Uz uvjet da je INCREMENTUM dioničko društvo osnovano u skladu s postojećim zakonima Republike Hrvatske;

INCREMENTUM ima potpuno ovlaštenje i pravo za potpisivanje ovog Ugovora, te da će nakon ispunjenja uvjeta definiranih u sklopu ovog Ugovora ispuniti i poštivati sva ugovorena prava i obveze.

- 9.3. Ovaj Ugovor smatra se punovažnim i obvezujućim za INCREMENTUM u skladu s definiranim uvjetima.
- 9.4. INCREMENTUM-u nije potrebno nikakvo dopuštenje, dozvola ili slična izjava tijela vlasti vezano za sklapanje i ispunjenje odredbi ovog Ugovora.
- 9.5. U slučaju da je INCREMENTUM u prekršaju vezano za prava zastupanja i jamčenja, INCREMENTUM će nadoknaditi štetu te smatrati DIP izuzetim od bilo koje vrste naknade šteta nastalih iz te situacije.

10. OTKAZ

- 10.1. Ovaj Ugovor stupa na snagu na datum potpisivanja obiju Ugovornih Strana, a može biti raskinut prije dogovorenog roka u slijedećim situacijama:

U slučaju raskida od strane INCREMENTUM-a:

- uz obavijest od najmanje 12 (dvanaest) mjeseci, u bilo kojem trenutku;
- uz obavijest DIP-u u slučaju da DIP i/ili njegovi pravni slijednici prekrši ugovorne obveze, te ako se takvo kršenje nije ispravilo u roku od 30 (trideset) dana nakon primitka obavijesti o kršenju ugovornih obveza;
- uz obavijest u slučaju pokretanja stečajnog postupka ili likvidacije DIP-a s trenutnim učinkom.

U slučaju raskida od strane DIP-a:

- uz obavijest INCREMENTUM-u ako INCREMENTUM ne plati mjesečnu Naknadu u razdoblju dužem od 9 (devet) mjeseci;
- uz obavijest INCREMENTUM-u u slučaju da INCREMENTUM prekrši ugovorne obveze, te ako se takvo kršenje nije ispravilo u roku od 90 (devedeset) dana nakon primitka obavijesti o kršenju ugovornih obveza;

- 10.2. Obavijest o raskidu Ugovora mora se poslati pisanim putem, na adrese specificirane u ovom Ugovoru; datum obavijesti smatra se datum na koji je obavijest predana pošti.

11.

ODŠTETNI POSTUPCI / ZAHTJEVI TREĆIH STRANA

- 11.1. U slučaju stvarnog i/ili potencijalnog kršenja odredbi DIP-ovih izjava ili jamstava, INCREMENTUM će bez odlaganja obavijestiti DIP o takvim navodnim kršenjima, i to pisanim putem uz detaljno objašnjenje potencijalnih kršenja, te navoda dosega stanja i procijenjenog iznosa takve štete, te uz odobrenje roka DIP-u za ispravak učinjenog. Ukoliko je potrebno poduzeti pravne radnje u određenom vremenskom roku kako bi se smanjile ili izbjegle štete i/ili gubici, po saznanju istog, INCREMENTUM će obavijestiti DIP (ukoliko nije upoznat s kršenjem) te će u razumnom roku poduzeti potrebne radnje.
- 11.2. Nadalje, u slučaju povezanosti kršenja s DIP-o i jamstvima ili bilo kakvim zahtjevima za odštetom od trećih strana, INCREMENTUM će:
- dostaviti DIP-u kopiju odštetnog zahtjeva treće strane kao i kopije svih ostali relevantnih dokumenata koji su vezani za rokove te će
 - dati DIP-u mogućnost da obrani INCREMENTUM od takvih zahtjeva.
- 11.3. Ugovorne Strane će pokušati riješiti sve takve odštetne zahtjeve trećih strana međusobnim dogovorom te će jedna drugu informirati vezano za svaki korak koji poduzmu. Ugovorne Strane će pokušati donijeti zajedničku odluku vezano za sve radnje koje se poduzimaju.
- 11.4. Ugovorne Strane su posebno obvezne, kad god je to moguće, spriječiti nastanak bilo kakvih šteta te ograničiti djelovanje svih nastalih nepovoljnih i štetnih učinaka.

12.

POVJERLJIVOST

- 12.1. Ugovorne Strane su suglasne da, osim ukoliko nije izričito drugačije definirano važećim pozitivnim propisima Republika Hrvatske, da ovaj Ugovor drže povjerljivim, te da se detalji istoga ne smiju razotkrivati, izravno ili neizravno, trećim stranama, osim u slučaju da takvo otkrivanje bude naloženo pozitivnim propisima, a u tom slučaju druga Ugovorna Strana mora biti obaviještena prije poduzimanja bilo kakvih radnji koje otkrivaju sadržaj ovog Ugovora. Ovaj članak 12. ostaje na snazi i po raskidu/otklazu ovog Ugovora neovisno o razlozima raskida/otkaza ovog Ugovora.
- 12.2. O mogućem javnom objavljivanju vezanim za raspolaganja iz ovog Ugovora Ugovorne Strane će zajednički donijeti odluku. Niti jednoj od Ugovornih Strana nije

dozvoljeno postavljanje bilo kakvih javnih objava vezanih za ovaj Ugovor ili njegov sadržaj bez prethodnog pisanog odobrenja druge Ugovorne Strane. U tom slučaju će Ugovorne Strane zajednički usuglasiti vrijeme i način na koji će sadržaj ovog Ugovora izložiti javnosti.

13.

KORISTI I PRIJENOS PRAVA I OBVEZA

13.1. Ovaj Ugovor smatra se obvezujućim za obje Ugovorne Strane i njihove pravne slijednike te ga niti jedna od Strana neće raskidati na osnovi *laesio enormis* ili razloga poboynosti.

13.2.

Ovaj Ugovor i sva prava i obveze koje proizlaze iz istog ne mogu se prenositi niti dodjeljivati, djelomično niti u cijelosti, bez prethodnog pisanog odobrenja druge Ugovorne Strane, osim u slučaju prava prijenosa sukladno paragrafu 5. ovog Ugovora.

14.

TROŠKOVI I POREZI

14.1. Troškove javnobilježničke ovjere ovog Ugovora snose obje Ugovorne Strane u jednakim dijelovima.

14.2. Sve poreze za prijenos (uključujući i poreze za raspolaganje nekretninama, ako su takvi porezi primjenjivi), državne biljege te sve ostale troškove nastale potpisivanjem ovog Ugovora te izvršavanjem ovdje opisanih prava i obveza snosit će INCREMENTUM. Svi troškovi, naknade i nameti koji su nastali kao posljedica upisa promjena u sudskim registrima, zemljišnim knjigama ili koji su u bilo kakvoj vezi s nekim zakonskim odredbama snosit će INCREMENTUM.

14.3. Svaka Ugovorna Strana će snositi troškove i naknade za svoje zastupnike i savjetnike (pravne, porezne itd.).

15.

MJERODAVNO PRAVO

15.1. Ovaj Ugovor je reguliran te sastavljen u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske bez primjene pravila međunarodnog privatnog prava.

16.

ARBITRAŽA / NADLEŽNI SUD

16.1. Svi eventualni sporovi proizašli iz ovog Ugovora, a koji mogu dovesti do raskida, otkaza ili ništavnosti istog, te sve pravne posljedice, konačno će se rješavati arbitražom u skladu s važećim Pravilima stalnog izbranog sudišta Hrvatske gospodarske komore.

16.2. Broj arbitražnih sudaca je 3 (tri).

16.3. Jezik koji će se koristiti u arbitražnim postupcima bit će engleski. Međutim, Strane imaju pravo priložiti relevantne dokumente na hrvatskom jeziku bez prijevoda ako je originalni jezik dokumenta hrvatski. Međutim, arbitražni suci mogu zatražiti od Strane koja prilaže dokumente da dostavi i prijevod istih na engleski jezik.

16.4. Mjesto arbitraže bit će Zagreb.

16.5. Ukoliko arbitražni suci tako odrede, arbitražni sud ima pravo određene dijelove arbitražnog postupka, poput sastanaka, saslušanja svjedoka, izvan sudskih mišljenja i sl., provoditi izvan dogovorenog mjesta arbitraže. Mjesto arbitraže se slijedom toga neće mijenjati.

16.6. Ugovorne strane su suglasne da sve eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora mogu odlučiti rješavati i pred nadležnim sudom u Zagrebu.

17.

DJELOMIČNA NIŠTAVOST (SALVATORNA KLAUZULA)

17.1. Ukoliko bilo koja odredba ovog Ugovora ili njezin dio jest ili postane ništav ili neizvršiv, ili ukoliko ovaj Ugovor sadrži nenamjeravanu ugovornu prazninu, tada će valjanost ili izvršivost ostatka Ugovora ostati nepromijenjen. Bilo koja takva odredba ili njezin dio će se smatrati zamijenjenim, a praznina upotpunjena s odgovarajućom odredbom, sukladno s gospodarskom svrhom i ciljem te odredbe i/ili Ugovora, a koja će postati najbliža izvornoj namjeri Ugovornih strana, odnosno namjeri koju bi one bile imale da su predvidjele to pitanje.

18.

OBAVIJESTI

18.1. Sve obavijesti, zahtjevi, odgovori ili bilo koje druge obavijesti koje moraju Ugovorne Strane jedna drugoj dostavljati vezano za odredbe ovog Ugovora, moraju se sastavljati na engleskom jeziku, pisanim putem, svaka takva obavijest mora biti potpisana od Ugovorne Strane koja je šalje. Obavijesti će se slati poštom ili telefaks uređajem (svaki put mora postojati potvrda o primitku obavijesti) ili putem

19/22

[Handwritten signature]

[Handwritten notes: "Na snu, 2001." and other illegible scribbles]

[Handwritten mark]

preporučenih pošiljki s povratnicom odnosno putem međunarodnih kurirskih službi. Svaka obavijest poslana telefaksom ili u obliku fotokopije, kao i svi zahtjevi za odgovorom ili drugim vidom komunikacije smatrat će se dostavljenima samo uz predočenje originala takvog dokumenta koji se dostavlja ili osobno ili preporučenom poštom odnosno priznatom kurirskom službom i to u roku od dva dana od datuma potvrde iste.

18.2. Sve obavijesti Ugovornim Stranama će se dostavljati na slijedeće adrese:

18.3. Ako je obavijest za DIP:

Za: Davor Turk
e-mail: davor@dip.hr

Ako je obavijest za INCREMENTUM, za:

Za: Geoffrey G.M. Haeberlin
e-mail: g.haeberlin@incrementum.hr

Kopija za:

Odvjetnički ured Iveković
Strossmayerov trg 8, Zagreb
HR-10000 Zagreb

Za: g. Branimir Iveković, odvjetnik
Telefaks 00385 (1) 4828 889

19. RAZNO

19.1. Ovaj Ugovor uz pripadajuće Aneксе i Dodatke stupa na snagu u trenutku potpisivanja Ugovora, Aneksa i Dodataka te Protokola o Plodouživanju (ususfructus) / zakupu i Pravu građenja za objekte i DIP strojeve koje INCREMENTUM preuzima.

19.2. Sva plaćanja sukladno ovom Ugovoru obavljat će se u EURIMA te će se provoditi bankovnim prijenosom bez ikakvih dodatnih naknada i troškova za Ugovorne Strane na odgovarajuće kunske račune Ugovornih Strana.

▪ za DIP, sukladno izdanom računu

■ **INCREMENTUM**; sukladno izdanom računu

■ **na kune račune** strana koje jedna od Ugovornih Strana priloži drugoj u pisanom obliku, u skladu sa srednjim tečajem Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja.

- 19.3. Sve promjene i dodaci ovom Ugovoru, uključujući i ovu Klauzulu, moraju se obavljati pisanim putem, moraju ih potpisati obje Ugovorne Strane, moraju biti ovjereni od strane javnog bilježnika kako bi postali pravno valjani.
- 19.4. Naslov i sadržaj ovog Ugovora iznesen je samo za potrebe informiranja te ni na koji način ne utječe na značenja odnosno na tumačenje ovog Ugovora.
- 19.5. Svi Dodaci, Aneksi i sl. priloženi ovom Ugovora čine sastavni dio istog.
- 19.6. Ovaj Ugovor smatra se potpunim sporazumom između Ugovornih Strana kao i kompletnom i izričitom izjavom prihvata uvjeta iz Ugovora između Ugovornih Strana vezano za predmet Ugovora te kao takav nadomješta sve prethodne ugovore i sporazume, bilo da su oni bilo pisani ili usmeni, a koji su postojali između Ugovornih Strana vezano za predmet ovog Ugovora. Popratni Ugovori ovom Ugovoru ne postoje.
- 19.7. Ovaj Ugovor sastavljen je u obliku javnobilježničke isprave. Svaka Ugovorna Strana ima pravo primiti ovjerenu kopiju.

20.

DODACI

Aneks A:	Plodouživanje (ususfructus) / Zakup
Aneks B:	Pravo građenja
Aneks C:	Pravo prvokupa
Aneks D:	Pravo služnosti puta
Aneks E:	Korištenje sušara
Aneks G:	DIP strojevi
Aneks K:	Katastarski plan

U SVRHU POTVRDE NAVEDENOGA, obje Strane potpisuju ovaj Ugovor na dan i godinu gore navedenu.

<p>za INCREMENTUM Geoffrey Glenn Morgan Häberlin, Predsjednik uprave</p>	<p>za DIP Davor Turk Predsjednik uprave</p>
---	--


Incrementum
d.d. HR-10000 ZAGREB


DIP d.d.
KARLOVAC
12

Ja, Javni bilježnik **ANICA HUKELJ** iz Zagreba, Mrazovićeve 6/1,

potvrđujem da su:

Geoffrey Glenn Morgan Häberlin, Švicarska, - -, stranka, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj C5280287 izdanu od Aarau AG, kao predsjednik uprave INCREMENTUM d.d., sa sjedištem u Zagrebu, Strossmayerov trg 8, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu na registarskom ulošku s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080555297

Davor Turk, Siget 16 C, stranka, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 461359 izdanu od PU Zagrebačka, kao predsjednik uprave DIP d.d., sa sjedištem u Karlovcu, Banija 127 upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Karlovcu na registarskom ulošku s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 020000000

u mojoj namjeni priznali potpis na pismenu kao svoj.

Potpisi na pismenu su istiniti.

Ovlaštenje za potpis utvrdila sam uvidom u sudski registar elektronskim putem na dan 29.07.2011.

Javnobilježnička potvrda za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 20,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na pismenu ostaju u arhivi.

Javnobilježnička potvrda po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 14,95 kn.

BROJ: OV-1155/11

U Zagrebu, 29.07.2011.



JAVNI BILJEŽNIK
ANICA HUKELJ

