

PMA GAJ d.o.o. u stečaju, OIB: 45045011090, Lipik (Grad Lipik), Ulica Đure Dolušića 2B, zastupan po stečajnom upravitelju Anti Šeparoviću, OIB: 07025011990, Poslovna adresa i sjedište: Zagreb, Slavonskog ulica 1/I, u daljnjem tekstu **zakupodavatelj**, -----

i -----

BIODEM d.o.o., OIB: 23194553846, Velika Maslenjača 46, Maslenjača (Općina Đulovac), kojeg zastupa osoba ovlaštena za zastupanje - direktor Marijan Cenger, OIB: 19072619881, Grubišno Polje, Julija Klovića 6, u daljnjem tekstu **zakupnik**, -----

sklopili su dana 11. (jedanaestog) listopada 2023. (dvijetisućedvadesetitreće) godine-----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA - BIOPLINSKOG POSTROJENJA

Članak 1.

(1) Zakupodavatelj daje, a zakupnik prima u zakup slijedeću imovinu:-----

- nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel Pakrac, katastarska općina 321770 Gaj, broj ZK uložka 979, upisana kao katastarska čestica broj 1022/2 (posjedovni list 844) -----
- nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel Pakrac, katastarska općina 321770 Gaj, broj ZK uložka 1025, upisana kao katastarska čestica broj 1025/3 (posjedovni list 970)-----
- pokretnine koje su dio stečajne mase -----

(2) Zakupodavatelj je vlasnik nekretnina i pokretnina iz stavka 1. ovog članka.-----

(3) Zakupnik i zakupodavatelj sporazumno utvrđuju kako će zakupnik za proizvodnju električne energije koristiti sirovinu koja je u skladu sa namjenom samog bioplinskog postrojenja te da isti neće mijenjati sirovinu, namjenu niti dosadašnju tehnološku organiziranost samog postrojenja (predmeta zakupa), a da isto predstavlja bitan sastojak ovog ugovora.-----

(4) Zakupodavatelj i zakupnik sporazumno utvrđuju kako isti ostaju suposjednici predmeta zakupa te da zajednički djeluju u operativnom i funkcionalnom smislu s ciljem nastavka djelatnosti zakupodavatelja i proizvodnje električne energije putem predmeta zakupa.-----

(5) Zakupodavatelj i zakupnik utvrđuju kako je nad zakupodavateljem rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku pod poslovnim brojem St-388/2023 otvoren stečajni postupak te da se ovaj ugovor o zakupu sklapa pod uvjetima i na način propisan odredbama Stečajnog zakona.-----

Članak 2.

(1) Ovaj Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od 6 (šest) mjeseci počevši od 01. (prvog) studenog 2023. (dvijetisućdvadesetitreće) godine te traje do 01. (prvog) svibnja 2024. (dvijetisućdvadesetičetvrte) godine.-----

(2) Eventualni prihod koji bi zakupodavatelj ostvario po osnovi isporuke električne energije u periodu od 12. (dvanestog) listopada 2023. godine do 1. (prvog) studenog 2023. godine, će se rasporediti između zakupodavatelja i zakupnika sukladno odredbama ovog ugovora.-----

Članak 3.

(1) Zakupnik i zakupodavatelj sporazumno utvrđuju kako visina mjesečne zakupnine (u daljnjem tekstu *zakupnina*) iznosi 3.000,00 (tritisuće) eura uvećan za iznos PDV-a (25 posto)-

(2) Navedeni iznos mjesečne zakupnine, zakupnik se obvezuje platiti zakupninu mjesečno unaprijed i to najkasnije do 10. (desetog) dana u mjesecu za tekući mjesec, na žiro račun zakupodavatelja HR 54 2390 0011 1013 94711 otvoren kod Hrvatska poštanska banka d.d., pri čemu će zakupnik jedino prvu zakupninu platiti odmah po sklapanju ovog ugovora o zakupu zajedno sa plogom iz čl. 9 ovog ugovora, a sve ostale buduće zakupnine u datumima dospijeca obveze, te će zakupnik odmah platiti i iznos od 10.000,00 EUR za pokriće dospelih obveza režija predmeta zakupa i svih troškova koje je zakupnik obvezan snositi temeljem ovog ugovora te operativne troškove te će mu za navedeno zakupodavatelj odmah po sklapanju ovog ugovora izdati račun, a koji iznos od 10.000,00 EUR će se vratiti zakupniku po prestanku ovog ugovora o zakupu.-----

(3) Zakupnik se obvezuje predati zakupodavatelju zadužnicu radi osiguranja naplate zakupnine i mjesečnih troškova u ukupnom iznosu od 75.000,00 (sedamdesetpettisuća) eura te se ista smije koristiti isključivo radi naplate dospelih, a nenaplaćenih iznosa zakupnine te mjesečnih troškova.-----

(4) Zakupnik se obvezuje plaćati porez koji se plaća prema pozitivnim zakonskim propisima na ugovoreni iznos zakupnine tako da će taj isti iznos naznačiti zakupodavatelju na njegov žiro račun iz st. 2 ovog članka i to mjesečno zajedno s uplatom iznosa zakupnine. -----

Članak 4.

(1) Zakupnik će prostor iz članka 1. ovog Ugovora koristiti za obavljanje svoje registrirane djelatnosti i u skladu s djelatnostima određenim svojim osnivačkim aktom, a u suradnji sa zakupodavcem, a koji zakupodavatelj temeljem ovog ugovora ostaje suposjednik predmeta zakupa te zakupodavatelj nastavlja obavljati svoju poslovnu djelatnost proizvodnje električne energije putem predmeta zakupa uz većinsko operativno i funkcionalno djelovanje zakupnika.-----

(2) Zakupodavatelj će posredstvom svakomjesečne provjere primjene pozitivnih propisa kod zakupnika osigurati da se registrirana djelatnost obavlja sukladno propisima Republike Hrvatske te pozitivnim propisima (primarnim i sekundarnim pravom EU), a radi zaštite interesa i imovine stečajnog dužnika te izbjegavanje povreda materijalne i/ili prekršajne prirode. (eng. regulatory compliance)-----

(3) Zakupnik se obvezuje da za obavljanje svoje poslovne djelatnosti u predmetu zakupa posjeduje sve potrebne dozvole nadležnih agencija i javnopravnih tijela, da isti nije bio pravomoćno kaznenopravno sankcioniran za povredu i počinjenje kaznenih djela protiv okoliša

i sličnih u svezi s predmetom obavljanja djelatnosti.-----

(4) Zakupnik se obvezuje da u odnosu na svoje trgovačko društvo nije pokrenuo postupak likvidacije, predstečaja, stečaja ili drugi prisilni insolventni postupak ili dobrovoljni postupak radi prestanka trgovačkog društva.-----

(5) Zakupnik će, a nakon plaćanja troškova zakupnine te svih troškova nekretnine određenih ovim ugovorom i pozitivnim propisima a koji terete vlasnika nekretnine, za svoje operativno i funkcionalno djelovanje kao zakupnik s ciljem proizvodnje električne energije u predmetu zakupa, ostvariti pravo na naknadu za operativno i funkcionalno djelovanje sukladno čl. 6 ovog ugovora.-----

Članak 5.

(1) Zakupnik je obavezan, osim zakupnine iz članka 3. (tri) ovog Ugovora, plaćati sve režijske troškove vezane uz predmet zakupa (struja, voda, plin, odvoz smeća, obvezne police osiguranja predmeta zakupa, naknada za pravna, porezna i sl. savjetovanja, komunalna naknada, naknada za uređenje voda, TV pretplata, telefon i ADSL Internet priključak...) te troškove plaća (bruto iznose) 2 (dva) zaposlena radnika kod zakupodavatelja i troškova nagrade stečajnog upravitelja iz st. 6 ovog članka. -----

(2) Zakupnik i zakupodavatelj suglasno utvrđuju kako je procjena troškova iz stavka .1 ovog članka za slijedeće šestomjesečno razdoblje određena u iznosu od 59.040,00 EUR, a sastoji se od troškova navedenih u predračunu troškova izvješća o financijskom gospodarskom stanju dužnika od 25. rujna 2023. godine predanih na spis predmeta pod poslovnim brojem St-388/2023 pred Trgovačkim sudom u Osijeku te objavljenih na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Osijeku te ista predstavlja samo aproksimativni iznos radi utvrđenja poslovnih politika stranaka kao i radi razrade i primjene pravnog standarda jednakosti uzajamnih činidaba te primjene obvezno pravnog instituta prekomjernog oštećenja.-----

(3) Zakupnik je dužan plaćati stvarno nastale i obračunate iznose troškova iz stavka 1. ovog članka te iste plaća u vrijeme njihove dospelosti te će navedene troškove zakupodavatelj obračunati zakupniku na način da će zakupodavatelj iste platiti te potom u računu (fakturi) za naplatu zakupnine uvrstiti i sve plaćene režijske troškove zakupnine osim troškova plaća (bruto iznosa) za 2 (dva) zaposlena radnika kod zakupodavatelja koje će zakupodavatelj podmiriti na način da od prihoda ostvarenog od prodaje električne energije najprije namiri troškove plaća radnika.-----

Članak 6.

(1) Zakupodavatelj i zakupnik sporazumno utvrđuju kako zakupnik za obavljanje svoje djelatnosti u predmetu zakupa kao i za svoje operativno i funkcionalno djelovanje ima pravo na naknadu za operativno i funkcionalno djelovanje.-----

(2) Navedena naknada za operativno i funkcionalno djelovanje se izračunava na način da iznos koji zakupodavatelj zaprimi na svoj bankovni račun po osnovi isporučene električne energije od strane Hrvatskog operatora tržišta energije (HROTE) se umanjuje za iznos zakupnine, svih

troškova koje je zakupnik sukladno čl. 5 obavezan snositi, nagrade stečajnog upravitelja na svakomjesečni iznos ostvarenog prihoda i primitka od HROTE-a kao ostvarenog prihoda zakupodavatelja sukladno odredbi Uredbe o nagradama stečajnim upraviteljima pri čemu ista može mjesečno iznositi maksimalno do iznosa od 5,000,00 (pet tisuća) eura bruto, troškova bruto plaća 2 radnika zaposlena kod zakupodavatelja te iznosa PDV-a koji bi zakupodavatelj morao platiti na izlazni račun zakupniku za tu naknadu te tako dobiveni iznos predstavlja naknadu za operativno i funkcionalno djelovanje na koje zakupnik ima pravo te mu tako obračunatu naknadu zakupodavatelj isplaćuje na bankovni račun zakupnika po ispostavljenom računu (fakturi) zakupnika.-----

(3) Zakupodavatelj se obvezuje predati zakupniku zadužnicu radi osiguranja naplate naknade za operativno i funkcionalno djelovanje u iznosu od 300.000,00 (tristotisuća) eura te se ista smije koristiti isključivo radi naplate dospjelih, a nenaplaćenih iznosa naknade za operativno i funkcionalnog djelovanja iz čl. 8 ugovora. -----

Članak 7.

(1) Zakupodavatelj i zakupnik sporazumno utvrđuju kako je na predmetu zakupa potrebno učiniti nužne troškove, servise i ulaganja kako bi sam predmet zakupa mogao nastaviti sa svojom djelatnosti proizvodnje električne energije, a da će navedene troškove snositi zakupnik samostalno te iste neće predstavljati nikakav obvezno pravni i/ili stvarno pravni zahtjev prema zakupodavatelju već će iste snositi zakupnik kroz svoju poslovnu politiku te će navedeni troškovi zakupniku isključivo biti nadoknađeni kroz naknadu za operativno i funkcionalno djelovanje iz čl. 6 ovog ugovora.-----

(2) Nužni troškovi, servisi i ulaganja iz stavka 1. ovog članka osobito obuhvaćaju radove i postupanje po ponudama br. PO2300811 i PO2300812 od dana 19. rujna 2023. te ponudi br. P 2023-09-23 od dana 23. rujna 2023. godine, koje radnje i popravke će izvršiti trgovačko društvo MOTORPOINT d.o.o. Žegoti 6/3, 51215 Kastav.-----

(3) Zakupodavatelj i zakupnik sporazumno utvrđuju kako će sve troškove u pogledu pribavljanja potrebne sirovine radi proizvodnje električne energije snositi zakupnik, a da će navedene troškove snositi zakupnik samostalno te iste neće predstavljati nikakav obvezno pravni i/ili stvarno pravni zahtjev prema zakupodavatelju već će iste snositi zakupnik kroz svoju poslovnu politiku te će navedeni troškovi zakupniku isključivo biti nadoknađeni kroz naknadu za operativno i funkcionalno djelovanje iz čl. 6 ovog ugovora.-----

(4) Stranke će do 1.(prvog) studenog 2023. godine u odnosu na st.1 i st. 2 ovog članka, pokušati utvrditi stvarno stanje predmeta stečajne mase osiguranjem dokaza na predmetima stečajne mase, sve sukladno odredbama Zakona o parničnom postupku.-----

Članak 8.

(1) Zakupodavatelj i zakupnik ugovoraju slijedeću dinamiku operativnog-funkcionalnog djelovanja u pogledu poslovanja i proizvodnje električne:

- zakupodavatelj će u roku od 24 sata od dobivanja obračuna od strane HEP-a o preuzetoj količini električne energije prema HROTE-u izdati račun (fakturu) prema kojem će ukupan iznos za proizvedenu električnu energiju biti plaćen na račun zakupodavatelja
- po plaćanju navedenog računa (fakture) zakupodavatelju od strane HROTE-a, zakupodavatelj će najprije rezervirati sredstva za bruto plaće 2 radnika zakupodavatelja, a potom će zakupodavatelj odmah, a najkasnije u roku od dva radna dana od evidentiranja uplate na račun zakupodavatelja, obavijestiti zakupnika o primitku novčanog iznosa od strane HROTE-a te će u daljnjem roku od osam dana od dana evidentiranja uplate na račun zakupodavatelja, iznijeti zakupniku podatak o ukupnim iznosima troškova koje je zakupnik obavezan snositi na predmetu zakupa u skladu s čl. 5 i čl. 6 ovog ugovora, a na koje troškove obje strane moraju dati pisanu suglasnost prije plaćanja
- nakon toga će zakupodavatelj izdati zakupniku račun (fakturu) sa ukupnim iznosom za plaćanje zakupnine te stvarno nastalih troškova, a koje će zakupnik platiti zakupodavatelju najkasnije u roku od osam dana od dana zaprimanja računa
- nakon što zakupnik plati račun koji je izdao zakupodavatelj, zakupnik će izdati zakupodavatelju račun glede naknade za operativno i funkcionalno djelovanje iz čl. 6 ovog ugovora, a koji će račun zakupodavatelj platiti zakupniku najkasnije u roku od osam dana od dana zaprimanja računa

(2) Svi navedeni računi obračuni iz stavka 1. ovog članka, će biti uvećani za pripadajući porez (PDV i sl.) te će iste zakupnik i zakupodavatelj obračunavati međusobno sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske kojima se uređuje porez na dodanu vrijednost te ostali porezi.--

(3) Zakupodavatelj pridržava pravo obračuna troškova predmeta zakupa iz čl. 5 ovog ugovora zakupniku, a koji ne bi bili pristigli zakupodavatelju do trenutka izdavanja računa (fakture) zakupniku.-----

Članak 9.

(1) Zakupnik se obvezuje na dan potpisa ovog Ugovora i javnobilježničke potvrde kod javnog bilježnika, zakupodavatelju uplatiti na račun kao polog dvomjesečni iznos zakupnine iz čl. 3 ovog Ugovora.-----

(2) Zakupodavatelj je iznos pologa iz stavka 1. ovog članka Ugovora ovlašten koristiti u slučaju da na predmetu zakupa nastane šteta krivnjom zakupnika, a koju zakupnik nije sam otklonio, kao i u slučajevima neplaćanja od strane zakupnika preuzetih obveza prema ovom Ugovoru.---

(3) Nakon isteka roka na koji je sklopljen ovaj Ugovor, u slučaju da polog nije iskorišten, zakupodavatelj ga je dužan vratiti zakupniku.-----

Članak 10.

(1) Zakupodavatelj će zakupnika uvesti u posjed predmeta zakupa na dan javnobilježničke potvrde ovog Ugovora kod javnog bilježnika, a najkasnije u roku tri dana od javnobilježničke potvrde.-----

(2) Prilikom uvođenja zakupnika u posjed predmeta zakupa koji je predmet ovog Ugovora o zakupu, ugovorne strane se obvezuju sastaviti i potpisati zapisnik o primopredaji predmeta zakupa, a koji će biti sastavni dio ovog Ugovora.-----




(3) Zapisnikom o primopredaji predmeta zakupa, ugovorne strane utvrditi će stanje poslovnog prostora i inventara u njemu, koje zakupodavatelj stavlja na raspolaganje zakupniku, a predmet su ovog Ugovora.-----

Članak 11.

(1) U slučaju da zakupnik ne plati zakupninu prema ovom Ugovoru niti u roku od 15 (petnaest) dana od dospelja, zakupodavatelj može otkazati ovaj Ugovor s otkaznim rokom od 3 (tri) dana, ali će Ugovor ostati na snazi ako zakupnik isplati zakupninu prije nego što mu otkaz bude priopćen.-----

(2) Otkaz se priopćuje na način predviđen u članku 14c. ovog Ugovora.-----

Članak 12.

(1) Zakupodavatelj dozvoljava zakupniku uređenje poslovnog prostora koji je predmet zakupa, ali bez izvođenja radova kojima bi zadirali u vitalne dijelove građevine (nosivi zidovi, premještenje zidova, vanjski otvori i sl.).-----

(2) Prije svakog dopuštenog uređenja poslovnog prostora, zakupnik je dužan obavijestiti o istome zakupodavca pisanim putem ili na način njihove redovite komunikacije te o istome dobiti pisanu suglasnost zakupodavatelja.-----

Članak 13.

(1) Zakupnik se obvezuje da će prilikom prestanka zakupa zakupodavatelju predati predmet zakupa iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora prazan od svojih stvari i osoba, u stanju i s inventarom kako ih je primio, a uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovitog korištenja tog prostora.-----

(2) Suprotno od stavka 1. (jedan) ovog članka Ugovora, zakupnik neće biti dužan predati predmet zakupa iz članka 1. (jedan) ovog Ugovora predati zakupodavatelju u stanju u kojem ga je primio, ukoliko se zakupodavatelj s time pismeno usaglasio.-----

(3) Ukoliko zakupnik na predmetu zakupa pričinu štetu koja premašuje iznos pologa, dužan je zakupodavatelju nadoknaditi pričinjenu štetu u punom iznosu, a visinu štete utvrditi će sudski vještak.-----

Članak 14a.

(1) Svaka ugovorna strana može ovaj Ugovor otkazati i prije isteka vremena na koji je zaključen uz otkazni rok od 1 (jedan) mjesec, a na način da o otkazu obavijesti drugu ugovornu stranu u skladu sa člankom 14c. ovog Ugovora. -----

Članak 14b.

(1) Zakupodavatelj može u svako doba otkazati ovaj Ugovor bez poštivanja ugovornog otkaznog roka ukoliko zakupnik:-----

1. koristi zakupljeni prostor nanoseći mu štetu veću od one koja nastaje redovitim korištenjem,-----

2. vrši preinake zakupljenog prostora suprotno odredbama Ugovora,-----

3. koristi zakupljeni prostor suprotno namjeni prostora ili svojoj registriranoj djelatnosti,-----

4. u drugim slučajevima propisanim zakonom-----

(2) Otkaz se uručuje na način predviđen u članku 14c. ovog Ugovora.-----

Članak 14c.

(1) Otkaz ovog Ugovora u situacijama kad je dopušten ovim Ugovorom ili zakonom, moguć je jedino i isključivo na jedan od sljedećih načina: -----

1. preporučenim pismom jedne ugovorne strane drugoj u kojem se obaviještava o otkazu ovog Ugovora. Dan otposljanja preporučenog pisma smatra se danom uručenja otkaza od kojeg počinje teći otkazni rok. S uspješnim uručenjem preporučenog pisma izjednačuje se i pokušaj uručenja preporučenog pisma te se dan otposljanja preporučenog pisma koji nije uspješno uručen, smatra danom uručenja otkaza ovog Ugovora od kojeg počinje teći otkazni rok. -----

2. email porukom jedne ugovorne strane drugoj (s email adresa koje su služile uobičajenoj komunikaciji ugovornih strana) u kojem će se obavijestiti o otkazu ovog Ugovora te pri tome dodatno odposlati preporučeno pismo jedne ugovorne strane drugoj u kojem se obaviještava o otkazu ovog Ugovora. U tom slučaju, otkazni rok počinje teći, trećeg dana od dana slanja email poruke. -----

(2) Odredbe stavka 1. ovog članka ne utječu na trajanje otkaznih rokova određenih ovim Ugovorom.-----

Članak 15.

(1) Zakupodavatelj je obavezan održavati nekretninu koja je predmet zakupa u ispravnom stanju za vrijeme trajanja ovog Ugovora te radi toga obavljati potrebne popravke na istoj.-----

(2) Zakupodavatelj je dužan zakupniku naknaditi troškove koje je zakupnik umjesto njega učinio radi održavanja nekretnine koja je predmet zakupa, a koje troškove je bio dužan učiniti zakupodavatelj te na koje je troškove zakupodavatelj pisanim putem pristao da se učine na predmetu zakupa.-----

Članak 16.

(1) Ovaj Ugovor stranke će podnijeti na solemnizaciju javnom bilježniku kako bi Ugovor stekao svojstvo ovršne isprave.-----

(2) Temeljem ovog Ugovora zakupnik izričito dozvoljava da zakupodavatelj protiv njega provede neposrednu prisilnu ovrhu radi vraćanja u posjed slobodnog od stvari i osoba predmetnog prostora iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora u svim slučajevima nepridržavanja ovog Ugovora od strane zakupnika. -----

(3) Zakupnik se obvezuje u slučaju otkaza Ugovora ili po isteku vremena na koji je sklopljen ovaj Ugovor, vratiti poslovni prostor u posjed zakupodavatelju, a suglasan je da u protivnome zakupodavatelj može temeljem ovog Ugovora provesti neposrednu prisilnu ovrhu predajom

predmetnog poslovnog prostora u posjed zakupodavcu.-----

(4) Temeljem ovog Ugovora zakupnik izričito dozvoljava da zakupodavatelj može protiv njega provesti neposrednu prisilnu ovrhu na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini te svim njegovim računima kod pravnih osoba koje obavljaju poslove platnog prometa radi namirenja tražbine prema zakupodavatelju koje proizlaze iz ovog Ugovora, a nisu podmirene, a odnose se na podmirenje neplaćenog zakupa, te svih režijskih troškova koje snosi zakupnik te troškove popravka prostora, a čija je oštećenja prouzročio zakupnik i ne odnose se na pogoršanja koja nastaju redovitim korištenjem stvari.-----

(5) Zakupnik potpisom ovog ugovora pristaje da javni bilježnik na pisani zahtjev Zakupodavca, a kojim će Zakupodavac pod kaznenom i materijalnom odgovornošću izjaviti da temeljem ovog ugovora ima dospjelo nepodmireno potraživanje, uz naznaku iznosa i dana dospijeća, odnosno da je ugovor prestao, uz naznaku datuma prestanka, a da Zakupnik nije napustio predmet zakupa slobodan od osoba i stvari Zakupnika, uz prilaganje odgovarajuće dokumentacije, staviti potvrdu ovršnosti na ovaj ugovor. -----

Članak 17.

(1) Prema dogovoru ugovornih stranaka, troškove sastava i solemnizacije ovog Ugovora snose ugovorne strane u polovičnom iznosu.-----

Članak 18.

(1) Za eventualne sporove iz ovog Ugovora stranke će najprije pokušati iste riješiti mirnim putem, a po neuspjehu takvog rješavanja ugovara se arbitražna klauzula na slijedeći način:----

(2) Svi sporovi koji proizlaze iz ovog ugovora i u vezi s njim, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegovog valjanog nastanka, povrede ili prestanka, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, konačno će se riješiti arbitražom u skladu s važećim Pravilnikom o arbitraži pri Stalnom arbitražnom sudištu Hrvatske gospodarske komore (Zagrebačkim pravilima), a ista će se odrediti na način da će:-----

(a) broj arbitara bit će tri.-----

(b) mjerodavno pravo bit će hrvatsko pravo.-----

(c) jezik/jezici arbitražnog postupka bit će hrvatski jezik.-----

(d) mjesto arbitraže bit će Zagreb, Republika Hrvatska.-----

(3) Sva pravna pitanja i sporovi proizašli iz ovoga ugovora, ostvarit će svoje tumačenje u odredbama Zakona o obveznim odnosima i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u pogledu spornog odnosa koji se može poistovjetiti s odnosima zakupodavatelja i zakupnika dok će u svim ostalim odnosima u pogledu operativnog i funkcionalnog djelovanja biti primjenjena odgovarajuće odredbe Zakona o trgovačkim društvima u pogledu poduzetničkih ugovora.-----

Članak 19.

(1) Ovaj Ugovor proizvodi pravne učinke danom potpisa ugovornih strana.-----

(2) Ugovor je potpisan u 5 (pet) primjeraka od kojih jedan ostaje u arhivi javnog bilježnika, dva pripadaju zakupodavatelju, a dva zakupniku.-----

Članak 20.

(1) U znak da su ovaj Ugovor sačinili savjesno i promišljeno, da on predstavlja njihovu pravu, ozbiljnu, slobodnu volju, te u znak prihvatanja prava i obveza koje iz njega proizlaze, zakupodavatelj i ovlašteni predstavnik zakupnika ovaj Ugovor vlastoručno potpisuju.-----

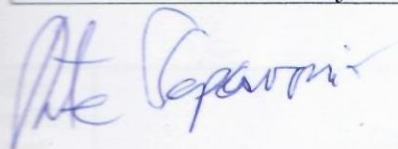
U Zagrebu, dana 11. (jedanestog) listopada 2023. (dvijetisućedvadesetitreće) godine.-----

ZAKUPODAVATELJ:

PMA GAJ d.o.o. u stečaju

ZAKUPNIK:

BIODEM d.o.o





REPUBLICA HRVATSKA

Sud u Bjelovaru

POSJEDOVNIŠKI ODJEL PAKRAC

Dana dan: 12.10.2023. 10:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321770, GAJ

Broj ZK uložka: 979

Broj dnevnika: Z-2114/2022

Broj plombe: Z-14506/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
1022/2	Ulica Đure Dolušića			26414	
	DVORIŠTE			11972	
	GOSPODARSKA ZGRADA (sustav za punjenje i doziranje)			74	
	GOSPODARSKA ZGRADA (sustav za punjenje i doziranje 2)			74	
	POMOĆNA ZGRADA (garderoba i sanitarni čvor), Gaj, Ulica Đure Dolušića 2B			15	
	TRAFOSTANICA (trafostanica 1)			17	
	TRAFOSTANICA (trafostanica 2)			17	
	GOSPODARSKA ZGRADA (kogeneracija)			60	
	GOSPODARSKA ZGRADA (kogeneracija 2)			60	
	GOSPODARSKA ZGRADA (kogeneracija 2-izmjenjivač topline)			21	
	GOSPODARSKA ZGRADA (tehnička građevina NT 3200)			27	
	GOSPODARSKA ZGRADA (tehnička građevina NT 9000)			27	
	SILOS (horizontalni silos)			5064	
	SPREMNIK (fermentor 2)			726	
	SPREMNIK (spremnik digestata)			726	
	SPREMNIK (spremnik digestata 2)			726	
	SPREMNIK (fermentor)			726	
	SILOS (horizontalni silos 2)			6082	
	UKUPNO:			26414	

DRUGI ODJELJAK

Sadržaj upisa	Primjedba
---------------	-----------

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.1	<p>Zaprimljeno 07.02.2022.g. pod brojem Z-2114/2022</p> <p>ZABILJEŽBA, temeljem Obavijesti Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Požega Odjela za katastar nekretnina Pakrac, Klasa: UP/I 932-07/22-02/1, Urbr: 541-22-03/2-22-4 od 12.01.2022. i članka 149. st. 1. Zakona o gradnji, da je za novoevidentirane građevine u katastru na k.č.br.: 1022/2 - SILOS, (horizontalni silos) 5064 m², -SILOS, (horizontalni silos 2) 6082 m², - SPREMNIK (fermentor) 726 m², - SPREMNIK, (fermentor 2) 726 m², - SPREMNIK, (spremnik digestata) 726 m², - SPREMNIK, (spremnik digestata 2) 726 m², -GOSPODARSKA ZGRADA, (tehnička građevina NT 9000) 27 m², - GOSPODARSKA ZGRADA, (tehnička građevina NT 3200) 27 m², - GOSPODARSKA ZGRADA, (kogeneracija) 60 m², - GOSPODARSKA ZGRADA, (kogeneracija 2) 60 m², - GOSPODARSKA ZGRADA, (kogeneracija 2 - izmjenjivač topline) 21 m², - TRAFOSTANICA, (trafostanica 1) 17 m², - TRAFOSTANICA, (trafostanica 2) 17 m², - POMOĆNA ZGRADA, (garderoba i sanitarni čvor), Gaj, Ulica Đure Dolušića 2B 15 m², -GOSPODARSKA ZGRADA, (sustav za punjenje i doziranje) 74 m², - GOSPODARSKA ZGRADA, (sustav za punjenje i doziranje 2) 74 m² priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za gospodarstvo i graditeljstvo Požeško-slavonske županije, Ispostava Pakrac, Klasa:UP/I-05/19-01/000011, Urbroj:2177/1-06-01/2-19-0010 od 30.12.2019.</p>	zabilježba

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	PMA GAJ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 45045011090, ULICA ĐURE DOLUŠIĆA 2B, 34550 LIPIK, HRVATSKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 15.04.2016.g. pod brojem Z-6795/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, ANEX UGOVORU O KUPOPRODAJI 11.03.2016, UGOVOR O KUPOPRODAJI 01.07.2015, UGOVOR O KUPOPRODAJI 19.01.2015, POTVRDA GRADA LIPIKA 23.02.2016, TABULARNA IZJAVA GRADA LIPIKA 11.03.2016, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 14.04.2016, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU 04.09.2014, prava prvokupa na k.č. 1021, 1022/1, 1022/2, 1024/2 u A, na rok od 3 godine.</p>		ZABILJEŽBA
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 26.01.2018.g. pod brojem Z-1577/2018</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POSLOVNOM UDJELU RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 18.01.2018, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj: PZOE-05/17 sa Prilogom 1 od 05.01.2018 godine, za iznos od 47.607.274,72 kn (slovima: četrdesetsedammilijunašestosedamtisućadvjestosedamdesetčetirkuneisedamde setdvijelipe), što je na dan 06.09.2017., (slovima: šestogrujnadvijetisućesedamnaeste) godine predstavljalo protuvrijednost od 6.425.129,69 EUR (slovima: šestmilijunačetristodvadesetpettisućastodvadesetdeveteuraishezdesetdevetcenti), uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 3% (slovima: tri posto) godišnje na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u skladu s važećom Odlukom o kamatnim stopama založnog vjerovnika, promjenjiva, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: PZOE-05/17 s Prilogom 1 i predmetnom Sporazumu, za korist:</p>	47.607.274,72 KN	

C

Teretovnica

edba

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB		

rdjuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.10.2023.

diak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 649022/2023

ba

Izdao:

SLUŽBENA OSOBA:

VESNA KELEČIĆ

PRISJEDNIK
Marija Pezer

Kontrolni broj: 196243098e5c8b0

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U slučaju sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

edba

edba

JEŽBA

Ja, javni bilježnik Vesna Kelečić, Zagreb, Zagrebačka avenija 104,
temeljem čl. 27. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama i čl. 3., 4. i 8. Pravilnika o elektroničkom
poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga elektroničkim putem

izdajem zemljišnoknjižni izvadak

Javnobilježnička naknada naplaćena po čl. 10. st. 2. Pravilnika o elektroničkom poslovanju korisnika i
ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67
eur.

Sudska pristojba se ne plaća temeljem Uredbe o tarifi sudskih pristojbi / Oslobođeno od plaćanja
sudske pristojbe temeljem Zakona o sudskim pristojbama

Broj: OV-12631/2023

Zagreb, 12.10.2023.



Javni bilježnik
Vesna Kelečić

PRISJEDNIK
Marija Pezer

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

A HRVATSKA

ud u Bjelovaru
OKNJIŽNI ODJEL PAKRAC
lan: 12.10.2023. 10:14

Verificirani ZK uložak

a općina: 321770, GAJ

Broj ZK uložka: 1025

g dnevnika: Z-13667/2021
mbe: Z-14506/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Broj mližišta (kat. stlice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
5/3	ULICA ĐURE DOLUŠIĆA			5307	
	ORANICA			5307	
	UKUPNO:			5307	

B Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
ski dio: 1/1	
I D.O.O. U STEČAJU, OIB: 45045011090, ULICA ĐURE DOLUŠIĆA 2B, 34550 LIPIK, KA	

C Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
primljeno 30.07.2021.g. pod brojem Z-13667/2021	1.000.000,00 EUR	
OKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PUNOMOĆ 28.07.2021, UGOVOR O SNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 28.07.2021, radi osiguranja novčane tražbine znosu od 1.000.000,00 Eura, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te ama uvjetima iz ugovora, ENERGIE EFFIZIENS HANDELS GMBH, OIB: 33698920798, RAUHAUSGASSE 37, BEČ, AUSTRIJA		

se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.10.2023.

upisan pod OSS evidencijskim brojem 649027/2023



Izdao:

SLUŽBENA OSOBA:
VESNA KELEČIĆ

PRISJEDNIK
Marija Pezer

Ja, javni bilježnik Vesna Kelečić, Zagreb, Zagrebačka avenija 104,
temeljem čl. 27. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama i čl. 3., 4. i 8. Pravilnika o elektroničkom
poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga elektroničkim putem

izdajem zemljišnoknjižni izvadak

Javnobilježnička naknada naplaćena po čl. 10. st. 2. Pravilnika o elektroničkom poslovanju korisnika i
ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67
eur.

Sudska pristojba se ne plaća temeljem Uredbe o tarifi sudskih pristojbi / Oslobođeno od plaćanja
sudske pristojbe temeljem Zakona o sudskim pristojbama

Broj: OV-12632/2023

Zagreb, 12.10.2023.



Javni bilježnik
Vesna Kelečić

PRISJEDNIK
Marija Pezer



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Vesna Kelečić

Zagreb, Zagrebačka avenija 104

Poslovni broj: OV-12633/2023

Ja, javni bilježnik Vesna Kelečić, Zagreb, Zagrebačka avenija 104, potvrđujem da su stranke:

PMA GAJ d.o.o. u stečaju, MBS 010092427, OIB 45045011090, Lipik, Ulica Đure Dolušića 2B,
zastupano po stečajni upravitelj **ANTE ŠEPAROVIĆ, OIB 07025011990, ZAGREB, GRAD**
ZAGREB, MARTIĆEVA ULICA 73, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br.
111127939 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar
elektroničkim putem na današnji dan, **zakupodavatelj,**

BIODEM d.o.o., MBS 010091262, OIB 23194553846, Maslenjača, Velika Maslenjača 46,
zastupano po direktoru **MARIJAN CENGER, OIB 19072619881, GRUBIŠNO POLJE,**
GRUBIŠNO POLJE, JULIJA KLOVIĆA 6, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu
iskaznicu br. 114730222 PP Grubišno polje, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski
registar elektroničkim putem na današnji dan, **zakupnik**

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA -**
BIOPLINSKOG POSTROJENJA od 11.10.2023., s prilogima na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara
propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog
javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima
snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga
proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 13,27 eur. Javnobilježnička
nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 116,38 eur uvećana za PDV u iznosu
od 29,10 eur.

Zagreb, 12.10.2023.



Javni bilježnik

Vesna Kelečić

Za javnog bilježnika javnobilježnički
prisjednik Marija Pezer

Blank document with faint, illegible text impressions.

