

ULJANIK Proizvodnja opreme d.d. u stečaju, OIB: 66833856731, Vodnjan, Željeznička 23 (adresa za dostavljanje pismena 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 uz istu, koja 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 1.500,00 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: poslovna hala), a Zakupnik je prima u zakup radi obavljanja svoje djelatnosti.

(2) Zakupodavac daje u zakup mostnu dizalicu, bočni viljuškar, pet strojeva za zavarivanje (u daljnjem tekstu: oprema), a Zakupnik ih prima u zakup radi obavljanja svoje djelatnosti.

(3) Zakupnik je upoznat sa činjenicom da se poslovna hala i oprema 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. studenog 2019. godine do prodaje nekretnine u stečajnom postupku, tj. zakup prestaje danom kojim rješenje suda o dosudi poslovne hale kupcu postane pravomoćno.

(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 4.**

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

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

(3) Troškovi nekretnine koje plaća Zakupnik su slijedeći: komunalna naknada i naknada za uređenje voda.

(4) Sve ostale režijske troškove koji nisu navedeni u stavku 3. ovog članka (npr. struja, plin, voda, odvoz smeća, i dr.) dužan je snositi Zakupnik, (RAZLUČITI OD DRUGIH ZAKUPNIKA, UTVRDITI KAKO), i to po dospijeću računa.

(5) Stečajna upraviteljica Zakupodavca dužna je režijske račune koji joj budu dostavljeni od strane pružatelja režijskih usluga dostaviti Zakupniku najkasnije u roku od tri dana od primitka istih na e-mail adresu Zakupnika koji glasi aulon.pu@gmail.com.

(6) Zakupnik se obvezuje jednom mjesečno na e-mail adresu stečajne upraviteljice Zakupodavca, koji glasi stecajni.milena.veljovic@gmail.com, dostaviti uplatnice kao dokaz da uredno podmiruje sve režijske obveze iz stočke 5. ovog članka.

(7) 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.

(8) 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 kuna.

### **Obveze Zakupnika**

#### **Članak 5.**

(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 6.**

(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 7.**

(1) Zakupodavac predaje poslovnu halu i opremu u zakup Zakupniku dana 01. studenog 2019. godine.

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

(3) Zakupnik je upoznat sa činjenicom da se poslovna hala i oprema prodaju u stečajnom postupku, da zakup traje najkasnije do prodaje istih u stečajnom postupku, te da ga kupac istih može prisilno iseliti iz poslovne hale u skladu sa odredbama Ovršnog zakona. Zakupnik u tom slučaju nema pravo na naknadu štete.

## **Članak 8.**

## **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 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 trideset (30) 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.

## **Članak 9.**

## **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 10.**

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

#### **Članak 11.**

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 12.**

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