

Remont naftnih postrojenja d.o.o., u stečaju, OIB: 49596297348, Kralja Zvonimira 14, Božjakovina, Dugo Selo, zastupano po stečajnom upravitelju Goranu Brozoviću, (dalje u tekstu: Zakupodavac), s jedne strane

i

Maasch & Kirsch GmbH & Co. KG, Burgkirchener Straße 179, D-84489 Burghausen, OIB: 02879841288, zastupano po direktoru Johannes Wolfmaier (dalje u tekstu: Zakupnik), s druge strane

sklapaju sljedeći:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOGA PROSTORA

[n a c r t]

Članak 1.

(1) Zakupodavac daje Zakupniku u zakup poslovni prostor u proizvodno-skladišnoj poslovnoj zgradi u Božjakovini, na adresi Ulica kralja Zvonimira 14, pošta 10370 Dugo Selo. Spomenuta poslovna zgrada nalazi se na katastarskoj čestici broj 3389, katastarska općina 308021 Brckovljani, i upisana je u ZK uložak broj 3835 zemljišne knjige koju vodi Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo. U tom je ZK ulošku u posjedovnici nekretnina opisana kako slijedi: Kralja Zvonimira 26927 m², oranica 17985 m², dvorište 7055 m², poslovna zgrada Kralja Zvonimira 1887 m², ukupno 26927 m². Izvadak iz BZP-a (neslužbena kopija) priložen je ovom ugovoru i čini njegov sastavni dio.

(2) Poslovni prostor koji se daje u zakup sastoji se od prostorija ukupne površine oko 1.456 m² u sjeverozapadnoj polovini prizemlja zgrade, i to u proizvodno-skladišnom dijelu prizemlja: zavarivačka radiona 34,40 m², manipulativni predprostor 41,30 m², mehaničarska radiona 60,00 m², radni prostor 256,40 m², radni prostor krana 506,00 m², manipulativni radni prostor 121,50 m², bravarska radiona 96,00 m², te u uredskom dijelu prizemlja: vjetrobran 26,15 m², recepcija 31,65 m², blagovaonica 63,80 m², prostorija sa strujnim ormarima 11,60 m², kotlovnica 18,45 m², ostava 8,35 m², ured 13,40 m², hodnik 13,70 m², čajna kuhinja 11,85 m², wc 10,50 m², ženska garderoba 17,70 m², ženski sanitarni prostor 10,00 m², muška garderoba 43,70 m², muški sanitarni prostor 17,65 m², praonica rublja 12,00 m² (navedene su neto građevinske površine prema projektu zgrade). U zakup se daje i određena oprema i alat koji se nalaze u poslovnom prostoru i popisani su u prilogu koji čini sastavni dio ovog Ugovoru.

(3) Radi izbjegavanja dvojbe, ugovorne strane suglasno utvrđuju da postrojenje za bušenje (engleski: „drilling rig“) KB210 Cardwell s pripadajućim demontiranim dijelovima nije predmet zakupa.

(4) Poslovni prostor s opremom i alatom iz stavaka (1) i (2) ovog članka (dalje u tekstu: Predmet zakupa) predaje se zakupniku na korištenje u viđenom stanju, s eventualnim napomenama u primopredajnom zapisniku.

Članak 2.

- (1) Poslovni prostor trenutno nije opskrbljen aktivnim komunalnim priključcima. Zakupnik će o svom trošku ishoditi ponovno priključenje komunalija koje su mu potrebne, a Zakupodavac će mu dati sve suglasnosti i ovlaštenja potrebne za priključenje i pružiti mu i drugu za to potrebnu pomoć.
- (2) Zakupnik potvrđuje da je pregledom utvrdio da je Predmet zakupa osposobljen i da odgovara svrsi radi koje ga Zakupnik uzima u zakup.
- (3) Zakupnik se obvezuje u dogovoru sa Zakupodavcem postaviti jasne fizičke pregrade koje će zakupljeni poslovni prostor fizički odvojiti od ostalog prostora.

Članak 3.

- (1) Zakupnik će koristiti Predmet zakupa za obavljanje svoje registrirane gospodarske djelatnosti, a to je proizvodnja metalnih konstrukcija i njezinih dijelova. Svako drugo korištenje, koje bi bilo izvan okvira gospodarske djelatnosti za koju je Zakupnik registriran, nije dopušteno i može biti razlog raskida ugovora o zakupu.
- (2) Zakupodavac je suglasan da Zakupnik, po potrebi, na Poslovnom prostoru vidljivo istakne svoju tvrtku i znakove.

Članak 4.

- (1) Mjesečni iznos zakupnine za Predmet zakupa iznosi 6.000,00 (šesttisuća) eura bez PDV-a i dospijeva na naplatu svakog 15. (petnaestog) u mjesecu za tekući mjesec (dalje u tekstu: Zakupnina), koju zakupninu će Zakupnik uplaćivati na Zakupodavčev račun otvoren kod Hrvatska poštanska banka d.d. IBAN:HR3923900011101439989 Za razdoblje od dana sklapanja ovog ugovora do kraja mjeseca u kojem je Ugovor sklopljen zakupnina je razmjerna broju dana toga razdoblja.
- (2) Na zakupninu iz prethodnog stavka ovog članka Zakupodavac će zaračunavati PDV, osim ako budu ostvareni propisani preduvjeti za oslobođenje od zaračunavanja PDV-a (ako zakupac dokaže porezni status koji opravdava izdavanje računa s oznakom „reverse charge“, ili drugo).
- (3) Osim zakupnine, Zakupnik se obvezuje plaćati i troškove energije i drugih komunalnih usluga, po računima davatelja tih usluga. U trenutku sklapanja Ugovora nitko ne koristi nekretninu, jer je Zakupodavac u stečaju i ne obavlja djelatnost, a drugih korisnika nema, tako da će Zakupnik biti jedini korisnik nekretnine i zbog toga će plaćati sve troškove energije i drugih komunalnih usluga. Ako tijekom trajanja zakupa još netko počne koristiti nekretninu (uključujući Zakupodavca), Zakupnik će nadalje plaćati razmjerni dio troškova prema stvarnoj potrošnji.
- (4) Zakupnik je dužan zajedno s prvom zakupninom uplatiti Zakupodavcu i iznos od [koliko?] (slovima) eura u svrhu osiguranja iz kojeg se zakupodavac može namiriti u slučaju da mu nastane šteta uzrokovana od strane zakupnika ili osoba za koje on

odgovara te u slučaju da Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ni nakon 15 dana od primitka Zakupodavčeve opomene.

Članak 5.

- (1) Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme do 31. prosinca 2024. godine.
- (2) Ugovorne strane se uzajamno obvezuju sklopiti ugovor o zakupu cijele proizvodno-skladišne poslovne zgrade sa cjelokupnom opremom, za razdoblje zakupa od 1. siječnja 2025. do 31. prosinca 2025. godine ili do eventualne ranije prodaje zgrade u stečajnom postupku, a iznos mjesečne zakupnine za taj cjeli poslovni prostor iznositi će 12.000,00 eura (slovima: dvanaesttisuća eura) bez PDV-a. Ugovorne strane se obvezuju sklopiti takav ugovor pod uvjetom da Zakupodavčev stečajni upravitelj za to dobije suglasnost iz članka 230. Stečajnog zakona.
- (3) Zakupnik ima namjeru kupiti cijelu nekretninu opisanu u stavku (1) članka 1. Ugovora. Zakupodavac je u stečaju i zbog toga ne može ugovoriti pravo prvokupa u korist Zakupnika, ali se obvezuje da neće učiniti ništa što bi Zakupniku otežalo da kupi cijelu nekretninu i učiniti će sve što je u njegovoj moći i što je u skladu sa zakonom da omogući ili olakša Zakupniku da kupi cijelu nekretninu.

Članak 6.

- (1) Zakupodavac se obvezuje uvesti Zakupnika u posjed Predmeta zakupa odmah nakon sklapanja ovog Ugovora.
- (2) Po isteku vremena na koji je ovaj ugovor sklopljen, ako ne bude sklopljen ugovor iz drugog stavka prethodnog članka, Zakupnik se obvezuje bez odgode predati Predmet zakupa Zakupodavcu u posjed i na raspolaganje.

Članak 7.

- (1) Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja Predmeta zakupa, kao i troškove popravaka izazvanih redovitim korištenjem opreme, alata i stvari.
- (2) Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na Predmetu zakupa, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret Zakupodavca, Zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti Zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.
- (3) Zakupnik se obvezuje postupati s pažnjom dobrog gospodara u korištenju Poslovnog prostora.

Članak 8.

- (1) Zakupnik može izvoditi radove i preuređivati Predmet zakupa samo uz prethodno pisano odobrenje Zakupodavaca, a na vlastiti trošak.

(2) Zakupnik nema pravo dati Predmet zakupa u podzakup.

Članak 9.

(1) Svaka ugovorna strana može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ovim Ugovorom ili zakonom.

(2) Zakupodavac može otkazati ovaj ugovor iz svih razloga iz članka 26. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, osim iz točke 3. te odredbe (u slučaju da bez svoje krivnje ne može koristiti drugi poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik).

(3) Zakupnik može otkazati Ugovor o zakupu ako dođe do toga da Predmet zakupa ne bude u funkciji te ga ne bude moguće koristiti u kontekstu redovnog i nesmetanog funkcioniranja pogona, a u primjerenom roku koji mu Zakupnik za to ostavi Zakupodavac ne dovede Predmet zakupa u stanje u kojemu ga je dužan predati i održavati.

(4) U slučaju skrivljenog ponašanja neke ugovorne strane, koje nije ispravljeno u roku koji je druga stranica ostavila toj ugovornoj strani za ispravljanje takvog ponašanja, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Zakona o obveznim odnosima.

Članak 10.

(1) Ovaj Ugovor može se izmijeniti ili dopuniti samo pisanim putem, a u protivnom izmjene i dopune nemaju pravni učinak.

(2) Na odnose koji nisu posebno određeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Zakona o obveznim odnosima.

Članak 11.

(1) Stranke su suglasne da se sva pismena, obavijesti, opomene i otkazi ovog Ugovora između stranaka upućuju elektroničkom poštom, i to za Zakupodavca na: goran.brozovic@gmail.com a za Zakupnika na:

(2) U slučaju promjene email adrese, svaka strana se obvezuje obavijestiti drugu stranu putem e-pošte što je prije moguće. U suprotnom, svaka pošiljka poslana na gore navedenu adresu, a bude vraćena kao neuručena, smatrat će se valjano primljenom.

Članak 12.

Za slučaj eventualnog spora koji neće moći prethodno riješiti mirnim putem, stranke ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu i primjenu hrvatskog materijalnog i procesnog prava.

Članak 13.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjeraka, po jedan za svaku ugovornu stranu.

U Zagrebu, [datum] 2024. godine

Zakupodavac:

Zakupnik:

Goran Brozović, stečajni upravitelj

Johannes Wolfmaier, direktor

DRAFT