

ALPRO-ATT d.o.o u stečaju, Plano, Trogirska Cesta 4, OIB: 51191227541 kao Zakupodavac (u daljnjem tekstu zakupodavac), te TABAK GRUPA, Poslovna zona grabi 3, Poličnik, OIB: 26214959465, kao Zakupnik (udaljenjem tekstu zakupnik) dana 1.2.2023 god. potpisuju ovaj

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 1. Predmet ugovora

Predmet ovog ugovora je nekretnina, proizvodni pogon Zaprešić, koji se nalazi na adresi Krapinska cesta 64, Zaprešić, upisana pri Katastarskoj općini Zaprešić Broj ZK uložka: 2927, i to kat.čest.325 ZU 1063, 322 ZU5290 k.o. Zaprešić, POSLOVNA ZGRADA BR. 64 I DVORIŠTE, ZAPREŠIĆ, površine 10948 m², kat.čest. 322, ORANICA, površine 4761 m², te kat.čest.323, ORANICA površine 42 m², sveukupne površine od 15.751 m², te dugotrajne imovina zakupodavca u obliku strojeva, opreme i alata, a koji su kao privitak sastavni dio ovog ugovora. Zakupnik će kao dobar gospodarstvenik koristiti strojeve, opremu i alate koje mu ovim ugovorom ustupa zakupodavac.

Članak 2. Trajanje ugovora

Ugovor o zakupu počinje teći od dana kada je zakupnik ušao u posjed nekretnine, dana 1.2.2023, te preuzeo stoji, alat i opremu na korištenje. Ugovor se potpisuje na neodređeni rok, točnije na rok dok predmetna nekretnina, koja će se prodavati uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka, ne dobije novog vlasnika i novi vlasnik uđe u njezin posjed.

O predaji predmeta ovog Ugovora strane će sastaviti poseban zapisnik u koji će unijeti podatke o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor i strojevi, oprema i alati. Po prestanku zakupa, zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kome ga je i primio, a uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovitog korištenja tog prostora i pokretnina. O primopredaji ispraznjenog poslovnog prostora i pokretnina ugovorne strane sastavljaju zapisnik.

Članak 3. Visina zakupnine i plaćanje

Mjesečni iznos zakupa poslovnog prostora iz ovog ugovora iznosi 1.327,23 EUR/10.000,00 kn + PDV, koji se zakupac obvezuje plaćati mjesečno do svakog petnaestog (15) u mjesecu za protekli mjesec, o čemu će mu zakupodavac izdati potvrdu. Osim ugovorenog zakupa, zakupac se obvezuje plaćati sve režijske troškove koji terete poslovni prostor prema stvarnoj potrošnji, te snositi troškove tekućeg održavanja, dok izvanredne troškove snosi zakupodavac. U obveze koje zakupac snosi, ulaze troškovi: 1. električne energije prema ostvarenoj potrošnji, 2. grijanja prema ostvarenoj potrošnji, 3. odvoza smeća, troškove dezinfekcije, deratizacije i dezinsekcije, 4. vode prema stvarnoj potrošnji, 5. komunalne i vodovodne naknade prema stvarnoj potrošnji i prema originalnim računima koje je zakupodavac dužan priložiti uz račun zakupcu, 6. održavanje protupožarnih uređaja, 7. osiguranje imovine. U slučaju kašnjenja s plaćanjem, primjenjuje se zakonska kamatna stopa koju je dužan platiti zakupnik. Žalbe i prigovori na račun su moguće unutar 10 dana od dana izdavanja istog.

Članak 4. Korištenje strojeva, opreme i alata

Zakupnik ne smije koristiti zakupljenu opremu na bilo koji drugi način ili namjenu nego što joj je stvarna namijenjena. Zakupnik mora održavati opremu sukladno uputama za rukovanje na svoj trošak te i njeno skladištenje u odgovarajućim uvjetima. Zakupnik je dužan osigurati da rukovanje opremom provode pojedinci s adekvatnim znanjima, dozvolama te da su uvjeti za sigurno rukovanje osigurani. Zakupnik je dužan provoditi svakodnevnu inspekciju opreme te odstupanja od nominalnog stanja odmah prijaviti Zakupodavcu.

Zakupnik je u potpunosti upoznat s naravi imovine koju uzima u najam, njene specifikacije, potrebne uvjete za rad, te potrebna znanja. Zakupodavac nije odgovoran za materijalnu i nematerijalnu štetu, ozljede na radu, ekonomski gubitak ili bilo koji drugi negativni utjecaj proizašao iz korištenja zakupljene imovine. Zakupniku je izričito zabranjeno iznošenje bilo koje imovine zakupodavca iz proizvodnog pogona Plano, a razmjешtaj imovine unutar pogona je dozvoljen uz suglasnost zakupodavca.

Članak 5. Odgovornost i popravci

Zakupnik je dužan čuvati opremu pažnjom dobrog gospodara, te je dužan izvršiti popravke ili popraviti oštećenja na strojevima, alatu i opremi koje je uzrokovao i odgovara zakupodavcu za štetu koja nastane zbog protuugovorne uporabe i uporabe kojoj stvar nije namijenjena, neovisno o tome je li opremu rabio zakupnik ili neka osoba po njegovu nalogu, no ne odgovara za pogoršanje opreme koji nastaje zbog redovite uporabe. Zakupodavac ima pravo naplatiti naknadu proporcionalnu šteti koja nastane na imovini zakupodavca. Za potpuno nefunkcionalnu opremu zakupodavac naplaćuje iznos vrijednosti uništene stvari koji je procijenio sudskih vještak prilikom vještačenja vrijednosti pokretne imovine zakupodavca. Ukoliko se pri primopredajnom zapisniku, nakon raskida ugovora, ustanovi da nedostaje dio pokretnina, koje su sastavni dio ovog Ugovora, zakupnik odgovara za nastalu štetu. Visina štete se određuje prema procijenjenoj vrijednosti sudskog vještaka za vrijednost koju je izvještačio prilikom popisa imovine. Ugovorne strane su suglasne da zakupodavac, uz prethodnu najavu, za vrijeme trajanja ovog ugovora ima pravo nadzora nad strojevima, opremom i alatima koju je predao u posjed zakupniku..

Članak 6. Prestanak ugovora

Svaka strana može otkazati predmetni Ugovor o zakupu, uz obvezu bilo koje ugovorne strane da priopćenje o namjeri raskida dostavi drugoj strani preporučenom pošiljkom najkasnije trideset (30) dana prije namjere raskida istog. Zakupodavac zadržava mogućnost trenutnog raskida ugovora sa zakupnikom, ako isti ne izvršava svoje obveze o redovnom plaćanju svojih obveza, postupanju s opremom u skladu s uputama ili drugim postupcima za koje zakupodavac procijeni da bi mu mogli nanijeti štetu, te u tom slučaju otkaz ugovora odmah proizvodi pravne učinke.

Članak 7. Bjanko zadužnica

Zakupnik se obvezuje da u roku od petnaest (15) dana od potpisa ovog ugovora, zakupodavcu dostaviti pravilno ispunjenu bjanko zadužnicu na iznos do 1.000.000,00 kn /132.722,80 EUR. U slučaju da zakupnik ne dostavi zakupodavcu bjanko zadužnicu smatrat će se da je potpisani ugovor raskinut u roku od petnaest (15) dana od njegovog potpisa.

Članak 8. Ovrha

Zakupnik prihvaća da će se ako nije podmirio svoje obveze temeljem ugovora prema zakupodavcu pokrenuti naplata potraživanja sukladno Ovršnim zakonom. Zakupnik može izbjeći ovršni postupak ako prilikom primitka obavijesti o pokretanju ovršnog postupka uplati cjelokupni iznos potraživanja s obračunatim zakonskim kamatama i drugim troškovima. Sukladno tome zakupnik prihvaća da zakupodavac ima pravo pokrenuti postupak potraživanja i nakon dogovorenog razdoblja zakupa sukladno ugovoru.

Članak 9. Sporovi

Svaki spor temeljen na ovom Ugovoru će ugovorene strane nastojati riješiti sporazumno. Ukoliko strane ne uspiju postići sporazum, pokrenut će se sudski postupak pri Trgovačkom sudu u Splitu.

Članak 10.

Za sve ono što nije regulirano odredbama ovog Ugovora primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora, te Zakona o obveznim odnosima.


Članak 11 .

Ovaj ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan primjerak.

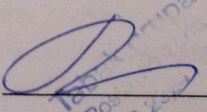
Članak 12.

U znak pristanka na prava i obveze iz ovog ugovora stranke ga potpisuju.

U Splitu, 1.2.2023


ALPRO-ATT d.o.o.
u stečaju
PLANO

ZAKUPODAVAC


Poslovanje d.o.o.
Grablj
Poličnik

ZAKUPNIK

ALPRO-ATT d.o.o u stečaju, Plano, Trogirska Cesta 4, OIB: 51191227541 kao Zakupodavac (u daljnjem tekstu zakupodavac), te TABAK GRUPA, Poslovna zona grabi 3, Poličnik, OIB: 26214959465, kao Zakupnik (udaljnjem tekstu zakupnik) dana 1.2.2023 god. potpisuju ovaj

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 1. Predmet ugovora

Predmet ovog ugovora je nekretnina, proizvodni pogon Plano, upisana pri Općinskom sudu Split, ispostava Trogir, broj ZK uložka: 6873 i to: čest.1916/1 ZGR ZGRADA površine 934 m², čest. 1916/2 ZGR ZGRADA površine 904 m², čest. 2621/1 GOSPODARSKO DVORIŠTE površine 3781 m², čest. 2635/1 DVOR površine 3482 m², čest. 2635/2 DVORIŠTE površine 2805 m², čest. 2635/3 GOSPODARSKO DVORIŠTE površine 1540 m³, sveukupne površine 13.446 m², a koja se nalazi na adresi Trogirska cesta 4, 21220 Plano, te dugotrajne imovina zakupodavca u obliku strojeva, opreme i alata, a koji su kao privitak sastavni dio ovog ugovora. Zakupnik će kao dobar gospodarstvenik koristiti strojeve, opremu i alate koje mu ovim ugovorom ustupa zakupodavac.

Članak 2. Trajanje ugovora

Ugovor o zakupu počinje teći od dana kada je zakupnik ušao u posjed nekretnine, dana 1.2.2023, te preuzeo stojeve, alat i opremu na korištenje. Ugovor se potpisuje na neodređeni rok, točnije na rok dok predmetna nekretnina, koja će se prodavati uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka, ne dobije novog vlasnika i novi vlasnik uđe u njezin posjed.

O predaji predmeta ovog Ugovora strane će sastaviti poseban zapisnik u koji će unijeti podatke o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor i strojevi, oprema i alati. Po prestanku zakupa, zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kome ga je i primio, a uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovitog korištenja tog prostora i pokretnina. O primopredaji ispražnjenog poslovnog prostora i pokretnina ugovorne strane sastavljaju zapisnik.

Članak 3. Visina zakupnine i plaćanje

Mjesečni iznos zakupa poslovnog prostora iz ovog ugovora iznosi 3.981,68 EUR/30.000,00 kn + PDV, koji se zakupac obvezuje plaćati mjesečno do svakog petnaestog (15) u mjesecu za protekli mjesec, o čemu će mu zakupodavac izdati potvrdu. Osim ugovorenog zakupa, zakupac se obvezuje plaćati sve režijske troškove koji terete poslovni prostor prema stvarnoj potrošnji, te snositi troškove tekućeg održavanja, dok izvanredne troškove snosi zakupodavac. U obveze koje zakupac snosi, ulaze troškovi: 1. električne energije prema ostvarenoj potrošnji, 2. grijanja prema ostvarenoj potrošnji, 3. odvoza smeća, troškove dezinfekcije, deratizacije i dezinfekcije, 4. vode prema stvarnoj potrošnji, 5. komunalne i vodovodne naknade prema stvarnoj potrošnji i prema originalnim računima koje je zakupodavac dužan priložiti uz račun zakupcu, 6. održavanje protupožarnih uređaja, 7. osiguranje imovine. U slučaju kašnjenja s plaćanjem, primjenjuje se zakonska kamatna stopa koju je dužan platiti zakupnik. Žalbe i prigovori na račun su moguće unutar 10 dana od dana izdavanja istog.

Članak 4. Korištenje strojeva, opreme i alata

Zakupnik ne smije koristiti zakupljenu opremu na bilo koji drugi način ili namjenu nego što joj je stvarna namijenjena. Zakupnik mora održavati opremu sukladno uputama za rukovanje na svoj trošak te i njeno skladištenje u odgovarajućim uvjetima. Zakupnik je dužan osigurati da rukovanje opremom provode pojedinci s adekvatnim znanjima, dozvolama te da su uvjeti za sigurno rukovanje osigurani. Zakupnik je dužan provoditi svakodnevnu inspekciju opreme te odstupanja od nominalnog stanja odmah prijaviti Zakupodavcu.

Zakupnik je u potpunosti upoznat s naravi imovine koju uzima u najam, njene specifikacije, potrebne uvjete za rad, te potrebna znanja. Zakupodavac nije odgovoran za materijalnu i nematerijalnu štetu, ozljede na radu, ekonomski gubitak ili bilo koji drugi negativni utjecaj proizašao iz korištenja zakupljene imovine. Zakupniku je izričito zabranjeno iznošenje bilo koje imovine zakupodavca iz proizvodnog pogona Plano, a razmjешtaj imovine unutar pogona je dozvoljen uz suglasnost zakupodavca.

Članak 5. Odgovornost i popravci

Zakupnik je dužan čuvati opremu pažnjom dobrog gospodara, te je dužan izvršiti popravke ili popraviti oštećenja na strojevima, alatu i opremi koje je uzrokovao i odgovara zakupodavcu za štetu koja nastane zbog protuugovorne uporabe i uporabe kojoj stvar nije namijenjena, neovisno o tome je li opremu rabio zakupnik ili neka osoba po njegovu nalogu, no ne odgovara za pogoršanje opreme koji nastaje zbog redovite uporabe. Zakupodavac ima pravo naplatiti naknadu proporcionalnu šteti koja nastane na imovini zakupodavca. Za potpuno nefunkcionalnu opremu zakupodavac naplaćuje iznos vrijednosti uništene stvari koji je procijenio sudskih vještak prilikom vještačenja vrijednosti pokretne imovine zakupodavca. Ukoliko se pri primopredajnom zapisniku, nakon raskida ugovora, ustanovi da nedostaje dio pokretnina, koje su sastavni dio ovog Ugovora, zakupnik odgovara za nastalu štetu. Visina štete se određuje prema procijenjenoj vrijednosti sudskog vještaka za vrijednost koju je izvještačio prilikom popisa imovine. Ugovorne strane su suglasne da zakupodavac, uz prethodnu najavu, za vrijeme trajanja ovog ugovora ima pravo nadzora nad strojevima, opremom i alatima koju je predao u posjed zakupniku..

Članak 6. Prestanak ugovora

Svaka strana može otkazati predmetni Ugovor o zakupu, uz obvezu bilo koje ugovorne strane da priopćenje o namjeri raskida dostavi drugoj strani preporučenom pošiljkom najkasnije trideset (30) dana prije namjere raskida istog. Zakupodavac zadržava mogućnost trenutnog raskida ugovora sa zakupnikom, ako isti ne izvršava svoje obveze o redovnom plaćanju svojih obveza, postupanju s opremom u skladu s uputama ili drugim postupcima za koje zakupodavac procijeni da bi mu mogli nanijeti štetu, te u tom slučaju otkaz ugovora odmah proizvodi pravne učinke.

Članak 7. Bjanko zadužnica

Zakupnik se obvezuje da u roku od petnaest (15) dana od potpisa ovog ugovora, zakupodavcu dostavi pravilno ispunjenu bjanko zadužnicu na iznos do 1.000.000,00 kn /132.722,80 EUR. U slučaju da zakupnik ne dostavi zakupodavcu bjanko zadužnicu smatrat će se da je potpisani ugovor raskinut u roku od petnaest (15) dana od njegovog potpisa.

Članak 8. Ovrha

Zakupnik prihvaća da će se ako nije podmirio svoje obveze temeljem ugovora prema zakupodavcu pokrenuti naplata potraživanja sukladno Ovršnim zakonom. Zakupnik može izbjeći ovršni postupak ako prilikom primitka obavijesti o pokretanju ovršnog postupka uplati cjelokupni iznos potraživanja s obračunatim zakonskim kamatama i drugim troškovima. Sukladno tome zakupnik prihvaća da zakupodavac ima pravo pokrenuti postupak potraživanja i nakon dogovorenog razdoblja zakupa sukladno ugovoru.

Članak 9. Sporovi

Svaki spor temeljen na ovom Ugovoru će ugovorene strane nastojati riješiti sporazumno. Ukoliko strane ne uspiju postići sporazum, pokrenut će se sudski postupak pri Trgovačkom sudu u Splitu.

Članak 10.

Za sve ono što nije regulirano odredbama ovog Ugovora primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora, te Zakona o obveznim odnosima.

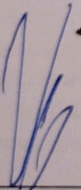
Članak 11 .

Ovaj ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan primjerak.

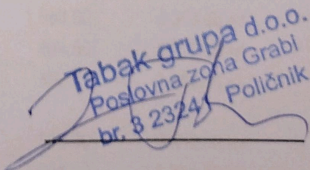
Članak 12.

U znak pristanka na prava i obveze iz ovog ugovora stranke ga potpisuju.

U Splitu, 1.2.2023


ALPRO-ATT d.o.o.
u stečaju
PLANO

ZAKUPODAVAC


Tabak grupa d.o.o.
Poslovna zona Grabri
br. 2324 Poličnik

ZAKUPNIK