PMA GAJ d.o.o. u stečaju, Lipik (Grad Lipik), Ulica Đure Dolušića 2B, OIB: 45045011090, zastupan po stečajnom upravitelju Anti Šeparoviću, 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 3. (trećeg) travnja 2024. (dvijetisućedvadesetičetvrte) godine----------

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA - BIOPLINSKOG POSTROJENJA

Članak 1.

(1) Zakupodavatelj je temeljem odluke skupštine vjerovnika u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku pod poslovnim brojem St-388/2023 nad zakupodavateljem od dana 4. ožujku 2024. godine ovlašten sklopiti ovaj ugovor o zakupu poslovnih prostorija - Bioplinskog postrojenja, sve sukladno čl. 230 st. 2 tč. 5 Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24).

(2) 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 uloška 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 uloška 1025, upisana kao katastarska čestica broj 1025/3 (posjedovni list 970)----------
- pokretnine koje su dio stečajne mase ----------

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

(4) 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.--------

(5) 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.---------

Ante Šeparović

---

(6) 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 počevši od 01. (prvog) svibnja 2024. (dvijetisućedvadesetičetvrte) godine te traje do 01. (prvog) rujna 2025. (dvijetisućedvadesetipete) godine.----------

---

(2) Stečajni upravitelj će nakon sklapanju ovog ugovora o zakupu objaviti javni poziv za podnošenje ponuda za sudjelovanje u stečajnom planu u kojem će se objaviti uvjeti sudjelovanja u stečajnom planu, a koji stečajni plan treba biti pravomoćno potvrđen do isteka zakupa iz st. 1 ovog članka, a najkasnije do 1.9.2025. godine. U uvjetima za dostavu ponuda u postupku izrade stečajnog plana bit će utvrđeno kako ako odabrani investitor po potvrđenom stečajnom planu bude Zakupnik, ugovor o zakupu se raskida prije ugovorenog isteka trajanja zakupa i to s danom pravomoćnosti sudske odluke o potvrdi stečajnog plana te će se namirenje vjerovnika, između ostalog i HBOR-a, nastaviti sukladno potvrđenom stečajnom planu, a ukoliko odabrani investitor po potvrđenom stečajnom planu ne bude Zakupnik, ugovor o zakupu ostaje na snazi do ugovorenog roka njegovog trajanja, a najkasnije do 1.9.2025. godine, neovisno o pravomoćnosti sudske odluke o potvrdi stečajnog plana.----------

---

Članak 3.

(1) Zakupnik stečajnom dužniku kao zakupodavatelju plaća mjesečnu zakupninu u iznosu od 22.400,00 EUR (slovima: dvadesetidvijetisućečetristo eura) uvećanu za iznos PDV-a po stopi od 25% te se zakupnik 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., a ista se od strane stečajnog dužnika proslijeđuje HBOR-u na način određen u stavku 3. ovog članka.----------

---

---

(2) Zakupnik snosi sve mjesečne troškove bioplinskog postrojenja i sve ostale (izravne i neizravne) troškove potrebne za nastavak proizvodnje električne energije za cjelokupno razdoblje trajanja zakupa.----------

---

(3) Stečajni dužnik, temeljem prava Hrvatske banke za obnovu i razvoj (dalje: HBOR) kao razlučnog vjerovnika na tražbini u stečajnom postupku koji se vodi nad zakupnikom temeljem ranije sklopljenog Ugovora o ustupu potraživanja iz Ugovora o otkupu el. energije br. BIOPLIN 1.f.2- 47/15 zaključenog između Hrvatskog operatora tržišta energije d.o.o. (dalje: HROTE) i stečajnog dužnika, za cjelokupno razdoblje trajanja zakupa, namiruje tražbinu HBOR-a (iz sredstava koje stečajni dužnik zaprimi od HROTE-a) po Ugovoru o kreditu PZOE-05/17 s pripadajućim dodacima, u visini od 22.400,00 EUR mjesečno, a koji uvjeti se utvrđuje kao bitnim sastojkom ovog ugovora o zakupu sklopljenog između Zakupodavatelja i Zakupnika, te se stečajni dužnik obvezuje za cjelokupno razdoblje trajanja zakupa, počevši od 1.5.2024. sa dospijećem na dan primitka sredstava od HROTE-a, namiriti tražbinu HBOR-a (iz sredstava koje stečajni dužnik zaprimi od HROTE-a) po Ugovoru o kreditu PZOE-05/17 s pripadajućim

dodacima, sve na račun koji HBOR-a nakon potpisivanja ovog ugovora o zakupu dostavi stečajnom upravitelju zakupodavatelja..----------
---

(4)Zakupnik je već ranije predao 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 dospjelih, a nenaplaćenih iznosa zakupnine te mjesečnih troškova te je ista ovjerena pred javnim bilježnikom Vesna Kelečić, Zagreb, Zagrebačka avenija 104, pod poslovnim brojem OV-12635/2023.----------
--- ---
---

(5) 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 i u odnosu na predmet djelatnosti zakupodavatelja osigurati da se registrirana djelatnost obavlja sukladno propisima Republike Hrvatkse te pozitivnim propisima (primarnim i sekundarnim pravom EU), a radi zaštite interesa i imovine stečajnog dužnika te izjegavanje povreda materijalne i/ili prekršajne/kaznene 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 insolvencijski 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 obvezan, 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 zaposlenih radnika kod zakupodavatelja. ----------

(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 aproksimatvni 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 dospjelosti te će navedene troškove zakupodavatelj obračunati zakupniku.----------

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 se od iznos koji zakupodavatelj zaprimi na svoj bankovni račun po osnovi isporučene električne energije od strane Hrvatskog operatora tržišta energije (HROTE) bez PDV-a oduzmu iznosi svih troškova koje je zakupnik sukladno čl. 5 obvezan 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, iznosa troškova stečajnog postupka koje terete stečajnog dužnika te tako dobiveni iznos uvećan za PDV od 25% 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 je već ranije predao zakupniku zadužnicu radi osiguranja naplate naknade za operativno i funkcionalno djelovanje u iznosu od 300.000,00 (slovima: tristotisuća) eura te se ista smije koristiti isključivo radi naplate dospjelih, a nenaplaćenih iznosa naknade te je ista ovjerena pred javnim bilježnikom Vesna Kelečić, Zagreb, Zagrebačka avenija 104, dana 12.10.2023. (dvanaestog listopada dvije tisuće dvadeset treće) godine pod poslovnim brojem OV-12634/2023.----------

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 eneregije, 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) 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.---------- ----------

---

Članak 8.

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

1. zakupodavatelj će do 5-og dana u svakom mjesecu izdati zakupniku račun (fakturu) sa ukupnim iznosom za plaćanje zakupnine, sve sukladno čl. 3 st. 1 i st. 3 ovog Ugovora
2. 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 i to od strane HROTE-a do kraja tekućeg mjeseca za isporuku električne energije za raniji mjesec
3. po plaćanju računa (fakture) zakupodavatelju od strane HROTE-a, zakupodavatelj će najprije platiti HBOR-u iznos iz čl. 3 st. 3 ovog Ugovora prema HBOR-u, sve sukladno čl. 3 st. 1 i st. 3 ovog Ugovora, a što predstavlja bitni sastojak ovog ugovora o zakupu
4. zakupodavatelj će do 20-og dana u svakom mjesecu, iznijeti zakupniku podatak o ukupnim iznosima troškova u obliku mjesečnog obračuna troškova koje je zakupnik obvezan snositi na predmetu zakupa u skladu s čl. 5 ovog ugovora za prethodni mjesec
5. zakupnik će do 20-og dana u svakom mjesecu 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 novčanih sredstava od strane HROTE-a, a nakon namirenja iznosa iz tč. 3 ovog stavka

(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 je prilikom sklapanja ranijeg ugovora o zakupu koji je sklopljen za razdoblje od 1. studenog 2023. godine do 1. svibnja 2024. godine, platio iznos od 8.000,00 EUR uvećan za PDV od 25% (ukupno 10.000,00 EUR) za pokriće dospjelih obveza režija predmeta zakupa i svih troškova koje je zakupnik bio obvezan snositi temeljem ovog ugovora te operativne troškove te mu je za navedeno zakupodavatelj odmah po sklapanju ranijeg ugovora izdao račun, a koji iznos od 8.000,00 EUR uvećan za PDV od 25% (ukupno 10.000,00 EUR) će se vratiti zakupniku po prestanku ovog ugovora o zakupu.----------

(2) Zakupnik je prilikom sklapanja ranijeg ugovora o zakupu koji je sklopljen za razdoblje od 1. studenog 2023. godine do 1. svibnja 2024. godine platio dvije zakupnine od 3.000,00 EUR uvećano za PDV od 25% kao polog.----------

(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 dospijeća, 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 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 pričini 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 otposlanja 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 otposlanja 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 obvezan 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.----------
---

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 ovogo 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 3 (tri) primjerka od kojih jedan ostaje u arhivi javnog bilježnika, jedan pripada zakupodavatelju, a jedan 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 prihvaćanja prava i obveza koje iz njega proizlaze, zakupodavatelj i ovlašteni predstavnik zakupnika ovaj Ugovor vlastoručno potpisuju.----------
---

U Zagrebu, dana 3. (trećeg) travnja 2024. (dvijetisućedvadesetičetvrte) godine.----------
---

ZAKUPODAVATELJ:	ZAKUPNIK:
PMA GAJ d.o.o. u stečaju	BIODEM d.o.o

PMA GAJ d.o.o.
u stečaju
SLAVENSKOG 1/II
10000 ZAGREB

BIODEM d.o.o.
MASLENJAČA, Velika Maslenjača 46

NESLUŽBENA KOPIJA

PUBLIKA HRVATSKA

Šinski sud u Bjelovaru
MLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAKRAC
nje na dan: 04.04.2024. 14:42

Verificirani ZK uložak

astarska općina: 321770, GAJ

Broj ZK uloška: 979

j zadnjeg dnevnika: Z-14506/2023
ivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina jutro	Površina čhv	Površina m2	Primjedba
	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

br.	Sadržaj upisa	Primjedba

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 07.02.2022.g. pod brojem Z-2114/2022 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.	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		
1.5	Zaprimljeno 07.09.2023.g. pod brojem Z-14506/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POS.BR: 3 ST-388/2023-12 14.07.2023	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 15.04.2016.g. pod brojem Z-6795/2016 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.		ZABILJEŽBA
3.			

Primjedba

abilježba

imjedba

njedba

JEŽBA

C
Teretovnica

r.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1	Zaprimljeno 26.01.2018.g. pod brojem Z-1577/2018 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: četrdesetsedammilijunašestosedamtisućadvjestosedamdesetčetirikuneisedamdesetdvijelipe), što je na dan 06.09.2017., (slovima: šestogrujnadvijetisućesedamnaeste) godine predstavljalo protuvrijednost od 6.425.129,69 EUR (slovima: šestmilijunačetristodvadesetpettisućastodvadesetdeveteuraišezdesetdevetcenti), 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: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB**	47.607.274,72 KN	

tvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.04.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

PUBLIKA HRVATSKA

inski sud u Bjelovaru
LJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAKRAC
nje na dan: 04.04.2024. 14:42

Verificirani ZK uložak

astarska općina: 321770, GAJ

Broj ZK uloška: 1025

j zadnjeg dnevnika: Z-14506/2023
vne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	1025/3	**ULICA ĐURE DOLUŠIĆA**			**5307**	
		ORANICA			5307	
		UKUPNO:			**5307**	

B
Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
Vlasnički dio: 1/1		
MA GAJ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 45045011090, ULICA ĐURE DOLUŠIĆA 2B, 34550 LIPIK, RVATSKA		
1.4	Zaprimljeno 07.09.2023.g. pod brojem Z-14506/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POS.BR: 3 ST-388/2023-12 14.07.2023	

C
Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 30.07.2021.g. pod brojem Z-13667/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PUNOMOĆ 28.07.2021, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 28.07.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.000.000,00 Eura, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, **AL ENERGIE EFFIZIENS HANDELS GMBH, OIB: 33698920798, BRAUHAUSGASSE 37, BEČ, AUSTRIJA**	1.000.000,00 EUR	

otvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.04.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
NATAŠA KRANJEC
Grubišno Polje, Kolodvorska 2

Poslovni broj: OV-842/2024

Ja, javni bilježnik **NATAŠA KRANJEC**, Grubišno Polje, Kolodvorska 2, potvrđujem da su stranke:

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

BIODEM d.o.o., MBS 010091262, OIB 23194553846, DARUVAR, 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, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA BIOPLINSKOG POSTROJENJA** 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 132,72 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 342,48 eur uvećana za PDV u iznosu od 85,62 eur.

Grubišno Polje, 04.04.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 GRUBIŠNO POLJE NATAŠA KRANJEC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
NATAŠA KRANJEC