

Dana 22.08.2018 godine sklopljen je u Rijeci

## Ugovor o zakupu – poslovnoj suradnji

između

društva ZIDAR d.o.o. iz Rijeke, Janka Polić Kamova 85, OIB 85272274160, MBS:040032565, zastupano po direktoru Marku Lokmeru iz Kastva, Brestovice 15, OIB 49852475199 u daljnjem tekstu: Zakupodavac.)

i

društva BETONARA KOSTRENA d.o.o. iz Kostrene, Šoići 1, OIB 30113677538, MBS 040329078 zastupano po direktoru Borisu Majnariću iz Zagreba, Petrinjska ulica 6, OIB 59020603670 OIB 866122982268 (u daljnjem tekstu Zakupnik)

### Članak 1.

#### Uvodne odredbe /pretpostavke

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

1. da je Zakupodavac pravna osoba registrirana pri Sudskom registru Trgovačkog suda u Rijeci sa osnovnom djelatnošću –graditeljstvo.
  2. da je Zakupnik pravna osoba registrirana pri sudskom registru Trgovačkog suda u Rijeci sa osnovnom djelatnošću –proizvodnja.
  3. da Zakupodavac trenutno obavlja građevinsku djelatnost na teritoriju Republike Hrvatske pretežito na području Primorsko-goranske županije.
  4. da Zakupnik ima intenciju obavljati djelatnost proizvodnje, prodaje i prijevoza betona pretežito na području Primorsko-goranske županije.
  4. da je Zakupodavcu i Zakupniku zajednički interes smanjenje troškova vođenja poslovanja u oba društva i povećanje dobiti.
  5. da je Zakupnik izrazio Zakupodavcu svoj interes da uzme u zakup građevinsko zemljište sa poslovnim prostorima, postrojenjem betonare, vozilima, strojevima i opremom Zakupodavca iz Privitka ovog Ugovora (u daljnjem tekstu: Predmet ugovora) s obzirom da udovoljava svim zakonskim uvjetima za obavljanje djelatnosti proizvodnje, prodaje i prijevoza betona te posjeduje potrebni know-how za profitabilno vođenje djelatnosti.
- Uzimajući u obzir sve gore navedene činjenice, društva pristupaju sklapanju ovog Ugovora.

### Članak 2.

#### Predmet ugovora

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet zakupa detaljno određen u pravitku-Prilog 1. popisu imovine sa shemom koji čini sastavni dio ovog Ugovora i to:

**građevinsko zemljište, poslovne zgrade, vozila, strojevi**

### Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su predmet zakupa svi objekti u vlasništvu i posjedu Zakupodavca prema popisu koji nalazi u pravitku-Prilog 1. ovog Ugovora. Zakupnik je ovlašten u objektima iz pravitka obavljati isključivo djelatnost proizvodnje, prodaje i prijevoza betona.

Djelatnost u navedenim objektima Zakupnik će obavljati u svoje ime i za svoj račun. Zakupnik izjavljuje da je pregledao objekte u kojima se obavlja djelatnost te da ih smatra odgovarajućim za navedenu namjenu.

Zakupodavac dozvoljava zakupniku da temeljem ovog Ugovora, a temeljem članka 31. Zakona o zemljišnim knjigama u zemljišnim knjigama koje se vode kod Općinskog suda u Rijeci, bez svake daljnje suglasnosti ishodi upis prava zakupa na nekretnini građevinsko zemljište k.č.br. 182/2 K.O. Kostrena- Barbara za period od 01.09.2017. do 01.09.2022. za korist i na ime društva BETONARA KOSTRENA d.o.o. iz Kostrene, Šoići 1., OIB 30113677538.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su predmet zakupa vozila i oprema koja se nalazi u objektima u vlasništvu i posjedu Zakupodavca i koja služi obavljanju djelatnosti.

Zakupnik izjavljuje da je pregledao vozila i opremu koja je predmet zakupa te da smatra kako ista odgovara svrsi.

#### Članak 4.

##### Trajanje zakupa

Ugovor o zakupu se sklapa na određeno vrijeme na rok od pet godina koji rok počinje teći od 01.09.2017. godine i traje zaključno do 01.09.2022.

#### Članak 5.

##### Zakupnina i osiguranje plaćanja

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik plaćati Zakupodavcu zakupninu u iznosu od 50.000,00 kn (slovima pedesettisućakuna).

Zakupninu iz prethodnog stavka Zakupnik će plaćati mjesečno, prema računu koji će mu izdati Zakupodavac s dospijanjem najkasnije do zadnjeg u mjesecu za tekući mjesec. Prvi puta ovakav račun dospijeva na naplatu 30.09.2017.godine.

Na iznos zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost prema važećoj stopi propisanoj Zakonom o PDV-u.

Ugovorne strane su suglasne da se obračun iz stavka 1. primjenjuje za razdoblje zakupa do zaključno 31. 12.2018. godine, nakon kojeg se ugovorne strane obvezuju sklopiti Dodatak ovom ugovoru u dijelu zakupnine, a prema procjeni Zakupodavca na osnovi poslovanja u periodu temeljem ovog Ugovora.

#### Članak 6.

##### Inventure-primopredaja

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će najkasnije do dana sklapanja ovog Ugovora obaviti inventurni popis stanja te primopredaju po svim objektima koji su predmet zakupa.

O izvršenoj primopredaji objekata iz prethodnog stavka ovog članka sastaviti će se primopredajni zapisnici potpisani po ovlaštenim osobama Zakupodavca i Zakupnika.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac odgovara za stanje objekta koji je predmet zakupa do trenutka primopredaje iz stavka prvog ovog članka. Pod tom odgovornošću se smatra i odgovornost za eventualno utvrđene manjkove i štete za razdoblje do obavljanja primopredaje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Zakupodavac od dana sklapanja ovog ugovora pa do dana primopredaje mora sudržavati od bilo kakvih aktivnosti kojima bi se ugrozilo poslovanje predmeta zakupa u cijelosti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će navedenom inventurom biti obuhvaćena i sva oprema koja se nalazi u vlasništvu i posjedu Zakupodavca i koja je predmet zakupa, a služi obavljanju djelatnosti, te da se, ovisno o stanju utvrđenom inventurom, može korigirati popis opreme.

## Članak 7.

### Dozvole za rad

Zakupodavac jamči Zakupniku da svi objekti koji su predmetom ovog Ugovora posjeduju valjane dozvole za obavljanje djelatnosti te da ni za jedan objekat nisu u tijeku postupci (sudski, upravni ili drugi) koji bi prijetili ukidanju dozvola za rad objekata s bilo kojeg zakonskog osnova.

U slučaju da iz bilo kojeg razloga koji je nastao do trenutka primopredaje dođe do ukidanja dozvole za rad bilo kojem objektu, Zakupodavac se obvezuje da će u najkraćem roku poduzeti sve potrebne radnje da se otkloni uzrok ukidanja dozvole, uz pravo Zakupnika da za taj objekat umanji iznos zakupnine i potražuje naknadu štete.

Zakupodavac jamči zakupniku da sva vozila koja su predmetom ovog Ugovora posjeduju valjane dozvole i licencije za prijevoz tereta.

Trošak osiguranja i CVH snosi Zakupodavac, dok troškove servisa, popravaka, održavanja i ostale troškove snovi Zakupnik.

## Članak 8.

### Troškovi investicijskih ulaganja

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se investicije u objekte koji su predmet zakupa obavljati temeljem Plana investicijskog ulaganja donijetog od strane Zakupnika.

Sva investicijska ulaganja nakon primopredaje objekata biti će izvršena od strane i na trošak društva Zakupnika.

U slučaju raskida Ugovora o zakupu krivnjom zakupnika ili istekom roka na koji je ugovor sklopljen, zakupnik nema pravo potraživati, odnosno isti se odriče prava na povrat sredstava s naslova izvršenih ulaganja u predmet ovog ugovora.

U slučaju raskida Ugovora od strane zakupodavca prije isteka roka važenja, ali bez krivnje zakupnika, izvršiti će se procjena i rekapitulacija izvršenih trajnih ulaganja te sporazumno dogovoriti eventualna naknada vrijednosti izvršenih ulaganja od strane zakupnika.

## Članak 9.

### Troškovi održavanja (tekućeg održavanja)

Troškovi redovnog održavanja objekata koji su predmet zakupa snosi Zakupnik u cijelosti te isto ne može prenijeti na Zakupodavca niti s tog osnova može imati bilo kakva potraživanja prema Zakupodavcu.

## Članak 10.

### Troškovi obavljanja djelatnosti

Temeljem ovog ugovora Zakupnik je u obvezi snositi sve troškove vezane za obavljanje djelatnosti u objektima koji se predmetom ovog ugovora, a što uključuje postojeće režijske troškove (struja, voda, telefon, WiFi) i to od trenutka primopredaje.

Zakupnik potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je upoznat sa svim troškovima u smislu prethodno navednom koji terete pogon u pitanju .

#### **Članak 11.**

##### Podzakup

Zakupnik nije ovlašten bez prethodne suglasnosti Zakupodavca i bez ograničenja dati sve objekte ili pojedine objekte koji su predmetom zakupa u podzakup u cijelosti ili djelomično ili prenijeti ovaj Ugovor u korist trećih pravnih osoba .

Za slučaj prethodne suglasnosti Zakupodavca, Zakupnik solidarno sa Podzakupnikom odgovara Zakupodavcu za ispunjenje svih obveza sukladno odredbama ovog Ugovora.

#### **Članak 12.**

##### Pravo prvokupa

U slučaju da Zakupodavac odluči prodati ili prenijeti koji objekt koji je predmet zakupa, o toj svojoj namjeri dužan je obavijestiti Zakupnika putem preporučene pošiljke, navodeći cijenu, rokove i uvjete prodaje. Zakupnik ima pravo prvokupa tog objekta u roku od 30 dana od dana primitka obavijesti.

U slučaju da Zakupodavac izvrši prodaju objekta trećoj osobi protivno odredbama u prethodnom stavku ovog članka , Zakupnik ima pravo potraživanja naknade štete.

#### **Članak 13.**

##### Opterećenje nekretnina

Zakupodavac je ovlašten opteretiti objekte koji su predmetom interesa društva Zakupodavca te je o tome dužan u pisanom obliku obavijestiti Zakupnika.

#### **Članak 14.**

##### Žigovi-ime

Zakupnik je ovlašten u objektima koji su predmetom interesa upotrebljavati svoje zaštićeno ime i znak te sukladno zakonskim propisima na tim objektima istaknuti svoju tvrtku.

#### **Članak 15.**

##### Ulaganje dužne pažnje

Zakupnik je obvezan sa objektima i strojevima koji su predmet ovog ugovora postupati sa pažnjom dobrog gospodarstvenika te odgovara za svako uništenje ili oštećenje objekata i/ili opreme u istima tj.strojeva koji su posljedica propuštanja dužne pažnje.

U naprijed navedenom smislu Zakupnik je dužan za vrijeme važenja ovog Ugovora osobito se držati propisa koji reguliraju građevinsku djelatnost te djelatnost proizvodnje, prodaje i prijevoza betona, propisa u svezi rada i zaštite na radu kao i zaštite okoliša i zaštite od požara.

Zakupnik je odgovoran i za primjenu drugih propisa vezanih za obavljanje djelatnosti predmetnog pogona pa preuzima odgovornost zbog neprovođenja istih.

Zakupodavac je ovlašten vršiti kontrolu rada Zakupnika, te kontrolu korištenja zakupljenog pogona i za neodgovarajuće ili štetne radnje odnosno propuste tražiti od Zakupnika da pravilno koristi taj pogon te da eventualne štetne posljedice ukloni.

Pod uništenjem ili oštećenjem se ne smatraju promjene na objektima, opremi ili strojevima koje nastanu redovnom upotrebom.

## Članak 16.

### Osiguranje

Zakupodavac/zakupnik je obvezan, za cijelo vrijeme trajanja ovog ugovora, osigurati kog prvoklasnog osiguravatelja objekte koji su predmetom ovog Ugovora, uz uvjet da se za osiguranu svotu ugovori stvarna vrijednost predmeta.

## Članak 17.

### Sporovi

Zakupodavac jamči Zakupniku da glede objekata koji su predmetom interesa nisu u tijeku nikakvi sudski sporovi ili drugi postupci koji bi mogli dovesti do prestanka ili ograničenja obavljanja djelatnosti u objektu niti da se prema najboljim saznanjima Zakupodavca takvi postupci očekuju.

## Članak 18.

### Prestanak ugovora

Zakupodavac i zakupnik mogu raskinuti ovaj ugovor u bilo koje vrijeme pisanim sporazumom ugovornih strana.

Zakupnik nema pravo na jednostrano otkazivanje ugovora o zakupu prve dvije godine zakupa, a nakon proteka roka od 2 godine od dana zaključenja ovog Ugovora dužno je pisanim putem obavijestiti Zakupodavca o raskidu ugovora sa otkaznim rokom od 6 mjeseci.

Zakupodavac može jednostrano raskinuti ugovor o zakupu u svako doba bez prava na otkazni rok neovisno o ugovornim ili zakonskim odredbama o vremenu trajanja zakupa ukoliko Zakupnik:

- ne plaća uredno zakupninu i troškove određene ovim ugovorom;
- koristi zakupljene prostore suprotno ugovorenoj namjeni;
- koristi pogon suprotno ugovorenoj namjeni
- da pogon u podzakup ili na korištenje trećoj osobi suprotno odredbama ovog ugovora
- drugim slučajevima bitne povrede odredaba ovog ugovora

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će u svim slučajevima iz stavka trećeg ovog članka Zakupodavac prije otkaza dostaviti poštom Zakupniku pisanu opomenu da u roku od najviše 15(petnaest) dana od dana primitka opomene ispuni svoje ugovorne obveze.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u slučaju prestanka ovog ugovora o zakupu krivnjom Zakupnika, Zakupnik obvezan platiti Zakupodavcu novčani iznos na ime ugovorne kazne koji odgovara iznosu 12 (dvanaest) mjesečnih zakupnina, koja tražbina dopijeva u cijelosti danom prestanka ovog ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se sva pisana prepiska i obavijesti iz ovog Ugovora imaju smatrati dostavljenim trenutkom primitka pismena, a ukoliko se pismeno nakon druge neuspješne dostave vrati sa napomenom ( "obaviješteni nije podigao" ) tada se pismeno ima smatrati dostavljenim sa trenutkom primanja takve obavijesti od strane pošiljatelja.

U slučaju prestanka ovog ugovora po bilo kojoj osnovi, objekti koji su predmetom ovog ugovora vraćaju se u posjed Zakupodavca.

Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može neposredno, temeljem ovog ugovora kao ovršne isprave, provesti postupak prisilne ovrhe radi naplate svih dospjelih novčanih tražbina Zakupodavca prema Zakupniku po ovom ugovoru te postupak prisilne ovrhe radi iseljenja odnosno ispražnjenja nekretnina koje čine pogon od osoba i stvari Zakupnika i predaje u posjed Zakupodavcu.

Protekom roka važenja ugovora ovog ugovora Zakupnik je obvezan odmah, bez odlaganja isprazniti prostor koji je predmet ovog Ugovora te predati prostor u posjed Zakupodavca i vratiti sve predmete zakupa.

Ukoliko nakon proteka roka važenja ugovora ne postupi prema prethodnom stavku ovog članka Zakupnik pristaje da Zakupodavac, bez ikakvih daljnjih obavijesti, uđe u posjed predmetnog prostora, isprazni prostor od osoba stvari te ih po potrebi smjesti na drugo mjesto odgovarajuće prema svojstvima iznijetih stvari.

U slučaju pohranjivanja i skladištenja stvari u skladu sa prethodnim stavkom ovog članka Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu na plaćanje naknade za skladištenje istih prema važećim tarifama.

## Članak 19.

### Izmjene ugovora

Ovaj ugovor se može izmijeniti samo na temelju pisanog dogovora obje ugovorne strane u obliku Dodatka ovom Ugovoru.

Pod izmjenama ovog Ugovora ne smatraju se izmjene priloga ovog ugovora.

## Članak 20.

### Rješavanje sporova

Ugovorne strane su suglasne da će sve sporove nastale u svezi sa ovim Ugovorom rješavati sporazumno, a u slučaju da to nije moguće ugovoraju nadležnost suda stvarne nadležnosti u Rijeci. U slučaju promjene osobe ili pravnog statusa Stranaka, uključujući izmjenu oblika društva Zakupnika ( bez obzira na oblik pravnog sljedništva ), prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na novu osobu Stranke odnosno pravnog slijednika Stranke.

## Članak 21.

### Stupanje na snagu

Ovaj ugovor proizvodi pravne učinke danom potpisa .

Izjave i potpisi zakonskih zastupnika ugovornih strana :

ZIDAR d.o.o. iz Rijeke, Janka Polić Kamova 85,OIB 85272274160, MBS:040032565, zastupano po direktoru Marku Lokmeru iz Kastva, Brestovice 15., OIB 49852475199

BETONARA KOSTRENA d.o.o. iz Kostrene , Šoići 1., OIB 30113677538 , MBS 040329078  
zastupano po direktoru Borisu Majnariću iz Zagreba, Petrinjska ulica 6, OIB 59020603670 OIB  
866122982268

ovim putem potvrđuju da su predmet ovog ugovora raspravili i složili se oko svake odredbe ovog Ugovora te da je isti rezultat njihovih međusobnih pregovora.

Zakonski zastupnici ujedno izjavljuju da je ovaj ugovor valjan nakon što ga potpišu i ovjere zakonski zastupnici obiju ugovornih strana .

Zakupodavac:



Zakupnik:

BETONARA KOSTRENA  
d.o.o.  
KOSTRENA

prilog 1. POPIS IMOVINE SA SHEMOM

**građevinsko zemljište k.č.br. 182/2 K.o. Kostrena- Barbara**

**poslovne zgrade ( 1-6) :**

kancelarije 2 kom, postrojenje za proizvodnju betona (betonara, silos, reciklaža, laboratorij za ispitivanje betona)– ozakonjeno temeljem Rješenja o izvedenom stanju, klasa: UP/I-361-03/13-13/3665 sve označeno u shemi kao priliku Priloga 1.

**vozila:**

**registarska oznaka**

RI-6833-A  
RI-332-MP  
RI-238-OD  
RI-3867-A  
RI-770- OL  
RI-295-MP  
RI-249-SR  
RI- 3747-B

**tip vozila**

mikser 3 os.  
mikser 3 os.  
mikser 3 os.  
mikser 4 os.  
mikser 4 os.  
pumpa 4 os.  
pumpa 4 os.  
pumpa 4 os.

**marka**

MAN  
MAN  
MERCEDES  
MERCEDES  
MAN  
MAN  
MAN  
IVECO

**Strojevi:**

utovarivač KOMATSU