

ORLJAVA d.o.o. u stečaju, Požega, Pilanski put 2, OIB: 28061327329, zastupano po zakonskom zastupniku Krešimiru Tomcu, s jedne strane, kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac) -----

I

HEMCO d.o.o., Đakovo, Ante Starčevića 196b, OIB: 20537224592, zastupano po direktoru Slobodanu Mihalj, s druge strane, kao strane Zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik), -----

Sukladno Odluci skupštine Vjerovnika ORLJAVA d.o.o. u stečaju sklopili su u Slavonskom Brodu dana 4. (četvrtog) svibnja 2022. (dvijetisućedvadesetidruge) godine slijedeći:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1. (jedan)

Ovim ugovorom uvodno označene ugovorne stranke uređuju međusobne odnose u zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Zakupodavca za potrebe proizvodnog pogona za obavljanje poslova iz predmeta poslovanja, odnosno registrirane djelatnosti Zakupnika. -----

Članak 2. (dva)

Utvrđuje se da je Zakupodavac upisan u zemljišne knjige kao samovlasnik prostora koji je predmet zakupa temeljem ovog ugovora, te da ne postoje pravne ili stvarne prepreke koje bi sprječavala sklapanje ovog Ugovora.

Članak 3. (tri)

Zakupnik uzima u zakup nekretninu zakupodavca: -----

- dio proizvodnog pogona u proizvodnoj hali u nekretnini upisanoj u k.o. Požega, kč.br. 1706/1 – Pilanski put (oranica, više zgrada i industrijsko dvorište) s ukupno 14266 m2, u površini od 500 m2. -----
- jednu kancelariju i dio hodnika u upravnoj zgradi smještenu u nekretnini upisanoj u k.o. Požega, kč.br. 1706/1 – Pilanski put (oranica, više zgrada i industrijsko dvorište) s ukupno 14266 m2, površine 35 m2.

Ukupna površina zakupljenih nekretnina iznosi 535 m2. -----

Zakupnik potpisom ovog ugovora stječe pravo i na korištenje zajedničkih dijelova nekretnine – kapije, ulaza, pristupnog puta i prometnog dijela dvorišta, u svrhu prometovanja nekretninom, bez ograničenja. -----

Zakupnik stječe i pravo korištenja sanitarnih čvorova u hodniku upravne zgrade za potrebe svojih radnika. ---

Zakupnik se poslovni prostor obvezuje koristiti za potrebe svoje djelatnosti šivanja robe, te se isti ne može koristiti u druge svrhe. -----

Članak 4. (četiri)

Zakup temeljem ovog ugovora zasniva se na određeno vrijeme u trajanju od godinu dana, do 5.5.2023., ili do donošenja pravomoćnog rješenja o prodaji zakupljenje nekretnine u stečajnom postupku, koji god uvjet prije nastupi. -----

Za slučaj da ugovor prestaje pravomoćnošću Rješenja o prodaji nekretnine u stečajnom postupku zakupodavac je dužan zakupnika pisanim putem obavijestiti o donošenju nepravomoćnog Rješenja o prodaji i upozoriti ga na činjenicu donošenja istoga, te na okolnost da s pravomoćnošću rješenja ugovor o zakupu prestaje, uz obveze predaje nekretnine u posjed sukladno čl. 12. Ugovora. . -----

Članak 5. (pet)

Zakupodavac je dužan predati Zakupniku zakupljeni poslovni prostor u posjed najkasnije s danom sklapanja ovog ugovora. -----

Zakupnik nakon pregleda preuzima u zakup poslovni prostor temeljem ovog ugovora u viđenom stanju, te izjavljuje da se odriče svih prava i prigovora vezanih uz njegove vidljive nedostatke. - -----

U postupku primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane obvezuju se sastaviti zapisnik o primopredaji u koji će unijeti podatke o stanju poslovnog prostora. -----

Članak 6. (šest)

Po izvršenom pregledu i primopredaji poslovnog prostora koji je predmet ovog ugovora Zakupnik se obvezuje koristiti ga pažnjom dobrog gospodara i samo na način kako je to određeno ovim ugovorom, te sukladno ugovorenoj namjeni poslovnog prostora.

Članak 7. (sedam)

Zakupnik odgovara Zakupodavcu za štetu koja nastane korištenjem poslovnog prostora protivno ugovoru ili njegovoj namjeni, bez obzira da li je takvo postupanje bilo njegovo, osobe koja radi po njegovom nalogu ili druge osobe kojoj je omogućio korištenje poslovnog prostora.

Članak 8. (osam)

Za vrijeme trajanja odnosa zakupa temeljem ovog ugovora Zakupniku nije dozvoljeno isti prostor drugome dati u podzakup.

Članak 9. (devet)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju mjesečnu cijenu zakupnine u visini od 10,00 (deset) kuna uvećano za pripadajući PDV po m2 zakupljene površine, koju je zakupninnu Zakupnik dužan plaćati svakomjesečno do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec, na temelju izdanog računa zakupodavca.
Zakupnik je zakupodavcu dužan istodobno s danom potpisa ovog ugovora dati jednu potpisanu i potvrđenu bjanko zadužnicu na iznos do 100.000,00 (sto tisuća) kn, kao jamstvo plaćanja zakupnine iz ovog ugovora.

Članak 10. (deset)

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora koji je predmet zakupa, sve poreze i prireze vezane uz obavljanje djelatnosti i režijske troškove sukladno stvarnoj potrošnji.
Zakupnik ima pravo na temelju ovog ugovora, uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca, izvršiti postavljanje brojila za režije (struja, plin, voda) za dio nekretnine koju isti koristi, uz napomenu kako će se trošak navedenoga odbiti od troška zakupnine.

Članak 11. (jedanaest)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da svaka od njih može otkazati ovaj ugovor u svako doba ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili zakonom, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, pisanim otkazom koji se drugoj ugovornoj strani dostavlja poštom preporučeno.

Članak 12. (dvanaest)

Ovaj ugovor prestaje istekom vremena na koje je sklopljen, danom pravomoćnosti Rješenja o prodaji nekretnine u stečajnom postupku ili istekom otkaznog roka.
Po prestanku ovog ugovora sukladno stavku 1. ovog članka Zakupnik je Zakupodavcu dužan predati zakupljeni prostor u vlasnički posjed, u stanju u kojem ga je primio u posjed, slobodan od svojih osoba i svih stvari, pri čemu se ugovorene strane obvezuju sastaviti zapisnik o primopredaji.
Ukoliko je zakup prestao zbog pravomoćnosti Rješenja o prodaji nekretnine u stečajnom postupku Zakupnik mora predati prostor Zakupodavcu u roku 30 (trideset) dana od dana zaprimanja obavijesti kojom će Zakupodavac izvijestiti Zakupnika da je došlo do prodaje nekretnine te da istu treba isprazniti.

Članak 13. (trinaest)

Ugovorene strane suglasno utvrđuju da se ovaj ugovor sklapa u obliku solemnizirane privatne isprave i ima pravnu snagu ovršnog javnobilježničkog akta.
Zakupnik bezuvjetno izjavljuje da Zakupodavac protiv njega, u slučaju nepoštivanja ugovornih odredbi, temeljem ovog ugovora može pred nadležnim tijelom neposredno provesti prisilnu ovrhu radi naplate tražbina nakon dospelosti i ovrhu radi predaje u posjed poslovnog prostora, za slučaj da zakupnik ne preda Poslovni prostor u podjed Zakupodavca sukladno članku 11.i 12. Ugovora.
Ugovorne strane suglasne su da je javni bilježnik koji će izvršiti solemnizaciju iz ovog ugovora ovlašten, u slučaju zakašnjenja Zakupnika s plaćanjem dospelih obveza, prestanka ugovora istekom vremena na koje je sklopljen ili otkazom, na ovaj ugovor staviti potvrdu ovršnosti na zahtjev Zakupodavca, uz predočenje izvotka iz poslovnih knjiga i dokaza o dospelosti.
Ugovorne strane suglasno izjavljuju da pravo izravne ovrhe po ovom ugovoru ima i pravni slijednik Zakupodavca, odnosno kupac nekretnine u stečajnom postupku.

Članak 14 (četnaest)

Troškove solemnizacije i novčane obveze po razrezu poreza po osnovi ovog ugovora snosi Zakupnik. -----

Članak 15 (petanest)

Sve eventualne i moguće sporove ugovorne strane nastojati će riješiti sporazumno, a u slučaju da u tome ne uspiju nadležan je Trgovački sud u Osijeku. -----

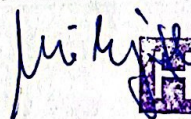

Članak 16 (šesnaest)

Ugovorne strane su suglasne da za sve odnose koji nisu uređeni ovim ugovorom vrijede odredbe relevantnih pozitivnih propisa Republike Hrvatske. -----

Članak 17 (sedamanest)

Ugovorne strane suglasne su da su ovim ugovorom na njima odgovarajući način uredile međusobne odnose u zakupu poslovnog prostora, te ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju u pet istovjetnih i istoznačnih primjeraka, od kojih po dva za svaku ugovornu stranu i jedan za potrebe solemnizacije kod javnog bilježnika. --

ZAKUPNIK:
HEMCO d.o.o.
po direktoru
Slobodanu Mihalj

ZAKUPODAVAC:
ORLJAVA d.o.o.u stečaju
po Stečajnom upravitelju
Krešimiru Tomcu



REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Zvonimir Bračun
Slavonski Brod, Ulica Petra Krešimira IV. br. 3.

Poslovni broj: OV-4862/2022

Ja, javni bilježnik **Zvonimir Bračun**, Slavonski Brod, Ulica Petra Krešimira IV. br. 3. , potvrđujem da su stranke:

ORLJAVA d. o. o. u stečaju, MBS 050034320, OIB 28061327329, Požega, Pilanski put 2, zastupano po stečajni upravitelj **KREŠIMIR TOMAC**, OIB 89208179103, **SLAVONSKI BROD, ULICA TOME BAKAČA 35**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 113636441 PU Brodsko-posavska , ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupodavac,

HEMCO d.o.o., MBS 030009021, OIB 20537224592, Đakovo, ANTE STARČEVIĆA 196/b, zastupano po članu Uprave **SLOBODAN MIHALJ**, OIB 12922458681, **ĐAKOVO, ANTE STARČEVIĆA 196A**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114248776 PP ĐAKOVO, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio 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 pročitao te ih upozorio 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 40,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 625,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 156,25 kn.

Slavonski Brod, 04.05.2022.



Javni bilježnik
Zvonimir Bračun
Za javnog bilježnika
Zvonimira Bračun
Javnobilježnička prisjednica
Mira Relić, mag.iur.

