

**MEBU d.o.o. u stečaju** iz Čakovca, Ivana pl. Zajca 17, OIB 06939724713, zastupano po stečajnom upravitelju Bogdanu Veselinoviću iz Rijeke, Marijana Stepčića 34 kao Zakupodavac (dalje u Ugovoru: Zakupodavac)

i

**FILTOM d.o.o.** iz Viškova, Furićevo 93, OIB 09918404407, zastupano po direktoru Miodragu Šarac iz Matulja, kao Zakupnik (dalje u Ugovoru: Zakupnik)

(dalje u Ugovoru zajedno: Ugovorne strane)

zaključili su, uz prethodno dobivenu suglasnost Skupštine vjerovnika stečajnom upravitelju za sklapanje ugovora s td **FILTOM d.o.o.**, sukladno čl.230.st.1. i 2.toč.5. Stečajnog zakona dana 07.listopada 2021., slijedeći

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **Predmet zakupa**

#### *Članak 1.*

Zakupodavac je vlasnik nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, zk. ul. br. 554, k.o. Modruš potok, i to kako slijedi:

- kč.br. 1287/1, u naravi gospodarska zgrada br. 31, pomoćna zgrada, spremište, trafostanica i dvorište Netretić površine 7389 m<sup>2</sup>;
- kč.br. 1287/4, u naravi pašnjak u Netretiću površine 1 čhv;
- kč.br. 1287/5, u naravi put u Netretiću površine 103 čhv;
- kč.br. 1287/6, u naravi livada Veliki Lapat površine 63 čhv;
- kč.br. 1332/5 u naravi cest površine 60 čhv;

sve nekretnine ukupne površine 227 čhv, 7389 m<sup>2</sup>.

Predmet zakupa je i postrojenje za preradu biodizela izgrađeno na opisanim nekretninama sa svim pripadajućim dijelovima i strojevima opisane tijekom ovog stečajnog postupka a dio su izvedenih vještačenja, ovlaštenih sudskih vještaka Jasminke Lilić, d.i.g., i Krešimira Antulova, i.s.

### **Namjena poslovnog prostora**

#### *Članak 2.*

Zakupnik je u predmetu zakupa ovlašten vršiti djelatnosti u skladu sa namjenom Poslovnog prostora.

Posebice je zakupnik dužan poslovni prostor koristiti na način da spriječi daljnje propadanje nekretnine, da unaprijedi njenu funkcionalnost, sve s konačnim ciljem očuvanja i povećanja tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

### **Trajanje zakupa**

#### *Članak 3.*

Zakup poslovnog prostora zasniva se na rok od pet godina odnosno, uz raskidni uvjet zbog ranijeg unovčenja, do donošenja pravomoćne odluke o prodaji poslovnog prostora, tj. do pravomoćnosti rješenja o dosudi u stečajnom postupku koji se vodi nad Zakupodavcem.

### **Vrijeme primopredaje poslovnog prostora**

#### *Članak 4.*

Dan početka zakupa je 7.studenog 2021.godine, tj. na dan donošenja Odluke na Skupštini vjerovnika, u stečajnom postupku nad Zakupodavcem, koji se pod posl.br. 49 St- 2663/2018 vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu.

### **Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora**

#### *Članak 5.*

Zakupnik je već u poslovnom prostoru te se, kao nepotrebno neće sklapati novi protokol o primopredaji što strane Ugovora potvrđuju svojim potpisom ovog Ugovora, uzimajući prethodni zapisnik o primopredaji, kao dokaz o primopredaji poslovnog prostora, a koji je sastavni dio ovog Ugovora.

### **Zakupnina**

#### *Članak 6.*

Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu uvećanu za pripadajući PDV od dana zaključenja ovoga Ugovora.

Zakupnina koju se Zakupnik obvezuje isplaćivati mjesečno iznosi 8.000,00 kn (osamtisuća kuna).

Fakturu za zakupninu iz prethodnog stavka ovoga Ugovora Zakupodavac izdaje Zakupoprincu svakog prvog u mjesecu za tekući mjesec, a Zakupoprimec ju je u obvezi platiti u roku od 20 dana od dana izdavanja.

Zakupnina za listopad 2021.godine, već je ispostavljena i naplaćena po prethodnom Ugovoru i ovim se neće mijenjati.

Zakupnik je dužan predati 2 bjanko zadužnice, svaku na 25.000,00 kn kao sredstvo osiguranja tražbine koja može nastati osnovom ovoga Ugovora.

### **Režijski troškovi**

#### *Članak 7.*

Danom početka trajanja zakupa, kako je određen člankom 3. stavkom 3. ovog Ugovora, svi režijski troškovi padaju na teret Zakupnika.

Trošak komunalne naknade također pada na Zakupnika.



Danom početka trajanja zakupa Zakupnik je ovlašten osnovom ovoga ugovora bez potrebe za izdavanjem ikakvih naknadnih potvrda sva brojila, odobrenja i dozvole prepisati na svoje ime, te o primopredaji obavijestiti nadležna tijela.

Režijske troškove Zakupnik je dužan platiti o dospelju, izravno osobama koje pružaju navedene usluge odnosno ispostavljaju račun.

O nepodmirenim, a dospjelim režijskim troškovima, Zakupnik je dužan obavijestiti Zakupodavca bez odgode.

Do 31. siječnja Zakupnik je dužan bez odgađanja dostaviti Zakupodavcu izvještaj o svim podmirenim i eventualno nepodmirenim režijskim troškovima za proteklu kalendarsku godinu zajedno s dokazima o uplati.

#### **Podzakup i prijenos prava**

##### *Članak 8.*

Zakupnik nije ovlašten dati poslovni prostor u podzakup, bez suglasnosti Zakupodavca.

Zakupnik ima pravo ustupiti ovaj Ugovor, prava i obveze koji proizlaze iz ovog Ugovora, dijeliti ili koristiti poslovni prostor ili dio poslovnog prostora s drugim osobama samo uz prethodno pisano odobrenje od strane Zakupodavca.

#### **Ostala prava i obveze Zakupnika**

##### *Članak 9.*

Zakupnik je redovito dužan održavati:

- a) tehničku opremu, uključujući klimatizacijski sustav i odvodnju;
- b) sigurnosne i sustave za hitne slučajeve; te
- c) plan izlaza za nuždu i njihovu prohodnost.

Zakupnik je dužan, u odnosu na poslovni prostor i ostvarivanje prava prema Ugovoru za čitavo vrijeme trajanja Ugovora, pridržavati se svih relevantnih propisa i odluka nadležnih državnih ili lokalnih tijela.

Posebice je Zakupnik dužan o svom trošku poduzimati sve zakonom propisane mjere i radnje radi održavanja na snazi svih dozvola za rad i poslovanje izdanih od nadležnih tijela Republike Hrvatske.

#### **Ograničenja u korištenju**

##### *Članak 10.*

Zakupnik ne smije poslovni prostor koristiti suprotno njegovoj namjeni ili pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

#### **Održavanje poslovnog prostora**

##### *Članak 11.*

Za čitavog razdoblja trajanja Ugovora, Zakupnik će održavati poslovni prostor u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima, Zakona o zakupu poslovnih prostora te ostalih materijalno pravnih propisa Republike Hrvatske.

Zakupnik je ovlašten samostalno i za svoj račun izvršiti sve tehničke inspekcije i vještačenja.

Zakupnik je ovlašten vršiti ulaganja u poslovni prostor sve s ciljem ostvarenja cilja ovoga ugovora, tj. očuvanja i unapređenja vrijednosti poslovnog prostora te je dužan o istome izvijestiti ovlaštenu osobu Zakupodavca te joj dostaviti materijalne dokaze u tom smjeru. Sve eventualne poboljšice koje se ne mogu odvojiti od imovine Zakupodavca bez štete na toj imovini, ostaju bez prava na naknadu imovina Zakupodavca, a koje se mogu odvojiti bez štete na imovini Zakupodavca, ostaju posebna imovina Zakupnika te ih je ovlašten i dužan iznijeti iz poslovnog prostora po isteku važenja ovoga ugovora, odnosno Zakupnik je dužan po isteku ugovora predati poslovni prostor slobodan od svojih osoba i stvari.

### **Ostale dužnosti i ovlasti Zakupodavca**

#### **Članak 12.**

Zakupodavac ima pravo prenijeti svoja prava i obveze iz ovog Ugovora sve sukladno odlukama stečajnog suda.

### **Radovi i održavanje**

#### **Članak 13.**

Od dana početka trajanja zakupa Zakupnik je dužan u poslovnom prostoru izvoditi radove potrebne da bi se stanje i vrijednost poslovnog prostora očuvala i unaprijedila.

Zakupnik nema pravo od Zakupodavca tražiti naknadu za eventualno izvršena ulaganja te poslovni prostor prilikom prestanka važenja ovoga ugovora ne smije biti u lošijem stanju nego prilikom početka zakupa.

### **Oprema**

#### **Članak 14.**

Zakupnik je obavezan osigurati da su uređaji i oprema koje unosi u poslovni prostor ispravni i sigurni za rad.

### **Upis u zemljišne knjige**

#### **Članak 15.**

Zakupnik nije ovlašten temeljem ovoga Ugovora, bez potrebe za izdavanjem bilo kakvih naknadnih isprava ili odobrenja Izvršiti uknjižbu prava zakupa u zemljišne knjige, sve u odnosu na nekretnine koje su predmet ovoga ugovora, a navedene su u članku prvome.

### **Pridržavanje propisa**

#### **Članak 16.**

Zakupnik će se pridržavati svih propisa koji vrijede za poslovni prostor, te svih drugih propisa o kojim će ga pisanim putem izvijestiti Zakupodavac.

### **Povrat prostora**

#### **Članak 17.**

Nakon proteka roka na koji je zakup zaključen Zakupnik je dužan predati poslovni prostor u posjed Zakupodavcu, te nije ovlašten isti imati nadalje u posjedu.

Ukoliko nakon isteka Zakupa Zakupnik ne ukloni njemu pripadajuće stvari iz Poslovnog prostora, Zakupodavac može ukloniti i položiti sve takve stvari u skladišni prostor na trošak Zakupnika.

### **Šteta na poslovnom prostoru**



**Članak 18.**

U slučaju nastanka oštećenja, isključujući oštećenja izazvana redovitim korištenjem prostora, Zakupnik je obavezan izvršiti popravak o vlastitom trošku.

Zakupnik je dužan zaključiti ugovor o osiguranju od uobičajenih rizika za predmet zakupa, opasnosti požar, krađa i lom stroja.

**Ograničenje odgovornosti Zakupodavca**

**Članak 19.**

Zakupodavac neće biti odgovoran niti za koju niti u vezi s bilo kojom povredom ili štetom, neugodnosti, ometanjem ili poteškoćom koja može nastati Zakupniku, njegovom osoblju ili poslovnom prostoru uslijed neke radnje ili prijestupa od strane nekog drugog zakupnika ili korisnika nekog dijela poslovnog prostora, Objekta ili susjednih nekretnina.

**Povreda Ugovora**

**Članak 20.**

Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor ako Zakupnik kasni s plaćanjem Zakupnine i/ili Troškova održavanja za razdoblje od 3 (tri) mjeseca.

Zakupodavac je, međutim, dužan pisanim putem izvijestiti Zakupnika o svojoj namjeri raskida Ugovora.

U obavijesti iz prethodnog stavka biti će određen dodatni rok od 1 (jednog) mjeseca za vrijeme trajanja kojeg će Zakupnik biti dužan podmiriti dospjele, a nepodmirene iznose Zakupnine i/ili režijske troškove održavanja.

Bez obzira na gore navedeno, Zakupodavac može također raskinuti ovaj Ugovor s neposrednim učinkom, ukoliko Zakupnik prekrši bilo koju drugu odredbu ovog Ugovora, pod uvjetom da takva povreda nije ispravljena od strane Zakupnika u roku od 30 (trideset) dana od dana kada je Zakupnik obaviješten od strane Zakupodavca o toj povredi.

**Ostale obveze Ugovornih strana**

**Članak 21.**

Samo dopisivanje u obliku preporučenih pošiljki, preporučenih pošiljki s potvrdom primitka, dostavom po dostavljaču, faksom ili osobnom dostavom s potvrdom primitka ima pravni učinak.

Sve pošiljke dostavljaju se na adrese Ugovornih strana iz zaglavlja ovog Ugovora, a o svakoj statusnoj promjeni kao i o svakoj promjeni adrese svojih sjedišta, brojeva telefona i telefaksa Ugovorne strane će jedna drugu obavijestiti bez odgode.

Ako jedna od Ugovornih strana propusti postupiti sukladno toj obvezi, smatrat će se da pismeno koje je poslano na prethodno danu adresu i koje je vraćeno natrag i spremljeno u dokumentaciju s naznakom da nije moglo biti uručeno, ima pravni učinak kao da je bilo uredno dostavljeno.

Obje Ugovorne strane suglasne su da neće koristiti niti otkriti trećim osobama (osim ukoliko se to traži u svrhu izvršenja Ugovora), bez pisanog dogovora s drugom Ugovornom stranom, bilo koju odredbu ovog Ugovora niti druge podatke koji se

smatraju tajnima za bilo koju od Ugovornih strana, osim ako to ne zahtijevaju prisilni propisi hrvatskog prava. Odredbe ovog odjeljka bit će na snazi i nakon raskida ili isteka ovog Ugovora.

Za ovaj Ugovor mjerodavno je pravo Republike Hrvatske. Sva pitanja koja nisu izričito ugovorena odredbama ovog Ugovora ravnat će se prema mjerodavnim propisima hrvatskog prava.

#### **Izmjene i dopune**

##### *Članak 22.*

Sve izmjene ili dopune ovog Ugovora moraju biti u pisanom obliku, potpisanom od strane Zakupodavca i Zakupnika.

#### **Sporovi između Ugovornih strana**

##### *Članak 23.*

Svi sporovi koji mogu proizaći iz primjene ovog Ugovora Ugovorne strane pokušat će riješiti sporazumno, a u suprotnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci.

#### **Porez na dodanu vrijednost**

##### *Članak 24.*

Sva plaćanja koja je Zakupnik dužan izvršiti prema Zakupodavcu sukladno odredbama ovog Ugovora određena su bez poreza na dodanu vrijednost ("PDV"), te će dugovani iznosi biti uvećani za iznos pripadajućeg PDV-a.

Smatrat će se da pozivanje na PDV uključuje svaki izmijenjen iznos PDV-a i/ili bilo koji porez koji zamjenjuje ili dopunjuje PDV.

#### **Stupanje na snagu**

##### *Članak 25.*

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa Ugovornih strana.

**ZAKUPODAVAC:**

**BOGDAN**

**VESELINOVIĆ**

Digitalno potpisao:  
BOGDAN VESELINOVIĆ  
Datum: 2021.10.18  
09:22:41 +02'00'

**ZAKUPNIK:**



**FILTOM** d.o.o.  
za trgovinu i usluge  
VIŠKOVO, Furićevo 93  
Tel. (051) 257-613