

St-199/2024

TRGOVAČKI SUD ZADAR

HITNO

Na poslovni broj St/199/2024

Na/r sutkinje Ardene Bajlo

STEČAJNI DUŽNIK; Hotel Miran Pirovac D.D., Zagrebačka 37, OIB: 67751413631

### PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

- kojim tražim suglasnost stečajnog suca za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora Hotela Miran Pirovac, Zagrebačka 37, sa zakupnikom Bungalow servis d.o.o., Šibenik, Vladimira Nazora 53 s danom 23. rujna 2024.g.

1 Budući da je ispitno izvještajno ročište u ovom stečajnom postupku zakazano za dan 08. siječanj 2025. godine, a kako je stečaj nad dužnikom Hotel Miran Pirovac d.d., Zagrebačka 37, otvoren dana 23. rujna 2024. godine, za koje razdoblje stečajni dužnik nema novčanih sredstava za podmirenje obveza prema Enna Opskrba d.o.o., Gospodarska zona 13, 32 000 Vukovar kao opskrbljivaču električne energije, kao i da stečajni dužnik nema novčanih sredstava na žiro-računu za podmirenje obveza prema Vodovodu i odvodnja d.o.o., Kralja Zvonimira 50, 22 000 Šibenik, koji su nastali i koji će nastati do zakazane skupštine vjerovnika, a sada je mrtva turistička sezona, to stoga stečajni upravitelj predlaže stečajnom sucu da odobri i dađe suglasnost za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora Hotela Miran Pirovac d.d. u stečaju, Zagrebačka 37 kao zakupodavca sa zakupnikom Bungalow servis d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge OIB: 86721480467, Šibenik, Vladimira Nazora 53, na određeno vrijeme do 08. siječnja 2025. godine, pod uvjetom da će Zakupnik sukladno čl. 4 plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu 5.000.00 eur + PDV mjesečno u razdoblju od 23. rujna 2024. godine do 08. siječnja 2025. godine, te da će za vrijeme trajanja tog Ugovora o zakupu Bungalow servis d.o.o., osim navedene zakupnine, plaćati i cijelokupne režije koje terete Zakupodavca, a sastoje se od električne energije, utrošene isporučene vode, komunalne naknade, odvoza smeća, kao i plaćati troškove zaštitarske službe Noky security d.o.o., Jakova Gotovca 1, Zagreb, OIB:40877863597 koji troškovi nisu uračunati u cijenu zakupa te je obveza plaćanja na Zakupniku po ispostavljenoj fakturi opskrbljivača i navedenih tvrtki.

2 Slijedom navedenog molim stečajnog suca da u interesu svih vjerovnika donese hitno zaključak kojim se daje suglasnost i odobrava sklapanje navedenog Ugovora o zakupu u prilogu.

U Pirovcu, 30. listopad 2024.

Za Hotel Miran Pirovac d.d. u stečaju

Stečajni upravitelj:

**HOTEL MIRAN**

**PIROVAC d.d. U STEČAJU**

**PIROVAC, ZAGREBAČKA 37** Berislav Maksimović

**OIB:67751413631**

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

Primljeno neposredno preko pošte (onično-preporučeno)

23.10.2024. god. u 2 primjeraka sa

..... priloga i ..... rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

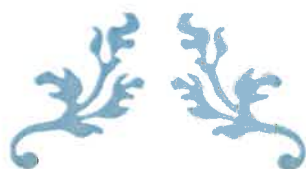
Predano na poštu preporučeno dana..... 20..... god.

Plaćena pristojba .....

Nedostaje pristojba .....

Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.) .....

Potpis djelatnika:



---

# UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA HOTEL MIRAN PIROVAC D.D. U STEČAJU

---

Zakupodavac: HOTEL MIRAN PIROVAC DD u stečaju  
Zakupnik BUNGALOW SERVIS d.o.o.



DANA 23.09.2024. U PIROVCU

**HOTEL MIRAN PIROVAC DD. u stečaju**, Zagrebačka 37, 22213 Pirovac, Hrvatska, OIB: 67751413631, kojeg zastupa stečajni upravitelj Berislav Maksimović kao zakupodavac (dalje u tekstu: "Zakupodavac"), s jedne strane

i

**BUNGALOW SERVIS d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge**, OIB: 86721480467, 22000 Šibenik, Vladimira Nazora 53, koga zastupa direktor: DANIELA HASUKIĆ, kao zakupnik (dalje u tekstu "Zakupnik"), s druge strane

Dana 23.09.2024. u Pirovcu , zaključuju sljedeći:

**UGOVOR O ZAKUPU  
POSLOVNOG PROSTORA  
Hotel MIRAN PIROVAC d.d. u stečaju**

**Temeljna utvrđenja**

**Članak 1.**

1.1. Ugovorne strane suglasnošću volja nespornim utvrđuju sljedeće činjenice:

- da je Zakupodavac jedini i isključivi vlasnik te samostalni i mirni posjednik nekretnine u zemljišnoj knjizi označene kao Katastarska općina: PIROVAC (Mbr. 330159), Posjedovni list: 2856, katastarska čestica 316 PIROVAC 27214m2, ZGRADA 2330 m2, DVOR 24884 m2, koja u naravi predstavlja nekretninu Hotel MIRAN PIROVAC d.d., na adresi Zagrebačka 37.,

- da je predmet zakupa u cijelosti opremljen **SVEUKUPNO CIJELI HOTEL SA SVIM SADRŽAJIMA kao parcele od kampa**

- restoran a la cart
- restoran
- caffe bar
- kuhinja
- mokri čvor i garderoba za osoblje
- pretprostor + spremišta i hladnjače
- vanjsku terasu
- 41 nova soba
- 30 stara soba
- 28 hotelskih apartmana
- RECEPCIJA HOTELA i predprostori
- RECEPCIJA KAMPA
- Bistro, bar, konoba i terase
- Parcele u kampu

(dalje u tekstu: Poslovni prostor i/ili Predmet ugovora i/ili Predmet zakupa);

- da ugovorne strane imaju opravdani i obostrani interes stupiti u zakupni odnos, što se na strani Zakupodavca očituje u ostvarenju prinosa od zakupa Poslovnog prostora, a na strani Zakupnika u korištenju Poslovnog prostora u svrhu obavljanje poslovne djelatnosti;

- da zastupnici stranaka imaju ovlaštenje zaključiti ovaj Ugovor, koje ovlaštenje na strani Zakupodavca proizlazi iz prava vlasništva i položaja člana uprave ovlaštene osobe, a na strani Zakupnika iz položaja člana uprave ovlaštene osobe;

- sukladno naprijed iznijetom ugovorne strane ovim Ugovorom definiraju sva međusobna prava i obveze u odnosu na zakup naprijed navedenog Poslovnog prostora.

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA Hotel MIRAN PIROVAC d.d.

## Predmet Ugovora

### Članak 2.

- 2.1. Sukladno utvrđenjima iz članka prvog ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasnoću volja utvrđuju da se ovim Ugovorom uređuju međusobni odnosi stranaka u odnosu na zakup Poslovnog prostora.
- 2.2. Slijedom navedenog, Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup Poslovni prostor iz članka prvog ovog Ugovora.
- 2.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik može koristiti Poslovni prostor isključivo u svrhu obavljanja onih djelatnosti za koje je propisno registriran i čije obavljanje je spojivo sa Poslovnim prostorom.

## Trajanje zakupa

### Članak 3

- 3.1. Ugovorne strane su suglasne da se zakup Poslovnog prostora ugovara na određeno vrijeme u trajanju do 08.01.2025 g.
- 3.2. Najkasnije mjesec dana prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen stranke mogu dogovorno i pisanim Dodatkom ovom Ugovoru postići produljenje trajanja zakupa. Ukoliko se takav dogovor ne postigne, Zakupnik je dužan isprazniti Poslovni prostor na zadnji dan zakupa bez posebnih poziva i obavještenja.
- 3.3. Za svako produljenje zakupa poslije isteka ugovorenog roka bez postignutog pisanog Dodatka, pa do iseljenja po bilo kojoj osnovi, Zakupnik je za korištenje Poslovnog prostora dužan platiti Zakupodavcu štetu u visini 500,00 eur/dnevno za svaki dan kašnjenja, kao i naknadu za korištenje prostora u visini zakupnine koja je bila na snazi u vrijeme trajanja ovog Ugovora.

## Zakupnina

### Članak 4.

- 4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da mjesečna zakupnina iznosi 5.000,00 €+PDV na rok od 23.09.2024 do 08.01.2025. godine, s mogućnosti produžetka pod istim uvjetima. S tim da se mjesečna zakupnina plaća najkasnije do 20.-tog u mjesecu za prethodni mjesec po ispostavljenoj fakturi Zakupodavca.
- 4.2. Za vrijeme trajanja zakupa potrošnja električne energije, vode, gradske čistoće, čišćenja zgrade, slivno-vodne naknade, kao i sve druge nespomenute komunalne naknade kao i troškovi zaštitarske službe nije uračunato su u cijenu zakupa i obveza plaćanja je Zakupnika. Zakupnik se obvezuje da će za vrijeme trajanja ugovora platiti sve troškove režija i to: struja, voda, odvoz smeća, komunalnu naknadu i sve druge troškove koje terete Zakupodavca.

## **Izjave i jamstva Zakupnika**

### **Članak 5.**

5.1. Zakupnik jeste ovlašten Predmet Zakupa ili njegov dio dati na korištenje ili u bilo koji oblik podzakupa bilo kojoj trećoj osobi bez prethodne izričite pisane suglasnosti Zakupodavca.

5.2. Zakupnik je dužan Predmet Zakupa koristiti sa standardom pažnje dobrog gospodarstvenika. Zakupnik se izričito obvezuje da stvari koje će unijeti u Predmet Zakupa, kao i oprema i sredstva pomoću kojih će obavljati djelatnost iz prvog stavka ovog članka, udovoljavaju minimalnim tehničkim, sanitarnim i zdravstvenim uvjetima sukladno propisima koji uređuju materiju obavljanja predmetnih djelatnosti, kao i drugim primjenjivim zakonskim i podzakonskim propisima i to za čitavo vrijeme trajanja ugovornog odnosa. Zakupnik snosi isključivu odgovornost za sigurnost Predmeta Zakupa i svih stvari koje se u/na njemu nalaze.

## **Održavanje Predmeta Zakupa**

### **Članak 6.**

6.1. Poslove izvanrednog održavanja koji uključuju radove koji bi onemogućavali korištenje Predmeta Zakupa u predviđene svrhe, bit će dužan izvršiti Zakupodavac.

6.2. Zakupnik je dužan bez odgađanja dostaviti Zakupodavcu obavijest o bilo kakvoj šteti koja prijete ili je nastala u/na Predmetu Zakupa.

6.3. Zakupnik će biti dužan plaćati puni iznos zakupnine za čitavo razdoblje u kojem se obavljaju bilo kakvi radovi redovitog održavanja Predmeta Zakupa, odnosno radovi izvanrednog održavanja Predmeta Zakupa ako je Zakupnik za vrijeme izvođenja takvih radova mogao koristiti Predmet Zakupa, dok će u protivnom za to razdoblje biti oslobođen plaćanja zakupnine.

6.4. Ukoliko Zakupodavac ne pristupi otklanjanju oštećenja i/ili poslovima izvanrednog održavanja Poslovnog prostora unatoč tome što je mu je Zakupnik dostavio upozorenje o potrebi ispunjenja ovdje preuzetih obveza, Zakupnik će biti ovlašten sam izvesti predmetne radove ili dati nalog trećoj osobi za izvođenje potrebnih radova na trošak Zakupodavca.

## **Dozvole i zakonski uvjeti**

### **Članak 7.**

7.1. Zakupnik je dužan o svom trošku i angažmanu u najkraćem objektivno mogućem roku ishoditi minimalne tehničke uvjete i druga eventualna administrativna odobrenja potrebna da na legalan i legitiman način obavlja ugovorenu djelatnost u Predmetu Zakupa, pri čemu mu je Zakupodavac dužan predati svu relevantnu dokumentaciju u svezi Poslovnog prostora a koja se ukaže nužnom radi ishoda rješenja o udovoljavanju minimalnim tehničkim uvjetima i dr.

7.2. Zakupnik snosi odgovornost za poštivanje svih pozitivnih pravnih propisa, rješenja, odluka i mišljenja nadležnih tijela, a osobito za usklađenost sa trgovačkim, zdravstvenim, higijenskim i sanitarnim normama i zahtjevima.

### **Uređenje i vizualni identitet Predmeta Zakupa**

#### **Članak 8.**

8.1. Nakon primopredaje Predmeta Zakupa, Zakupnik će o vlastitom trošku izvršiti potrebne manje zahvate i preinake u Predmetu Zakupa kako bi u istom mogao obavljati planiranu poslovnu djelatnost, ali ne zahvate koji bi na bilo koji način narušavali stabilnost i statiku ili mijenjali projektno-planska rješenja sukladno kojima je objekt sagrađen. O svakom zahvatu i preinaci, neovisno o tome kakva ona bila, Zakupnik je dužan obavijestiti Zakupodavca.

8.2. Zakupnik može bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca izvoditi i radove otklanjanja prijetjećih opasnosti, odnosno radove koje je potrebno izvesti kako bi se spriječio nastanak štete, ali je nakon poduzimanja istih radova dužan bez odgode obavijestiti Zakupodavca.

8.3. Zakupnik je ovlašten isticati i postavljati vlastite znakove prepoznatljivosti na prilazima objektu i na Predmetu Zakupa, sve u skladu sa pozitivnim propisima.

8.4. Za bilo kakav zahvat koji bi mogao dovesti do značajne promjene vanjskog vizualnog identiteta Predmeta Zakupa, Zakupnik je dužan ishoditi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.

8.5. Sve zahvate i preinake se moraju napraviti u roku do šest mjeseci.

### **Predaja u posjed i vraćanje Predmeta Zakupa**

#### **Članak 9.**

9.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik korisnik Poslovnog prostora od 23.09.2024., te se potpisom ovog Ugovora neće vršiti primopredajni zapisnik. Prilikom isteka trajanja ovog Ugovora ili prestanka istog po bilo kojoj osnovi, a radi utvrđenja stanja predmetnog prostora, sastavit će se primopredajni zapisnik, a osnovu za utvrđenje razlike stanja zakupljenog prostora činit će zapisnik o primopredaji.

9.2. Zakupnik je dužan vratiti Predmet Zakupa Zakupodavcu nakon završetka ugovornog odnosa u stanju u kojem ga je primio, slobodan od svih stvari i osoba, pogoršan isključivo za stupanj uobičajenog korištenja.

9.3. Reklamno postrojenje/materijale/natpise koje je izradio i/ili instalirao, Zakupnik mora o vlastitom trošku stručno ukloniti pazeći osobito da pritom ne nastane šteta na Predmetu Zakupa.

9.4. Zakupnik mora prilikom prestanka/završetka ugovornog odnosa predati Zakupodavcu sve ključeve svih prostorija u Predmetu Zakupa, uključivo i duplikate koje je sam izradio, u protivnom će Zakupodavac na trošak Zakupnika sam dati izraditi predmetne ključeve i/ili postaviti nove brave.

9.5. Ukoliko Zakupnik prilikom napuštanja Predmeta Zakupa bez odobrenja Zakupodavca ostavi bilo kakve predmete u Predmetu Zakupa, Zakupodavac je ovlašten iste ukloniti i zbrinuti na trošak Zakupnika, pri čemu Zakupodavac neće snositi bilo kakvu odgovornost od eventualnog oštećenje ili uništenja takvih predmeta kako prilikom transporta tako i prilikom skladištenja.

9.6. Zakupnik nakon prestanka ugovornog odnosa nema pravo potraživati od Zakupodavca povrat sredstava uložениh u uređenje i opremanje poslovnog prostora.

## **Zaštita osobnih podataka**

### **Članak 10.**

10.1. Ugovorne strane su suglasne da će osobne podatke zaposlenika i svih drugih osoba koje saznaju ili im budu otkriveni u tijeku izvršavanja ovog ugovora, prikupljati, pohranjivati, koristiti i dalje obrađivati isključivo radi obavljanja poslova iz ovog Ugovora i samo u svrhu u koju su ti podaci prikupljeni, a sukladno važećim prisilnim propisima.

10.2. Zakupnik će odmah po prestanku ovog ugovornog odnosa obrisati odnosno uništiti sve osobne podatke koje je saznao ili su mu bili otkriveni u tijeku poslovnog odnosa sa Zakupodavcem.

10.3. Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik smije koristiti video nadzor samo u svrhu zaštite unutarnjeg prostora Predmeta Zakupa odnosno imovine i osoba koje se nalaze u Predmetu Zakupa.

## **Pravno sljedništvo**

### **Članak 11.**

11.1. Ovaj ugovor obvezuje univerzalne i singularne pravne sljednike ugovornih strana, te su eventualni pravni sljednici dužni izvršavati obveze iz ovog ugovora u cijelosti.

## **Otkaz Ugovora**

### **Članak 12.**

12.1. Zakupnik je ovlašten otkazati ovaj Ugovor i prije isteka ovog ugovorenog razdoblja, i u slučaju ako Zakupodavac poštuje sve odredbe ovog Ugovora ali samo na isteku svake pojedine kalendarske godine, pri čemu je otkaz dužan izjaviti najmanje 30 dana prije isteka pojedine kalendarske godine, te poštivati otkazni rok od 30 dana.

12.4. U slučaju ako Zakupodavac ne poštuje odredbe ovog Ugovora Zakupnik ga je dužan pisanim putem upozoriti na takav propust, a ukoliko bi se kršenje Ugovora nastavilo i tijekom petnaest dana nakon pisanog upozorenja, tada je ovlašten otkazati ovaj Ugovor bez poštivanja otkaznog roka.

## **Korespondencija stranaka i računanje rokova**

### **Članak 13.**

13.1. Sve obavijesti i sva komunikacija između stranaka vezana za ovaj ugovor, odvijat će se putem elektroničke pošte, te će se trenutkom uručjenja obavijesti drugoj ugovornoj strani smatrati trenutak kada je prva ugovorna strana uspješno odaslala elektroničku poštu na ugovorenu adresu druge ugovorne strane.

13.2. Rokovi navedeni u ovom ugovoru računat će se na način predviđen odredbama Zakona o obveznim odnosima i Zakona o parničnom postupku Republike Hrvatske.



**Članak 14.**

14.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ako bi bilo koja odredba ovog Ugovora bila ništetna ili pobjna ili nevaljana i/ili neprovediva u bilo kojem pogledu, tada, u mjeri u kojoj je to važećim propisima dopušteno, takva ništetna ili pobjna ili nevaljana i/ili nepovrediva odredba neće utjecati na valjanost ostalih odredbi ovog Ugovora.

14.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će na mjesto ništetne ili pobjne ili nevaljane i/ili neprovedive odredbe ovog Ugovora u svrhu uklanjanja nedostataka stupiti valjana odnosno provediva zamjenska odredba koja odgovara volji ugovornih strana i koja proizlazi iz ovog Ugovora, a koja će gospodarskoj svrsi ništetne ili pobjne ili nevaljane odnosno neprovedive odredbe i cijelog ovog Ugovora biti što bliža. Isto vrijedi i u slučaju ako se ništetnost ili pobjnost ili nevaljanost i/ili neprovedivost pojedine odredbe odnosi na određivanje neke obveze ili roka. U tom slučaju treba utvrditi pravno dopušten opseg obveze ili roka koji će namjeravanom biti što bliži.

**Završne odredbe**

**Članak 15.**

15.1. Ugovorne strane će sve eventualne sporove koji bi proizišli iz ovog Ugovora nastojati riješiti dogovorno. U slučaju da se dogovor ne može postići, utvrđuje se nadležnost stvarno nadležnog suda u Šibeniku.

15.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su naslovi i podnaslovi iz ovog Ugovora navedeni samo radi preglednosti i da neće utjecati na tumačenje ovog Ugovora.

15.3. Ugovorne strane su zajednički i dogovorno sudjelovale u sastavu ovog ugovora, te u znak suglasnosti sa svim navedenim u ovom ugovoru vlastoručno isti i potpisuju, i to neposredno ispod posljednjeg reda teksta na svakoj stranici, a na ovoj stranici na za to posebno naznačenom mjestu.

Zakupodavac:

Zakupnik: