

JAVNI POZIV

ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NADMETANJU ZA DAVANJE U SEZONSKI ZAKUP IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA NOA GRUPA d.o.o. u stečaju, Preradovićeva ulica 22, 10 000 Zagreb, OIB: 03299965935

Radi osiguranja zaštite vrijednosti imovine dužnika, kroz transparentan postupak javnog nadmetanja za davanje u sezonski zakup (3 mjeseca), imovine stečajnog dužnika, a imajući u vidu izrazito sezonski karakter, stečajni upravitelj objavljuje ovaj javni poziv za sudjelovanje u javnom nadmetanju radi davanja u sezonski zakup imovine stečajnog dužnika, pozivajući se, između ostalih, na članak 217 Stečajnog zakona kojim je propisano da stečajni upravitelj može poduzimati i one poslove za koje utvrdi da su korisni za stečajnu masu.

Predmetne nekretnine imaju izrazito sezonski karakter korištenja, pri čemu mogućnost ostvarenja prihoda postoji isključivo tijekom ljetnih mjeseci, zbog čega svako odgađanje organiziranog upravljanja i gospodarskog iskorištavanja predmetne imovine može prouzročiti znatnu i nenadoknadivu štetu stečajnoj masi, te značajan gubitak prihoda.

U nastavku se dostavljaju uvjeti JAVNOG POZIVA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NADMETANJU kako slijedi.

I. PREDMET ZAKUPA

Predmet zakupa čini zemljište u vlasništvu stečajnog dužnika na području Zrća, upisano u zk. ul. 1783, 3520 i 3521 k.o. Kolan, u vlasničkom udjelu stečajnog dužnika 1/1, ukupne površine 20.898 m², oznake zemljišta „pašnjak Mala vrata“.

Predmetno zemljište u naravi predstavlja:

- parkirališni prostor kapaciteta najmanje 150 parkirnih mjesta,
- pristupnu cestu,
- operativnu infrastrukturu s iscrtanim parkirnim mjestima,
- metalnu konstrukciju,
- parkirališnu opremu uključujući rampe i naplatne kućice.

Oprema i infrastruktura nalaze se na lokaciji u zatečenom stanju, uz mogućnost operativnog puštanja u funkciju od strane zakupnika, pri čemu sve troškove i rizike povezane s:

- pregledom i ispitivanjem funkcionalnosti,

- puštanjem u pogon,
- priključenjem i osiguranjem električne energije,
- servisiranjem i popravcima,
- eventualnim dodatnim zahvatima na infrastrukturi i instalacijama,
- pribavljanjem dozvola, suglasnosti i drugih akata potrebnih za obavljanje djelatnosti,

u cijelosti snosi zakupnik.

Zakupnik je dužan prije podnošenja ponude samostalno ili uz prisutnost stečajnog upravitelja (po prethodnom dogovoru) izvršiti pregled nekretnina, infrastrukture, pristupnih puteva, granica korištenja, te procijeniti mogućnost i uvjete obavljanja planirane djelatnosti.

Podnošenjem ponude ponuditelj potvrđuje:

- da je upoznat sa stvarnim, pravnim i faktičnim stanjem nekretnina i infrastrukture,
- da predmet zakupa prihvća po načelu „viđeno – uzeto u zakup“
- da nema i neće imati nikakvih potraživanja prema stečajnom dužniku, niti stečajnom upravitelju ili sudu s osnove materijalnih nedostataka, ograničenja korištenja, eventualne neusklađenosti zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja, funkcionalnosti infrastrukture ili mogućnosti ostvarivanja planiranih prihoda.

Zakupodavac ne jamči:

- prikladnost nekretnina za određenu poslovnu namjenu,
- mogućnost ostvarivanja prihoda,
- ishodovanje dozvola ili suglasnosti,
- funkcionalnost opreme i infrastrukture,
- usklađenost zemljišnoknjižnog, katastarskog i stvarnog stanja,
- mogućnost obavljanja određene djelatnosti,
- niti neprekidnost ili sigurnost poslovanja.

Stečajni upravitelj, odnosno stečajni dužnik isključuju svaku odgovornost za bilo kakvu štetu, uključujući izmaklu dobit, troškove ulaganja, prekid poslovanja, regulatorne rizike, sigurnosne incidente ili bilo kakve druge izravne ili neizravne posljedice korištenja predmetne imovine.

VAŽNA NAPOMENA VEZANA UZ KONCESIJSKO PODRUČJE

Stečajni dužnik je nositelj koncesijskog prava na pomorskom dobru.

Koncesijsko područje koje obuhvaća kopneni dio površine 3.104 m² i pomorski dio površine 9.290 m² nije predmet ovog javnog nadmetanja niti predmet zakupa temeljem ovog postupka.

Korištenje koncesijskog područja moguće je isključivo uz prethodnu suglasnost davatelja koncesije te u skladu s važećim propisima, odredbama ugovora o koncesiji i odlukama nadležnih tijela.

Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja stečajni dužnik može pokrenuti postupak radi pribavljanja potrebnih suglasnosti za eventualno sklapanje ugovora o potkoncesiji za dio koncesijskog područja, za razdoblje do četiri mjeseca, okvirno od lipnja do rujna 2026. godine.

Stečajni dužnik ostaje nositelj koncesijskog prava, pri čemu ovaj postupak ne predstavlja prijenos koncesije niti prijenos koncesijskog odnosa.

O mogućnosti, opsegu, uvjetima eventualne potkoncesije odlučuje isključivo davatelj koncesije sukladno važećim propisima i ugovoru o koncesiji.

Navedene aktivnosti provodit će se imajući u vidu kontinuitet gospodarskog korištenja lokacije i interes davatelja koncesije za uredno ostvarivanje koncesijskih prihoda, pri čemu stečajni upravitelj i stečajni dužnik kao ovlaštenik koncesije ne mogu utjecati na sadržaj, rok niti ishod odlučivanja nadležnih tijela, niti preuzimaju bilo kakvu odgovornost za sadržaj, rok ili ishod postupanja nadležnih tijela.

Stečajni dužnik ostaje nositelj koncesije tijekom cijelog trajanja koncesijskog odnosa, pri čemu ovaj postupak ne predstavlja prijenos koncesije niti prijenos koncesijskog odnosa na zakupnika.

Ponuditelji sudjelovanjem u ovom postupku izričito potvrđuju da su upoznati s činjenicom da:

- eventualno sklapanje ugovora o potkoncesiji nije predmet ovog javnog nadmetanja te ovisi isključivo o odluci nadležnog davatelja koncesije,
- eventualno odobrenje ugovora o potkoncesiji ovisi o odluci nadležnog davatelja koncesije, te ispunjenju svih uvjeta propisanih važećim propisima i ugovorom o koncesiji,
- stečajni upravitelj ne jamči ishođenje bilo kakve suglasnosti,
- eventualno neishođenje suglasnosti ne predstavlja osnovu za raskid, naknadu štete, povrat ulaganja, smanjenje zakupnine ili bilo kakva potraživanja prema stečajnom dužniku, stečajnoj masi ili stečajnom upravitelju.

II. TRAJANJE ZAKUPA

Sezonski zakup, za nekretnine i infrastrukturu opisanu pod točkom I. ovog javnog poziva, daje se za razdoblje od 1. lipnja 2026. godine do 31. kolovoza 2026. godine, uz moguće odstupanje od +/- 10 dana, ovisno o dinamici provedbe postupka javnog nadmetanja, sklapanja ugovora i drugih operativnih okolnosti. Bez utjecaja na početnu zakupninu.

III. ZAKUPNINA

Početna zakupnina za nekretnine i infrastrukturu opisanu pod točkom I. ovog javnog poziva utvrđuje se u iznosu od:

50.000,00 EUR + PDV

za razdoblje lipanj, srpanj i kolovoz 2026. godine uz moguće odstupanje do 10 dana, bez promjene početne zakupnine

Dražbeni korak, odnosno minimalno povećanje ponude, iznosi 1.000,00 EUR + PDV

Koncesijsko područje nije predmet zakupa niti predmet posebne naknade u ovom postupku.

U slučaju da nadležni davatelj koncesije, na zahtjev stečajnog dužnika kao nositelja koncesije, odobri sklapanje ugovora o potkoncesiji s odabranim zakupnikom za razdoblje do četiri mjeseca, odabrani zakupnik preuzima sva prava, obveze, troškove i rizike povezane s korištenjem dijela koncesijskog područja, uključujući:

- plaćanje fiksnog i varijabilnog dijela koncesijske naknade,
- sve regulatorne, sigurnosne i operativne obveze,
- odgovornost prema trećim osobama,
- sve troškove poslovanja i organizacije djelatnosti.

Stečajni dužnik ostaje isključivi nositelj koncesije tijekom cijelog trajanja koncesijskog odnosa.

Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja stečajni dužnik može, isključivo uz prethodnu suglasnost davatelja koncesije i sukladno važećim propisima, pristupiti sklapanju ugovora o potkoncesiji za dio koncesijskog područja i na ograničeno sezonsko razdoblje, okvirno od lipnja do rujna 2026. godine.

Ovaj postupak ne predstavlja prijenos koncesije niti prijenos koncesijskog odnosa, već isključivo mogućnost sklapanja ugovora o potkoncesiji u opsegu i pod uvjetima koje eventualno odobri davatelj koncesije.

Po isteku navedenog razdoblja sva prava iz koncesijskog odnosa ostaju i dalje isključivo na stečajnom dužniku kao nositelju koncesije.

Stečajni upravitelj i stečajni dužnik ne jamče donošenje potrebnih suglasnosti niti odgovaraju za eventualna ograničenja, sadržaj, opseg, trajanje ili uvjete koje eventualno odredi davatelj koncesije.

IV. JAMČEVINA

Sudionici javnog nadmetanja dužni su uplatiti jamčevinu u iznosu od **10.000,00 EUR**.

Jamčevina se uplaćuje na račun javnobilježničkog ureda Ljubice Čaklović otvoren kod Zagrebačke banke d.d., IBAN: HR9023600001300064239, najkasnije 24 sata prije početka javnog nadmetanja.

Ponuditelji su dužni prije početka nadmetanja dostaviti dokaz o izvršenoj uplati.

V. ODABIR PONUDITELJA I POSLJEDICE ODUSTANKA

Jamčevina odabranog ponuditelja uračunava se u zakupninu, dok se ostalim sudionicima vraća bez kamata.

Odabrani ponuditelj dužan je pristupiti sklapanju ugovora o zakupu u roku od 3 (tri) radna dana od dana provedenog javnog nadmetanja odnosno od poziva stečajnog upravitelja.

Ako odabrani ponuditelj:

- ne pristupi sklapanju ugovora,
- ne izvrši ugovorena plaćanja,
- ne dostavi ugovorena sredstva osiguranja,
- ili na drugi način ne ispuni obveze u ostavljenom roku,

smatrat će se da je odustao od ponude te gubi pravo na povrat jamčevine u cijelosti.

Stečajni upravitelj ovlašten je, bez provođenja novog postupka javnog nadmetanja, pozvati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja.

Javno nadmetanje smatrat će se uredno i valjano provedenim ako je predmet zakupa bio transparentno izložen tržištu, neovisno o broju pristiglih ponuda ili eventualnim naknadnim odustancima ponuditelja.

Stečajni upravitelj zadržava pravo poništiti postupak javnog nadmetanja, ako ocijeni da je to u interesu stečajnog dužnika.

Ponuditelji po bilo kojoj osnovi nemaju pravo zahtijevati naknadu štete, povrat troškova sudjelovanja, izmaklu dobit niti bilo kakva druga potraživanja prema stečajnom dužniku, stečajnom upravitelju ili sudu.

VI. UVJETI ZAKUPA

Zakupnik preuzima sve operativne, poslovne, sigurnosne, regulatorne, tehničke i financijske rizike povezane s korištenjem predmetne imovine i organizacijom poslovanja.

Zakupnik je dužan o vlastitom trošku:

- pribaviti sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti,
- organizirati poslovanje,
- osigurati potrebne priključke i energente,
- održavati lokaciju,
- osigurati zaštitu osoba i imovine,
- postupati sukladno svim važećim propisima.

Stečajni upravitelj ne jamči ostvarivanje prihoda, posjećenost lokacije, mogućnost obavljanja djelatnosti niti ekonomsku isplativost poslovanja.

Koncesijsko pravo nije predmet zakupa, prodaje, prijenosa niti drugog raspolaganja u ovom postupku. Eventualno sklapanje ugovora o potkoncesiji može se razmatrati isključivo nakon provedenog postupka javnog nadmetanja, uz prethodnu suglasnost davatelja koncesije i pod uvjetima određenim važećim propisima i ugovorom o koncesiji.

Zakupnik preuzima nekretnine i infrastrukturu u zatečenom stanju te nema pravo zahtijevati naknadu bilo kakvih ulaganja, adaptacija, poboljšanja ili troškova izvršenih tijekom trajanja zakupa, neovisno o njihovoj vrijednosti ili korisnosti.

Zakupnik ne smije poduzimati radnje kojima bi:

- umanjio vrijednost nekretnina,
- oštetio infrastrukturu ili lokaciju,
- doveo u pitanje prava stečajnog dužnika ili koncesijski odnos,
- ili uzrokovao štetu trećim osobama.

Zakupnik nema pravo dati predmet zakupa u podzakup, ustupiti ugovor, prenijeti prava ili obveze iz ugovora trećim osobama bez prethodne pisane suglasnosti stečajnog upravitelja.

Zakupnik je dužan tijekom cijelog trajanja ugovornog odnosa održavati odgovarajuće police osiguranja od odgovornosti prema trećim osobama i osiguranja djelatnosti.

Prilikom sklapanja solemniziranog ugovora o zakupu zakupnik je dužan:

- uplatiti zakupninu za lipanj 2026. godine u visini 1/3 ukupno postignute zakupnine, uvećane za pripadajući PDV,
- položiti sigurnosni depozit u visini 1/2 ukupno postignute zakupnine bez PDV-a,
- dostaviti dvije solemnizirane bjanko zadužnice kao ovršne instrumente osiguranja, svaku na iznos od 50% ukupno ugovorene zakupnine s pripadajućim PDV-om, i to:
- jednu radi osiguranja plaćanja zakupnine i drugih novčanih obveza iz ugovora,
- drugu radi osiguranja naknade eventualne štete, troškova, regulatornih, sigurnosnih i drugih rizika te svih ostalih ugovornih obveza zakupnika.
- snositi trošak solemnizacije ugovora o zakupu kod javnog bilježnika

Zakupnina za srpanj i kolovoz plaća se najkasnije do 15. dana mjeseca koji prethodi mjesecu za koji se zakupnina plaća.

Zakupodavac ima pravo bez prethodne opomene ili najave aktivirati sva sredstva osiguranja plaćanja ako zakupnina ili druge dospjele obveze nisu podmirene do 10. dana mjeseca na koji se odnose.

Zakupnik odgovara za svu štetu nastalu tijekom korištenja predmetne imovine, neovisno o osnovi odgovornosti.

Zakupnik nema pravo jednostrano obustaviti poslovanje, napustiti lokaciju ili prestati obavljati djelatnost tijekom trajanja ugovornog odnosa bez prethodne pisane suglasnosti stečajnog upravitelja.

U slučaju samovoljnog prekida poslovanja, napuštanja lokacije ili neizvršavanja sigurnosnih, operativnih i regulatornih obveza, stečajni upravitelj ovlašten je aktivirati sva sredstva osiguranja, te poduzeti druge mjere radi zaštite interesa stečajnog dužnika, koncesijskog odnosa, sigurnosti osoba i imovine.

Zakupnik odgovara za svu štetu i troškove nastale uslijed prekida poslovanja, napuštanja lokacije ili neizvršavanja preuzetih obveza.

Zakupnik nema pravo zadržavanja, prijeboja niti obustave plaćanja po bilo kojoj osnovi prema stečajnom dužniku ili stečajnoj masi.

VII. ODRŽAVANJE JAVNOG NADMETANJA

Javno nadmetanje održat će se u javnobilježničkom uredu Ljubice Čaklović, Ilica 253, Zagreb, dana 27. svibnja 2026. godine u 14:00 sati.

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Javno nadmetanje smatrat će se valjanim i u slučaju zaprimanja samo jedne pravovaljane ponude, pod uvjetom da je postupak proveden sukladno uvjetima iz ovog javnog poziva.

Na sva pitanja koja nisu izrijeком uređena ovim javnim pozivom primjenjivat će se odredbe važećih propisa Republike Hrvatske.

Stečajni upravitelj:

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec, stečajni upravitelj, Pirovec gornji 24,
10 000 Zagreb, Mob: 098/440-499, e-mail: vidonija.miletic-plukavec@zg.t-com.hr