

TRGOVAČKI SUD ZADAR
H I T N O

Na posl.broj St-199/2024

Na/r. stečajne sutkinje Ardena Bajlo

STEČAJNI DUŽNIK: HOTEL MIRAN PIROVAC d.d. u stečaju OIB:67751413631
Zagrebačka 37., Pirovac

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

-kojim se traži suglasnost za produljenje
Ugovora o zakupu nekretnina
sa zakupcem Bungalow servis d.o.o.
Šibenik do 08.10.2025.godine
na poslovni broj St-199/2024

1.S obzirom da je s danom 08.07.2025.godine istekao rok za davanje nekretnine u zakup tvrtci BUNGALOW SERVIS d.o.o.Šibenik Vladimira Nazora 53 temeljem ugovora sklopljenog 09.siječnja 2025.godine to stoga stečajni upravitelj ovim traži suglasnost od stečajnog sucu da se postojeći sklopljeni ugovor produlji za 3 mjeseca točnije do 08.10.2025.godine zbog turističke sezone koja je u tijeku s novi iznosom naknade zakupa od 7.500,00 Eura mjesečno plus PDV ukupno 9.375,00 Eura mjesečno.

2.Osim zakupnine, zakupnik se obvezuje plaćati zakupodavcu svaki mjesec nastale troškova režija : kao što su potrošnja električne energije, vode, komunalne naknade i naknade za uređenje voda, naknade pristojbe HRT-za sve televizore i radija, plaćanje računa prema Hrvatskom društvu skladatelja za puštanje muzike, plaćanje računa Središnjem klirinškom depozitnom društvu Zagreb Heinzlova 62., za vođenje vlasničkih papira, plaćanje gradske čistoće, čišćenja i održavanje zgrade, i okoliša, slivno-vodne naknade, kao i sve druge nespomenute naknade kao i troškovi zaštitarske službe koje naknade nisu uračunate u cijenu zakupa i sve eventualne druge troškove npr. prekršajne kazne koje bi teretila zakupodavaca plaća Zakupnik o svom trošku.

3.Ujedno Vas obavještavam da navedeni podnesak nisam mogao dostaviti putem e-komunikacije ranije zbog kvara u vezi s elektronskom potpisom, pa Vam šaljem skeniran putem e-maila preko vašeg suradnika.

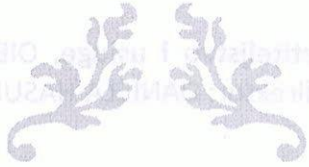
Prilog : Ugovor o zakupu od 09.07.2025.g., do 08.10.2025.g.

Pirovac, 09.07.2025.g.

HOTEL MIRAN
PIROVAC d.d. U STEČAJU
PIROVAC, ZAGREBAČKA 37
OIB:67751413631

HOTEL MIRAN PIROVAC d.d.
u stečaju
Stečajni upravitelj:

(Berislav Maksimović)



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 09.07.2025. 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 09.07.2025. 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.

Predmet Ugovora

Članak 2.

- 2.1. Sukladno utvrđenjima iz članka prvog ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasnošću 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 od tri mjeseca do 08.10.2025 godine.
- 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 7.500,00 Eura (sedamtisuća petstoeura) +PDV na rok od 09.07.2025 do 08.10.2025. godine, s tim da se mjesečna zakupnina plaća najkasnije do 15.-tog u mjesecu za prethodni mjesec po ispostavljenoj fakturi Zakupodavca.
- 4.2. Za vrijeme trajanja zakupa zakupnik plaća sve troškove režija kao što su potrošnja električne energije, vode, komunalne naknade i naknade za uređenje voda, naknade pristojbe HRT-za sve televizore i radija, plaćanje računa prema Hrvatskom društvu skladatelja za puštanje muzike, plaćanje računa Središnjem klirinškom depozitnom društvu Zagreb

Heinzlova 62 za vođenje vlasničkih papira, plaćanje gradske čistoće, čišćenja i održavanje zgrade, i okoliša, slivno-vodne naknade, kao i sve druge nespomenute naknade kao i troškovi zaštitarske službe koje naknade nisu uračunate u cijenu zakupa i sve eventualne druge troškove npr. prekršajne kazne koje bi teretila zakupodavaca plaća Zakupnik o svom trošku.

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/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 prijeti 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 ishođenja 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 uložених 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.

Salvatorna klauzula

Članak 14.

14.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ako bi bilo koja odredba ovog Ugovora bila ništetna ili pobjojna ili nevaljana i/ili neprovediva u bilo kojem pogledu, tada, u mjeri u kojoj je to važećim propisima dopušteno, takva ništetna ili pobjojna 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 pobjojne 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 pobjojne ili nevaljane odnosno neprovedive odredbe i cijelog ovog Ugovora biti što bliža. Isto vrijedi i u slučaju ako se ništetnost ili pobjojnost 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
HOTEL MIRAN PIROVAC d.d.
Stečajni upravitelj :

(Berislav Maksimović, dipl.iur.)

ZAKUPNIK
BUNAGALOW SERVIS d.o.o
Direktor :

(Daniela Hasukić)