

DALMA d.d. u stečaju, OIB 64479860853, sa sjedištem u Splitu, Kopilica 5, zastupano po stečajnoj upraviteljici Miri Hajdić, kao ZAKUPODAVAC, s jedne strane

i

DALMA BRZET d.o.o., OIB 38856482989 sa sjedištem u Omišu, put Skalica 5, zastupano po direktoru Mihovilu Papešu, kao ZAKUPNIK, s druge strane,

sklapaju dana 7. lipnja 2021. godine

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA (HOTELSKOG NASELJA)

### Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- ⑩ da je između Dalma d.d. i Dalma Brzet d.o.o. dana 28. prosinca 2018. godine sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina koji rok koji se računa i počinje teći od 01.01.2019.,
- ⑩ da se u članku 1. Ugovora, kod opisa predmeta zakupa, potkrala greška u pogledu činjeničnog stanja vlasništva nad opremom i postrojenjima,
- ⑩ da je ugovorena mjesečna zakupnina od 52.130,00 kuna, bez uračunatog PDV-a,
- ⑩ da je, nakon otvaranja stečaja nad Zakupodavcem, pojava bolesti uzrokovana virusom COVID-19 prouzročila općepoznate posljedice u gospodarstvu, naročito hotelijerstvu,
- ⑩ da je na zahtjev Zakupoprimca, aneksom tom ugovoru od 8. lipnja 2020. godine, zakupnina umanjena sukladno odluci skupštine vjerovnika,
- ⑩ da je Zakupodavac zatražio ponovno umanjjenje zakupnine s početkom od 1. siječnja 2021. godine, zbog istih poznatih objektivnih okolnosti i stanja u gospodarstvu uzrokovanih COVID-19 virusom, kao i kod prethodnog zahtjeva,
- ⑩ da je stečajna upraviteljica udovoljila tom zahtjevu i odobrila zakupninu u iznosu od 50% od ugovorene zakupnine.

Sukladno gornjim utvrđenjima, mijenja se više od 50% Ugovora, pa se zbog toga sklapa novi Ugovor.

### Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac izvanknjižni vlasnik i posjednik prostora (kompleksa) koji je predmet Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, da je predmet ovog ugovora zakup poslovnog prostora hotelskog naselja Brzet u Omišu, kako zemljište tako i objekti, zgrada – recepcija, restoran, skladište, te objekt 3,4,5 – paviljoni A, B i C, koji zajedno čine hotelski kompleks „Brzet“, čiji su okoliš i okućnice potpuno uređeni i u funkciji korištenja i rada Hotela Brzet, a koji je položen na zemljišno knjižnim česticama; čest.zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 815/3, 813, 815/1, 829, 819/1, 818/1 i 821/1 i katastarskim česticama: k.č. 1705/1, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710 i 1711, sve k.o. Omiš.

### Članak 3.

Temeljem prednjih utvrđenja Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup predmetni prostor, opisan u čl. 2 ovog ugovora, što čini kompleks Hotelskog naselja Brzet u Omišu - zemljište i zgrade koji služe za obavljanje hotelijersko-ugostiteljske djelatnosti.

Zakupnik će u ovom prostoru obavljati navedenu djelatnost.

#### Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju zakupninu za korištenje predmetnog poslovnog prostora u iznosu od **52.130,00** (pedesetdvijetisućestotrideset) kuna mjesečno.

Zakupnina iz prednjeg stavka uvećava se za iznos PDV-a.

Ugovorne strane su suglasne, a Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu za tekući mjesec temeljem ispostavljenog računa Zakupodavca o roku dospjeća tog računa.

#### Članak 5.

Stečajna upraviteljica kao Zakupodavac udovoljila je zahtjevu Zakupoprimca za umanjnjem zakupnine u iznosu od 50% od ugovorene zakupnine za razdoblje od 1. siječnja 2021. do 31. prosinca 2021. godine, odnosno za vrijeme trajanja ovog ugovora.

#### Članak 6.

Za osiguranje plaćanja utvrđene zakupnine Zakupac se obvezuje izdati Zakupodavcu dvije bjanko zadužnice, svaka do 100.000,00 kuna, solemnizirane od strane javnog bilježnika, odnosno izdane u skladu s Pravilnikom o obliku i sadržaju zadužnice („Narodne novine“, broj. 115/12 i 82/17).

#### Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u cijenu zakupa nije uračunat trošak električne energije, vode, komunalne i vodne naknade, te naknade za odvoz komunalnog otpada, stoga se Zakupnik obvezuje posebno plaćati ove troškove u visini i roku po ispostavljenim računima isporučitelja koje će ovi ispostavljati na ime zakupnika, te o njihovom podmirenju dostavljati dokaze Zakupodavcu.

#### Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj ugovor zaključuje na određeno vrijeme, na rok od 1 (jedne) godine, koji počinje teći od dana 1. siječnja 2021. godine i traje do 31. prosinca 2021. godine. Ukoliko okolnosti koje su bile u vrijeme sklapanja ovog Ugovora ostanu nepromijenjene, Zakupodavac se, po isteku ovog Ugovora, obvezuje bez prekidanja korištenja predmeta ovog ugovora od strane Zakupnika ponuditi Zakupniku novi ugovor na određeno vrijeme na novi rok čije će se trajanje urediti novim ugovorom.



#### Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupoprimac i do sada koristi predmetni prostor i da će isti nastaviti koristiti temeljem ovog ugovora od 1. siječnja 2021. godine bez posebne primopredaje. Sklapanjem ovog Ugovora, ugovorne strane suglasno stavljaju izvan snage Ugovor o zakupu od 28. prosinca 2018. godine i pripadajući Anex od 8. lipnja 2020. godine.

#### Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik može, isključivo uz pisanu suglasnost Zakupodavca, dati u podzakup dijelove poslovnog prostora, ali samo za djelatnosti koje su u funkciji ugostiteljsko-hotelijske djelatnosti.

Zakupnik ne može bez suglasnosti Zakupodavca vršiti preinake predmetnog prostora.

Zakupoprimac se obvezuje snositi troškove tekućeg održavanja predmetnog prostora sukladno pravilima djelatnosti i važećim propisima za cijelo vrijeme trajanje zakupa.

Zakupoprimac je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja predmetnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom Zakupoprimca.

#### Članak 11.

Ugovorne strane su suglasne da Zakupoprimac sam snosi trošak u slučaju preinaka u predmetnom prostoru uz suglasnost Zakupodavca, ili bilo kakve investicije u predmetnom prostoru koja prelazi okvire tekućeg održavanja, odnosno Zakupoprimac nema pravo potraživati od Zakupodavca nemortizirani dio ulaganja.

#### Članak 12.

Ovaj ugovor prestaje istekom roka na koji je sklopljen.

Svaka ugovorna strana može ovaj Ugovor raskinuti u svako doba, ako druga strana ne ispunjava obveze iz ovog Ugovora ili ako se u bitnom promjene okolnosti u vezi statusa nekretnina.

Zakup poslovnog prostora može prestati u svako doba sporazumom stranaka.

#### Članak 13.

Ovaj ugovor može prestati otkazom zakupodavca u svako doba:

- ako Zakupoprimac, i poslije opomene zakupodavca, koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi štetu koristeći ga bez potrebne pažnje,
- ako Zakupoprimac ne plati dospjelu zakupninu ni u roku od 7 (sedam) dana od dana uručene pisane opomene zakupodavca. Smatrat će se da je pisana opomena uručena dokaz s danom na dokazu o njenom slanju na službenu adresu Zakupoprimca.

Otkaz se daje u pisanom obliku, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana za ispražnjenje i predaju poslovnog prostora predmeta zakupa, računajući od dana uručenja otkaza Zakupoprimcu. Smatrat će se da je obavijest o otkazu uručena s danom na dokazu o njenom slanju na službenu adresu Zakupoprimca.

Članak 14.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne međusobne prijepore i sporove o međusobnim pravima i obvezama iz Ugovora o zakupu te oko ispražnjenja poslovnog prostora, rješavati sporazumno, u protivnom određuju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

Članak 15.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj ugovor predstavlja njihovu pravu volju i u znak pristanka na prava i obveze isti potpisuju.

Članak 16.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka .

ZAKUPNIK:

  
**Edalme**  
DALMA BRIST d.o.o.  
OMIS  
TURISTIČKO NASELJE BRIST

ZAKUPODAVAC:

  
**Edalme**  
DALMA d.d. u stečaju  
SPLIT 2