

P.P. ul. br. 12/18

PHOENIX PARK d.o.o. iz Sesveta, Sesvetska cesta 37, OIB: 63567988456, zastupan po direktoru Vladi Kolak iz Sesveta, Voćinska 4 OIB 48376520275 (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)

i

HOTEL PHOENIX d.o.o. iz Sesveta, Sesvetska cesta 29, OIB: 21963099228, zastupan po direktorici Petri Špoljar iz Zagreba, Zamorski Breg 26, OIB: 32950706419 (u daljnjem tekstu: Zakupnik),

sklopili su dana 01.03.2018. godine sljedeći

U G O V O R O Z A K U P U

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Zakupodavac daje Zakupniku u zakup nekretnine upisane u Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvetski Kraljevec, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 7891 i to kako slijedi:

511/3	SESVETSKA CESTA	24727
	TRAFOSTANICA SESVETSKA CESTA	25
	KUĆA BR. 35 SESVETSKA CESTA	84
	DVORIŠTE SESVETSKA CESTA	24618
511/4	SESVETSKA CESTA	2967
	PUT SESVETSKA CESTA	2967
511/5	SESVETSKA CESTA	7730
	ZGRADA SESVETSKA CESTA	1200
	DVORIŠTE SESVETSKA CESTA	6530
511/6	SESVETSKA CESTA	2629
	PUT SESVETSKA CESTA	2629
511/7	SESVETSKA CESTA	5206
	PUT SESVETSKA CESTA	5206

511/8	SESVETSKA CESTA DVORIŠTE SESVETSKA CESTA	11434 11434
511/9	SESVETSKA CESTA PUT SESVETSKA CESTA	1266 1266
511/10	SESVETSKA CESTA KUĆA BR. 37 SESVETSKA CESTA DVORIŠTE SESVETSKA CESTA	4196 152 4044
511/11	SESVETSKA CESTA DVORIŠTE SESVETSKA CESTA	5512 5512
511/12	SESVETSKA CESTA DVORIŠTE SESVETSKA CESTA	1314 1314
511/13	SESVETSKA CESTA DVORIŠTE SESVETSKA CESTA	1452 1452
511/14	SESVETSKA CESTA DVORIŠTE SESVETSKA CESTA	2 2

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su navedene nekretnine u naravi prostor srušene tvornice opeke u kojem je iskopana građevinska jama za planiranu podzemnu garažu dimenzija cca 200x80x10 metara napunjena vodom i otpadnim građevinskim materijalom (opasna za okoliš) i stara upravna zgrada ciglane stara 50 godina kojoj krov prokišnjava, vrata i prozori su truli, keramika ispucala, grijanje ne radi, vodovod curi...i potrebno ju je kompletno obnoviti (prilog I. Ugovora - fotoelaborat stanja nekretnina).

Članak 2.

Ovim ugovorom Zakupodavac daje Zakupniku u zakup nekretnine iz čl. 1. ovog ugovora na rok od 10 (deset) godina, računajući od dana primopredaje, o čemu će ugovorne stranke napraviti zapisnik.

Stranke istovremeno suglasno potvrđuju mogućnost produženja ovog ugovora nakon isteka vremena od 10 (deset) godine.

Članak 3.

Na predmetnim nekretninama Zakupnik može obavljati isključivo svoju registriranu djelatnost.

Zakupnik može vršiti dogradnju i adaptacije nekretnine isključivo na temelju pismene suglasnosti Zakupodavca.

PRAVA I OBVEZE ZAKUPODAVACA

Članak 4.

Zakupodavac se obvezuje predati Zakupniku nekretnine iz članka 1. Ugovora koje su predmet zakupa u posjed zajedno sa svim raspoloživim pokretninama - opremom, sve prema stanju u trenutku preuzimanja nekretnine.

Članak 5.

Zakupodavac jamči Zakupniku da su nekretnine iz članka 1. ovog ugovora isključivo vlasništvo Zakupodavca, da na njima ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava Zakupnikovo pravo, a osobito da te nekretnine nisu opterećene nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima, te da se sve nekretnine nalaze u nesmetanom posjedu zakupodavca i Vlade Kolaka koji je dao suglasnost na ovaj ugovor o zakupu.

Iznimno od stavka 1., ugovorne stranke čine nespornim da su predmetne nekretnine opterećene založnim pravom od 5.000.000,00 eura u korist B2 KAPITAL d.o.o., zabilježene pod rednim brojem Z-2809/08 odnosno Z-34908/16, založnim pravom od 12.000.000,00 kuna u korist PHOENIX CAPITIS d.o.o., zabilježene pod rednim brojem Z-517/15, založnim pravom od 4.000.000,00 kuna u korist TERMOBLOK d.o.o., zabilježene pod rednim brojem Z-32237/16.

Članak 6.

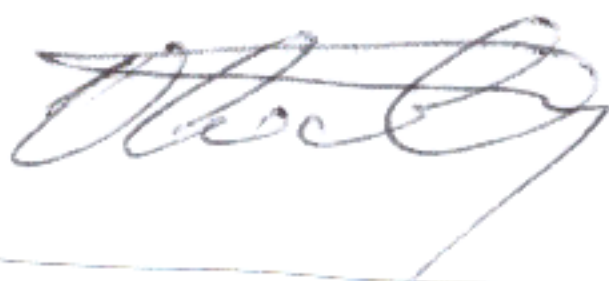
Za slučaj da netko treći, osim B2 KAPITAL d.o.o., PHOENIX CAPITIS d.o.o., i TERMOBLOK d.o.o. na zakupljenim nekretninama ili na nekom njihovom dijelu polaže neko pravo, zakupodavac se obvezuje odmah uključiti u spor i riješiti ga u najkraćem vremenu.

Članak 7.

Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da na temelju ovoga ugovora, bez njegove daljnje privole i suglasnosti, ishodi u zemljišnim knjigama upis ovog ugovora o zakupu.

Članak 8.

Zakupodavac unaprijed daje obećanje da će za svaki kredit koji je u interesu Zakupnika (kredit kojim bi se isplatilo založnog vjerovnika, kredit za dovršetak započetog dijela planiranih građevina i dr.) pristati na upis hipoteke na nekretninama iz čl. 1. ovog ugovora.



PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 9.

Zakupnik se obvezuje urediti i sanirati predmetne nekretnine iz čl.1. ovog Ugovora za planiranu namjenu, što podrazumijeva slijedeće radnje:

- ograditi cijelu nekretninu,
- urediti građevinu za uredske svrhe,
- urediti arhivu Zakupodavca i održavati je u vremenu zakupa,
- urediti slobodne prostore u smještajne svrhe,
- izvršiti sanaciju iskopane građevinske jame za podzemnu garažu kako bi prostor bio siguran za lokalno stanovništvo,

Sanacija i uređenje nekretnina iz čl.1 ovog Ugovora koji su predmet zakupa trajat će maksimalno 3 (tri) godine, na način da će se prioritet dati uređenju građevinskog objekta, zatim ograđivanju po vanjskim međama.

Ugovorne strane suglasno procjenjuju da će Zakupnik u sanaciju i uređenje objekata uložiti 600.000,00 (šestotisuća) eura, te u planirani razvoj svoje djelatnosti u zakupljenim nekretninama 500.000,00 (petstotisuća) eura.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako po proteku 10 godina, nakon prethodno izvršenih radova ulaganja i sanacije nekretnina iz čl.1. ovog Ugovora, sva ulaganja, poboljšanja kao i povećanje vrijednosti nekretnina postaju vlasništvo Zakupodavca.

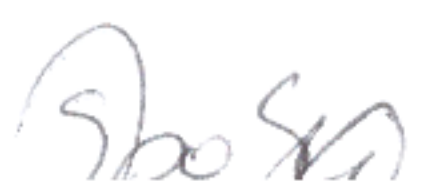
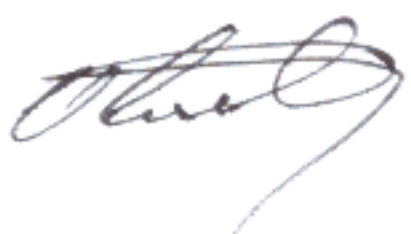
Članak 10.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da mjesečna zakupnina za predmetne nekretnine iznosi 5.000,00 EUR (petstotisuća eura) mjesečno. Međutim, stranke su suglasne da Zakupnik plaća mjesečnu zakupninu na slijedeći način:

- iznos od 500,00 EUR (petstotisuća eura) doznakom na žiro račun Zakupodavca i to uplatama do kraja mjeseca za tekući mjesec plativo u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Preostali iznos zakupnine od 4.500,00 EUR (četiristisuća petstotisuća eura) plaćat će:
- kompenzacijom za radove -ulaganja Zakupnika u predmetne nekretnine utvrđene člankom 9. ovog Ugovora.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da sva plaćanja koja se izvrše doznakom na račun kao i kompenzacijom za radove se zbrajaju i čine ukupno plaćenu zakupninu, tako da će se konačni obračun izvršenih plaćanja na ime zakupnine te izvršenih ulaganja i ostalih plaćanja obaviti po završetku svake kalendarske godine i na kraju zakupa.



Članak 11.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, budući da će ulaganja u prvim godinama za sanaciju nekretnina biti značajno veća od obaveza po zakupnini za pojedinu godinu, da će tako uvećana ulaganja prenositi u buduće ugovoreno razdoblje odnosa zakupa ili će se suglasno dogovoriti da ugovorna strana koja bude u obvezi nešto doplatiti odnosno nešto za vratiti, dužna je navedeno obaviti u razumnom roku te ne duže od 6 mjeseci što je krajnji rok dospijeca obveze. Nakon roka dospijeca na dugovani iznos teku zakonske zatezne kamate.

Obračun zakupnine i izvršenih ulaganja te ostalih plaćanja vrši se jednom godišnje u pravilu u prvom polugodištu tekuće godine za proteklu godinu.

Stranke su suglasne da visina zakupnine nije fiksna, te da se zbog promijenjenih okolnosti može mijenjati izmjenom ovog ugovora isključivo u pismenom obliku.

Članak 12.

Zakupodavac nema financijskih sredstava te se Zakupnik obvezuje plaćati umjesto njega i sva komunalna davanja i druge troškove koji terete predmetne nekretnine i to sve prema računima dobavljača i u rokovima dospijeca pojedine obveze.

Komunalna davanja i naknade plaćene u ime zakupodavca se također ubrajaju kao investiranje u nekretninu odnosno plaćeni iznos zakupnine.

Članak 13.

Zakupnik se obvezuje snositi ukupne troškove tekućeg održavanja, što uključuje popravke, zamjenu odnosno potrebno obnavljanje opreme i svih pokretnina koje su u funkciji nekretnine.

Zakupnik se obvezuje plaćati sve poreze ili druga davanja koja bi teretila predmetne nekretnine za vrijeme trajanja ugovora o zakupu, uključujući i eventualne kazne po prijavama-rješenjima nadzornih tijela što se također smatra ulaganjem zakupnika.

Članak 14.

Zakupnik se obvezuje snositi sve troškove investicijskog ulaganja i uređenja i opremanja građevina koje se trenutno nalaze na nekretninama iz članka 1. koje su predmet ovog Ugovora.

Stranke se obvezuju da u zapisniku o primopredaji naprave detaljan opis nekretnina i opreme sa fotoelaboratom.

Zakupnik nije u obavezi plaćati zakupodavcu mjesečno veći iznos od iznosa mjesečne najamnine.

ZAJEDNIČKI CILEVI

Članak 15.

Zajednički ciljevi i interesi su:



- održivo poslovanje Zakupodavca i Zakupnika,
- sanacija nekretnina i povećanje vrijednosti imovine Zakupodavca (nekretnine se u postojećem stanju ne mogu prodati i predstavljaju teret Zakupodavcu i Vjerovnicima),
- isplativo poslovanje Zakupnika,
- dobar odnos prema susjedima, lokalnoj zajednici i okolišu,

Polazeći od zajedničkih ciljeva i interesa, ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju da Zakupodavac ili jedan od založnih vjerovnika želi izvršiti prodaju nekretnina iz čl.1. ovog Ugovora koje su predmet zakupa, u navedenom slučaju Zakupodavac i svaki budući vlasnik navedenih nekretnina dužni su Zakupniku nadoknaditi sva uložena sredstva u nekretnine koje su predmet ovog zakupa kao i izmaklu dobit. U suprotnom, Zakupnik ima pravo zadržaja posjeda nekretnina koje su predmet ovog zakupa, kao i svih pokretnina koje se nalaze na njima.

Zakupodavac se obavezuje dati svu potrebnu podršku Zakupniku u slučaju da zakupnik aplicira za sredstva iz EU fondova te u slučaju potrebe ispunjenja natječajni normi iz EU okvira izvršit korekciju ovog ugovora kako bi se zadovoljile sve tražene norme.

PRAVO PRVOKUPA

Članak 16.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da ukoliko u bilo kojem postupku dođe do prodaje nekretnina koje su predmet ovoga zakupa, ugovorne stranke suglasno ugovaraju pravo prvokupa na tim nekretninama za korist Zakupnika.

Stranke su također suglasne da se, u slučaju da Zakupnik kupuje predmetne nekretnine, u kupoprodajnu cijenu uračunavaju sva ulaganja u predmetne nekretnine te sva druga plaćanja iznad iznosa zakupnine u trenutku kupnje (razlika).

Zakupnik ima pravo zadržanja na svim nekretninama i drugim stvarima koje su predmet ovog ugovora sve dok mu se ne plati iznos na ime ulaganja te drugih plaćanja iz ovoga ugovora.

U slučaju raskida ugovora prije isteka ugovorenog roka od strane Zakupodavca, te da strane suglasno ne mogu u razumnom roku (tri mjeseca) utvrditi visinu ulaganja i prava Zakupnika, iznos koji Zakupodavac treba isplatiti zakupniku (odštetu) na temelju ulaganja i izmakle dobiti utvrđuje se u iznosu 1.000.000,00 (milijun eura) koji je iznos Zakupodavac dužan isplatiti zakupniku u roku od tri mjeseca, a u tom slučaju zakupnik iseliti iz zakupljenih prostora u roku od 30 dana po primitku isplate.

Članak 17.

Zakupodavac ovlašćuje zakupnika da na temelju ovoga ugovora, bez njegove daljnje privole i suglasnosti, ishodi u zemljišnim knjigama upis prava prvokupa u korist Zakupnika.

Članak 18.

U koliko Zakupodavac odbije sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina pod uvjetima iz čl. 15. ovog ugovora, odgovara Zakupniku za ukupnu štetu koju zakupnik trpi zbog toga.

U slučaju prodaje predmetne nekretnine trećoj osobi, ugovorne stranke su suglasne da se od tog trenutka pa do isteka zakupa zakupnina obračunava kao u čl. 16. st.4. ovoga ugovora. U tom slučaju Zakupnik ima pravo i prije isteka roka raskinuti ugovor o zakupu, uz otkazni rok do 6 mjeseci.

U slučaju iz ovog članka Zakupnik ima pravo izvršiti trenutni obračun kao u čl. 16. ovoga Ugovora te izvršiti prijeboj međusobnih obveza te postaviti zahtjev zakupodavcu da mu se isplati razlika, za što solidarno odgovara i novi vlasnik. Zakupnik se privremeno oslobađa od obveze plaćanja zakupnine iz st.2. ovoga članka dok mu se ne isplati razlika na koju ima pravo, i do tada ima pravo koristiti predmete zakupa te pravo zadržanja na svim nekretninama i pokretninama koje drži u zakupu.

PRESTANAK ZAKUPA

Članak 19.

U slučaju otkaza krivnjom Zakupnika, otkazni rok iznosi 180 dana od dana kada Zakupnik primi pismeni otkaz Zakupodavca. Stranke su suglasne da se otkaz dostavlja poštom preporučeno ili putom javnog bilježnika.

Zakupodavac pridržava pravo otkaza ugovora iz slijedećih razloga:

- ako Zakupnik ne plati dospelje zakupnine, u skladu s člankom 10. st. 2. ovog ugovora niti u daljnjem roku od 15 dana od poziva zakupodavca,
- ako Zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi predmetnu nekretninu protivno ugovoru

Članak 20.

Po prestanku ovog Ugovora, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmetne nekretninu slobodne od osoba i stvari te svu opremu i druge povezane pokretnine u vlasništvu Zakupodavca, osim ako se Zakupnik koristi pravom zadržanja radi namirenja svojih ulaganja i drugih plaćanja prema ovom ugovoru.

Zakupnik ima pravo zadržanja na svim nekretninama i drugim stvarima koje su predmet ovog ugovora sve dok mu se ne plati iznos na ime izvršenih ulaganja odnosno drugih plaćanja sukladno odredbama ovog ugovora.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

Ugovorne strane suglasno potvrđuju da su ovaj ugovor zajednički usuglasili uz podršku stručnih konzultanata, da im je on u potpunosti razumljiv i prihvatljiv te ga u znak prihvata potpisuju.

Sve eventualne sporove koji bi mogli nastati u primjeni ovog Ugovora, ugovorene strane će rješavati sporazumno, u protivnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Troškove ovjere ovog ugovora kao i sve troškove koji nastanu u svezi provedbe/zabilježbe ovog ugovora u zemljišnim knjigama ili drugim nadležnim institucijama snosi Zakupnik.

Članak 22.

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva (2) istovjetna primjerka, za svaku ugovornu stranku po jedan primjerak.

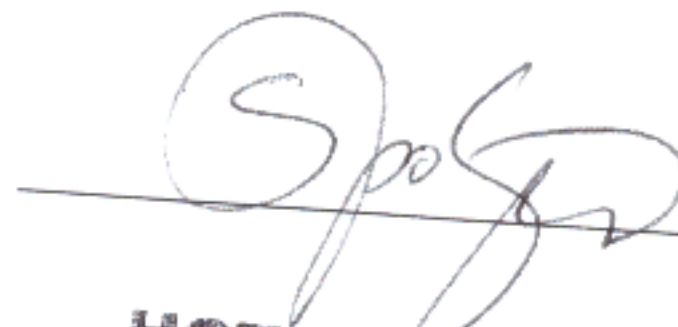
U Zagrebu, 01. ožujka 2018. godine

ZAKUPODAVAC:



PHOENIX PARK d.o.o.
za proizvodnju, grediteljstvo,
trgovinu i usluge
Sesvete, Sesvetska cesta 37

ZAKUPNIK:



HOTEL PHOENIX d.o.o.
za proizvodnju, trgovinu i usluge
Sesvete, Sesvetska cesta 29

ur. br. 18/20

✓ PHOENIX PARK d.o.o. Sesvete, Sesvetska cesta 37, OIB: 63567988456, kao zakupodavac (dalje u tekstu: zakupodavac)

i

HOTEL PHOENIX d.o.o. Sesvete, Sesvetska cesta 29. OIB: 2196309928 kao zakupnik (dalje u tekstu: zakupnik),

Zajednički: Ugovorne strane;

sklopili su danas u Sesvetama 01.10.2020. godine ovaj

ANEKS br.1. UGOVORA O ZAKUPU NEKRETNINA

Članak 1.

Ugovorne stranke sporazumno konstatiraju da su dana 01.03.2018. godine zaključile Ugovor o zakupu nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, zemljišno-knjižni odjel u zk.ul.7891, k.o. Sesvetski Kraljevec i to:

1.	<u>511/3</u>	SESVETSKA CESTA	24727
		TRAFOSTANICA	25
		SESVETSKA CESTA	
		KUĆA BR. 35	84
		SESVETSKA CESTA	
		DVORIŠTE	24618
		SESVETSKA CESTA	
2.	<u>511/4</u>	SESVETSKA CESTA	2967
		PUT	2967
		SESVETSKA CESTA	
3.	<u>511/5</u>	SESVETSKA CESTA	7730
		ZGRADA	1200
		SESVETSKA CESTA	
		DVORIŠTE	6530
		SESVETSKA CESTA	
4.	<u>511/6</u>	SESVETSKA CESTA	2629
		PUT	2629
		SESVETSKA CESTA	
5.	<u>511/7</u>	SESVETSKA CESTA	5206
		PUT	5206
		SESVETSKA CESTA	

6.	<u>511/8</u>	SESVETSKA CESTA	11434
		DVORIŠTE SESVETSKA CESTA	11434
7.	<u>511/9</u>	SESVETSKA CESTA	1266
		PUT SESVETSKA CESTA	1266
8.	<u>511/10</u>	SESVETSKA CESTA	4196
		KUĆA BR. 37 SESVETSKA CESTA	152
		DVORIŠTE SESVETSKA CESTA	4044
9.	<u>511/11</u>	Sesvetska cesta	5414
		DVORIŠTE	5414
10.	<u>511/12</u>	SESVETSKA CESTA	1314
		DVORIŠTE SESVETSKA CESTA	1314
11.	<u>511/13</u>	SESVETSKA CESTA	1452
		DVORIŠTE SESVETSKA CESTA	1452
12.	<u>511/14</u>	SESVETSKA CESTA	2
		DVORIŠTE SESVETSKA CESTA	2
		UKUPNO:	68337

Članak 2.

Ugovorne strane sporazumno mijenjaju članak 10. Ugovora o zakupu na način da isti sada glasi:

„Članak 10.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da mjesečna zakupnina za predmetne nekretnine iznosi 1.000,00 EUR (tisućeuropa) mjesečno. Stranke su suglasne da Zakupnik plaća mjesečnu zakupninu kompenzacijom za radove-ulaganja Zakupnika u predmetne nekretnine utvrđene člankom 1. ovog Ugovora.“

Članak 3.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se ostali članci Ugovora o zakupu nekretnina ne mijenjaju, te da ostaju na snazi, a da će se promjena regulirana u članku 2., ovog Aneksa primjenjivati od 01.10.2020. godine.

Članak 4.


Ovaj Aneks sastavljen je u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka, te se po potpisu jedan primjerak predaje ugovornim stranama.

Članak 5.

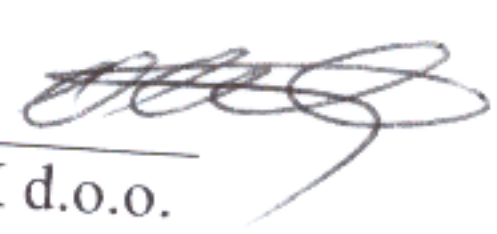
U znak prihvata prava i obveza iz ovog Anexa ugovora, ugovorne strane isti vlastoručno potpisuju.

U Sesvetama, 01.10.2020. godine

Zakupodavac:


PHOENIX PARK d.o.o.
za projektiranje, graditeljstvo,
inženjering i usluge
Sesvetska cesta 37
Sesvete, 10000 Sesvete

Zakupnik:


HOTEL PHOENIX d.o.o.
za proizvodnju, trgovinu i usluge
Sesvete, 10000 Sesvete
HOTEL PHOENIX d.o.o.