

SPORTSKI GRAD TPN d.o.o., u stečaju, Split, Zrinsko-Frankopanska 211, OIB 53703638008, zastupano po stečajnoj upraviteljici Nataliji Mladineo (u daljnjem tekstu Zakupodavac)

i

HRVATSKI VATERPOLSKI SAVEZ, Zagreb, Jarunska cesta 5, OIB 50366515350, kojeg zastupa predsjednik HVS-a Mladen Drnasin (u daljnjem tekstu Zakupoprimac)

sklopili su dana 11. srpnja 2019. godine

UGOVOR O ZAKUPU SPALADIUM ARENE

Članak 1.

Ugovorne strane su suglasne:

- a) da je Zakupodavac korisnik višenamjenske dvorane u Splitu pod nazivom Spaladium Arena (u daljnjem tekstu: Arena);
- b) da Zakupodavac ima pravo i ovlast dati Arenu u zakup drugima u svrhu održavanja i predstavljanja određenih sportskih, kulturnih, zabavnih i drugih događaja;
- c) da je Zakupoprimcu potrebna Arena u svrhu održavanja **Europskog prvenstva 2022. godine u vaterpolu** (u daljnjem tekstu: Događaj)

Članak 2.

Zakupodavac daje, a Zakupoprimac uzima u zakup Arenu, odnosno:

- parter, tribine/sjedeća mjesta,
- svlačionice,
- dio ureda (urede koje ne koristi TPN ili njegovi stalni zakupoprimci),
- malu dvoranu sa svlačionicama (ne i teretanu i njene prostorije),
- prostor za press centar,
- prostor za press konferencije,
- prostor za ambulantu i službenog liječnika za vrijeme susreta,
- VIP lože
- Zlatni salon
- Srebrni VIP salon
- Blagajnu
- Skladište za potrebe organizatora
- parkiralište Arene

Prostori iz stavaka 1. ovog članka koristit će se za potrebe održavanja Događaja, a sve u skladu s uvjetima iz ovog Ugovora.

Članak 3.

Zakupoprimac i zakupodavac će sastaviti komisiju od 2 člana (HVS i Spaladium arena po jedan član) koja će pregledati predmetni prostor dan prije ulaska Zakupoprimca u Arenu, sastaviti zapisnik, te preuzeti prostor u viđenom stanju na uporabu i korištenje. Arena imenuje Renca Posinkovića za svog člana, a imena ostalih članova komisije moraju biti pismeno dostavljeni Areni prije samog pregleda Arene.

Nakon završetka Događaja ista će komisija popisati stanje Arene i utvrditi postojeće stanje. Sve eventualne štete koje bi mogle nastati odvijanjem Događaja, a nisu prouzročene nemarom ili nepažnjom Zakupodavca bit će trošak Zakupoprimca.

Sve naknadne tehničke preinake i zahtjeve koje Zakupodavac bude imao od dana potpisivanja Ugovora pa do samog ulaska u Arenu, a potrebne su za održavanje prvenstva, idu na trošak Zakupoprimca. Sve navedene preinake će biti naknadno ugovorene Aneksom ovog Ugovora.

Članak 4.

Zakupoprimac će imati pravo pristupa Areni od dana 20. lipnja 2022. godine u 07:00 sati, te nakon Događaja do dana 07. Kolovoza 2022. godine u 15:00 sati, i to, zbog izvođenja pripremnih radnji odnosno radnji nakon završetka Događaja (dostavu i postavljanje opreme, odnosno demontiranja iste i izlaska iz Arene). Svaka promjena termina će na vrijeme biti doznačena Zakupodavcu, a zakup će se obračunati isključivo pa stvarnim danima korištenja Arene.

Razdoblje iz stavka 1 ovog članka smatrat će se danima korištenja Arene u kontinuitetu (bez prekida) od strane Zakupoprimca i za te dane obračunavat će se Zakupnina iz čl.5. ovog Ugovora.

Ukoliko se termin korištenja iz stavka 1. ovog članka produži, Zakupoprimac će nadoknaditi Zakupodavcu sve dodatne troškove koji su proistekli zbog produžetka zakupa. Dodatni troškovi će biti ugovoreni aneksom ovog Ugovora.

Članak 5.

Zakupnina za prostore utvrđene u čl.2.st.1. se sastoji od fiksnog i varijabilnog dijela (koji se pribraja fiksnom djelu).

Fiksni dio zakupnine za prostore utvrđene u čl.2.st.1. određuje se u iznosu od 28.500,00 kn+PDV po danu korištenja Arene. Zakupodavac će dio fiksne zakupnine u iznosu, sa uključenim PDV-om, od 300.000,00 kn platiti nakon potpisa Ugovora, s tim da će se 100.000 uplatiti do 20.7.2019., a ostatak najkasnije do 15. kolovoza 2019.godine. Preostali dio fiksne zakupnine plaćat će se u etapama po dogovoru (300.000,00 kn u srpnju 2020. godine, 300.000,00 kn u srpnju 2021. godine, a ostatak najkasnije do sredine svibnja 2022. godine).

Navedenim dijelom zakupnine Arena pokriva slijedeće:

- plaće zaposlenika u razdoblju iz članka 2.
- dio tehničkih preinaka (atestiranje uređaja, liftova, popravak ozvučenja, osposobljavanje video nadzora, bojanje i manji popravci i dio popravaka u wc-ima za posjetitelje)
- sanitarne potrepštine
- obeštećenje najmoprimca male dvorane

- zaradu Arene

Varijabilni dio zakupnine uključuje:

- potrošnju električne energije (komisija će popisati mjerila prije ulaska u Arenu i nakon izlaska iz Arene s tim da će se od dobavljača-Proenergy tražiti službeni obračun za vrijeme iz članka 4.)
- potrošnju lož ulja za grijanje Arene (Zakupoprimac može o svom trošku osigurati dostavu lož ulja prije ulaska u Arenu čime mu se ista u tom slučaju neće fakturirati)
- potrošnju vode (komisija će popisati sva mjerila prije ulaska u Arenu)
- potrošnju interneta (dobavljač Iskon Internet će dostaviti poseban obračun iz kojeg će biti vidljiva potrošnja za vrijeme događaja iz članka 4.)

Varijabilni dio zakupa će se fakturirati kao neto iznos dobavljača vidljiv iz obračuna uvećan za pripadajući PDV (25%)

Varijabilni dio zakupnine će se platiti najkasnije 10 dana nakon dostavljanja računa sa obračunima dobavljača po stavkama (osim lož ulja koje se mora dostaviti prije samog ulaska u Arenu).

Zakupnina se plaća na račun Zakupodavca IBAN:HR9624070001100637731 otvoren kod OTP Bank d.d.

Kao osiguranje plaćanja varijabilnog dijela, Zakupoprimac će dostaviti ovjerenu zadužnicu na iznos od 1.000.000,00 kn. Ugovorne strane su suglasne da se, osim uz obostranu pisanu suglasnost, kompenzacijama neće zatvarati potraživanja po predmetnom Ugovoru.

Članak 6.

Zakupodavac se obvezuje ispuniti slijedeće obveze:

- a) osigurati tehničku službu koja će biti zadužena za funkcioniranje Arene (funkcioniranje podrazumijeva – upravljanje grijanjem, rasvjetom i vodom)
- b) osigurati korištenje video kocke i semafora u vlasništvu Arene
- c) osigurati korištenje ograda u vlasništvu Arene
- d) osigurati korištenje blagajne u Areni (ne i opremu koja uključuje - kompjutere, ticketing sustav, printere...)
- e) osigurati sanitarne potrepštine za posjetitelje i sudionike prvenstva (wc papire, sapune, papirnate ručnike...)
- f) imati atestirane sve dvoranske uređaje (hidrantske mreže, panik rasvjeta, sprinkler sustav, potupožarne zaklopke, sustav za dojavu požara, sustav za odvod dima i topline putem kupola, stabilni sustav za gašenje požara, stabilnog sustava za gašenje požara AEROSOL, SOS tipkala, sustava zaštite od munje-gromobran, radne opreme i liftova)

- g) osigurati korištenje viličara u vlasništvu Arene
- h) osigurati korištenje i funkcionalnost video nadzora u vlasništvu Arene (uključivo i tehničara)
- i) osigurati korištenje i funkcionalnost ozvučenja u vlasništvu Arene (ne i tehničara)
- j) otvoriti garderobu za vrijeme održavanja utakmica
- k) u cijenu najme dati na korištenje stolice (van tribina), stolove i novinarske stolove u vlasništvu Arene
- l) osigurati korištenje jedne kancelarije za potrebe Zakupoprimalca od dana potpisivanja Ugovora do razdoblja iz čl.4.

Sve dodatne zahtjeve koje Zakupoprimalac bude imao prema Zakupodavcu morat će biti dostavljeni pisanim putem. Zakupodavac ima obavezu na navedeni zahtjev u najkraćem roku odgovoriti i dostaviti ponudu za navedeno.

Članak 7.

Nikakav prekid računalnog sustava odabrane tvrtke za prodaju i distribuciju ulaznica za Događaj, neće se smatrati kršenjem ovog Ugovora od strane Zakupodavca, niti će Zakupodavac biti odgovoran za tako moguću nastalu štetu, a isto neće utjecati na oslobađanje Zakupoprimalca od izvršavanja obveza određenih u ovom ugovoru.

Članak 8.

U svrhu odvijanja Događaja, Zakupoprimalac se obvezuje, o svom trošku, izvršiti slijedeće:

- a) organizirati sve sudionike potrebne za nesmetano odvijanje Događaja: sportaše, osobe vezane za produkciju Događaja (ozvučenje, rasvjeta, semafori...), policiju, medicinsko osoblje, vatrogasce i ostale sudionike neophodne za održavanje događaja, a koji nisu spomenuti.
- b) Prijaviti skup nadležnim tijelima, te pribaviti sve dozvole i odobrenja za izvođenje licencirane glazbe ili one zaštićene autorskim pravima, kao i one od udruženja glazbenika (ZAMP), te ih prije početka termina korištenja dostaviti Zakupodavcu.
- c) pribaviti dozvole, radne knjižice i sl. ukoliko tijekom Događaja sudjeluju strani državljani ili maloljetnici.
- d) pribaviti suglasnosti izvođača za njihovo reklamiranje, korištenje imena i sl. vezano uz Događaj.
- e) promovirati i oglašavati Događaj uz obvezno navođenje logotipa SPALADIUM ARENA kao mjesta održavanja Događaja, u punoj širini smještenog na dnu oglasnog prostora, ali sve u skladu sa marketinškim pravima HVS-a i LEN-e, te njihovih partnera.

- f) dopremiti i otpremiti svu potrebnu opremu koja prati Događaj, a koja nije u vlasništvu Zakupodavca. Navedeno uključuje i eventualne nove semafore potrebne za održavanje događaja, bazene, pomoćne bazene, podeste oko bazena, LED ekrane za reklame i tome slično. Zakupodavac može osigurati samo opremu koju ima u svom vlasništvu
- g) angažirati ovlaštenu zaštitarsku tvrtku za događaj (potreban broj zaštitara odredit će policija)
- h) angažirati ovlaštenu zaštitarsku tvrtku za čuvanje 24-satno Arene (minimalno 2 zaštitara tijekom razdoblja iz članka 4.)
- i) osigurati čišćenje Arene za razdoblje iz članka 2.
- j) Uklanjanje komunalnog i krupnog otpada za vrijeme i nakon događaja
- k) Po potrebi zakloniti fasadu Arene ili neke njene dijelove, ali sve u dogovoru sa Arenom
- l) U slučaju stavljanja bazena u malu dvoranu, zaštititi parket i svu ostalu opremu i sve vratiti u prvobitno stanje. Prije samog postavljanja, Zakupoprimalac će dostaviti pisane garancije da je isto moguće postaviti u prostore Arene i da neće navedenim postavljanjem izazvati nikakva oštećenja (statičari, projektanti, ovlašteno osoblje ispred montažera bazena i dr.)

Zakupoprimalac ne smije:

- obavljati nikakve preinake u prostoru Arene koje uključuju građevinske radove (bušenje, zidanje, bojanje, rušenje...) bez odobrenja Zakupodavca. Sve preinake koje se naprave uz prethodnu dozvolu Zakupodavca moraju se nakon prvenstva vratiti u prvobitno stanje ili u suprotnom će Arena iz zadužnice naplatiti sav nastali trošak vraćanja u prvobitno stanje (oštećenje parketa, tribine ili bilo kojeg drugog dijela Arene i Male dvorane)

Članak 9.

Zakupoprimalac će za predmetni Događaj dati Zakupodavcu 50 gratis ulaznica za svaku utakmicu.

Zakupoprimalac će omogućiti zaposlenicima Zakupodavca i stalnim najmoprimcima akreditacije kojim će se dozvoliti parking na prostoru Arene i nesmetano kretanje u svim prostorima Arene i Male dvorane. Zakupoprimalac će omogućiti slobodan pristup i korisnicima teretane u Maloj dvorani.

Članak 10.

Prodaju hrane i pića u Spaladium Areni i ispred Arene na parkingu za vrijeme događaja Zakupodavac će povjeriti ugostitelju s kojim ima potpisan koncesijski ugovor. Obaveza zakupodavca i koncesijskog partnera je poštivanje svih sponzorskih ugovora o prodaji određenih proizvoda.

Dobit od prodaje hrane i pića podijelit će se na slijedeći način:

1/3 Zakupodavcu

1/3 Zakupoprimalcu

1/3 Ugostitelju

Prihod se računa sukladno izdanim računima na fiskalnim blagajnama, a troškovi sukladno primljenim računima za osoblje i nabavu pića. Troškovi ugostitelja za navedeni događaj su nabava pića i trošak osoblja, a ostali troškovi koje ugostitelj ima (pokretanje poslovanja, nabava fiskalnih blagajni, trošak potrebitih dozvola, čišćenja prostora za piće isl.) nisu troškovi koji ulaze u obračun dobiti iz st.2. ovog članka.

Zakupoprimac može dati ovlaštenog člana koji će biti zadužen za inventuru prije, za vrijeme i nakon događaja kako bi kontrolirao prodaju. Prije svakog događaja Zakupoprimac će biti upoznat sa brojem i troškovima osoblja koji će raditi na događaju.

Prihodi od Sponzora za hranu i piće nisu predmet ovog ugovora i Zakupodavac kao i Ugostitelj ne ulaze u podjelu prihoda navedenog.

Članak 11.

Zakupoprimac ima pravo sklopiti s trećom stranom Ugovor za emitiranje i prijenos Događaja, uključujući korištenje imidža Arene, njenog naziva i logotipa.

Zakupodavac određuje vrijeme i uvjete pod kojima treća strana ima pristup i korištenje Arene, a van Ugovorenog termina iz čl.4.

Članak 12.

Zakupodavac ima pravo koristiti ime, glas, sliku, potpis svakog izvođača Događaja, unutar Republike Hrvatske i u inozemstvu, u svrhu pružanja informacija o Areni i promicanja Arene općenito, a sve prema dogovoru i ustupljenom audio/video materijalu Zakupoprimca.

Članak 13.

Zakupoprimac-organizator će ishoditi, o vlastitom trošku, policu osiguranja od odgovornosti i policu osiguranja imovine koja se odnosi na opremu, razglas i rasvjetu koja će se koristiti za vrijeme održavanja Događaja, ali i na eventualna oštećenja koja se mogu dogoditi u Areni nepažnjom organizatora (oštećenje stakla, semafora, liftova...).

Police iz prethodnog stavka bit će dostavljene Zakupodavcu najmanje 10 (deset) dana prije održavanja Događaja, odnosno odmah po potpisu Ugovora ukoliko do termina preostaje manje od 10 dana.

Članak 14.

Polica osiguranja od odgovornosti osigurava sve aktivnosti Zakupoprimca-organizatora iz ovog Ugovora, kao i njegovo ugovorno preuzimanje obveze i ispunjenja od drugog.

Swota osiguranja navedene police iznositi će minimalno 1.000.000,00 kuna, sa zasebnim limitom za tjelesnu povredu, imovinsku štetu i osobnu povredu.

Članak 15.

Ukoliko Zakupoprimac ne dostavi Zakupodavcu police iz čl.13. i čl.14. ovog Ugovora, Zakupodavac ima pravo zabraniti Zakupoprimcu ili njegovom podizvođaču ulazak u Arenu.

U slučaju iz prethodnog stavka, zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj ugovor, čime prestaje svaka odgovornost zakupodavca prema zakupoprimcu, te zakupodavac zadržava pravo na naknadu nastale štete zbog navedenog propusta zakupoprimeca.

Članak 16.

Zakupoprimac je suglasan da će Zakupodavcu naknaditi štetu koja u cijelosti ili djelomično proistekne iz povrede ovog Ugovora i kršenja pozitivnih pravnih propisa Republike Hrvatske od njegove strane ili trećih osoba koje angažira za Događaj.

Članak 17.

Zakupodavac neće biti odgovoran za bilo kakvu štetu ili gubitak imovine Zakupoprimeca i njegovih izvođača ili posrednika vezanih uz korištenje Arene, odnosno uz Događaj u granicama dozvoljenim pozitivnim propisima.

Članak 18.

Zakupodavac i njegovo ovlašteno osoblje (uključujući stalne zakupoprimece koji koriste kancelarije u Areni) imat će u svako doba pravo pristupa Areni.

Zakupoprimac će osigurati da svi njegovi predstavnici i radno osoblje imaju pristup u svaki dio Arene uz vizualnu identifikaciju koju će odobriti Zakupodavac prije početka Događaja.

Članak 19.

Zakupoprimac je dužan predati Zakupodavcu Arenu u stanju u kojem je zaprimio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem Arene, te nije ovlašten izvršiti bilo kakve preinake ili izvoditi bilo kakve radove u Areni osim onih predviđenih ovim Ugovorom, u protivnom odgovara Zakupodavcu za štetu.

Članak 20.

Zakupoprimcu i trećim osobama koji je isti angažirao za Događaj zabranjeno je unošenje zapaljivih i opasnih tvari.

Članak 21.

Stranke su suglasne da Zakupodavac može evakuirati cijelu ili dio Arene, kao i ukloniti opremu i materijale koji, po njegovom sudu, predstavljaju opasnost za sigurnost i dobrobit osoba i imovine.

Zakupoprimac se odriče naknade štete i oslobađa Zakupodavca od svih potraživanja i troškova u slučaju iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 22.

Ukoliko bilo koji slučaj više sile uništi u potpunosti ili djelomično Arenu ili omete ispunjenje ovog Ugovora od strane Zakupodavca, ovaj Ugovor se raskida, a Zakupodavac neće biti odgovoran Zakupoprimcu za time uzrokovani gubitak ili štetu.

U slučaju da Zakupoprimac zbog utjecaja više sile nije u mogućnosti koristiti prostore Arene, odnosno realizirati Događaj, ni Zakupodavac ni Zakupoprimac neće imati nikakve odgovornosti po ovom Ugovoru, a Zakupoprimac će dobiti povrat avansno plaćene zakupnine.

Članak 23.

Ugovorne strane su suglasne da će se za sve naknadne radnje koje nisu uključene u Ugovor dodati Aneks ugovora kojim će se definirati nova prava i obveze.

Članak 24.

Ugovorne strane se obvezuju sve nesuglasice rješavati mirnim putem, a ako ne uspiju nadležan je Trgovački sud u Splitu.

Članak 25.

Ovaj Ugovor stupa na snagu i obvezuje danom obostranog potpisa, a sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, za svaku ugovornu stranu po 2 (dva) primjerka.

ZAKUPODAVAC:

Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl. pravnik
SPORNOGRADSKI GRAD TPN d.o.o.
u stečaju
SPLIT, Zrinsko-Frankopanska 211
OIB: 53703638008

ZAKUPOPRIMAC:

Predsjednik saveza
Mladen Drnasin

