

PHOENIX CAPITIS d.o.o. iz Sesveta, Sesvetska cesta 29, OIB: 80769884323, 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),

ne je plaćeno

sklopili su danas sljedeći

**U G O V O R
O ZAKUPU**

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Zakupodavac daje zakupniku u zakup nekretnine upisane u Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvetski Kraljevec, i to:

- A. Nekretnine upisane u z.k.ul. 8059, i to:
 - nekretnine označene kao k.č.br. 513/1, u naravi SESVETSKA CESTA površine 6906 m2, od čega HOTEL BR 29 SESVETSKA CESTA površine 797 m2 te EKONOMSKO DVORIŠTE SESVETSKA CESTA površine 6109 m2,
 - nekretnine označene kao k.č.br. 513/2 u naravi PUT SESVETSKA CESTA površine 371 m2;
- B. Nekretnine upisane u z.k.ul. 6983, i to:
 - nekretnine označene kao k.č.br. 511/2, u naravi EKONOMSKO DVORIŠTE SESVETSKA CESTA površine 37156 m2.

Članak 2.

Ovim ugovorom zakupodavac daje zakupniku u zakup nekretnine iz čl. 1. ovog ugovora na rok od 20 (dvadeset) godina, računajući od dana primopredaje, o čemu će ugovorne stranke napraviti zapisnik.

Stranke istovremeno suglasno potvrđuju mogućnost produženja ovog ugovora nakon isteka vremena od 20 godina.

Članak 3.

Na predmetnim nekretninama zakupnik može obavljati isključivo svoju registriranu djelatnost pripremanja hrane i pružanja usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka, pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu te pružanje usluga smještaja kao i sve druge poslove iz svoje djelatnosti.

19.6.

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

OBVEZE ZAKUPODAVACA

Članak 4.

Zakupodavac se obvezuje predati nekretninu zajedno sa svim raspoloživim pokretninama - opremom, namještajem, priborom, zalihama robe i slično, sve prema stanju u trenutku preuzimanja nekretnine.

Obveze iz prethodnog stavka se ne odnose na novčana sredstva zakupodavca.

Članak 5.

Zakupodavac jamče 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.

Iznimno od stavka 1., ugovorne stranke čine nespornim da su predmetne nekretnine opterećene založnim pravom od 8.000.000,00 eura u korist B2 KAPITAL d.o.o., zabilježene pod rednim brojem Z-915/08 odnosno Z-34908/16.

Članak 6.

Za slučaj da netko treći, osim B2 KAPITAL 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 zakupodavca (kredit kojim bi se isplatilo založnog vjerovnika, kredit za dovršetak započetog dijela hotela i dr) pristati na upis hipoteke na nekretninama iz čl. 1. ovog ugovora.



OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 8.

Ugovorne stranke su suglasne da se za izračun zakupnine koristi hotel koji je u funkciji.

Stoga ugovorne stranke suglasno utvrđuju da mjesečna zakupnina za predmetne nekretnine iznosi 75 0000 kn (sedamdesettisuća kuna)mjesečno.Međutim, stranke su suglasne da zakupnik plaća mjesečnu zakupninu na slijedeći način:

- iznos od 35 000 kn doznakom na žiro račun zakupodavca i to uplatama do kraja mjeseca za tekući mjesec.

Preostali iznos zakupnine od 40 000,00 kn plaćati će:

- kompezacijom za radove -ulaganja zakupnika u predmetne nekretnine, -cesijom za sva plaćanja vjerovnicima iz predstečajne nagodbe te plaćanje založnom vjerovniku.

Sva plaćanja koja se izvrše doznakom na račun, kompezacijom za radove i cesijom plaćeni iznosi vjerovnicima 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.

Ugovorna strana koja bude u obvezi nešto doplatiti odnosno nešto za vratiti, dužna je to obaviti u razumnom roku ali ne duže od 6 mjeseci što je krajnji rok dospjeća obveze. Nakon roka dospjeća 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 9.

Zakupnik se obvezuje plaćati i sve režijske i druge troškove koji terete predmetne nekretnine i djelatnosti koje se obavljaju u njoj, i to sve prema računima dobavljača i u rokovima dospjeća pojedine obveze.

Članak 10.

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.

Članak 11.

Zakupnik se obvezuje snositi sve troškove investicijskog ulaganja i uređenja i opremanja još neuređenog dijela hotela koji se trenutno nalazi u roh-bau fazi izgradnje.

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



Zakupnik se obvezuje plaćati i tražbine vjerovnika iz predstečajne nagodbe u trenutku dospijeca, na način da ukupan iznos koji zakupnik plaća mjesečno ne prelazi ukupni iznos obaveze po mjesečnoj najamnini, zakupnik može plaćati vjerovnicima i više od iznosa mjesečne najamnine u ako je u mogućnosti.

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

ZAJEDNIČKI CILEVI

Članak 12.

Zajednički ciljevi su:

- održivo poslovanje Zakupodavca i Zakupnika,
- održivost svih zaposlenih na radnim mjestima u Hotelu Phoenix,
- izvršavanje obaveza prema vjerovnicima,

Polazeći od zajedničkih ciljeva, zakupnik se obvezuje zatražiti odgovarajući kredit iz kojeg bi podmirio tražbinu založnog vjerovnika u visini prema posebnom ugovoru između njega, zakupodavca i založnog vjerovnika, uz uvjet prestanka tražbine.

U slučaju da zakupnik podmiri tražbinu prema založnom vjerovniku, zakupnik dolazi na mjesto ranijeg založnog vjerovnika, a zakupodavac će mu bez daljnjih pitanja izdati sve potrebne suglasnost da se upiše kao vlasnik predmetnih nekretnina i/ili da predmetne nekretnine koristi kao hipoteku za osiguranje kredita, a sve u skladu sa ostvarenjem zajedničkog cilja.

Ovo plaćanje zakupnik može i uračunat kao dio zakupnine iz čl. 8.st.4. ovoga ugovora.

U svakom slučaju, zakupodavac se obvezuje da će predmetnu nekretninu založiti za taj novi kredit kao i svaki drugi kredit koji je od interesa kojim se ostvaruje zajednički ciljevi.

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 izvršiti korekciju ovog ugovora kako bi se zadovoljile sve tražene norme.

Članak 13.

Zakupnik se obvezuje da će preuzimanjem predmetne nekretnine i djelatnosti zakupodavca, istovremeno preuzeti i određeni broj zaposlenika, što će biti predmet posebnog ugovora.

PRAVO PRVOKUPA

Članak 14.

Ugovorne stranke suglasno potvrđuju da će u ostvarenju zajedničkih ciljeva uvažavati preporuke konzultanata, te da će najkasnije do isteka roka važenja ovog ugovora doći do njihovog međusobnog sjedinjenja.

No, ako do sjedinjenja ne bi došlo iz bilo kojeg razloga, a s druge strane po bilo čijem zahtjevu i 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 (razlika) kao u čl. 8.st.4., čl. 10. i čl. 11..

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.

Članak 15.

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 16.

U koliko zakupodavac odbije sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina pod uvjetima iz čl. 14. 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. 8.st.2. 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. 8.st.4 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 17.

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 dospjele zakupnine, u skladu s člankom 8. 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 18.

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 (čl. 8. st.4., čl. 10., čl. 11.).

Članak 19.

Polazeći od prava zakupnika na povrat sredstava uloženi u predmetne nekretnine te plaćenih za zakupodavca za korist vjerovnika predstečajne nagodbe ili založnog vjerovnika, stranke su suglasne da zakupodavac prilikom potpisa ovoga ugovora preda zakupniku bjanko zadužnicu s pokrićem do 8.000.000,00 eura (osammilijunaeura).

Zakupnik može aktivirati zadužnicu iz prethodnog stavka za slučaj da zakupodavac odbija postupiti po svojoj obvezi te zakupniku platiti novčani iznos koji po visini odgovaraj razlici između ukupnih ulaganja i drugih plaćanja koja je imao zakupnik te ukupnih zakupnina na koja je zakupodavac imao pravo prema ovome ugovoru.

PREUZIMANJE ISPUNJENJA

Članak 20.

Zakupnik se obvezuje zakupodavcu da će preuzeti ispunjenje koje zakupodavac ima prema svojim vjerovnicima iz predstečajne nagodbe od 9. ožujka 2016. sklopljene pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.brojem St-7666/15. u slučaju da zakupodavac to ne bude u stanju (to je prvenstvena obveza zakupodavca).

Stranke su suglasne da se i plaćanja iz prethodnog stavka uračunavaju zakupniku u zakupninu i da se uzimaju u obzir kod konačnog obračuna međusobnih dugovanja između zakupodavca i zakupnika u slučaju prestanka ugovora o zakupu.

POSEBNE ODREDBE

Članak 21.

Zakupodavac potvrđuje zakupniku da je o sadržaju ovog ugovora upoznata većina vjerovnika iz predstečajne nagodbe iz prethodnog članka, uključujući i založnog vjerovnika.

Zakupodavac se obavezuje u okviru redovnog periodičnog izvješća informirat sve vjerovnike o restrukturiranju tvrtke Phoenix Capititis d.o.o i glavnim ciljevima ovog ugovora: održivom poslovanju Zakupodavca, Zakupnika, zaposlenika Hotela Phoenix i naplati potraživanja većine vjerovnika.

 6

Članak 22.

Ugovorne strane suglasno potvrđuju da su ovaj ugovor zajednički usaglasili 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.

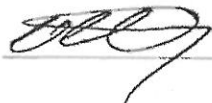
Troškove solemizacije ovog ugovora kao i sve troškove koji nastanu u svezi provedbe/zabilježbe ovog ugovora u zemljišnim knjigama ili drugim nadležnim institucijama snosi zakupodavac.

Članak 23.

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

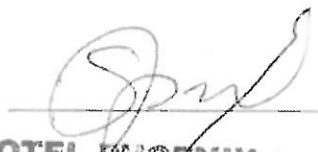
U Zagrebu, 15. siječnja 2018.

ZAKUPODAVAC



Phoenix capitis d.o.o.
za proizvodnju, graditeljstvo, trgovinu i usluge
Sesvete, Susvetska cesta 29

ZAKUPNIK



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