

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 24. prosinca 2021. godine

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA (HOTELSKOG NASELJA)

### Članak 1.

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 2.

Temeljem prednjih utvrđenja Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup predmetni prostor, opisan u čl. 1. 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 3.

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 dospijeća tog računa.

Za sva eventualna odstupanja od navedenog načina plaćanja potrebno je zatražiti suglasnost Zakupodavca.

### Članak 4.

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).

U slučaju pogoršanja situacije u turističkoj djelatnosti uslijed pandemije uzrokovane COVID-19 virusom radi uvođenja restriktivnih mjera koje bi dovele do drastičnih poremećaja u dotoku turista u turističkoj sezoni, stranke ostavljaju mogućnost pregovaranja oko korekcije zakupnine.

#### Članak 5.

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 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj ugovor zaključuje na određeno vrijeme i traje do dana pravomoćnosti rješenja o dosudi poslovnog prostora iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora kupcu u stečajnom postupku ili do nastanka drugih bitnih okolnosti koje se tiču poslovnog prostora iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora a koje odredi stečajni upravitelj uz suglasnost skupštine vjerovnika Zakupodavca, a počinje teći od dana 1. siječnja 2022. godine.

Po prethodnoj pisanoj obavijesti Zakupodavca odnosno stečajnog upravitelja da je za poslovni prostor iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora započeo postupak prodaje u stečajnom postupku, Zakupnik se obvezuje da će predmetni poslovni prostor predati kupcu u stečajnom postupku s danom pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Ako do nastanka drugih bitnih okolnosti koje se tiču poslovnog prostora iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora dođe u vremenskom periodu od 1. ožujka do 15. rujna tekuće godine (bilo u okviru stečajnog postupka, bilo u okviru izvansudskog rješavanja pitanja prava vlasništva predmetnog poslovnog prostora ili sličnih okolnosti), a koje odredi stečajni upravitelj uz suglasnost skupštine vjerovnika Zakupodavca, ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj ugovor traje do 15. listopada tekuće godine u kojoj su nastale bitne okolnosti, kao očekivanog dana završetka trajanja turističke sezone. S time u vezi, Zakupodavac odnosno stečajni upravitelj će o nastanku tih okolnosti pisanim putem obavijestiti Zakupnika najkasnije do 15. rujna tekuće godine na službenu adresu Zakupnika (fizičku ili elektroničku), a Zakupnik se obvezuje da će predmetni poslovni prostor predati najkasnije do 30. listopada tekuće godine u kojoj su nastale bitne okolnosti.

Ako do nastanka drugih bitnih okolnosti koje se tiču poslovnog prostora iz članka 1. stavka 2. ovog Ugovora dođe u vremenskom periodu od 16. rujna tekuće godine do 28./29. veljače naredne godine (bilo u okviru stečajnog postupka, bilo u okviru izvansudskog rješavanja pitanja koja se tiču prava raspolaganja s predmetnim poslovnim prostorom), a koje odredi stečajni upravitelj uz suglasnost skupštine vjerovnika Zakupodavca, ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac odnosno stečajni upravitelj može pisanim putem, uz navođenje nastalih bitnih okolnosti, otkazati ovaj ugovor uz obvezni otkazni rok u trajanju od 30 dana od dana primitka pisanog otkaza po Zakupniku na službenu adresu Zakupnika (fizičku ili elektroničku).

#### Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik i do sada koristi predmetni prostor i da će isti nastaviti koristiti temeljem ovog ugovora od 1. siječnja 2022. godine bez posebne primopredaje.

#### Članak 8.

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.

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

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

#### Članak 9.

Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik 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 Zakupnik nema pravo potraživati od Zakupodavca neamortizirani dio ulaganja.

#### Članak 10.

Ovaj ugovor prestaje s danom nastupa okolnosti iz članka 6. ovog Ugovora kako je to pobliže ugovoreno u tom članku.  
Zakup poslovnog prostora može prestati u svako doba sporazumom stranaka.

#### Članak 11.

Ovaj ugovor može prestati otkazom zakupodavca u svako doba:

- ako Zakupnik, i poslije opomene zakupodavca, koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi štetu koristeći ga bez potrebne pažnje,
- ako Zakupnik 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 s danom na dokazu o njenom slanju na službenu adresu Zakupnika (fizičku ili elektroničku).

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 Zakupniku. Smatrat će se da je obavijest o otkazu uručena s danom na dokazu o njenom slanju na službenu adresu Zakupnika (fizičku ili elektroničku).

#### Članak 12.

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 13.

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

#### Članak 14.

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

U Splitu, 24. prosinca 2021. godine

ZAKUPNIK:

  


ZAKUPODAVAC:

  
