

ULJANIK Standard d. o. o., Pula, Kovačičeva ulica 8, OIB: 76215244096, zastupano po direktoru Nikoli Kovačeviću, kao zakupodavac (dalje u tekstu: Zakupodavac), s jedne strane -

DECOSIE j.d.o.o., Pula, Ulica Fortin 32, OIB: 58743443053, zastupano po članu uprave Jasmini Ziegler, kao zakupnik (dalje u tekstu: Zakupnik), s druge strane-----

te -----

Jasmina Ziegler, Pula, Ulica Fortin 32, OIB: 23863951026, kao jamac platac (dalje u tekstu: Jamac platac), -----

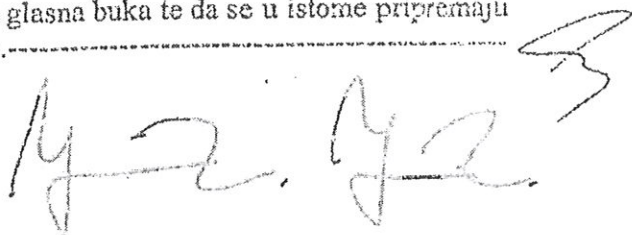
(u daljnjem tekstu zajednički označeni kao: Ugovorne strane) -----

sklopili su dana 11. (jedanaestog) studenog 2024. (dvijetisućdvadesetčetvrtie) godine sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1. – Predmet zakupa

- 1) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u Puli, na adresi Dobrilina 2, Pula, a koji se nalazi na nekretninama koje su u zemljišnim knjigama označene kao k.č. br. 6644/1 i 6644/2 k.o. Pula. Ovom ugovoru prilaže se kopija katastarskog plana sa naznačenim prikazom jedinica u navedenim nekretninama A-F kao Prilog 1 i čini njegov sastavni dio.-----
- 2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se na nekretninama iz stavka 1. ovog članka nalaze sljedeće jedinice, a kako je to prikazano na Prilogu 1:-----
 - Jedinica A koja predstavlja otvorenu terasu disko kluba-----
 - Jedinica B koja se sastoji od burgera bara sa sanitarnim čvorom, male sale disko kluba i bara, skladišta, ženskog i muškog wc-a, sve u prizemlju zgrade-----
 - Podrumske prostorije Jedinice B koje se nazale ispod jedinice B-----
 - Jedinica C koja predstavlja Veliku salu disko kluba-----
 - Jedinica D koja predstavlja spremnik za otpad-----
 - Jedinica E koja predstavlja stubište-----
 - Jedinica F koja predstavlja stubište-----
- 3) Sve Jedinice navedene u prethodnom stavku ovog članka čine Predmet zakupa, a Zakupnik će iste koristiti na način i u rokovima predviđenima daljnjim odredbama ovog ugovora. -----
- 4) Radi izbjegavanja bilo kakve dvojbe, ugovorne strane suglasno utvrđuju da se iznad jedinice B (na prvom katu i od prvog kata naviše) nalaze stambeni prostori koji nisu predmet ovog ugovora niti ih je zakupnik ovlašten koristiti na bilo koji način. Zakupodavac je dužan obavijestiti osobe s kojima je ugovorio korištenje navedenih stambenih prostora da se u Predmetu zakupa održavaju događaji/manifestacije i klupske aktivnosti te se stoga iz istih očekuje glasna buka te da se u istome pripremaju hrana i piće te se očekuje širenje mirisa hrane.-----



- 5) Zakupnik je u Predmetu zakupa ovlašten obavljati isključivo ugostiteljsku djelatnost (u koju je uključeno i usluživanje jela i pića, djelatnost disko kluba te organiziranje manifestacija i koncerata).
- 6) Ugovorne strane su suglasne da će odmah po sklapanju ovog ugovora Zakupnik započeti sa korištenjem Jedinica A, B, D, E i F ovog ugovora, dok će Podrumske prostorije jedinice B te Jedinicu C početi koristiti po ispunjenju daljnjih uvjeta iz ovog ugovora.
- 7) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predviđena obnova Podrumskih prostorija Jedinice B i Jedinice C, a koje radove će izvoditi Zakupodavac. Glede navedenih jedinica ugovorne strane ugovaraju kako slijedi:
- a) Podrumske prostorije jedinice B čine Predmet zakupa zajedno sa ostalim jedinicama iz stavka 2. ovog članka počevši od dana sklapanja ovog ugovora te će Zakupodavac iste povezati sa Jedinicom B putem novog stubišta. Odmah po dovršetku obnove Podrumskih prostorija, Zakupodavac će o toj činjenici obavijestiti Zakupnika i uz navedenu obavijest dostaviti Zakupniku odgovarajući zapisnik o primopredaji radova koji će biti supotpisan od Zakupodavca i izvođača radova.
- b) Zakupnik je ovlašten koristiti Jedinicu C u trenutnom stanju sve dok Zakupodavac ne započne sa radovima obnove i navedene jedinice. Odmah po dovršetku navedene obnove, Zakupodavac će o toj činjenici obavijestiti Zakupnika i uz navedenu obavijest dostaviti Zakupniku odgovarajući zapisnik o primopredaji radova koji će biti supotpisan od Zakupodavca i izvođača radova te će nakon navedene obavijesti Zakupnik biti ovlašten koristiti i tako obnovljenu Jedinicu C, uz istodobno usklađenje iznosa zakupnine sukladno daljnjim odredbama ovog ugovora.
- Zakupodavac će navedene radove obnove Podrumskih prostorija Jedinice B i Jedinice C izvoditi na način da ne ometa obavljanje djelatnosti Zakupnika.
- 8) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je za vrijeme cijelog trajanja ovog ugovora o Zakupu Jedinice D, E i F koristiti zajednički Zakupodavac i Zakupnik. U tom smislu obje ugovorne strane su ovlaštene neograničeno koristiti navedene jedinice te imaju u svakom trenutku pravo pristupa navedenim jedinicama.
- 9) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik dužan u svakom trenutku omogućiti Zakupodavcu slobodan pristup Jedinici A, a kako bi mogao pristupiti dijelovima nekretnine koji nisu Predmet Zakupa. Zakupodavac potvrđuje da neće pristupiti i kroz Jedinicu A ukoliko se na istoj u tom trenutku održava koncert i/ili kakva druga manifestacija u organizaciji Zakupnika.
- 10) Potpisom ovog ugovora Zakupodavac potvrđuje da su stanbeni prostori iz stavka 4. osigurani važećom policom osiguranja imovine. Zakupnik je za cijelo vrijeme trajanja ugovora o zakupu također obvezan imati odgovarajuću policu osiguranja imovine u odnosu na dio nekretnine koji čini Predmet zakupa kao i policu opće odgovornosti iz svoje djelatnosti.

Članak 2. – Trajanje Ugovora o zakupu

- 1) Predmet zakupa se daje u zakup na određeno vrijeme počevši od dana njegova sklapanja na vremenski rok od 6 (šest) godina.
- 2) Ovaj ugovor smatra se prešutno obnovljenim na dodatnih 6 (šest) godina ako ni jedna ugovorna strana, najmanje 6 (šest) mjeseci prije isteka ugovorenog vremena, ne obavijesti u pisanom obliku drugu stranu da ne namjerava sklopiti ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje.

[Handwritten signatures and initials]

- 3) Zakupnik je obvezan predati Zakupodavcu posjed Predmeta zakupa, slobodan od osoba i stvari, najkasnije jedan dan nakon prestanka ovog Ugovora o zakupu zbog isteka, raskida, otkaza ili zbog drugog razloga. Prilikom primopredaje ugovorne strane će sastaviti i potpisati odgovarajući primopredajni zapisnik. -----

Članak 3. – Zakupnina i način plaćanja

- 1) Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu za Predmet zakupa kako slijedi:-----
- od dana sklapanja ovog ugovora pa do obavijesti Zakupodavca o obnovi Podrumske prostorije jedinice B te Jedinice C sukladno članku 1. st. 7. ovog ugovora mjesečna zakupnina iznosi 5.000,00 (slovima:pettisuća) Eura, uvećano za PDV. -----
 - Nakon obavijesti Zakupodavca o obnovi Podrumske prostorije jedinice B te Jedinice C sukladno članku 1. st. 7. ovog ugovora mjesečna zakupnina iznosi 10.000,00 (slovima:deset) Eura, uvećano za PDV. -----
- 2) Zakup iz prethodnog stavka se uplaćuje na tekući račun u OTP d.d. banci na broj računa HR0324070001118013269.-----
- 3) Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, i to najkasnije do petog u mjesecu za tekući mjesec. Prvu zakupninu zakupnik je dužan platiti istodobno sa potpisom ovog ugovora.-----
- 4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je zakupnik, odmah po obavijesti Zakupodavca o obnovi Podrumske prostorije jedinice B te Jedinice C sukladno članku 1. st. 7. ovog ugovora, a prije početka korištenja navedenih prostorija dužan isplatiti zakupniku iznos u visini od 10.000,00 € (slovima: desetstisuća eura), na ime beskamatnog depozita koji će služiti kao sredstvo osiguranja za poštivanje odredbi ovog ugovora, a napose urednog plaćanja zakupnine, režijskih troškova i čuvanja Predmeta zakupa od oštećenja.-----
- 5) Naprijed navedeni depozit Zakupodavac će vratiti Zakupniku u trenutku prestanka ugovornog odnosa pod uvjetom da je Zakupnik podmirio sva potraživanja Zakupodavca temeljem ovog ugovora te da u predmetnoj nekretnini, uređajima, namještaju i opremi ne bude oštećenja uzrokovanih od strane zakupnika odnosno njegovih posjetitelja.-----
- 6) Zakupnik predaje Zakupodavcu, istovremeno sa sklapanjem ovog Ugovora o zakupu kao sredstvo osiguranja za uredno ispunjenje obveze plaćanja zakupnine, režijskih troškova i bilo koje druge obaveze koja bi proizlazila iz ovog ugovora jednu solemniziranu zadužnicu na iznos od 60.000,00 (slovima: šezdesetstisuća) eura. Zakupodavac je obvezan vratiti zakupniku neiskorištenu zadužnicu po podmirenju svih obveza Zakupnika vezanih uz ovaj Ugovor. Zakupnik je obvezan bez odgode dostaviti nove zadužnice ukoliko bi predana bila iskorištena, na način da Zakupodavac ima uvijek na raspolaganju neiskorištenih zadužnica u navedenom iznosu. -----
- 7) Potpisom ovog ugovora Jasmina Ziegler obvezuje se i osobno kao jamac platac prema zakupodavcu da će ispuniti bio koju obavezu zakupnika iz ovog ugovora. Kao sredstvo osiguranja navedenih obaveza, jamac platac supotpisuje i ovjerava (solemnizira) bjanko zadužnicu iz prethodnog stavka ovog članka. -----
- 8) Iznos zakupnine uvećava se svake kalendarske godine za postotak koji odgovara porastu Harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena – ukupno - za Hrvatsku. Početkom svake kalendarske godine Zakupodavac će obavijestiti Zakupnika o novom iznosu zakupnine, uz navođenje Indeksa. Ukoliko, zbog kašnjenja objave Indeksa, Zakupodavac ne bude u mogućnosti obavijestiti Zakupnika o povećanju obroka prije

uplate prve zakupnine za tu kalendarsku godinu, Zakupnik je obavezan uplaćivati zakupninu u iznosu utvrđenom za prethodnu godinu. Nakon objave indeksa Zakupnik je dužan uplatiti i razliku do povećanog iznosa zakupnine za sve obroke koji su prethodno uplaćeni u toj kalendarskoj godini bez povećanja.-----

Članak 4. – Održavanje Predmeta zakupa

- 1) Režijski troškovi i troškovi tekućeg održavanja Predmeta zakupa terete Zakupnika, što napose obuhvaća potrošnju električne energije, vode, odvoza otpada i interneta. Sve režijske troškove zakupnik plaća izravno pružatelju usluge po stvarnoj potrošnji za što će je dužan zakupodavcu jednom mjesečno, najkasnije do 10. u mjesecu za prethodni mjesec dostaviti dokaz u uplati. -----
- 2) Ugovorne strane su suglasne da će Zakupnik temeljem ovog ugovora prijaviti sebe kao krajnjeg korisnika pružatelja usluga iz stavka 1. ovog članka kod svih pružatelja usluga. Do trenutka službene promjene korisnika na ime Zakupnika, isti je svejedno dužan snositi sve navedene troškove od početka ovog ugovora, bez obzira glase li isti na Zakupodavca. Ukoliko bi Zakupodavac umjesto Zakupnika platio koje troškove koje bi po ovom ugovoru bio dužan snositi Zakupnik, Zakupnik je dužan takve iznose nadoknaditi Zakupodavcu. -----
- 3) Troškovi redovnog održavanja predmeta zakupa terete zakupnika. -----
- 4) Zakupnik je obavezan obavijestiti Zakupodavca o svakoj potrebi izvođenja izvanrednog održavanja. U osobito hitnim slučajevima, Zakupnik je ovlašten samostalno izvesti radove koji se odnose na izvanredno održavanje, uz obvezu Zakupodavca na naknadu time nastalih nužnih troškova. -----
- 5) Zakupnik se obvezuje da će o Predmetu zakupa brinuti pažnjom dobrog gospodarstvenika te da će ga po isteku ili prestanku ovog Ugovora o zakupu vratiti u onom stanju u kojem ga je preuzeo. Zakupnik je odgovoran za oštećenja Predmeta zakupa do kojih je došlo nepravilnim korištenjem, dok ne odgovara za trošenje do kojeg dolazi redovitom uporabom. Sredstva osiguranja predana Zakupodavcu radi osiguranja obveze plaćanja zakupnine mogu biti iskorištena radi naplate naknade štete za koju odgovara Zakupnik. Zakupodavac je ovlašten, uz najavu od najmanje jednog radnog dana pristupiti Predmetu zakupa radi provjere načina njegova korištenja. -----
- 6) Za svaki zahvat ili ulaganja u Predmetu zakupa, uključujući i poboljšice Zakupnik je obavezan dobiti prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca. Zakupnik se potpisom ovog ugovora izričito odriče prava na potraživanje bilo kakvih nužnih i/ili korisnih troškova koje bi imao u Predmetu zakupa. -----
- 7) Zakupodavac je ovlašten zahtijevati da Zakupnik na svoj teret i o svom trošku, nakon prestanka zakupnog odnosa, bez obzira na razlog prestanka, ukloni opremu koju je Zakupnik postavio te da se Predmet zakupa vrati u prvobitno stanje. -----
- 8) Zakupnik se odriče prava zadržanja Predmeta zakupa iz bilo koje osnove, a pogotovo zbog potraživanja naknade od strane Zakupodavca za učinjena ulaganja u Predmet zakupa. -----

Članak 5. – Predaja posjeda

- 1) Zakupodavac se obvezuje predati Zakupniku Predmet zakupa u posjed dana 11. (jedanaestog) studenog 2024. (dvijetisućedvadesetčetvrti) od kada teče obaveza plaćanja zakupnine i režijskih troškova. -----
- 2) Prilikom predaje posjeda Predmeta zakupa, Ugovorne strane će sačiniti primopredajni zapisnik u kojem će kratko opisati stanje Predmeta zakupa, i popisati stanje brojila. ---

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

- 3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik preuzima posjed Predmeta zakupa u viđenom stanju, da je isti pregledao i da je suglasan sa njegovim trenutnim stanjem te da Zakupodavac nije dužan poduzimati nikakve daljnje radnje radi uređenja navedenog poslovnog prostora (osim radova na Velikoj sali i Podrumskim prostorijama sukladno odredbi članka 1. ovog ugovora).
- 4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju Zakupnik istodobno sa predajom posjeda Predmeta Zakupa preuzima na korištenje i slijedeću opremu i uređaje navedene u Prilogu 2 – Popis uređaja i opreme.
- 5) Glede opreme i uređaja koji nisu izričito navedeni u prethodnom stavku ovog članka, ugovorne strane će postići posebni sporazum oko njihovog eventualnog otkupa od strane Zakupnika. Opremu i uređaje koji nisu navedeni u prethodnom stavku ovog članka ili oko koje nije postignut dogovor oko njihovog otkupa Zakupodavac je ovlašten ukloniti iz Predmeta zakupa.
- 6) Zakupnik je ovlašten koristiti aktualno postavljeni sustav videonadzora te je ovlašten u unutarnjim prostorijama Predmeta zakupa ugraditi sidrište za tehničke instalacije. Prilikom izvođenja navedenih radova Zakupnik se dužan pridržavati svih pozitivnih propisa Republike Hrvatske kao i eventualnih lokalnih propisa kojima se regulira takvo izvođenje radova.

Članak 6. – Odgovornost u slučaju oštećenja, odgovornost Zakupnika, obavljanje djelatnosti

- 1) Zakupnik je odgovoran Zakupodavcu za svaku štetu koja nastane njegovim djelovanjem, djelovanjem njegovih zaposlenika ili trećih osoba koja bude uzrokovana Predmetu zakupa te je takvu štetu obavezan popraviti ili naknaditi tako da oslobodi Zakupodavca od svakog tereta u vezi s takvom štetom.
- 2) Zakupnik sam pribavlja eventualne dozvole koje su potrebne za obavljanje djelatnosti Zakupnika u Predmetu zakupa.
- 3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je do trenutka sklapanja ovog ugovora ugostiteljsku djelatnost u Predmetu zakupa temeljem ugovora sklopljenog za Zakupodavcem obavljalo društvo TANJA LA MER j.d.o.o., Pula, Bunarska cesta 43, OIB: 13216866590 te da je istom društvu izdano rješenje o minimalnim tehničkim uvjetima za ugostiteljsku djelatnost vrste disco klub- objekt brze prehrane, a koje rješenje je prethodno prezentirano zakupniku. Potpisom ovog ugovora Zakupodavac potvrđuje da je navedeno rješenje u trenutku sklapanja ovog ugovora važeće i na snazi te da će surađivati sa Zakupnikom i pružiti mu svu potrebnu podršku za ukidanje navedenog rješenja i izdavanje novog rješenja za obavljanje navedene djelatnosti na ime Zakupodavca u skladu sa Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti, za istu vrstu odnosno kategoriju ugostiteljskog objekta. Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje navedenog novog rješenja Zakupnik će predati nadležnom tijelu posebnu izjavu da nije došlo do bitnih promjena vezanih za ispunjavanje propisanih uvjeta uređenja i opreme za vrstu i kategoriju ugostiteljskog objekta. U slučaju da nadležno tijelo odbije zahtjev za izdavanje navedenog rješenja, svaka ugovorna strana ovlaštena je jednostrano raskinuti ovaj ugovor.
- 4) Potpisom ovog ugovora Zakupodavac se obvezuje pružiti Zakupniku potrebnu podršku za prijenos aktualnih ugovora sa dobavljačima ugostiteljskog asortimana koji su sklopljeni sa starim zakupnikom na Zakupnika.

f

4-2- 8-2-

Članak 7. – Podzakup

Zakupnik je ovlašten Predmet zakupa dati nije ovlašten ustupati prava iz ovog Ugovora o zakupu niti davati Predmet zakupa u podzakup trećim osobama, -----

Iznimno od prethodne odredbe ovog članka, Zakupnik je ovlašten dati dio Predmeta zakupa u podzakup i to isključivo za djelatnost ugostiteljstva (usluživanje hrane i pića) i to samo prostor aktualnog burger bara i do najviše 100 m² površine terase.-----

Članak 8. – Otkaz Ugovora o zakupu

- 1) Ovaj ugovor prestaje istekom roka na koji je sklopljen.-----
- 2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez otkaznog roka ako:-----

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi Predmet zakupa protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje -----
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu i/ili režijske troškove u roku od petnaest dana od dane priopćenja pisane opomene zakupodavca -----
- bez prethodne pisane opomene ako Zakupnik kasni s isplatom zakupnine ili režijskih troškova više od 30 (trideset) dana-----
- u slučaju postojanja prestečajnih ili stečajnih razloga nad zakupnikom. -----

- 3) Pored razloga iz stavka 2. ovog članka, svaka ugovorna strana je ovlaštena otkazati ugovor o zakupu ako druga ugovorna strana ne poštuje bilo koje druge odredbe ovog ugovora i primjenjivih propisa, pri čemu je obvezna prethodno upozoriti drugu ugovornu stranu pisanim putem i ostaviti joj rok za ispunjenje od najmanje 15 (petnaest) dana, koji rok nije obvezna ostaviti ako se radi o ponovljenoj povredi. Ova odredba se odnosi i na situaciju ako Zakupodavac onemogućava Zakupniku obavljanje njegove djelatnosti.-----
- 4) Otkaz ugovora se dostavlja drugoj ugovornoj strani u pisanom obliku i preporučenom poštom na adrese navedene u uvodnom dijelu ovog ugovora. U slučaju neuredne dostave na navedenu adresu, dostava se smatra izvršenom istekom osam dana predaje preporučene pošiljke u poštanskom uredu.-----

Članak 9. – Dostave

- 1) Sve obavijesti koje proizlaze iz ovog Ugovora o zakupu Ugovorne strane će uputiti na adresu navedene u uvodnom dijelu ovog ugovora. U slučaju neuredne dostave na navedenu adresu, dostava se smatra izvršenom istekom osam dana predaje preporučene pošiljke u poštanskom uredu.-----
- 2) Sve obavijesti i dopisi između Ugovornih strana koje predviđa ovaj Ugovor o zakupu ili koje proizlaze od njega moraju biti u pisanom obliku, ako drukčije nije određeno za pojedinačni slučaj.-----

Članak 10. – Ovršnost Ugovora

- 1) Zakupnik i jamac platac ovlašćuju Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora o zakupu može radi namirenja dospjelih, a nepodmirenih tražbina zakupnine, režijskih troškova i/ili svakog drugog potraživanja temeljem ovog Ugovora o zakupu, zateznih i drugih kamata na bilo koju tražbinu temeljem ovog Ugovora o zakupu te zakonom priznatih ili ugovorenih troškova, neposredno provesti ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika i jamca platca. -----
- 2) Dospjelost tražbina iz stavka 1. (prvog) ovog članka Zakupodavac dokazuje svojom ovjerenom izjavom, računom, obračunom kamata ili izvatkom iz poslovnih knjiga. ---
- 3) Zakupodavac je ovlašten temeljem ovog Ugovora o zakupu kao ovršne isprave, neposredno provesti ovrhu radi predaje u posjed Predmeta zakupa. Dospjelost tražbine na predaju posjeda Predmeta zakupa Zakupodavac dokazuje izjavom u kojoj izjavljuje da je ovaj Ugovor o zakupu prestao i da ima pravo na stjecanje posjeda Predmeta zakupa. -----
- 4) Ugovorne su strane suglasne da javni bilježnik temeljem ovog Ugovora o zakupu i odgovarajućih isprava iz prethodnog stavka, stavi na ovaj Ugovor o zakupu potvrdu ovršnosti, te da se nakon solemnizacije ovog Ugovora o zakupu isti smatra javnobilježničkim aktom i ovršnom ispravom u smislu članka 54. Zakona o javnom bilježništvu. -----

Članak 11. – Završne odredbe

- 1) Potpisom ovog ugovora Zakupodavac se obvezuje da u radijusu od 1000 metara od Predmeta zakupa neće obavljati djelatnost noćnog kluba/diskoteke niti će davati vlastite nekretnine u zakup trećim osobama radi obavljanje takve djelatnosti.-----
- 2) Ako se bilo koja odredba ovog Ugovora utvrdi ništetnom ili se na neki drugi način proglasi nevažećom, to neće utjecati na preostale odredbe ovog Ugovora.-----
- 3) Ugovornih strana proizašli iz primjene ovog Ugovora o zakupu ugovorne strane ugovaraju nadležnost Trgovačkog suda u Pazinu. Na ovaj ugovor i sve odnose ugovornih strana primjenjuje se hrvatsko pravo.-----
- 4) Ugovorne strane čine mjerodavnim za međusobne odnose samo ono što je sadržano u ovom ugovoru. Ujedno suglasno određuju da sve eventualne buduće izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pisanom obliku da bi proizvodile pravni učinak.
- 5) Troškovi javnog bilježnika padaju na teret Zakupnika u cijelosti. -----
- 6) U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane ga potpisuju po ovlaštenim osobama, odnosno vlastoručno. -----

Zakupodavac:

Nikola Kovačević
ULJANIK Standard d.o.o.
direktor Nikola Kovačević

~~ULJANIK Standard d.o.o.~~
Standard d.o.o.
Pula, Kovačićeva ulica 8 00

Zakupnik:

[Signature]
DECOSIE j.d.o.o.,
član uprave Jasmina Ziegler

DECOSIE j.d.o.o.
OIB:58743443053
Ul. Fortin 32
HR-52100 Pula

Jamac platac:

[Signature]
Jasmina Ziegler

[Signature]

jednica A

jednica B

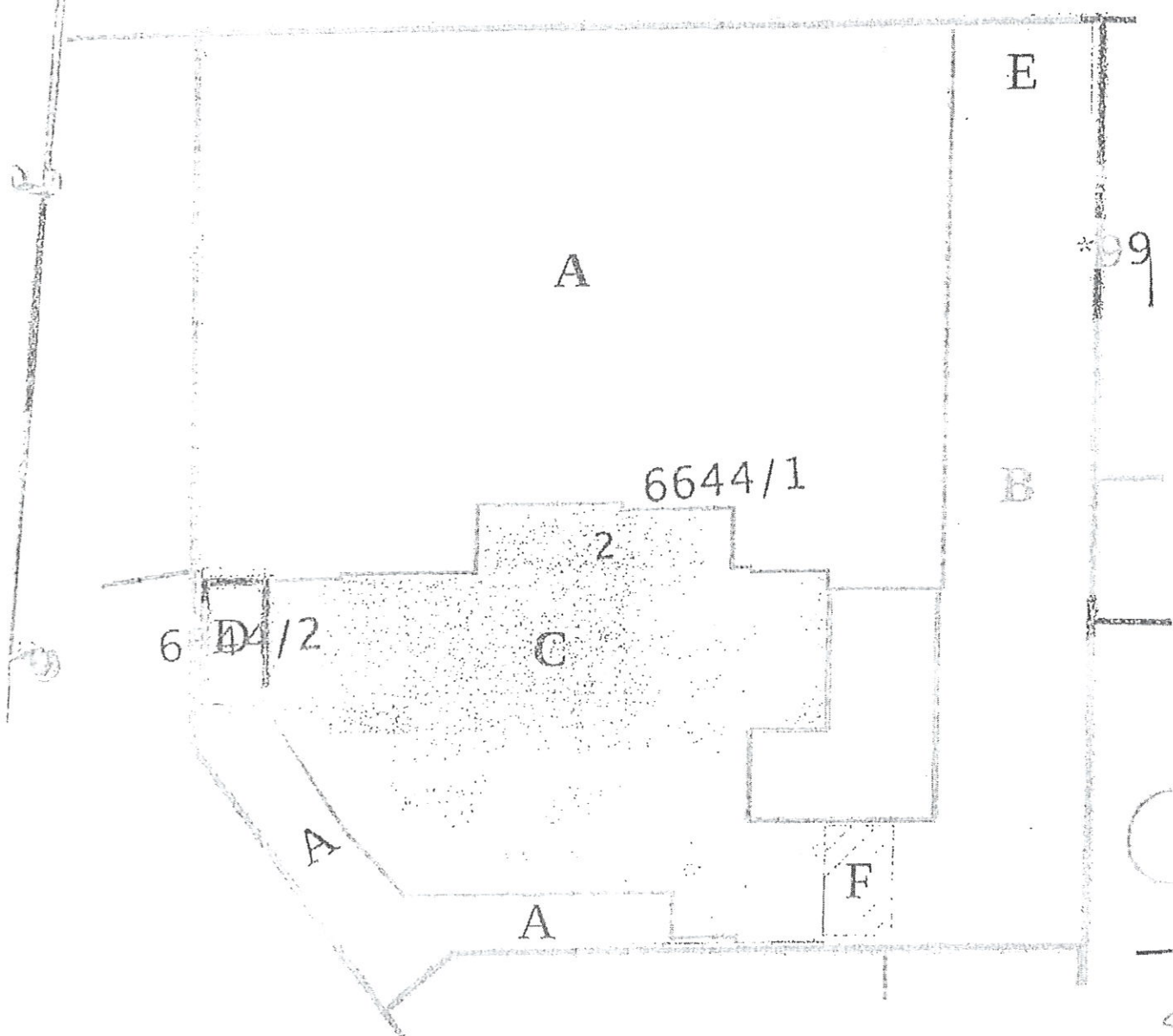
jednica C

jednica D (Spremnik za otpad)

jednica E (Stubište)

jednica F (Stubište)

5



J

1/2 - 1/2



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

Stanje na dan: 06.11.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

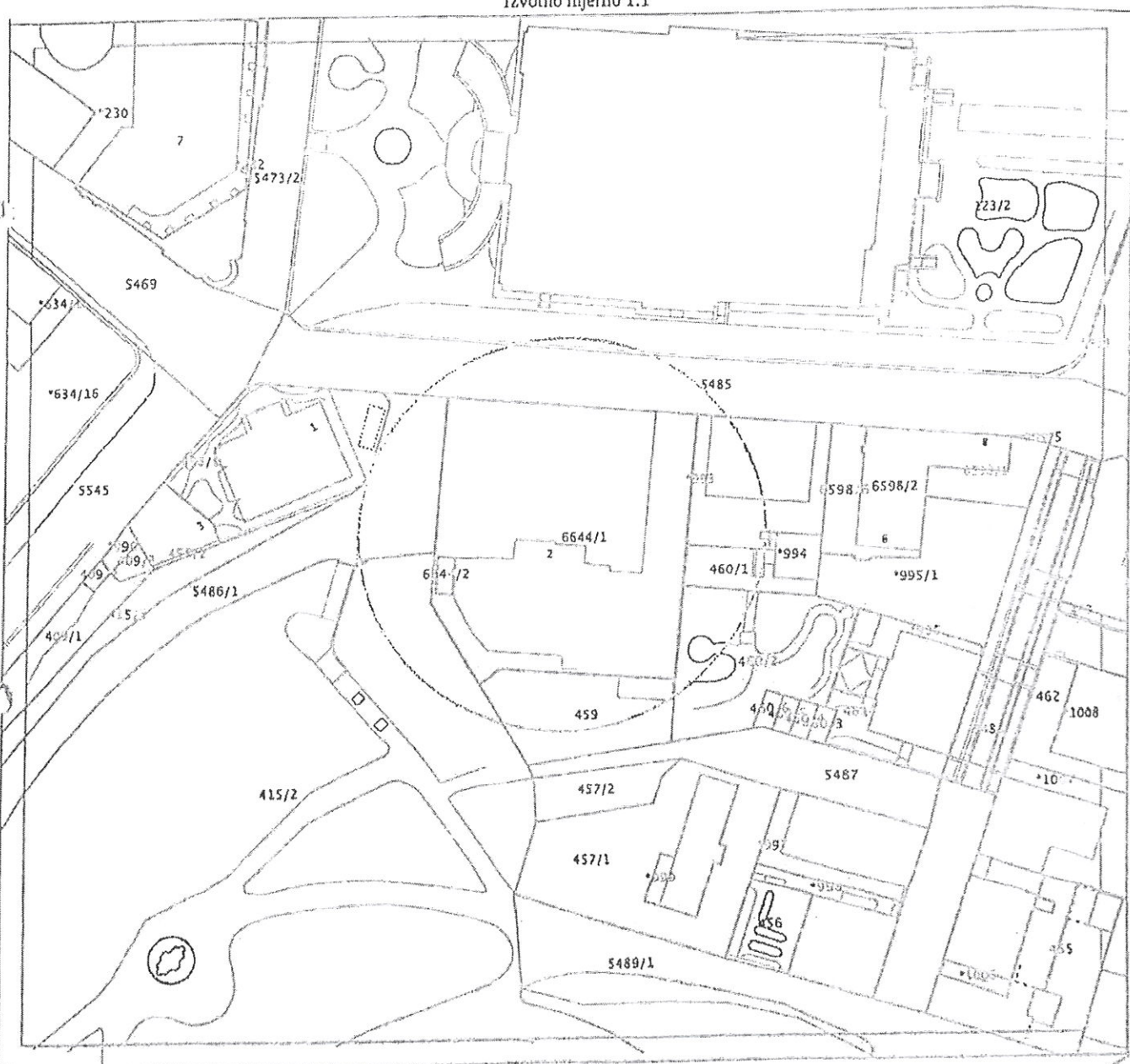
K.o. PULA

k.č.br.: 6644/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1



142. 142.

Pula, 11. studeni 2024.

Prilog 2. Popis uređaja i opreme

Burger bar

- cijelokupna kuhinja bez malih kućanskih aparata
- klima uređaj
- TV
- visoki stolovi i stolice

Prostor kafića

- šank
- rashladna komora
- police
- garderobni ormarići



42.

42





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik
Nansi Kopic
Pula, Anticova 9/I

Poslovni broj: OV-23443/2024

Ja, javni bilježnik Nansi Kopic, Pula, Anticova 9/I, potvrđujem da su stranke:

ULJANIK Standard d.o.o., MBS 040004133, OIB 76215244096, Pula (Grad Pula - Pola), KOVAČIĆEVA ULICA 8, zastupano po direktoru NIKOLA KOVAČEVIĆ, OIB 83343633618, RIJEKA, RIJEKA, Ivana Čikovića Belog 24, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 118139849 PU Istarska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, u svojstvu: Zakupodavac,

DECOSIE j.d.o.o., MBS 130139453, OIB 58743443053, Pula, Ulica Fortin - Via Fortin 32, zastupano po član uprave JASMINA ZIEGLER, OIB 23863951026, PULA, PULA, ULICA FORTIN 32, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u BORA VIŠNA ISKAZNICA 5981440 PU Istarska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, u svojstvu: Zakupnik,

JASMINA ZIEGLER, OIB 23863951026, PULA, PULA, ULICA FORTIN 32, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u BORA VIŠNA ISKAZNICA 5981440 PU Istarska, u svojstvu: Jamac
platac

podnijele prednju privatnu ispravu: UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Isprava je solemnizirana u 3 (tri) istovjetna primjerka. Prilozi su pročitani strankama, i to: Izvod iz katastarskog plana, Skica, Izvod iz katastarskog plana, Skica, Izvod iz katastarskog plana, Skica te Prilog 2. Popis uređaja i opreme. Stranka ZIEGLER JASMINA kao državljanka Savezne Republike Njemačke upozorena je na prava da solemnizaciji ovog pravnog posla prisustvuje sudski tumač za njemački jezik, ali se istog prava odrekala jer ovaj javnobilježnički prisjednik govori i vlada njemačkim jezikom.

Stranke: _____

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 69,02 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 249,38 eur uvećana za PDV u iznosu od 62,35 eur.

Pula, 11.11.2024.



