

149

ENEZIA NEKRETNINE d.o.o. sa sjedištem u Novigradu, Mandrač 26, OIB: 10405288612, zastupano po direktoru Jacobu Shpigelu, kao zakupodavac (nadalje: Zakupodavac)

LUA NEKRETNINE d.o.o. sa sjedištem u Umagu, Bruštoloni 7, OIB: 99053178741, zastupano po direktoru Bojanu Božiću, kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik),

nadalje u tekstu kao Ugovorne strane

dana 19.04.2016. u Novigradu zaključuju sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac suvlasnik sljedeće nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bujama i to:

182597/187280 dijela 1. ETAŽE 470/1000 s kojom je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJEKTA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m², a koja se nalazi u HOTEL CLUB i dvorište površine 2201 m², izgrađenoj na kč.br. 331, upisano u zk.ul. 2402 k.o. NOVIGRAD.

Članak 2.

2.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su predmet zakupa apartmani koji se nalazi u nekretnini opisanoj u članku 1.1., a sve kao niže navedeno;

- apartman 0-1 u prizemlju zgrade, ukupne površine 52,50 m², koji se sastoji od: hodnika površine 4,00 m², dnevnog boravka površine 16,40 m², kuhinje površine 9,20 m², hodnika površine 4,30 m², kupaoine površine 4,10 m² i sobe površine 14,50 m²,

- apartman A01 na prvom katu zgrade, ukupne površine 60,99 m², koji se sastoji od: kupaoine površine 5,34 m², spavaće sobe 16,75 m², hodnika 5,85 m², kuhinje 9,05 m², hodnika 4,30 m² i dnevnog boravka i blagavaone 19,70 m²,

- apartman A02 na prvom katu zgrade, ukupne površine 67,95 m², koji se sastoji od: hodnika 3,00 m², dnevnog boravka i blagavaone 24,40 m², hodnika 3,90 m², spavaće sobe 12,75 m², spavaće sobe 11,70 m², kupaoine 5,40 m² i kuhinje 6,80 m²,

- apartman A03 na prvom katu zgrade, ukupne površine 54,50 m², koji se sastoji od: kuhinje 6,06 m², dnevnog boravka i blagavaone 23,40 m², hodnika 4,90 m², kupaoine 4,46 m² i spavaće sobe 15,68 m²,



- apartman A04 na prvom katu zgrade, ukupne površine 74,32 m², koji se sastoji od: hodnika 12,83 m², kupaone 4,19 m², spavaće sobe 12,35 m², spavaće sobe 11,53 m², kuhinje 4,72 m² i dnevnog boravka i blagovaone 28,70 m²
- apartman A05 na prvom katu zgrade, ukupne površine 73,52 m², koji se sastoji od: spremišta 3,96 m², kupaone 4,11 m², spavaće sobe 15,00 m², hodnika 7,25 m² dnevnog boravka i blagovaone površine 24,70 m², kuhinje 7,50 m² i terase 11,00 m²
- apartman A06 na prvom katu zgrade, ukupne površine 69,18 m², koji se sastoji od: hodnika 7,56 m², kuhinje 3,90 m², dnevnog boravka i blagovaone 24,08 m², terase 10,97 m², hodnika površine 3,15 m², spavaće sobe 15,41 m² i kupaone 4,11 m²
- apartman A07 na prvom katu zgrade, ukupne površine 91,16 m², koji se sastoji od: hodnika 12,14 m², kupaone 4,08 m², spavaće sobe 15,72 m², hodnika 3,30 m², dnevnog boravka i blagovaone 23,95 m², kuhinje 6,65 m², hodnika 3,03 m², spremišta 2,01 m², kupaone 4,18 m² i spavaće sobe 16,10 m²
- apartman A08 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,35 m², koji se sastoji od: kuhinje 4,06 m², dnevnog boravak i blagovane 21,70 m², hodnika 6,25 m², hodnika 3,00 m², spavaće sobe 15,99 m², kupaone 4,18 m² i spremišta 3,17 m²
- apartman A 09 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,46 m², koji se sastoji od: spremišta 3,13 m², kupaone 4,11 m², spavaće sobe 16,25 m², hodnika 3,10 m², hodnika 6,25 m², dnevnog boravka i blagovaone 21,90 m² i kuhinje 3,72 m²
- apartman A10 na prvom katu zgrade, ukupne površine 57,69 m², koji se sastoji od: spremišta 3,22 m², kupaone 3,50 m², hodnika 4,10 m², kuhinje 2,65 m², dnevnog boravka i blagovaone 13,15 m², spavaće sobe 18,95 m² i terase površine 22,12 m²
- apartman A11 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,68 m², koji se sastoji od: spremišta 3,13 m², kuhinje 8,00 m², dnevnog boravka i blag. 16,75 m², hodnika 6,00 m², hodnika 5,62 m² i kupaone 4,85 m².
- apartman A01a na drugom katu zgrade, ukupne površine 62,90 m², koji se sastoji od: kupaone 5,00 m², hodnika 7,25 m², spavaće sobe 16,50 m², kuhinje 9,50 m² i dnevnog boravka i blagovaone 24,65 m²
- apartman A02a na drugom katu zgrade, ukupne površine 64,86 m², koji se sastoji od: dnevnog boravka i blagovaone 24,40 m², kuhinje 4,45 m², hodnika 4,40 m², spavaće sobe 12,80 m², kupaone 5,41 m², spavaće sobe 11,00 m² i lođe 2,40 m²
- apartman A12 na drugom katu zgrade, ukupne površine 46,54 m², koji se sastoji od: kuhinje 10,50 m², dnevnog boravka i blagovaone 12,81 m², hodnika 3,11 m², kupaone 4,22 m² i spavaće sobe 15,90 m²
- apartman A13 na drugom katu zgrade, ukupne površine 68,81 m², koji se sastoji od:kupaone 4,18 m², spavaće sobe 12,35 m², hodnika 7,65 m², spavaće sobe 11,23 m², kuhinje 4,70 i dnevnog boravka i blagovaone 28,70 m²



- apartman A14 na drugom katu zgrade, ukupne površine 59,32 m², koji se sastoji od: kupaone 4,13 m², spavaće sobe 15,82 m², hodnika 2,85 m², kuhinje 12,35 m² i dnevnog boravka i blagovaone 24,17 m²
- apartman A15 na drugom katu zgrade, ukupne površine 57,88 m², koji se sastoji od: hodnika 4,68 m², ostave 3,00 m², kupaone 4,26 m², hodnika 3,00 m², spavaće sobe 15,90 m², dnevnog boravka i blagovaone 23,34 m² i kuhinje 3,70 m²
- apartman A16 na drugom katu zgrade, ukupne površine 44,97 m², koji se sastoji od: ostave 2,85 m², hodnika 3,80 m², kupaone 3,59 m², kuhinje 8,00 m², dnevnog boravka 9,05 m² i spavaće sobe 17,68 m²

(zajedno u daljnjem tekstu: **Predmet zakupa**).

2.1. Stranke suglasno utvrđuju kako cjelokupna površina predmeta zakupa iznosi 1.192,58 m²

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Ugovorom Zakupodavac daje u zakup Zakupniku predmet zakupa opisan u članku 2.1 ovog Ugovora, a Zakupnik isti prima te se Ugovorom obvezuje plaćati Zakupodavcu zakupninu iz članka 4.1. Ugovora, i to na način i pod uvjetima određenim Ugovorom.

3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac ovime daje Zakupniku predmet zakupa na korištenje u turističke svrhe i Zakupnik ga je ovlašten koristiti za obavljanje svojih registriranih djelatnosti.

3.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Zakupodavac predaje Zakupniku predmet zakupa potpuno neopremljen niti priveden svrsi za koji se daje u zakup, stoga je Zakupnik ovlašten temeljem ovog Ugovora uložiti potrebna sredstva u adaptaciju, dopuštenu preinaku te opremanje Predmeta zakupa, sukladno poslovnom planu i potrebama Zakupnika. Maksimalan iznos potreban za adaptaciju, dopuštenu preinaku te opremanje predmeta zakupa stranke će odrediti primopredajnim zapisnikom prilikom obilaska i predaje predmeta zakupa. Isti iznos bit će konačno specificiran i utvrđen po završetku opremanja Predmeta zakupa, a nakon uvida u račune predočene od strane Zakupoprimca.

Članak 4.

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik Zakupodavcu plaćati godišnju zakupninu u iznosu od 115.000,00 EUR (slovima: sto petnaest tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za porez na dodanu vrijednost, i to u tri jednaka obroka za svaku godinu trajanja zakupa, od kojih prvi obrok dospijeva 15.07. (slovima: petnaestog srpnja), drugi obrok 15.08. (slovima: petnaestog kolovoza), a treći obrok 01.10. (slovima: prvog listopada). Za prvu godinu zakupa, prvi obrok u iznosu od 20.000,00 EUR (slovima: dvadeset tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za porez na dodanu vrijednost iznimno dospijeva odmah pri sklapanju ovog ugovora, a po ispostavljenom računu od strane Zakupodavca.

4.2. Zakupodavac je obavezan izdavati Zakupniku račune za zakupninu najkasnije do dana 01.07., 01.08. i 15.09. svake godine za vrijeme trajanja ovog Ugovora.

Članak 5.

5.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da režijski troškovi obuhvaćaju troškove za potrošenu struju, vodu, telefon i komunalne usluge, a koje će Zakupnik podmiriti od dana stupanja u posjed pa do isteka ovog Ugovora. Ugovorne strane, razumijevanja radi, utvrđuju da je Zakupnik dužan plaćati isključivo i jedino režijske troškove koji će nastati nakon stupanja Zakupnika u posjed predmeta zakupa opisan u članku 2.1. ovog Ugovora.

5.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac ovime daje Zakupniku pravo korištenja i svih popratnih sadržaja, kao što su telefonske linije, priključci vode i električne energije i sl., te ovlašćuje Zakupnika da temeljem ovog ugovora, a bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja može na svoje ime preneti predmetne priključke na vrijeme na koje se sklapa ovaj Ugovor. Iznos režijskih troškova nije uključen u ugovoreni iznos zakupnine iz članka 4.1. ovog Ugovora.

5.3. Zakupodavac potpisom ovog ugovora ovlašćuje Zakupnika da kod nadležnih tijela odnosno javnih trgovačkih društava, u pogledu režijskih troškova iz stavka 5.1. i 5.2 ovog članka, izvrši promjenu korisnika odnosno obveznika plaćanja navedenih režijskih troškova na ime Zakupnika.

Članak 6.

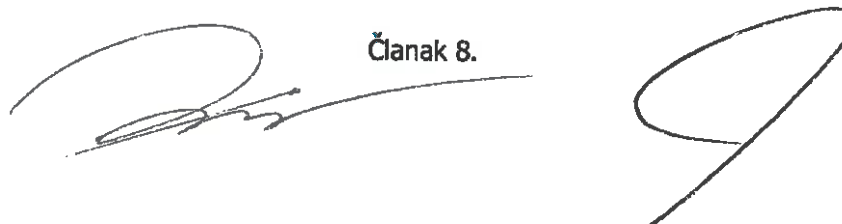
6.1. Zakupnik se obavezuje pažnjom dobrog gospodarstvenika koristiti predmet zakupa, isti održavati za redovito korištenje i te ga održavati čistim i urednim. Zakupnik je dužan snositi troškove popravka oštećenja predmeta zakupa koje je prouzročio sam ili njegovi zaposlenici te osobe kojim je dopustio ulazak u predmet zakupa. Zakupnik je u obvezi o svom trošku popraviti i otkloniti sve nedostatke koji su uzrokovani njegovim korištenjem predmetne nekretnine, osim onih koji nastanu redovitim korištenjem iste.

6.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac snosi troškove bitnih infrastrukturnih popravaka i poboljšanja nekretnine iz članka 1.1. ovog Ugovora, bez kojih ne bi bilo moguće redovno korištenje te nekretnine. Zakupnik je u obvezi pisanim putem obavijestiti Zakupodavca o potrebi popravaka te mu dati primjeren rok, ne kraći od 5 (pet) radnih dana, za njihovo izvršenje.

Članak 7.

7.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupodavac na dan stupanja na snagu ovog Ugovora predati Zakupniku na korištenje nekretnine koje su predmet ovog Ugovora i da će Zakupnik u posjed istih stupiti na dan stupanja na snagu ovog Ugovora, o čemu će se sastaviti poseban zapisnik koji će predstavljati sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 8.



8.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik ovlašten nekretnine iz članka 2.1. ovog Ugovora ili njihove dijelove dati u podzakup trećima isključivo uz prethodnu pisanu suglasnosti Zakupodavca.

8.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik ovlašten na nekretninama iz članka 2.1. ovog Ugovora staviti svoje oznake ili reklame.

8.4. Zakupodavac ovime jamči da neće uskratiti Zakupniku suglasnost za one radove koje je potrebno izvesti temeljem važećih propisa, a sve da bi se omogućilo obavljanje djelatnosti Zakupnika.

8.5. Zakupodavac ovime ovlašćuje Zakupnika da temeljem ovog ugovora, a bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja, u zemljišnim knjigama nadležnog suda na nekretnini iz članka 1.1. ovog Ugovora upiše pravo zakupa na svoje ime i u svoju korist, i to na rok od 5 (pet) godina

Članak 9.

9.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu s danom kada ga Ugovorne strane potpišu i ovjere svojim pečatima.

9.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ovaj Ugovor sklopljen na određeno vrijeme i to 5 (slovima: pet) godina računajući od dana sklapanja ovog Ugovora. Ovaj Ugovor automatski se produžuje za naredno razdoblje od 5 (slovima: pet) godina, i to jednostranom izjavom Zakupopravnika kako namjerava produžiti zakup. Jednostrana izjava o produženju zakupa se dostavlja drugoj Ugovornoj strani neposredno uz potvrdu primitka ili preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa.

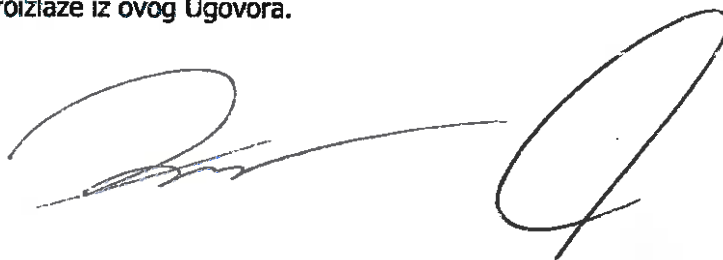
9.3. U slučaju da Zakupodavac nakon protoka ugovorenog roka trajanja zakupa ne prihvati izjavu o produženju zakupa iz članka 9.2. ovog ugovora, odnosno ne pristane na produženje zakupa za narednih 5 godina, u obvezi je naknaditi 50% troškova ulaganja opisanih člankom 3.3. ovog Ugovora Zakupopravniku.

9.4. Izjavu o neprihvatanju produženju zakupa Zakupodavac je dužan dostaviti drugoj Zakupniku neposredno uz potvrdu primitka ili preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka izjave iz članka 9.2. ovog Ugovora.

Članak 10.

10.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da iste mogu sporazumno raskinuti ovaj Ugovor u svako doba.

10.2. Zakupnik može otkazati ovaj ugovor ako mu Zakupodavac ne preda Poslovni prostor u stanju kako je ugovoreno ovim Ugovorom, odnosno, ako ga u tom stanju ne održava, uz poštivanje otkaznog roka koji iznosi 3 (slovima: tri) mjeseca od dana uručenja otkaza jedne ugovorene strane drugoj. Otkaz mora biti u pisanom obliku. Za vrijeme trajanja otkaznog roka Zakupnik je dužan plaćati zakupninu i ostale troškove Zakupodavcu, a koji troškovi proizlaze iz ovog Ugovora.



10.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac može jednostrano raskinuti Ugovor isključivo u sljedećim slučajevima, a u kojem se slučaju primjenjuje otkazni rok iz stavka 10.2. ovog članka, i to:

- ako Zakupnik koristi Predmet zakupa bez pažnje dobrog gospodarstvenika, nanoseći znatnu materijalnu štetu;

☐ ne održava Predmet zakupa u stanju u kojem ga je bio dužan održavati;

☐ u slučaju neplaćanja 1 (slovima: jednog) godišnjeg iznosa zakupnine

10.4. U slučaju nastupa okolnosti iz članka 10.3. ovog Ugovora, Zakupodavac nije u obvezi naknaditi troškove ulaganja opisanih člankom 3.3. ovog Ugovora Zakupoprimcu.

10.5. Ako Zakupodavac onemogućiti korištenje predmeta zakupa Zakupniku ili ako ugovor prijevremeno prestane iz bilo kojeg razloga koji je na strani Zakupodavca (krivnjom zakupodavca), Zakupodavac je dužan vratiti Zakupniku razmjerni dio iznosa troškova ulaganja opisanih člankom 3.3. ovog ugovora, na način da će se od 100% troška ulaganja za svaku započetu godinu zakupa taj iznos od 100% ulaganja umanjivati za 10% umanjjenja odnosno amortizacije. (primjerice ako bi ugovor prestao nakon dvije godine krivnjom Zakupodavca, isti bi bio dužan vratiti 80% troškova ulaganja iz članka 3.3. ovog ugovora).

Članak 11.

11.1. Ugovorne strane ovime izjavljuju da su upoznate s pravima i obvezama koje za njih proizlaze iz Ugovora te da ista prava i obveze sklapanjem Ugovora prihvaćaju.

11.3. Ugovor je sastavljen u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka od kojih Zakupnik zadržava 1 (slovima: jedan) primjerak, a 1 (slovima: jedan) primjerak Zakupodavac.

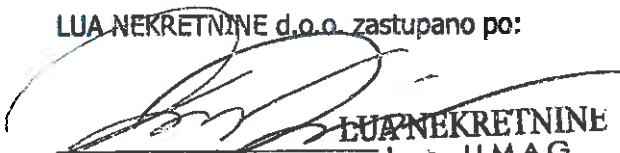
Zakupodavac:


 VENEZIA NEKRETNOSTI d.o.o.
 VENEZIA NEKRETNOSTI zastupano po:
 Ulica Mandrač 26
 52466 Novigrad
 Matični broj: 2273586

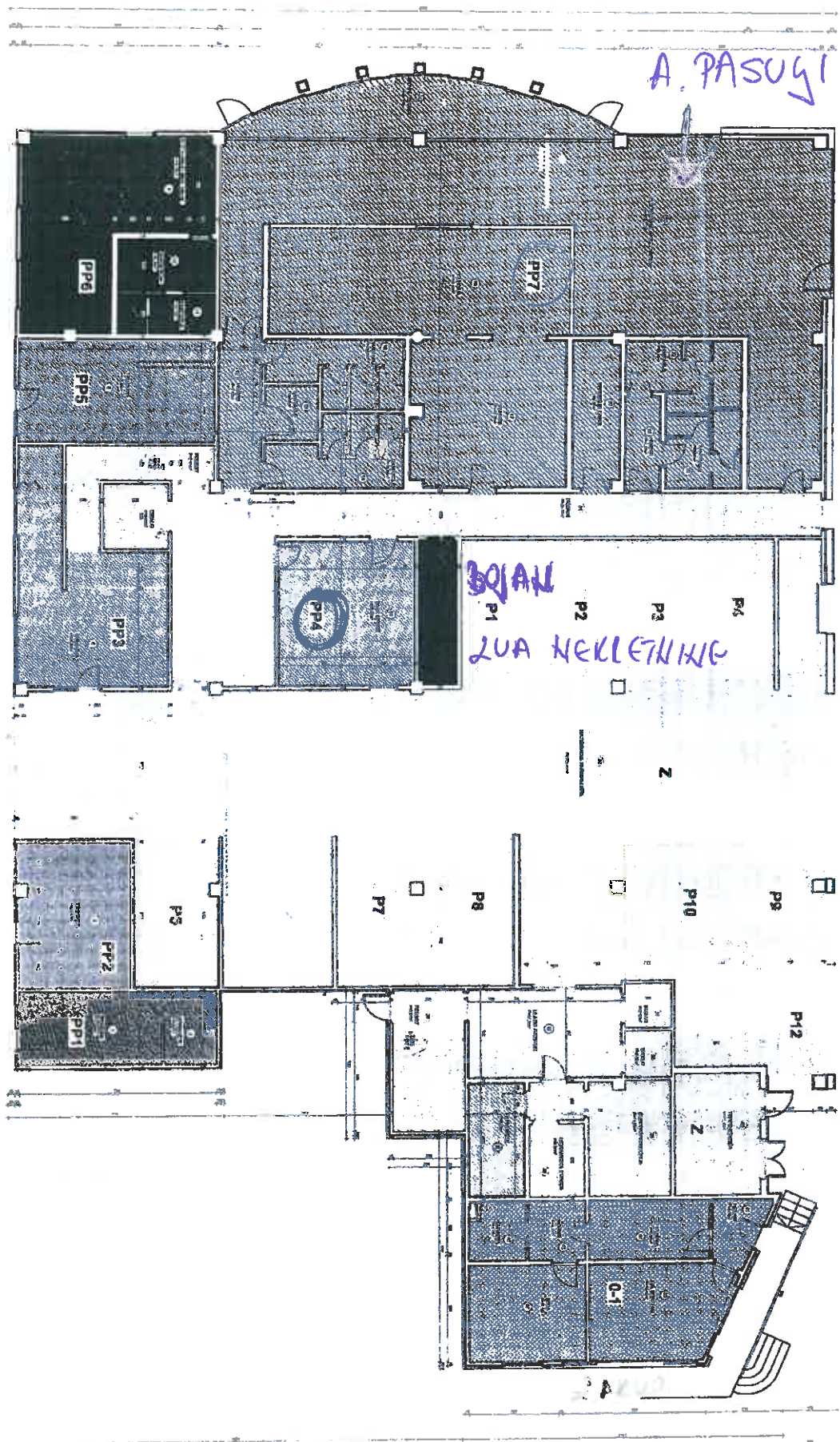
Jacob Shpigel, direktor

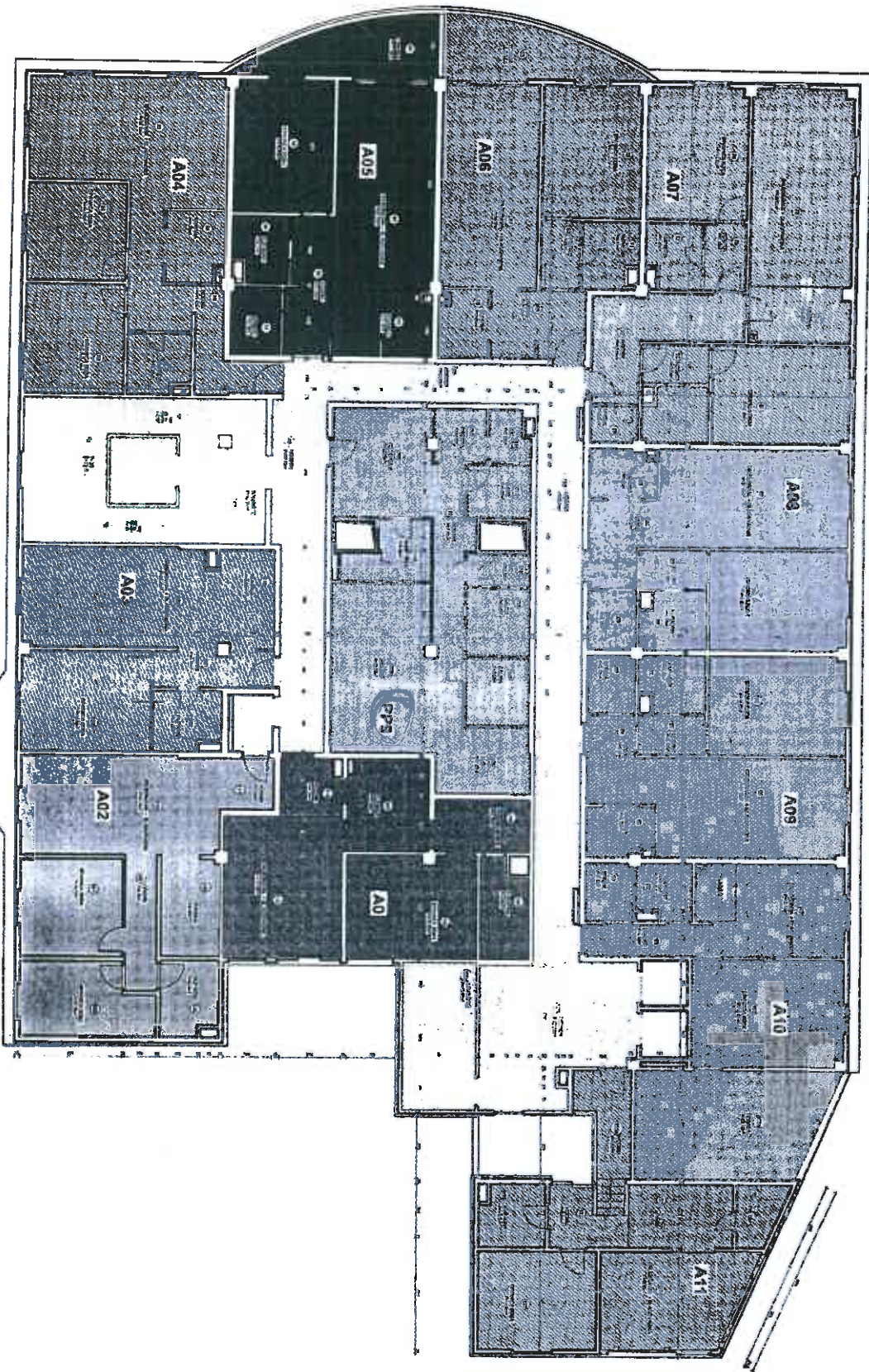
Zakupnik:

LUA NEKRETNOSTI d.o.o. zastupano po:

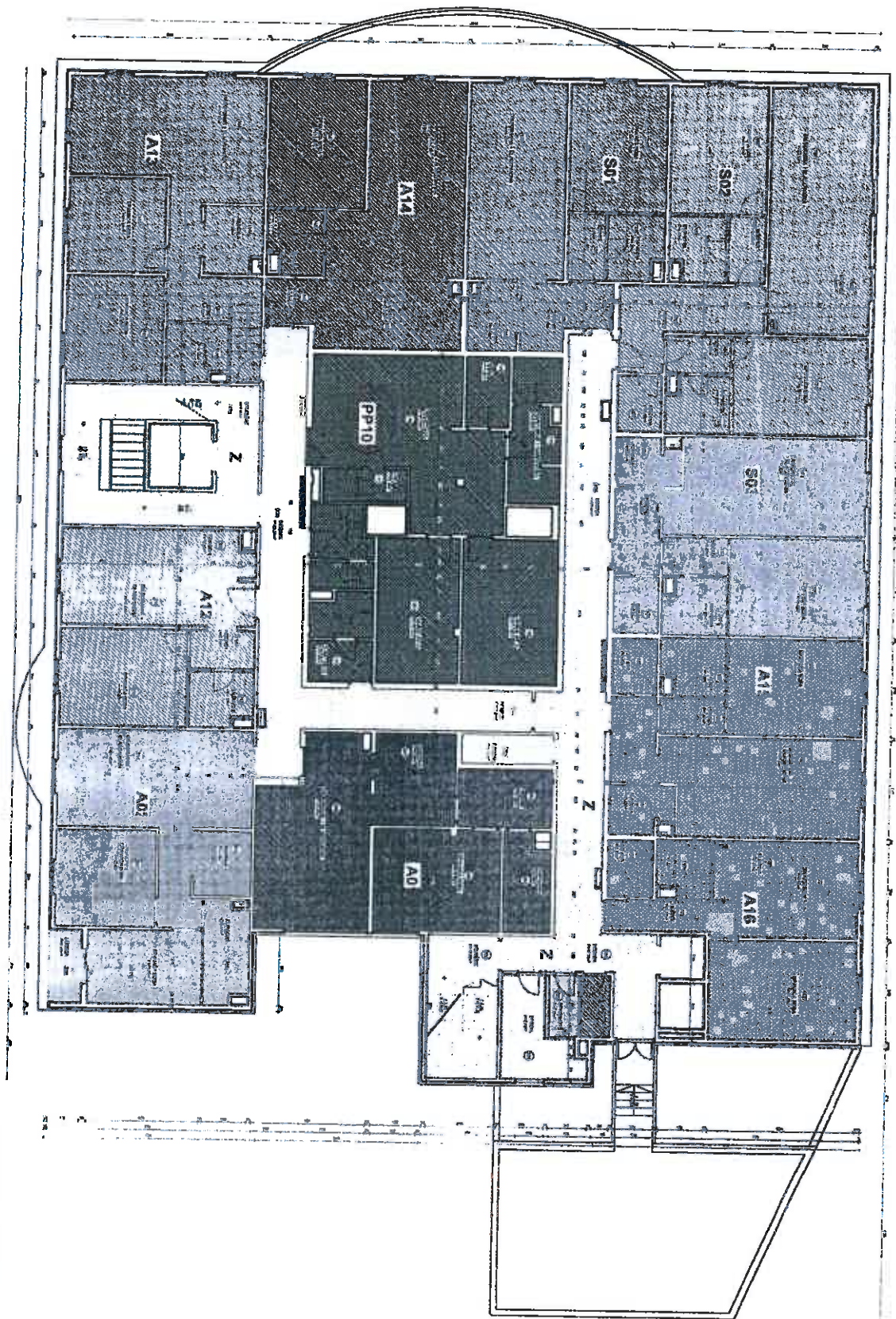

 LUA NEKRETNOSTI
 d.o.o. U M A G

Bojan Božić, direktor

[illegible]



1. 100%	100%
2. 100%	100%
3. 100%	100%
4. 100%	100%
5. 100%	100%
6. 100%	100%
7. 100%	100%
8. 100%	100%
9. 100%	100%
10. 100%	100%
11. 100%	100%
12. 100%	100%
13. 100%	100%
14. 100%	100%
15. 100%	100%
16. 100%	100%
17. 100%	100%
18. 100%	100%
19. 100%	100%
20. 100%	100%
21. 100%	100%
22. 100%	100%
23. 100%	100%
24. 100%	100%
25. 100%	100%
26. 100%	100%
27. 100%	100%
28. 100%	100%
29. 100%	100%
30. 100%	100%
31. 100%	100%
32. 100%	100%
33. 100%	100%
34. 100%	100%
35. 100%	100%
36. 100%	100%
37. 100%	100%
38. 100%	100%
39. 100%	100%
40. 100%	100%
41. 100%	100%
42. 100%	100%
43. 100%	100%
44. 100%	100%
45. 100%	100%
46. 100%	100%
47. 100%	100%
48. 100%	100%
49. 100%	100%
50. 100%	100%
51. 100%	100%
52. 100%	100%
53. 100%	100%
54. 100%	100%
55. 100%	100%
56. 100%	100%
57. 100%	100%
58. 100%	100%
59. 100%	100%
60. 100%	100%
61. 100%	100%
62. 100%	100%
63. 100%	100%
64. 100%	100%
65. 100%	100%
66. 100%	100%
67. 100%	100%
68. 100%	100%
69. 100%	100%
70. 100%	100%
71. 100%	100%
72. 100%	100%
73. 100%	100%
74. 100%	100%
75. 100%	100%
76. 100%	100%
77. 100%	100%
78. 100%	100%
79. 100%	100%
80. 100%	100%
81. 100%	100%
82. 100%	100%
83. 100%	100%
84. 100%	100%
85. 100%	100%
86. 100%	100%
87. 100%	100%
88. 100%	100%
89. 100%	100%
90. 100%	100%
91. 100%	100%
92. 100%	100%
93. 100%	100%
94. 100%	100%
95. 100%	100%
96. 100%	100%
97. 100%	100%
98. 100%	100%
99. 100%	100%
100. 100%	100%



1. NAME _____
 2. ADDRESS _____
 3. CITY _____
 4. STATE _____
 5. ZIP _____
 6. PHONE _____
 7. DATE _____
 8. SIGNATURE _____
 9. PRINT NAME _____
 10. PRINT ADDRESS _____
 11. PRINT CITY _____
 12. PRINT STATE _____
 13. PRINT ZIP _____
 14. PRINT PHONE _____
 15. PRINT DATE _____
 16. PRINT SIGNATURE _____
 17. PRINT NAME _____
 18. PRINT ADDRESS _____
 19. PRINT CITY _____
 20. PRINT STATE _____
 21. PRINT ZIP _____
 22. PRINT PHONE _____
 23. PRINT DATE _____
 24. PRINT SIGNATURE _____
 25. PRINT NAME _____
 26. PRINT ADDRESS _____
 27. PRINT CITY _____
 28. PRINT STATE _____
 29. PRINT ZIP _____
 30. PRINT PHONE _____
 31. PRINT DATE _____
 32. PRINT SIGNATURE _____
 33. PRINT NAME _____
 34. PRINT ADDRESS _____
 35. PRINT CITY _____
 36. PRINT STATE _____
 37. PRINT ZIP _____
 38. PRINT PHONE _____
 39. PRINT DATE _____
 40. PRINT SIGNATURE _____
 41. PRINT NAME _____
 42. PRINT ADDRESS _____
 43. PRINT CITY _____
 44. PRINT STATE _____
 45. PRINT ZIP _____
 46. PRINT PHONE _____
 47. PRINT DATE _____
 48. PRINT SIGNATURE _____
 49. PRINT NAME _____
 50. PRINT ADDRESS _____
 51. PRINT CITY _____
 52. PRINT STATE _____
 53. PRINT ZIP _____
 54. PRINT PHONE _____
 55. PRINT DATE _____
 56. PRINT SIGNATURE _____
 57. PRINT NAME _____
 58. PRINT ADDRESS _____
 59. PRINT CITY _____
 60. PRINT STATE _____
 61. PRINT ZIP _____
 62. PRINT PHONE _____
 63. PRINT DATE _____
 64. PRINT SIGNATURE _____
 65. PRINT NAME _____
 66. PRINT ADDRESS _____
 67. PRINT CITY _____
 68. PRINT STATE _____
 69. PRINT ZIP _____
 70. PRINT PHONE _____
 71. PRINT DATE _____
 72. PRINT SIGNATURE _____
 73. PRINT NAME _____
 74. PRINT ADDRESS _____
 75. PRINT CITY _____
 76. PRINT STATE _____
 77. PRINT ZIP _____
 78. PRINT PHONE _____
 79. PRINT DATE _____
 80. PRINT SIGNATURE _____
 81. PRINT NAME _____
 82. PRINT ADDRESS _____
 83. PRINT CITY _____
 84. PRINT STATE _____
 85. PRINT ZIP _____
 86. PRINT PHONE _____
 87. PRINT DATE _____
 88. PRINT SIGNATURE _____
 89. PRINT NAME _____
 90. PRINT ADDRESS _____
 91. PRINT CITY _____
 92. PRINT STATE _____
 93. PRINT ZIP _____
 94. PRINT PHONE _____
 95. PRINT DATE _____
 96. PRINT SIGNATURE _____
 97. PRINT NAME _____
 98. PRINT ADDRESS _____
 99. PRINT CITY _____
 100. PRINT STATE _____
 101. PRINT ZIP _____
 102. PRINT PHONE _____
 103. PRINT DATE _____
 104. PRINT SIGNATURE _____
 105. PRINT NAME _____
 106. PRINT ADDRESS _____
 107. PRINT CITY _____
 108. PRINT STATE _____
 109. PRINT ZIP _____
 110. PRINT PHONE _____
 111. PRINT DATE _____
 112. PRINT SIGNATURE _____
 113. PRINT NAME _____
 114. PRINT ADDRESS _____
 115. PRINT CITY _____
 116. PRINT STATE _____
 117. PRINT ZIP _____
 118. PRINT PHONE _____
 119. PRINT DATE _____
 120. PRINT SIGNATURE _____
 121. PRINT NAME _____
 122. PRINT ADDRESS _____
 123. PRINT CITY _____
 124. PRINT STATE _____
 125. PRINT ZIP _____
 126. PRINT PHONE _____
 127. PRINT DATE _____
 128. PRINT SIGNATURE _____
 129. PRINT NAME _____
 130. PRINT ADDRESS _____
 131. PRINT CITY _____
 132. PRINT STATE _____
 133. PRINT ZIP _____
 134. PRINT PHONE _____
 135. PRINT DATE _____
 136. PRINT SIGNATURE _____
 137. PRINT NAME _____
 138. PRINT ADDRESS _____
 139. PRINT CITY _____
 140. PRINT STATE _____
 141. PRINT ZIP _____
 142. PRINT PHONE _____
 143. PRINT DATE _____
 144. PRINT SIGNATURE _____
 145. PRINT NAME _____
 146. PRINT ADDRESS _____
 147. PRINT CITY _____
 148. PRINT STATE _____
 149. PRINT ZIP _____
 150. PRINT PHONE _____
 151. PRINT DATE _____
 152. PRINT SIGNATURE _____
 153. PRINT NAME _____
 154. PRINT ADDRESS _____
 155. PRINT CITY _____
 156. PRINT STATE _____
 157. PRINT ZIP _____
 158. PRINT PHONE _____
 159. PRINT DATE _____
 160. PRINT SIGNATURE _____
 161. PRINT NAME _____
 162. PRINT ADDRESS _____
 163. PRINT CITY _____
 164. PRINT STATE _____
 165. PRINT ZIP _____
 166. PRINT PHONE _____
 167. PRINT DATE _____
 168. PRINT SIGNATURE _____
 169. PRINT NAME _____
 170. PRINT ADDRESS _____
 171. PRINT CITY _____
 172. PRINT STATE _____
 173. PRINT ZIP _____
 174. PRINT PHONE _____
 175. PRINT DATE _____
 176. PRINT SIGNATURE _____
 177. PRINT NAME _____
 178. PRINT ADDRESS _____
 179. PRINT CITY _____
 180. PRINT STATE _____
 181. PRINT ZIP _____
 182. PRINT PHONE _____
 183. PRINT DATE _____
 184. PRINT SIGNATURE _____
 185. PRINT NAME _____
 186. PRINT ADDRESS _____
 187. PRINT CITY _____
 188. PRINT STATE _____
 189. PRINT ZIP _____
 190. PRINT PHONE _____
 191. PRINT DATE _____
 192. PRINT SIGNATURE _____
 193. PRINT NAME _____
 194. PRINT ADDRESS _____
 195. PRINT CITY _____
 196. PRINT STATE _____
 197. PRINT ZIP _____
 198. PRINT PHONE _____
 199. PRINT DATE _____
 200. PRINT SIGNATURE _____
 201. PRINT NAME _____
 202. PRINT ADDRESS _____
 203. PRINT CITY _____
 204. PRINT STATE _____
 205. PRINT ZIP _____
 206. PRINT PHONE _____
 207. PRINT DATE _____
 208. PRINT SIGNATURE _____
 209. PRINT NAME _____
 210. PRINT ADDRESS _____
 211. PRINT CITY _____
 212. PRINT STATE _____
 213. PRINT ZIP _____
 214. PRINT PHONE _____
 215. PRINT DATE _____
 216. PRINT SIGNATURE _____
 217. PRINT NAME _____
 218. PRINT ADDRESS _____
 219. PRINT CITY _____
 220. PRINT STATE _____

OVJERA POTPISA - AUTENTICAZIONE DELLA FIRMA

Ja, Javni bilježnik – Io, Notaio pubblico Aleksandra Micelli, Novigrad - Cittanova, Trg Poceto 19 - Piazza Pozzetto 19, potvrđujem da je - attesto che

JACOB SHPIGEL, rođen 29.09.1965. godine, Izrael, Tel Aviv, Aluf David 163, kao direktor trgovačkog društva **VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.** Novigrad (Grad Novigrad - Cittanova), Mandrač 26, OIB: 10405288612, meni osobno poznat, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila elektronskim uvidom u sudski registar trgovačkih društava Republike Hrvatske na današnji dan, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. - a me personalmente conosciuto, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila mediante la visione elettronica del Registro Giudiziario trgovačkih društava Republike Hrvatske il giorno d'oggi, in mia presenza ha riconosciuto come propria la firma su questo documento. La firma su questo documento e' veritiera.

NAPOMENA: Temeljem čl. 77. st. 4. Zakona o javnom bilježništvu javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena na kojemu ovjerava potpis.

NOTA : In base all'art.77 comma 4 della Legge sulle tasse notarili, il notaio pubblico non risponde per il contenuto del documento su cui autentica la firma.

Javnobilježnička pristojba po tar.br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 10,00 kn, naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.

La tassa notarile secondo il num.tar. 11. st.4. della LTN, ammontante a kune 10,00 kn, è stata pagata e annullata sulla copia archiviata.

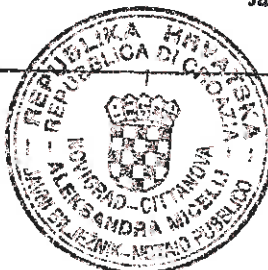
Javnobilježnička nagrada po čl. čl.19. st.1. zaračunata u iznosu od 30,00 kn – L'onorario notarile in base all'art. čl.19. st.1. corrisponde all'importo di kune 30,00 kn, a trošak 5,00 kn, e le spese ammontano a kune 5,00 kn.

PDV 25% 8,75 kn, IVA 25% 8,75 kn.

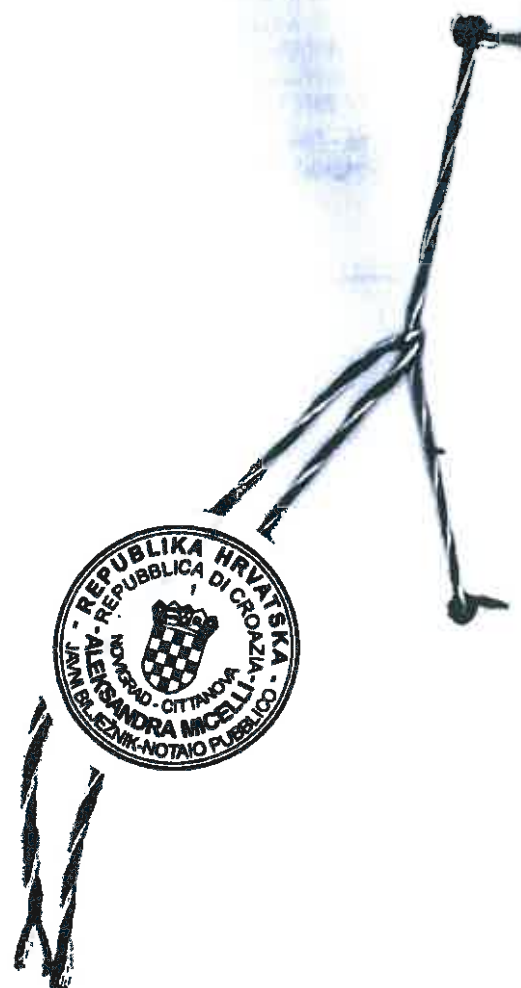
Broj - Num: OV-1248/16

Novigrad - Cittanova, 20.04.2016.

Javni bilježnik - Notaio pubblico
Aleksandra Micelli



Javnobilježnički savjetnik u
Javnobilježničkom uredu
Aleksandre Micelli
Novigrad, Trg Poceto 19



VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. sa sjedištem u Novigradu, Mandrač 26, OIB: 10405288612 zastupano po direktoru Jacobu Shpigelu, kao zakupodavac (nadalje: Zakupodavac)

i

LUA NEKRETNINE d.o.o. sa sjedištem u Umagu, Bruštoloni 7, OIB: 99053178741, zastupano po direktoru Bojanu Božiću, kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik),

nadalje u tekstu kao Ugovorne strane

dana 16.01.2017. godine u Novigradu zaključuju sljedeći

DODATAK I.

UGOVORA O ZAKUPU

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 19.04.2016. godine zaključile Ugovor o zakupu nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bujama i to:

182597/187280 dijela 1. ETAŽE 470/1000 s kojom je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJEKTA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m², a koja se nalazi u HOTEL CLUB i dvorište površine 2201 m², izgrađenoj na kč.br. 331, upisano u zk.ul. 2402 k.o. NOVIGRAD, predmet kojeg zakupa su apartmani koji se nalazi u nekretnini opisanoj u članku 1.1., a sve kao niže navedeno;

- apartman 0-1 u prizemlju zgrade, ukupne površine 52,50 m², koji se sastoji od: hodnika površine 4,00 m², dnevnog boravka površine 16,40 m², kuhinje površine 9,20 m², hodnika površine 4,30 m², kupaone površine 4,10 m² i sobe površine 14,50 m²,

- apartman A01 na prvom katu zgrade, ukupne površine 60,99 m², koji se sastoji od: kupaone površine 5,34 m², spavaće sobe 16,75 m², hodnika 5,85 m², kuhinje 9,05 m², hodnika 4,30 m² i dnevnog boravka i blagavaone 19,70 m²,

- apartman A02 na prvom katu zgrade, ukupne površine 67,95 m², koji se sastoji od: hodnika 3,00 m², dnevnog boravka i blagovaone 24,40 m², hodnika 3,90 m², spavaće sobe 12,75 m², spavaće sobe 11,70 m², kupaone 5,40 m² i kuhinje 6,80 m²,

- apartman A03 na prvom katu zgrade, ukupne površine 54,50 m², koji se sastoji od: kuhinje 6,06 m², dnevnog boravka i blagavaone 23,40 m², hodnika 4,90 m², kupaone 4,46 m² i spavaće sobe 15,68 m²,

- apartman A04 na prvom katu zgrade, ukupne površine 74,32 m², koji se sastoji od: hodnika 12,83 m², kupaone 4,19 m², spavaće sobe 12,35 m², spavaće sobe 11,53 m², kuhinje 4,72 m² i dnevnog boravka i blagovaone 28,70 m²
- apartman A05 na prvom katu zgrade, ukupne površine 73,52 m², koji se sastoji od: spremišta 3,96 m², kupaone 4,11 m², spavaće sobe 15,00 m², hodnika 7,25 m² dnevnog boravka i blagovaone površine 24,70 m², kuhinje 7,50 m² i terase 11,00 m²
- apartman A06 na prvom katu zgrade, ukupne površine 69,18 m², koji se sastoji od: hodnika 7,56 m², kuhinje 3,90 m², dnevnog boravka i blagovaone 24,08 m², terase 10,97 m², hodnika površine 3,15 m², spavaće sobe 15,41 m² i kupaone 4,11 m²
- apartman A07 na prvom katu zgrade, ukupne površine 91,16 m², koji se sastoji od: hodnika 12,14 m², kupaone 4,08 m², spavaće sobe 15,72 m², hodnika 3,30 m², dnevnog boravka i blagovaone 23,95 m², kuhinje 6,65 m², hodnika 3,03 m², spremišta 2,01 m², kupaone 4,18 m² i spavaće sobe 16,10 m²
- apartman A08 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,35 m², koji se sastoji od: kuhinje 4,06 m², dnevnog boravak i blagovane 21,70 m², hodnika 6,25 m², hodnika 3,00 m², spavaće sobe 15,99 m², kupaone 4,18 m² i spremišta 3,17 m²
- apartman A 09 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,46 m², koji se sastoji od: spremišta 3,13 m², kupaone 4,11 m², spavaće sobe 16,25 m², hodnika 3,10 m², hodnika 6,25 m², dnevnog boravka i blagovaone 21,90 m² i kuhinje 3,72 m²
- apartman A10 na prvom katu zgrade, ukupne površine 67,69 m², koji se sastoji od: spremišta 3,22 m², kupaone 3,50 m², hodnika 4,10 m², kuhinje 2,65 m², dnevnog boravka i blagovaone 13,15 m², spavaće sobe 18,95 m² i terase površine 22,12 m²
- apartman A11 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,68 m², koji se sastoji od: spremišta 3,13 m², kuhinje 8,00 m², dnevnog boravka i blag. 16,75 m², hodnika 6,00 m², hodnika 5,62 m² i kupaone 4,85 m².
- apartman A01a na drugom katu zgrade, ukupne površine 62,90 m², koji se sastoji od: kupaone 5,00 m², hodnika 7,25 m², spavaće sobe 16,50 m², kuhinje 9,50 m² i dnevnog boravka i blagovaone 24,65 m²
- apartman A02a na drugom katu zgrade, ukupne površine 64,86 m², koji se sastoji od: dnevnog boravka i blagovaone 24,40 m², kuhinje 4,45 m², hodnika 4,40 m², spavaće sobe 12,80 m², kupaone 5,41 m², spavaće sobe 11,00 m² i lođe 2,40 m²
- apartman A12 na drugom katu zgrade, ukupne površine 46,54 m², koji se sastoji od: kuhinje 10,50 m², dnevnog boravka i blagovaone 12,81 m², hodnika 3,11 m², kupaone 4,22 m² i spavaće sobe 15,90 m²
- apartman A13 na drugom katu zgrade, ukupne površine 68,81 m², koji se sastoji od: kupaone 4,18 m², spavaće sobe 12,35 m², hodnika 7,65 m², spavaće sobe 11,23 m², kuhinje 4,70 i dnevnog boravka i blagovaone 28,70 m²



- apartman A14 na drugom katu zgrade, ukupne površine 59,32 m², koji se sastoji od: kupaone 4,13 m², spavaće sobe 15,82 m², hodnika 2,85 m², kuhinje 12,35 m² i dnevnog boravka i blagovaone 24,17 m²
- apartman A15 na drugom katu zgrade, ukupne površine 57,88 m², koji se sastoji od: hodnika 4,68 m², ostave 3,00 m², kupaone 4,26 m², hodnika 3,00 m², spavaće sobe 15,90 m², dnevnog boravka i blagovaone 23,34 m² i kuhinje 3,70 m²
- apartman A16 na drugom katu zgrade, ukupne površine 44,97 m², koji se sastoji od: ostave 2,85 m², hodnika 3,80 m², kupaone 3,59 m², kuhinje 8,00 m², dnevnog boravka 9,05 m² i spavaće sobe 17,68 m²

Članak 2.

2.1. Ugovorne strane suglasno ističu kako je protekom turističke (ljetne) sezone 2016. utvrđeno stvarno stanje, mogućnosti i kapaciteti smještajnih jedinica koje su predmet zakupa, stoga ugovorne strane suglasno mijenjaju odredbe ugovora o zakupu od dana 19.04.2016. godine, a sve iz razloga što:

- je ugovorena cijena zakupnine prema Ugovoru o zakupu nerealna i previsoka;
- je ugovoreni vremenski rok zakupa od 5 godina prekratak, radi isplativosti investicije;
- je Zakupnik uložio znatna novčana sredstva u adaptaciju i opremanje predmeta zakupa.

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno mijenjaju članak 4. Ugovora o zakupu od dana 19.04.2016. godine na način da sada isti glasi:

„ Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik Zakupodavcu plaćati godišnju zakupninu u iznosu od 66.500,00 EUR (slovima: šezdeset šest tisuća i petsto eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za porez na dodanu vrijednost, i to u tri jednaka obroka za svaku godinu trajanja zakupa, od kojih prvi obrok dospijeva 15.07. (slovima: petnaestog srpnja), drugi obrok 15.08. (slovima: petnaestog kolovoza), a treći obrok 01.10. (slovima: prvog listopada), svake godine trajanja zakupa, počevši od 2017. godine.

Zakupodavac je obvezan izdavati Zakupniku račune za zakupninu najkasnije do dana 01.07., 01.08. i 15.09. svake godine za vrijeme trajanja ovog Ugovora.

Zakupniku je izričito i neopozivo dozvoljeno kompenzirati svoja potraživanja s potraživanjima Zakupodavca iz ovog Ugovora o zakupu, bez daljnjeg pristanka Zakupodavca. „

Ugovorne strane:

1. Trgovačko društvo LUA NEKRETNINE d.o.o. Umag, Bruštoloni 7, OIB: 99053178741, koje zastupa član uprave Bojanu Božić, kao Najmoprimac, s jedne strane
- i
2. Trgovačko društvo VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. Novigrad, Mandrač 26, OIB:10405288612, koje zastupa director Jacob Shpigel, kao Najmodavac s druge strane

zaključen je u Novigradu, dana 29.07.2014. godine slijedeći:

UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 1.

Najmodavac daje, a najmoprimac prima potpuno neopremljen stan u stambenoj zgradi u Novigradu, Rotonda 1 koji se nalazi na k.č.br. 331 (hotel club i dvorište) k.o. Novigrad z.k.ul.br. 2402 označen kao:

stan - poduložak 12 – stan na III katu površine 71,93 m², koji se sastoji od hodnika površine 10,65 m², kupaoine površine 4,40 m², spavaće sobe površine 16,62 m², spavaće sobe površine 16,38 m² dn.boravak i blag. površine 17,20 m² i kuhinje površine 7,00 m².

Članak 2.

Prije stupanja u posjed stana, najmodavac i najmoprimac sačiniti će zapisnik o primopredaji, kojim će utvrditi stanje stana koji je predmet ovog ugovora.

Članak 3.

Za korištenje stana iz članka 1. ovog Ugovora najmoprimac se obvezuje platiti najamninu za cijelo vrijeme trajanja ugovora i to u iznosu od € 3.000,00 + PDV protuvrijednost u kunama prema prodajnom tečaju za € poslovne banke obračunato na dan plaćanja, temeljem ispostavljenih računa.

Najamnina označena u stavku 1. ovog članka plaćati će se unaprijed, kako slijedi:

- iznos od € 1.000,00 + PDV do 30/08/2014
- iznos od € 1.000,00 + PDV do 30/11/2014
- iznos od € 1.000,00 + PDV do 28/02/2015

U cijenu najamnine nisu uključeni režijski troškovi (struja, voda, komunalna naknada, odvoz smeća, telefon i ostalo), koje se najmoprimac obvezuje zasebno plaćati.

Članak 4.

Najmoprimac se obvezuje čuvati stan od oštećenja i upotrebljavati ga prema njegovoj namjeni prema načelu dobrog gospodara, te isti po prestanku ugovora vratiti neoštećenog najmodavcu.

Popravlak nedostataka koje je sam prouzrokovao, najmoprimac će otkloniti o svom trošku.

Članak 5.

Troškovi tekućeg održavanja unajmljenog stana i opreme u tijeku trajanja ovog Ugovora padaju na teret najmoprimca.

Članak 6.

Najmoprimcu se dozvoljava davanje stana u podnajam drugim fizičkim ili pravnim osobama, bez suglasnosti najmodavca.

Članak 7.

Najamni odnos temeljem ovog Ugovora zaključuje se na određeno vrijeme i to u trajanju od 9 mjeseci.

Najamni odnos započinje 01.09.2014. godine i traje do 31. svibnja 2015. godine.

Članak 8.

Po prestanku važenja ovog Ugovora (istekom roka najma, sporazum, otkaz ili odustanak) najmoprimac se obvezuje najmodavcu predati stan u stanju u kojem je bio primljen.

Članak 9.

Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ovaj Ugovor, a svaka ugovorna strana može jednostrano otkazati ovaj Ugovor, ako druga ugovorna strane ne poštuje preuzete obveze iz ovog Ugovora, uz otkazni rok od 15 (petnaest) dana od dana primitka ili uručenja otkaza.

Otkaz se daje u pismenom obliku i predaje se drugoj strani neposredno uz potpis ili poštom preporučeno sa povratnicom.

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve sporove i nesporazume koji proisteknu iz ovog Ugovora rješavati sporazumno.

U slučaju nemogućnosti sporazumnog rješavanja ugovorne strane utvrđuju nadležnost Općinskog suda u Bujama.

Članak 11.

Sve što nije regulirano odredbama ovog Ugovora vezano za najam stana, primjenjivati će se odredbe Zakona o najmu stanova.

Članak 12.

Ugovorne strane suglasne su odredbama ovog Ugovora, razumiju ih, te isti u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Članak 13.

Ovaj ugovor postaje pravovaljan i stupa na sangu danom potpisa ugovornih strana.

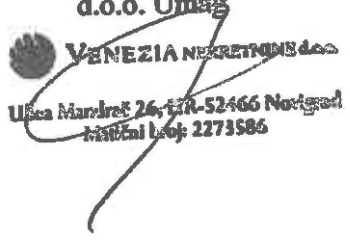
Članak 14.

Ovaj Ugovor sačinjen se u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih po jedan (1) pripada svakoj ugovornoj strani.

Najmodavac:
LUA NEKRETNINE
d.o.o. Umag


LUA NEKRETNINE
d.o.o. UMAG

Najmoprimac:
VENEZIA NEKRETNINE
d.o.o. Umag


VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.
Ulica Mandre 26, 52466 Novigrad
Matični broj: 2273586

Ugovorne strane:

1. Trgovačko društvo LUA NEKRETNINE d.o.o. Umag, Bruštoloni 7, OIB: 99053178741, koje zastupa član uprave Bojanu Božić, kao Najmoprimac, s jedne strane
- i
2. Trgovačko društvo VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. Novigrad, Mandrač 26, OIB:10405288612, koje zastupa director Jacob Shpigel, kao Najmodavac s druge strane

zaključen je u Novigradu, dana 05.05.2015. godine slijedeći:

ANEKS UGOVORA O NAJMU STANA

Članak 1.

Stranke ovog aneksa suglasne su da su 29.07.2014. godine sklopile Ugovor o najmu stana u stambenoj zgradi u Novigradu, Rotonda 1 koji se nalazi na k.č.br. 331 (hotel club i dvorište) k.o. Novigrad z.k.ul.br. 2402 označen kao:

stan - poduložak 12 – stan na III katu površine 71,93 m², koji se sastoji od hodnika površine 10,65 m², kupaoine površine 4,40 m², spavaće sobe površine 16,62 m², spavaće sobe površine 16,38 m² dn.boravak i blag. površine 17,20 m² i kuhinje površine 7,00 m².

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se članak 7 ugovora o najmu stana mijenja na način da se najamni odnos produžuje za određeno vrijeme u trajanju od 10 godina, od 31.svibnja 2015.godine do 31.05.2025. godine.

Članak 3.

Ostale odredbe iz Ugovora ostaju nepromijenjene.

Članak 4.

Ovaj Aneks sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih po jedan (1) pripada svakoj ugovornoj strani.

Najmoprimac:
LUA NEKRETNINE
d.o.o. Umag

LUA NEKRETNINE
d.o.o. UMAG

Najmodavac:
VENEZIA NEKRETNINE
d.o.o. Umag

VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.
Ulica Mandrač 26
52466 Novigrad
Matični broj: 2273586

Ugovorne strane:

1. Trgovačko društvo LUA NEKRETNINE d.o.o. Umag, Bruštoloni 7, OIB: 99053178741, koje zastupa član uprave Bojan Božić, kao Najmoprimac, s jedne strane
- i
2. Trgovačko društvo VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. Novigrad, Mandrač 26, OIB:10405288612, koje zastupa direktor Jacob Shpigel, kao Najmodavac s druge strane

zaključen je u Novigradu, dana 05.05.2015. godine slijedeći:

UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 1.

Najmodavac daje, a najmoprimac prima potpuno neopremljen stan u stambenoj zgradi u Novigradu, Rotonda 1 koji se nalazi na k.č.br. 331 (hotel club i dvorište) k.o. Novigrad z.k.ul.br. 2402 označen kao:

stan - poduložak 25 – jedinica S24 – stan u potkrovlju površine 284,65 m², koji se sastoji od hodnika površine 19,80 m², kupaone površine 8,85 i 10,75 m², sobe površine 22,80 m² i 14,50 m², sobe površine 29,15 m² i 18,15 m², kupatilo površine 9,90 m² i 6,15 m² kuhinje površine 14,80 m² i 9,40 m², dn.boravak i blag. površine 120,40 m² i kuhinje površine 3,90 m².

Članak 2.

Najmodavac i najmoprimac utvrđuju da je stan potpuno neopremljen, da Najmodavac treba izvršiti bitno ulaganje kako bi stan doveo u stanje pogodno za stanovanje. Najmodavac mora kompletno opremiti kupaone, postaviti podove u sobama i izvršiti popravke krova, kao i snositi troškove popravka lifta koji se zaustavlja na V katu.

Članak 3.

Za korištenje stana iz članka 1. ovog Ugovora najmoprimac se obvezuje platiti najamninu za cijelo vrijeme trajanja ugovora i to u iznosu od € 8.000,00 sa uključenim PDV u protuvrijednost u kunama prema prodajnom tečaju za € poslovne banke obračunato na dan plaćanja, temeljem ispostavljenih računa.

Najamnina označena u stavku 1. ovog članka plaćati će se unaprijed, kako slijedi:

- iznos od € 2.500,00 do 31/05/2016
- iznos od € 2.500,00 do 31/08/2016
- iznos od € 2.500,00 do 30/10/2016
- iznos od € 2.500,00 do 28/02/2017

Zbog velikog ulaganja koje će najmoprimac imati kako bi uredio stan i osposobio ga za stanovanje, za prvu godinu najma neće mu se obračunati najamnina.

U cijenu najamnine nisu uključeni režijski troškovi (struja, voda, komunalna naknada, odvoz smeća, telefon i ostalo), koje se najmoprimac obvezuje zasebno plaćati.

Članak 4.

Najmoprimac se obvezuje čuvati stan od oštećenja i upotrebljavati ga prema njegovoj namjeni prema načelu dobrog gospodara, te isti po prestanku ugovora vratiti neoštećenog najmodavcu.

Popravlak nedostataka koje je sam prouzrokovao, najmoprimac će otkloniti o svom trošku.

Članak 5.

Troškovi tekućeg održavanja unajmljenog stana i opreme u tijeku trajanja ovog Ugovora padaju na teret najmoprimca.

Članak 6.

Najmoprimcu se dozvoljava davanje stana u podnajam drugim fizičkim ili pravnim osobama, bez suglasnosti najmodavca ali mora o tome obavjestiti najmodavca.

Članak 7.

Najamni odnos temeljem ovog Ugovora zaključuje se na određeno vrijeme i to u trajanju od 24 mjeseci.

Najamni odnos započinje 01.06.2015. godine i traje do 31. svibnja 2017. godine.

Članak 8.

Po prestanku važenja ovog Ugovora (istekom roka najma, sporazum, otkaz ili odustanak) najmoprimac se obvezuje najmodavcu predati stan u stanju u kojem je bio primljen.

Članak 9.

Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ovaj Ugovor, a svaka ugovorna strana može jednostrano otkazati ovaj Ugovor, ako druga ugovorna strane ne poštuje preuzete obveze iz ovog Ugovora, uz otkazni rok od 15 (petnaest) dana od dana primitka ili uručenja otkaza.

Otkaz se daje u pismenom obliku i predaje se drugoj strani neposredno uz potpis ili poštom preporučeno sa povratnicom.

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sve sporove i nesporazume koji proisteknu iz ovog Ugovora rješavati sporazumno.

U slučaju nemogućnosti sporazumnog rješavanja ugovorne strane utvrđuju nadležnost Općinskog suda u Bujama.

Članak 11.

Najmodavac potpisom ovog Ugovora dozvoljava Najmoprimcu da može kod HEP-a i VODOVODA izvršiti promjenu nosioca brojila, odnosno mjernih mjesta, na svoje ime kako bi sam mogao plaćati učinjene troškove.

Članak 12.

Ugovorne strane suglasne su odredbama ovog Ugovora, razumiju ih, te isti u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Članak 13.

Ovaj ugovor postaje pravovaljan i stupa na sng danom potpisa ugovornih strana.

Članak 14.

Ovaj Ugovor sačinjen se u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih po jedan (1) pripada svakoj ugovornoj strani.

Najmoprimac:
LUA NEKRETNINE
d.o.o. Umag

LUA NEKRETNINE
d.o.o. U M A G

Najmodavac:
VENEZIA NEKRETNINE
d.o.o. Umag

VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.
Ulica Mandrač 26
52466 Novi Grad
Matični broj: 2273586

Ugovorne strane:

1. Trgovačko društvo LUA NEKRETNINE d.o.o. Umag, Bruštoloni 7, OIB: 99053178741, koje zastupa član uprave Bojan Božić, kao Najmoprimac, s jedne strane
- i
2. Trgovačko društvo VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. Novigrad, Mandrač 26, OIB:10405288612, koje zastupa direktor Jacob Shpigel, kao Najmodavac s druge strane

zaključen je u Novigradu, dana 31.05.2017. godine slijedeći:

ANEKS UGOVORA O NAJMU STANA

Članak 1.

Stranke ovog aneksa suglasne su da su 05.05.2015. godine sklopile Ugovor o najmu stana u stambenoj zgradi u Novigradu, Rotonda 1 koji se nalazi na k.č.br. 331 (hotel club i dvorište) k.o. Novigrad z.k.ul.br. 2402 označen kao:

stan - poduložak 25 – jedinica S24 – stan u potkrovlju površine 284,65 m2, koji se sastoji od hodnika površine 19,80 m2, kupaone površine 8,85 i 10,75 m2, sobe površine 22,80 m2 i 14,50 m2, sobe površine 29,15 m2 i 18,15 m2, kupatilo površine 9,90 m2 i 6,15 m2 kuhinje površine 14,80 m2 i 9,40 m2, dn.boravak i blag. površine 120,40 m2 i kuhinje površine 3,90 m2.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se članak 7 ugovora o najmu stana mijenja na način da se najamni odnos produžuje za određeno vrijeme u trajanju od 8 godina, od 31.05.2017.godine do 31.05.2025. godine.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasne su odredbama ovog Aneksa Ugovora, razumiju ih, te isti u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Članak 4.

Ovaj Ugovor sačinjen se u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih po jedan (1) pripada svakoj ugovornoj strani.

Najmoprimac:
LUA NEKRETNINE
d.o.o. Umag

LUA NEKRETNINE
d.o.o. U M A G

Najmodavac:
VENEZIA NEKRETNINE
d.o.o. Umag

VENEZIA NEKRETNINE
Ulica Mandrač 26
52466 Novigrad
Matični broj: 227358u

IZJAVA

Dolje potpisani Jacob Spigel direktor društva Venezia nekretnine d.o.o. izjavljujem, da nisam potpisao aneksa za iznajmljivanje apart hotela, sa dana 16. siječnja 2017. i aneksa za iznajmljivanje stana S 24, sa dana 31. svibnja 2017., oba u zgradi Rotonda, Novigrad, jer sam imao nesreću u 11/2016 za koju sam u narednim mjesecima imao rehabilitaciju i zabranu letenja i zbog toga nisam mogao za vrijeme oba aneksa da ih potpišem, za što imam i liječničku potvrdu, te smo u drugom slučaju obavijestili odvjetnika o zabrani leta.

VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.
Jacob Spigel



Novigrad, 04.06.2019



Statement

I, the undersigned, Jacob Spigel director of Venezia nekretnine d.o.o. declare that I did not sign an annex to rent apart hotel, dated January 16, 2017, and an annex to rent apartment S 24, dated May 31, 2017, both in the Rotonda building, Novigrad, because I had an accident in 11/2016 for which I had rehabilitation in the following months and a ban on flying and therefore I could not sign them during both annexes, for which I also have a medical certificate, and we also informed the lawyer about the flight ban in the second case.

VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.
Jacob Spigel

Novigrad, 04.06.2019