

**PANSION MIRNA** jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge u turizmu i ugostiteljstvu, Buzet, Opatija 20 ( MBS:130097344, OIB:19785002440) zastupano po Gurbanu Naghiyevu (OIB:61191367992), članu uprave iz Valpova, Strossmayerova 49, kao zakupodavatelja (nastavno : Zakupodavatelj).....

i

**SARA TOURS** jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za turizam, Buzet, Opatija 20 (MBS:130075277, OIB:45049628759) zastupano po zastupniku po zakonu Jamalu Sharbini (OIB:30292406146) kao zakupnika (nastavno:Zakupnik).....

sklopile su dana ..01.08. 2020.godine ovaj.....

### **UGOVOR O ZAKUPU**

poslovnog prostora radi obavljanja ugostiteljskih usluga smještaja

#### **Članak 1.**

Strane suglasno potvrđuju da je predmet ovog ugovora, zakup zgrade Kaštela i pratećih objekata, sjenica, vanjskih terasa, bazena, uz čuvanje i održavanje nekretnina radi sprečavanja nastanka štete.....

Strane ugovora, nastavno utvrđuju cjelovit tekst ugovora kojim uređuju sboja međusobna prava i obveze glede zakupa poslovnog prostora.....

#### **Članak 2.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog ugovora zakup poslovnog prostora, u naravi Kaštel, radi pružanja usluge smještaja u sobana, modul 3/2 kapaciteta 6 osoba, tijekom cijele godine, a sukladno pribavljenim propisanim minimalnim uvjetima po Rješenju o privremenom obavljanju ugostiteljskih usluga smještaja, Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za gospodarstvo, Ispostava Buzet, klasa:UP/I335-02/18-01/7 ur.br.:2163-03-08-08/2-18-4 od 10.07.2018. godine.....

Oprema soba kao i druga oprema koja se nalazi u ulaznom holu, dnevnom boravku, kožne garniture za sjedenje, stolovi, stolice i drugo u vlasništvu Zakupnika neće biti obuhvaćeno primopredajnim zapisnikom.....

U biti, zakupni odnos obuhvaća građevinski objekat izgrađen na k.č.1060/1 k.o.Zrenj (u natavi kuća za pružanje ugostiteljskih usluga smještaja), u površini od 2500m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.1130, uz nužno čuvanje i održavanje druge imovine Zakupodavatelja: k.č. 1037/4 – oranica, k.č. 1037/5 – livada, k.č. 1037/6 – livada, k.č. 1037/7 – vinograd, k.č. 1062/2 – livada, sve upisano u zk.ul.971 te k.č. 1037/13 – oranica i k.č. 1060/2 – livada, upisane u zk.ul.1112.....

Zakupni odnos ne obuhvaća davanje na korištenje sedam montažnih objekata-bungalova za smještaj turista, ali obuhvaća korištenje Zakupniku za smještaj radnika.Ako Zakupnik ishoduje dozvolu za rad za sedam montažnih objekata-bungalova omiući će mu se korištenje istih.....

Zakupni odnos obuhvaća i dvije sobe u adaptaciji za koje će se ishodovati dozvola za rad.....

Sve navedeno u stavku prvom i drugom ovog članka, nastavno će se se voditi kako Poslovni prostor.....

#### **Članak 3.**

Zakupnik će poslovni prostor koristiti isključivo radi obavljanja odobrene ugostiteljske djelatnosti smještaja, sukladno općim pospisima, dobrim poslovnim običajima i turističkim i ugostiteljskim uzancama.....

#### Članak 4.

Zakupnik se obvezuje plaćati Zakupodavatelju ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u iznosu od 600,00 kn (tisućukuna), uvećano za porez na dodanu vrijednost 25%, i to prva tri mjeseca avansno, nakon toga, mjesečno, unaprijed, po ispostavljenim računima, najkasnije do desetog umjeseu za tekući mjesec.....

Uplata ugovorom određene zakupnine vrši se na poslovni račun zakupodavatelja koji će biti naznačen na ispostavljenim računima za zakup poslovnog prostora. ....

Pored zakupnine, Zakupnik se obvezuje za poslovni prostor plaćati sve zavisne troškove poslovanja ispostavljene na ime Zakupnika, električna energija, vode i odvodnje, poštanske i telekomunikacijske troškove, i naknade: komunalnu, vodnu i ostale naknade, spomeničku ranet i dr. sve po ispostavljenim računima.....

Ukoliko bi neki račun došao na ime Zakupodavatelja, a odnosi se na razdoblje od sklapanja ugovora(01.08.2020.) isti će biti prefakturiran Zakupniku, uvećan za PDV, na plaćanje, koji je ovaj dužan platiti i o plaćanju izvijestiti Zakupodavatelja.....

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja nekretnina, opreme i uređaja, servisa, certificiranja, utvrđivanja tehničkih minimlanih uvjeta, održavanja protupožarne oprmee i uređaja, kao i osiguranja objekta na rizike požar i lom stroja.....

Svi troškovi ishođenja dozvola, atesta i druge pripadajuće dokumentacije potrebne za rad predstavljaju zavisne troškove zakupa i najma koje plaća Zakupnik.....

#### Članak 5.

Zakupnik nije ovlašten izvoditi investicijske radove na poslovnom prostoru, niti je ovlašten tražiti naknadu troškova za ugrađenu opremu, a ukoliko bi se radilo o ugrađenoj opremi odvajanjem koje bi se oštetio poslovni prostor,prestankom ugovora Zakupnik gubi pravo na demontiranje i odnošenje ove opreme ili potraživanje naknade za vrijednost te opreme, koja ostaje u vlasništvu Zakupodavatelja.....

#### Članak 6.

Zakupnik ne može poslovni prostor koji je predmet ovog zakupa, ni dio istog dati drugom u podzakup ili korištenje bez suglasnosti Zakupodavatelja.

Zakupnik može poslovni prostor koji je predmet ovog zakupa dati u podnajam samo novoj tvrci u vlasništvu gdina Jamala Sharbinia.....

#### Članak 7.

Zakupnik je dužan Zakupodavatelju omogućiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja kao i korištenja poslovnog prostora.....

↳ osobno

#### Članak 8.

Ako Zakupnik iz bilo kojeg razloga ne izvrši plaćanje zakupnine iz članka 4.ovog ugovora po dospjeću,Zakupodavatelj je temeljem ovog ugovora ovlašten raskinuti ugovor o zakupu poslovnog prostora na štetu Zakupnika, neposredno provesti ovrhu radi namirenja dospjele a nenamirene zakupnine, kamata i ostalih troškova te radi ostvarenja činidbe predaje predmeta zakupa Zakupodavatelju.....

#### Članak 9.

Ugovoreni odnos iz ovog Ugovora o zakupu, s unaprijed ograničenim rokom trajanja od 01.08.2020.g. do 31.12.2023.g., dakle na rok od tri(3) godine i pet(5)mjeseci prestat će upravo na dan isteka ugovora bez posebnog otkaznog roka i bez roka za dobrovoljnim ispražnjavanjem prostora, te će zakupnik posjed prostora vratiti zalupodavatelju pa i u slučaju da se u prostoru nalaze djelovi njegove opreme,zalihe robe i drugih stvari,osim u slučaju da strane ugovora donesu odluku o produljenju zakupa.....

#### Članak 10.

Ugovorene strane su suglasne, ukoliko se za vrijeme trajanja ovog ugovora pronađe kupac, ovaj ugovor prestaje važiti datumom potpisa kupoprodajnog ugovora uz otkazni rok od mjesec dana. Ako Zakupodavatelj pronađe kupca, Zakupnik ima pravo na nadoknadu od 2% ugovorene cijene, a ako kupca nađe Zakupnik, Zakupnik ima pravo na nadoknadu od 3% ugovorene cijene.

Zakupnik po ovim ugovorenim odnosima ima pravo prvootkupa.

#### Članak 11:

Za sve sporove iz ugovora, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja njegova valjanja nastanka, provedbe ili prestanka, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, nadležan je Trgovački sud u Rijeci.

#### Članak 12.

Ugovorene strane suglasno utvrđuju da su upoznate sa pravima i obvezama koje za njih proizlaze iz ovog ugovora, te da glede njih nema očitog nesrazmjera u trenutku sklapanja ugovora.

Ugovorene strane čine mjerodavnim za međusobne odnose samo ono što je određeno ovim ugovorom, te suglasno utvrđuju da sva utanačenja koja su nisu u skladu s odredbama ovog ugovora nisu mjerodavna za međusobne odnose, osim ako nisu u pisanom obliku i po ugovorenim stranama potpisana u obliku anexa ovog ugovora i ovjerena po javnom bilježniku.

#### Članak 13.

Sve troškove u svezi sklapanja ovog ugovora snosi Zakupnik.

#### Članak 14.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog ugovora, ugovorene strane ga vlastoručno potpisuju.

U Buzetu, 01.08.2020.g.

Zakupodavatelj

Zakupnik

PANSION MIRNA j.d.o.o.

SARA TOURS j.d.o.o.

PANSION MIRNA j.d.o.o.  
52420 BUZET - Opatija 20  
OIB: 19785002440

Ja, javni bilježnik **Marija Blečić**, Pazin, Jože Šurana 6, potvrđujem da je stranka:

**GURBAN NAGHIYEV**, OIB 61191367992, VALPOVO, Josipa Jurja Strossmayera 49, kao član uprave **PANSION MIRNA j.d.o.o.**, MBS 130097344, OIB 19785002440, Buzet, OPATIJA 20, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem dozvole boravka br. 4705634 PP BELIŠĆE, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-3298/2020  
Pazin, 06.08.2020.

Javni bilježnik **Marija Blečić**,  
za javnog bilježnika javnobilježnički prisjednik  
**Deana Matković**



DAVID M. MURPHY  
JANUARY 1978  
JANUARY 1978



PANSION MIRNA j.d.o.o.

Buzet, Opatija 20

OIB: 19785002440

IBAN: HR4125000091101492522

**Račun za obavljene usluge iznajmljivanja objekta**

**Za 2022.godinu**

Kupac:

Sara tours j.d.o.o.

OIB: 45049628759

**RAČUN broj: 01/01/2022**

Mjesto: Valpovo

Datum: 20.12.2022. godine u 14,40 sati

Na temelju ugovornih odnosa, zaračunavamo Vam najam:

Red.br.	Mjesec	Iznos
1.	Siječanj 2022.godine	500,00 kn
2.	Veljača 2022.godine	500,00 kn
3.	Ožujak 2022.godine	500,00 kn
4.	Travanj 2022.godine	500,00 kn
5.	Svibanj 2022.godine	500,00 kn
6.	Lipanj 2022.godine	500,00 kn
7.	Srpanj 2022.godine	500,00 kn
8.	Kolovoza 2022.godine	500,00 kn
9.	Rujan 2022.godine	500,00 kn/66,36€
10.	Listopad 2022.godine	500,00 kn/66,36€
11.	Studenj 2022.godine	500,00 kn/66,36/€
12.	Prosinac 2022.godine	500,00 kn/66,36€
Xxxxx	<b>UKUPNO:</b>	<b>6.000,00 kn/796,34 €</b>
Xxxxx	<b>PDV 25%:</b>	<b>1.500,00 kn/ 199,08 €</b>
Xxxxx	<b>UKUPNO SA PDV:</b>	<b>7.500,00 kn / 995,42 €</b>

DVO: 27.12.2022.godine

Način plaćanja: bezgotovinski, na naš IBAN

Direktor

Gurban Naghiyev

**GURBAN  
NAGHIYEV**

Digitalno  
potpisao: GURBAN  
NAGHIYEV  
Datum: 2022.12.20  
14:50:01 +01'00'