Ova je solemnizirana isprava ovršna dana
06. travnja 2022

S jedne strane .....
PETAR BILANDŽIĆ, OIB: 82404899429, Split, Antuna Gustava Matoša 67 (šestdesetsedam), kao zakupodavac (*u daljnjem tekstu*: Zakupodavac), ... osoba
.....
i .....
.....
s druge strane .....
J.P.A.V. BOATS d.o.o. za usluge, OIB: 10223483469, Split, Kopilica 62 (šestdesetdva), zastupano po članu uprave - direktoru Anti Vujčiću, OIB: 61772535867, Glavina Donja, Glavina Donja 467 (četristošezdesetsedam), kao zakupnik (*u daljnjem tekstu*: Zakupnik), ...
(*dalje u tekstu zajedno kao*: Stranke ili ugovorne strane) .....
.....
uz sudjelovanje **ANTE VUJČIĆA**, OIB: 61772535867, Glavina Donja, Glavina Donja 467 .....
(četristošezdesetsedam) kao solidarnog sudužnika zakupnika (*u daljnjem tekstu*: Sudužnik) .....
.....
zaključili su dana 29.04.2021.(davdesetidevetitravnjadvijetisućedvadesetiprve) godine sljedeći .....
.....
.....

Rješenje je pravomoćno i ovršno
dana 06. travnja 2022
U Splitu dana 7.10.2024
Javni bilježnik

UGOVOR O ZAKUPU
POSLOVNOG PROSTORA
(dalje u tekstu kao: Ugovor)

.....
.....
UVODNE PRETPOSTAVKE .....
.....

Članak 1. (prvi)

1.1. Stranke suglasno utvrđuju sljedeće činjenice kao istinite i točne: .....

- Zakupodavac je isključivi vlasnik i posjednik nekretnine u zemljišnoj knjizi opisane i označene kao: .....
  54. Suvlasnički dio, 30/7682 dijela **ZGR 1038/7,** DOBRI, IVANA GUNDULIĆA 26 A, ukupne površine: 1767 m^2, a koji je u smislu odredbe članka 66., 68., 69. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 137/00, 22/00, 73/00 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, *dalje kao*: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ili ZV), neodvojivo povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine ETAŽNIM VLASNIŠTVOM (**E-54**), i to: .....
  poslovnim prostorom u prizemlju, označen br. 17, u površini od 30,30 m^2, katastarska općina: 329835, SPLIT, upisanim u zk.ul.13519, posebni izvadak - suvlasnički udio redni broj: 54, sa svim pravima, obvezama i služnostima koji ga prate temeljem Zakona vlasništvu i drugim stvarnim pravima (*u daljnjem tekstu kao:* Nekretnina ili Poslovni prostor) .....
- Zakupodavac će Zakupniku do dana stupanja na snagu ovog ugovora predati Energetski certifikat za Poslovni prostor .....
- Zakupnik je temeljito, u cijelosti pregledao Poslovni prostor te potvrđuje kako je potpuno upoznat sa stanjem i uvjetima istog na koje nema prigovor.....

.....
PREDMET UGOVORA .....
.....

Članak 2. (drugi)

2.1. Zakupodavac ovim ugovorom predaje Zakupniku na korištenje Poslovni prostor te Zakupnik istog prima na korištenje i obvezuje se za to plaćati zakupninu opisanu u nižem članku 5. (petom) Ugovora .....

2.2. Stranke posebno naglašavaju kako Zakupodavac ovim ugovorom predaje Zakupniku na sukorištenje sve zajedničke prostorije u kojoj se predmetni poslovni prostor nalazi, označene i opisane kao: čest. ZGR 1038/7, K.O.SPLIT, zk.ul.13519 (*dalje u tekstu kao:* zgrada) poput sanitarnog čvora-toaleta, hodnika, stubišta i slično, kao i sva druga prava i služnosti na koje Zakupodavac ima pravo i koja prate po Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Poslovni prostor. .....

2.3 Zakupnik se obvezuje pridržavati u cijelosti kućnog reda i svih drugih pravila prethodno opisane zgrade u kojoj se Poslovni prostor nalazi.

Članak 3. (treći)

3.1 Zakupnik će u Poslovnom prostoru imati ugostiteljski objekt, caffe-bar ili drugi ugostiteljski objekt iz skupine objekata jednostavnih usluga koji dozvoli nadležno tijelo u okviru njegovih registriranih ugostiteljskih djelatnosti, u skladu s propisanim minimalnim tehničkim uvjetima za navedenu skupinu (dalje u tekstu kao: MTU).

3.2. Za obavljanje drugih djelatnosti, od one navedene u gornjem stavku ovog članka, Zakupnik treba prije početka obavljanja iste/istih ishoditi pisanu suglasnost Zakupodavca.

RADOVI I ULAGANJA

Članak 4. (četvrti)

4.1.Stranke su suglasne kako se Poslovni prostor iznajmljuje bez opreme i namještaja.

4.2. Zakupnik se obvezuje isključivo o svom trošku izvršiti u Poslovnom prostoru sljedeće radove: bojanje zidova, sređivanje poda (bez oštećenja trenutnog), završavanje pregradnih zidova od gipsanih ploča „knaufa", postavljanje rasvjete, ugrađivanje po potrebi video-opreme, opremanje u cijelosti sanitarnog čvora-toaleta do stanja uporabljivosti i ishođenja MTU i slično, kao i opremanje Poslovnog prostora sa stolovima, stolicama, „šankom" i drugim potrebnim mu namještajem, ugostiteljskom opremom i dodacima za obavljanje iznad opisane dozvoljene djelatnosti.

4.3. Zakupnik je isključivo, samostalno obvezan ishoditi dozvolu i opremiti prostor za usluživanje na otvorenom ispred Poslovnog prostora.

4.4. Po prestanku zakupa iznad opisanu opremu i rezultat radova-stvari, iz gornje točke 4.2. i 4.3. ovog članka, Zakupnik je ovlašten odnijeti iz Poslovnog prostora isključivo ukoliko te stvari i opremu može odvojiti, uzeti ono što je Poslovnom prostoru tim troškovima dodao, bez oštećenja same stvari/Poslovnog prostora, dok su za preostale troškove, stvari ako su rezultat navedenih radova, stranke suglasne kako ostaju Zakupodavcu u vlasništvo bez posebne naknade.

4.5. Za izvođenje svih drugih radova, koji nisu obuhvaćeni u gornjem stavku 4.2. i 4.3. ovog članka i ili su u suprotnosti s priloženim odobrenim nacrtom, potrebno je prethodno pisano odobrenje Zakupodavca.

4.6. Stranke su suglasne kako se Zakupodavac obvezuje u Poslovnom prostoru obaviti dio „infrastrukturnih ulaganja" potrebnih Zakupniku za ishođenje MTU prema priloženom, zajednički odobrenom nacrtu (koji je prilog ovom ugovoru), koja ulaganja Zakupodavca se odnose isključivo na:

ugradnju i opremanje sustava ventilacije (do zahtjeva za MTU – dozvola za pušenje i za sanitarni čvor) uključujući ventilacijski kanalski elektro grijač i kanalski prigušivač buke, električne instalacije što uključuje spajanje elektro ormara i dovođenje kabela do naznačenih lokacija, dobavu i ugradnju audio opreme, uređenje stropa tako da se urede kabeli (strujni, instalacije klime i ostalo), ugradnju izloga-šanka, izmjenu i izmještaj vrata prema tovarnoj rampi, provođenje sustava za vodu i kanalizaciju, izgradnju zahoda do stanja izvedbe „roh bau", podizanje galerije kao skladišnog prostora do stanja izvedbe „roh bau" te ugradnju pristupa navedenoj galeriji i financiranje ishođenja atesta Poslovnog prostora potrebnih za MTU.

Navedene radove i stvari iz ove točke Zakupnik će po prestanku Zakupa prepustiti u cijelosti natrag u posjed Zakupodavcu u ispravnom i neoštećenom stanju.

4.7. Stranke suglasno isključuju svaku odgovornost Zakupodavca za bilo kakve materijalne i funkcionalne nedostatke Poslovnog prostora te se Zakupnik unaprijed odriče prava na raskid ugovora zbog svih eventualnih materijalnih nedostataka, sukladno člancima 528., stavak 1., us vezi članka 408., Zakona o obveznim odnosima (Narodne Novine broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, *dalje u tekstu kao:* ZOO ili Zakon o obveznim odnosima).

4.8. Stranke su suglasne kako u slučaju smrti Zakupodavca, prava i obveze iz ovog Ugovora po pravomoćnosti Rješenja o nasljeđivanju prelaze na njegove zakonske nasljednike, dok u slučaju statusnih promjena Zakupnika (podijele, pripajanja, spajanja i sl.) sva prava i obveze prelaze na zakonskog pravnog sljednika (novo društvo, društvo kojem je spojeno, pripojeno i slično).

ZAKUPNINA

Članak 5.(peti)

5.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju visinu mjesečne zakupnine na sljedeći način:

u iznosu od **600 (šeststo) EUR** plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan dospijeća obveze počevši s razdobljem od 01.06.2021.g. (prvoglipnjadvijetisućeidvadesetprvegodine) do dana otvaranja caffe bar-a u Poslovnom prostoru;

- u iznosu od **750 (sedamstopedeset) EUR** plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan dospijeća obveze, za razdoblje od otvaranja caffe bar-a Poslovnog prostora do početka odobrenog rada Zakupnika za usluživanje na otvorenom ispred Poslovnog prostora (početka primjene ugovora o korištenju javne površine s Gradom Splitom, „otvaranje terase")
- u iznosu od **1.000,00 (jednutisuću) EUR** plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan dospijeća obveze za razdoblje od početka odobrenog rada Zakupnika za usluživanje na otvorenom prema sklopljenom ugovoru o korištenju javne površine do 31.05.2023 g.. (tridesetprvogsvibnjadvijetisućeidvadesettrećegodine)
- u iznosu od **1.500,00 (jednutisućuipetsto) EUR od 01.06.2023.** g. (prvoglipnjadvijetisućeidvadesettrećegodine) pa nadalje plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan dospijeća obveze

5.2. Za razdoblje od 01.06.2023.g. (prvoglipnjadvijetisućeidvadesettrećegodine) pa nadalje zakupnina će se usklađivati na godišnjoj osnovi korištenjem CPI (Consumer price indeks - Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, i to tijekom siječnja za prosinac prethodne godine i to konkretno točka 5. prosječni godišnji indeks potrošačkih cijena, ukupno". Kao baza za usklađivanje koristit će se podatak za godinu 2020. gdje je referentno razdoblje 2015. = 100 a vrijednost indexa je 102,4 . Smanjenje CPI ili tržišne cijene neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine. Radi usklađenja zakupnine prema odredbama ove točke neće se sklapati dodatak ovome Ugovoru, nego se Zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu Zakupodavcu na temelju dostavljene mu pisane obavijesti i samostalnog izračuna Zakupodavca, na niže naveden e-mail Zakupnika ili poštom na uvodno označenu njegovu adresu (*dalje u tekstu, svaka za svoj period važenja, kao:* Zakupnina)

5.3. Stranke su suglasne kako je Zakupnik dužan Zakupodavcu dostaviti na niži e-mail prvi fiskalni račun kao dokaz na iznad opisanu okolnost otvaranja caffe bar-a u Poslovnom prostoru, u protivnom Zakupodavac može sam odrediti datum otvaranja istog prema vlastitim saznanjima.

5.4. Stranke su suglasne ukoliko Zakupodavac uđe u sustav oporezivanja s porezom na dodanu vrijednost, zakupnina koju je dužan platiti Zakupnik u skladu s odredbama ovog ugovora će biti povećana za iznos navedenog poreza.

5.5. Stranke su suglasne kako će Zakupnik iznad opisanu zakupninu plaćati mjesečno i to do 5. (petog) u mjesecu za tekući mjesec (dospijeće mjesečne zakupnine) u korist žiro računa Zakupodavca otvorenog kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb, **IBAN: HR9823600003110226103**. Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu iz gornje točke 5.1. Zakupodavcu počevši s danom 01.06.2021.g. (prvimlipnjadvijetisućeidvadesetprvegodine)

5.6. Zakupnina iz ovoga članka će se nakon uvođenja u Republiku Hrvatsku službene valute EUR obračunavati po dospijeću za sljedeća razdoblja i plaćati u valuti EUR.

5.7. Plaćanja prema Zakupodavcu će se izvršiti tako da će se s naslova zakupnine najprije izvršiti plaćanje eventualnih troškova, zakonskih zateznih kamata na zaostala plaćanja, a potom glavnice Zakupnine (od najranije dospjele). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je gore navedeni način plaćanja prihvaćen i vrijedi i onda ako bi Zakupnik naznačio drugačije u nalozima.

PODZAKUP

Članak 6. (šesti)

6.1. Zakupnik ne smije cijeli ili dio Poslovnog prostora i/ili inventara istog dati u podzakup trećim osobama bez pisane suglasnosti Zakupodavca za svaku pojedinu pravnu ili fizičku osobu.

OBVEZE I ODGOVORNOST ZAKUPNIKA

Članak 7. (sedmi)

7.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Zakupnik odgovara za zakupljeni Poslovni prostor te se obvezuje s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika koristiti i pravilno održavati zakupljeni Poslovni prostor u besprijekornom, funkcionalnom i sigurnosnom stanju, u protivnom Zakupnik je obvezan snositi sve troškove vezane za oštećenja u prostoru koja su nastala kao posljedica neprimjerenog korištenja i održavanja Poslovnog prostora.

7.2. Zakupnik i Sudužnik se obvezuju solidarno odgovarati i naknaditi Zakupodavcu svu štetu u Poslovnom prostoru koju prouzroče zaposlenici Zakupnika, kao i treće osobe (s ili bez njihove krivnje) koje se u prostoru nalaze u svezi njihove djelatnosti, po njihovom pozivu, odobrenju i slično.

7.3. Stranke su suglasne kako će Zakupnik plaćati sve uobičajene troškove redovnog održavanja Poslovnog prostora.

7.4. Zakupnik se obvezuje odmah po potpisu ovog ugovora osigurati Poslovni prostor te primjerak police osiguranja s uvjetima dostaviti na niži e-mail Zakupodavca u roku od 15 dana od zaključenja ovog ugovora. Navedeno osiguranje mora obuhvaćati osiguranje građevinskog dijela i svih stvari Poslovnog prostora, posebno od uobičajenih rizika poput: požara, poplave, izljeva vode, puknuća cijevi, krađe, potresa, loma stakala i sl. Zakupnik se obvezuje kao korisnika osiguranja navesti Zakupodavca

Zakupnik će po završetku opisanih radova iz gornjeg članka 4. (četvrtog), a najkasnije do dana otvaranja predmetnog caffe-bara, sklopiti s izabranim osiguravajućim društvom dodatak iznad opisane police osiguranja te isti dostaviti Zakupodavcu na e-mail niže naveden u Ugovoru.....

7.5. Ako Zakupnik po prestanku Zakupa, iz bilo kojeg razloga, ne dovede Poslovni prostor u stanje kakvo je bilo prije nastanka štetnog događaja, on u ovaj čas unaprijed ovlašćuje Zakupodavca da se u tom slučaju na Zakupodavčev račun (kao dodatnog korisnika osiguranja) može direktno isplatiti cjelokupna osigurnina od izabranog strane osiguravajućeg društva po iznad opisanom osiguranju i da se Zakupodavac može uključiti u sve postupke naknade štete kao umješač na njegovoj strani, za što se ovdje unaprijed daje suglasnost. Navedena isplata osigurnine na račun Zakupodavca ne ograničava njegovo pravo zahtijevati daljnju isplatu sve do pune naknade štete..

Članak 8.(osmi)

8.1. Zakupnik je dužan osobama koje ovlasti Zakupodavac omogućiti, u roku od 3 (tri) dana od njegove pisane najave poslane na niži e-mail Zakupnika ili uvodno označenu adresu, dva puta godišnje pristup u cjelokupni zakupljeni Poslovni prostor u svrhu fotografiranja i pregleda stanja istog radi utvrđivanja koristi li ga Zakupnik u skladu s odredbama ovog ugovora i u skladu s pozitivnim pravnim propisima.....

8.2. Svu štetu nastalu u Poslovnom prostoru ili zajedničkim prostorijama Nekretnine za vrijeme trajanja zakupa Zakupnik je dužan nadoknaditi Zakupodavcu u roku od 7 (sedam) dana od prestanka Ugovora po pisanom pozivu Zakupodavca sa specifikacijom iste .....

OBVEZE I PRAVA ZAKUPODAVCA.....

Članak 9. (deveti)

9.1. Zakupodavac se obvezuje zajedno sa Zakupnikom na iznad opisani dan stupanja na snagu ovog ugovora potpisati primopredajni zapisnik na način da se utvrdi stanje svih brojila, stanje izvedenih radova Zakupnika i Zakupodavatelja u Poslovnom prostoru, predaja suposjeda Zakupodavatelja Zakupniku u cijelosti.....

9.2. Zakupodavac je dužan omogućiti Zakupniku nesmetano korištenje predmeta zakupa .....

9.3. Zakupnik je suglasan da Zakupodavac može svoja prava i obveze po ovom ugovoru prenijeti po svojoj želji na treću osobu koju za to ovlasti pisanom punomoći ili drugim aktom/dokumentom....

POLOG

Članak 10. (deseti)

10.1. Kao garanciju za eventualna oštećenja, podmirenje duga zakupnine, režija i drugih troškova Poslovnog prostora te poštivanje ostalih obveza iz ovog ugovora Zakupnik se obvezuje, odmah po potpisu ovog ugovora uplatiti Zakupodavcu na ime pologa iznos od **3.000,00 eur (tritisućeeura)** (*dalje u tekstu kao*: Polog) plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan dospijeća isplate na račun Zakupodavca naveden u gornjem članku 5.(pet). stavku 5.(petom) Ugovora

Ukoliko prethodno opisani polog ne bude uplaćen sukladno ovome članku, Zakupodavac ima pravo na jednostrani raskid Ugovora.

10.2.Zakupodavac će Polog vratiti Zakupniku na račun kod OTP banke d.d., IBAN: HR9624070001100065237, u roku od 7 (sedam) dana po prestanku Ugovora nakon što isti sporazumno, pisano utvrde kako nema oštećenja u Poslovnom prostoru niti drugih dugova i obveza u svezi istog.

TROŠKOVI

Članak 11. (jedanaesti)

11.1.Zakupnik se obvezuje u cijelosti podmiriti troškove vode, struje, komunalija, odvoza otpada, pričuve, interneta i sve ostale ovdje nenabrojane mjesečne redovne režije i slične troškove Poslovnog prostora, ali i svaki namet koji propiše za Poslovni prostor jedinica lokalne samouprave ili pravna osoba koja za to ima javnopravne ovlasti.

11.2. Potvrde o uplaćenim troškovima iz ovog članka Zakupnik je dužan dostaviti Zakupodavcu na njegov zahtjev, a minimum jednom u 12 (dvanaest) mjeseci, najkasnije do 01.02.(prvogveljače) tekuće godine za neposredno prošlu godinu, na način da ih pošalje na e-mail Zakupodavca iz ovog ugovora.

11.3.Zakupnik je dužan plaćati troškove svih potrebnih dozvola i suglasnosti za obavljanje svoje djelatnosti, kao i tekućeg održavanja Poslovnog prostora poput mijenjanja rasvjete, čišćenja, soboslikarskih radova i slično.

11.4.Svaka ugovorna strana snosi troškove svog odvjetnika, a troškove solemnizacije ovog Ugovora kod javnog bilježnika snosi Zakupnik.

STUPANJE NA SNAGU

Članak 12. (dvanaesti)

12.1. Ugovor stupa na snagu dana 01.06.2021.(prvoglipnjadvijetisućeidvadesetprve) godine.

POSJED

Članak 13.(trinaesti)

13.1.Zakupodavac će ovim ugovorom uvesti Zakupnika u Poslovni prostor s danom 01.05.2021. (prvimsvibnjadvijetisućedvadesetprve) godine, a završni primopredajni Zapisnik stranke će potpisati s datumom 01.06.2021.g. (prvimlipnjemdvijetisućeidvadesetprvegodine) do kojeg datuma Zakupodavac ima pravo suposjeda.

TRAJANJE, RASKID I OTKAZ

Članak 14. (četrnaesti)

14.1. Ugovorne strane su suglasne kako se ovaj ugovor sklapa na neodređeno vrijeme.

14.2. Ugovorne strane su suglasne kako nemaju pravo ovaj ugovor jednostrano otkazati prije isteka roka od 5 (pet) godine od dana stupanja na snagu istog, odnosno prije 01.06.2026.g. (prvoglipnjadvijetisućeidvadesetšestegodine).

Stranke su suglasne kako nakon 31.05.2026.g. (tridesetiprvisvibnjadvijetisućeidvadesetšestegodine) Stranke imaju pravo jednostrano otkazati ovaj ugovor bez navođenja razloga uz opći otkazi rok od 3 (tri) mjeseca .....

14.3. O prestanku ugovora (raskidu, otkazu) Zakupodavac i Zakupnik se obavještavaju dostavom putem javnog bilježnika.....

14.4. Ugovorne strane su suglasne kako Zakupodavac može, bez ikakvih daljnjih pitanja i dozvola, otkazati Zakupniku ovaj Ugovor, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako: .....

a) Zakupnik koristi zakupljeni Poslovni prostor suprotno namjeni i/ili nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje i/ili postupa protivno drugim bitnim odredbama iz ovog Ugovora i/ili ne izvršava obveze koje su utvrđene zakonima i drugim propisima Republike Hrvatske.....

b) Zakupnik kasni s plaćanjem 3 (tri) mjesečne zakupnine, ...

c) Zakupnik ne plati 3 (tri) dospjele naknade za režijske i druge troškove.....

d) Zakupnik koristi zakupljeni Poslovni prostor protivno Ugovoru i/ili provede adaptaciju, ulaganje i/ili promjenu namjene prostora i/ili druge radove bez suglasnosti Zakupodavca, ...

e) Zakupnik ne izvršava svoje obveze utvrđene ovim Ugovorom ili pozitivnim propisima, a posebno Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i/ili Zakonom o obveznim odnosima .....

Članak 15.(petnaesti)

15.1.Otkazni rok od 15 (petnaest) dana vrijedi za sve slučajeve opisane u gornjoj točki 14.4. (četrnaestčetiri). Uz navedeno pod d) gornje točke 14.4. (četrnaestčetiri). Ugovora Zakupodavac ima pravo zahtijevati i promptno vraćanje prostora u stanje koje je Zakupodavac posljednje odobrio.....

.....

Članak 16.(šesnaesti)

16.1. Nakon prestanka važenja Ugovora, u skladu s njegovim odredbama, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu cjelokupan predani mu posjed Poslovnog prostora i zajedničkih dijelova Nekretnine, posebno sve ključeve istog. Povratak u posljednje odobreno stanje Zakupodavac može zahtijevati ukoliko su izvršeni radovi u Poslovnom prostoru bez njegovog odobrenja..... Zakupnik se ovim putem odriče svih drugih potraživanja i eventualnog prebijanja (kompenzacije) po osnovi svog ulaganja u Poslovni prostor. ..... Zakupnik se posebno odriče prava na zadržanje Poslovnog prostora, takozvanog „ius retentionis".

.....

OVRŠNE KLAUZULE.....

.....

Članak 17.(sedamnaesti)

17.1. Stranke i Sudužnik suglasno utvrđuju kako će se ovaj Ugovor o zakupu solemnizirati (potvrditi) od izabranog javnog bilježnika, nakon čega će se smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu s važećim Zakonom o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, *u tekstu kao*: Zakona o javnom bilježništvu) i Ovršnim zakonom (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 u tekstu kao: Ovršni zakon).....

17.2. Zakupnik i Sudužnik su suglasni da Zakupodavac, u slučaju isteka odnosno, raskida ili otkaza ovog Ugovora u skladu s čl. 54. (pedesetčetvrtim) Zakona o javnom bilježništvu, može neposredno temeljem istog tražiti prisilnu ovrhu na svoj imovini Zakupnika i/ili Sudužnika (solidarno, po svom izboru) radi naplate svih nepodmirenih tražbina koje proizlaze iz ovog ugovora (Ugovora), a o dospijeću potraživanja koje može zajedno s visinom istog jednostrano odrediti Zakupodavac u svojoj pisanoj izjavi te tražiti neposrednu ovrhu radi predaje i ispražnjenja Poslovnog prostora, koji je predmet ovog ugovora, sve sukladno uvjetima ovog ugovora, nakon što javni bilježnik na ovaj ugovor stavi potvrdu (klauzulu) ovršnosti.....

.....

Članak 18.(osamnaesti)

18.1 Zakupnik i Sudužnik izričito pristaju da javni bilježnik:.....

- na pisani zahtjev Zakupodavca, na kojem će biti ovjeren njegov potpis od strane javnog bilježnika, u kojem će biti naveden datum ovršnosti radi predaje u neposredan posjed, ukoliko za navedeno budu ispunjeni uvjeti definirani ovim ugovorom .....

može provesti neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem od stvari i opreme (prema gornjim člancima Ugovora) Zakupnika i iseljenjem istog i svih drugih osoba iz Poslovnog prostora datog u zakup.....
i (ili).....

- na pisani zahtjev Zakupodavca, na kojem će biti ovjeren njegov potpis od strane javnog bilježnika, u kojem će biti navedeno dospijeće i visina tražbine po osnovi neplaćanja zakupnine te drugih troškova i obveza prema ovom ugovoru, provede neposrednu ovrhu na svoj imovini Zakupnika i/ili Sudužnika, ukoliko za navedeno budu ispunjeni uvjeti definirani ovim ugovorom

.....

a koji gornji zahtjevi će se smatrati ispravom iz stavka 4. (četiri) članka 54. (pedeset i četiri) Zakona o javnom bilježništvu za izdavanje potvrde ovršnosti ovog akta-ugovora.....

.....

Po ishođenju iznad opisane klauzule ovršnosti Zakupodavac može provesti neposrednu i prisilnu ovrhu ispražnjenjem i iseljenjem Poslovnog prostora datog u zakup i predajom istog slobodnog od svih osoba i stvari, sukladno ovom ugovoru, Zakupodavcu,..... i (ili) radi plaćanja do tada dospjele, a nenaplaćene zakupnine kao i dospjelih, a neplaćenih posebnih troškova i drugih obveza iz ovog ugovora te troškova ovrhe sve zajedno s zakonskim zateznim kamata, provesti neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnog imovini Zakupnika i/ili Sudužnika (solidarno po svom izboru) koja može biti predmet ovrhe .....

.....

18.2. Zakupnik i Sudužnik neopozivo ovlašćuju Zakupodavca, da radi naplate pojedine ili svih tražbina koje proizlaze iz ovog ugovora, može jednostrano u svojoj izjavi, naknadno u prijedlogu za ovrhu, odrediti opseg i vrijeme ispunjenja, odnosno dospjelosti svojih tražbina sukladno Ovršnom zakonu i Zakonu o javnom bilježništvu, stoga takvu svoju suglasnost Zakupnik i Sudužnik ovim putem izričito daju Zakupodavcu potpisom ovog Ugovora. .....

.....

SLANJE OBAVIJESTI .....

.....

Članak 19.(devetnaesti)

19.1. Ako nije predviđeno izričito zakonom ili ugovoreno na drugi način, obavijest i pismena po ovom ugovoru se mogu slati na e-mail, koji glasi za: .....

Zakupnika: ante.vujcic@ninitours.com .....

toniarss@gmail.com.....

Zakupodavca: mail@vickobilandzic.hr .....

ili na uvodno označenu adresu sjedišta/prebivališta istih.....

19.2. Stranke se obvezuju o promjeni e-maila ili adresa navedenih u gornjoj točki 19.1. jedna drugu odmah obavijestiti.....

.....

ZAVRŠNE ODREDBE.....

.....

Članak 20. (dvadeseti)

20.1. Ugovorne strane i Sudužnik su suglasne kako će sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora biti isključivo u pisanom obliku. .....

20.2. Ukoliko pojedine odredbe ovog Ugovora budu ili postanu ništetne, one ne povlače za sobom ništetnost cijelog ovog Ugovora. Ugovorne strane i Sudužnik će u tom slučaju ništetnu odredbu zamijeniti valjanom, odnosno onom koja odgovara cilju i svrsi koju su ugovorne strane imale na umu u trenutku sklapanja ovog Ugovora, osim ako se ne radi o odlučujućim pobudama za sklapanje ovog ugovora.....

20.3. U slučaju bilo kakve očite, nenamjerne pogreške u pisanju ovog Ugovora (lapsus calami), u skladu s ciljem Ugovora Stranke i Sudužnik se obvezuju sklopiti pripadajući Dodatak radi uklanjanja nedostatka/ispravka navedene pogreške.....

.....

Članak 21. (dvadesetprvi)

21.1. Na odnose ugovornih strana koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Zakona o obveznim odnosima i ostalih relevantnih pozitivnih propisa.

Članak 22. (dvadesetdrugi)

22.1. Ovaj ugovor sastavljen je u 10 (deset) istovjetnih primjerka od kojih svaka strana uključujući i sudužnika zadržavaju po 3 (tri) primjerka, a javni bilježnik 1(jedan) primjerak.

Članak 23. (dvadesettreći)

23.1. Stranke i Sudužnik se obvezuju sve sporove u svezi ovog ugovora pokušati prvo riješiti mirnim putem, ukoliko ono nije moguće isti ugovaraju mjestu nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

Članak 24. (dvadesetčetvrti)

24.1. Ugovorne strane i Sudužnik suglasno utvrđuju da su u trenutku sklapanja ovog Ugovora svjesne postojanja koronavirusa (SARS-CoV-2) i bolesti COVID-19 (dalje u tekstu: COVID-19) i upoznate s mjerama nadležnih tijela važećih na dan sklapanja ovog Ugovora vezanih uz sprječavanje pandemije COVID-19 (dalje u tekstu: Mjere) te su ih uzele u obzir i ne mogu se koristiti pravom na izmijenjene okolnosti prema Zakonu o obveznim odnosima.

24.2.Ukoliko bi tijekom trajanja ovog ugovora Mjere bile od utjecaja na ugovoreni sadržaj i uvjete Ugovora i njegovo potpuno izvršavanje, Ugovorne strane obvezuju se sljedeće:

U slučaju zabrane rada Zakupnika donesene od strane nadležnih tijela, a uslijed primjene Mjera, Zakupnina će se plaćati u iznosu od 50% ugovorene Zakupnine za cijelo vrijeme trajanje zabrane rada.

Stranke su suglasne da će se u tom slučaju razmjerno produljiti primjenjivi rokove Ugovora za razdoblje koje je jednako razdoblju od zatvaranja istog do ponovnog otvaranja uslijed prestanka primjene Mjera..

Članak 25. (dvadesetpeti)

25.1. Ugovornim stranama je ovaj ugovor pročitan i protumačen, a Zakupnik i Sudužnik su dodatno upozoreni kako potvrđeni (solemnizirani) ugovor ima snagu javnobilježničkog akta.

25.2. Stranke i Sudužnik izjavljuju kako su ovaj ugovoru u cijelosti razumjele te gu znak prihvaćanja svih njegovih prava i obveza, kao izraz svoje prave i stvarne volje niže ga vlastoručno potpisuju.

Zakupodavac:

PETAR BILANDŽIĆ
OIB: 82404899429

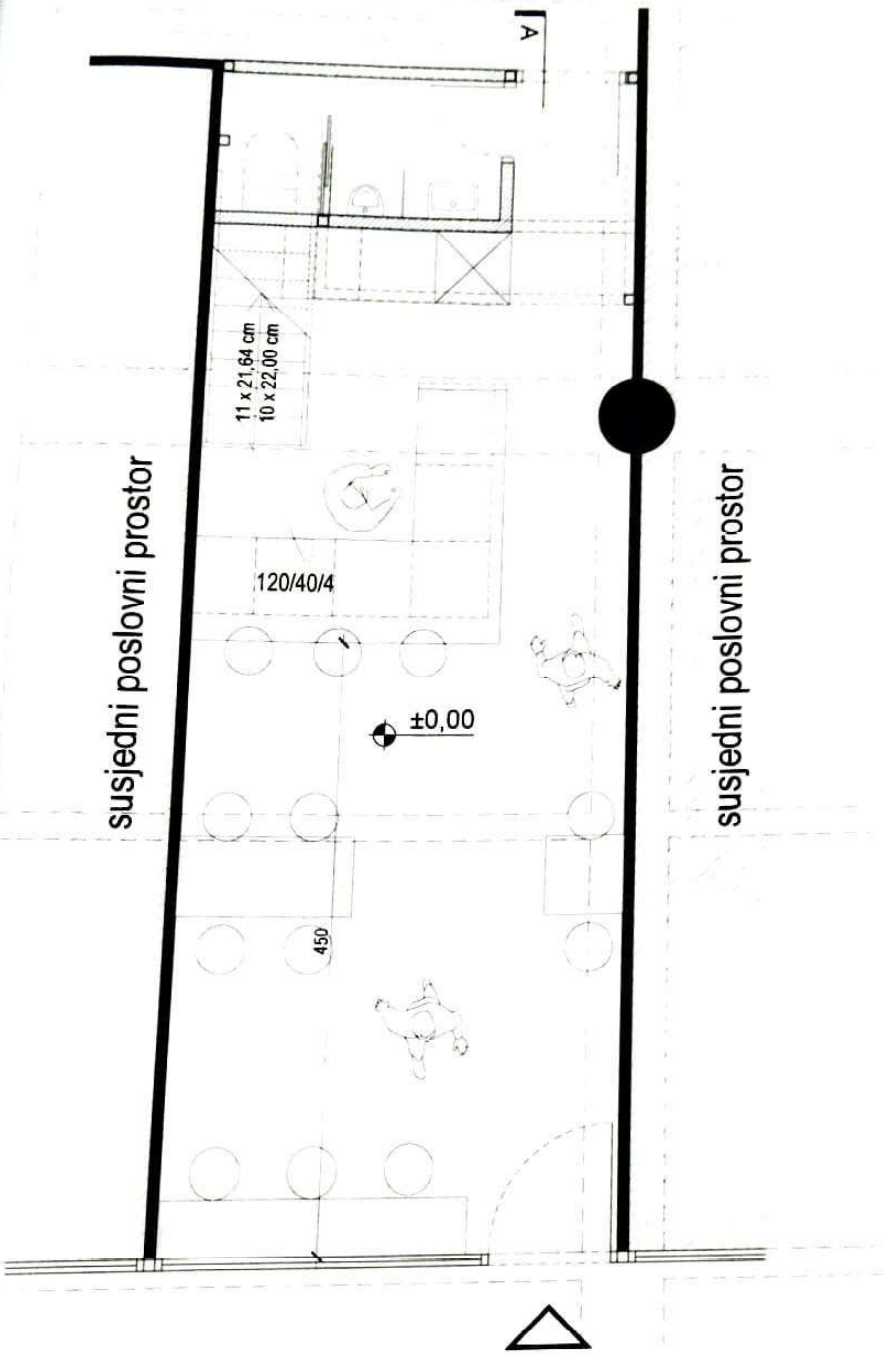
Zakupnik:

J.P.A.V. BOATS d.o.o. Kopilica 62, SPLIT

J.P.A.V. BOATS d.o.o. za usluge, Split,
po članu uprave Anti Vujčiću
OIB: 61772535867

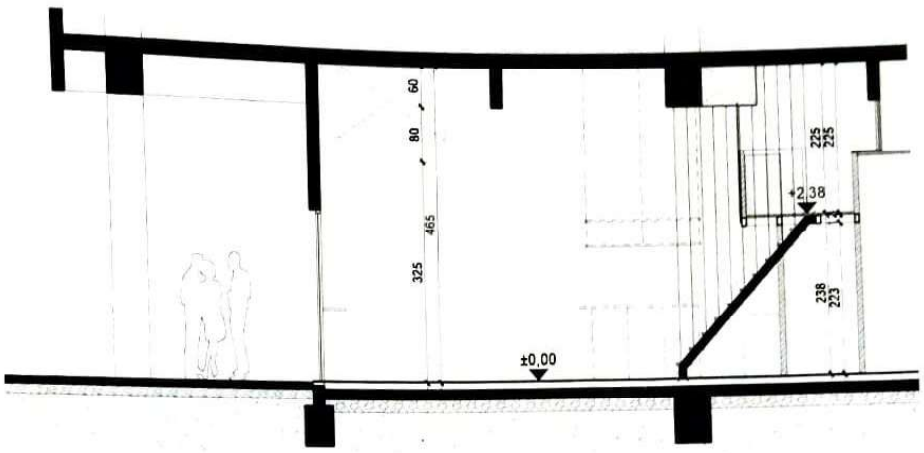
Sudužnik:

ANTE VUJČIĆ, OIB: 61772535867



TLOCRT PRIZEMLJA - verzija 5
M 1:50

TLOCRT GALERIJE - verzija 5
M 1:50



PRESJEK A-A
- verzija 5
M 1:100

EPUBLIKA HRVATSKA
pćinski sud u Splitu
EMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
tanje na dan: 04.05.2021. 13:37

atastarska općina: 329835, SPLIT

roj zadnjeg dnevnika Z-26862/2020
ktivne plombe

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 13519

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

OSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 54 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR 1038/7	ZGRADA, ROBNA KUĆA DOBRI, IVANA GUNDULIĆA 26 A			1767	
		UKUPNO:			1767	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
54.	Suvlasnički dio: 30/7682 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-54) dijela povezanih s poslovnim prostorom u prizemlju, označen br. 17, u površini od 30,30 m2. BILANDŽIĆ PETAR, OIB: 82404899429, ANTUNA GUSTAVA MATOŠA 67, 21000 SPLIT, HRVATSKA	ROĐ.23.04.1934 GOD.

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.05.2021.

Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 53/19) u iznosu od 20.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem, a izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 77669/2021

Kontrolni broj: 710723850d1be2

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
mr.sc. Vlado Madunić
Split, Ulica Domovinskog rata 11

Poslovni broj: OV-1733/2021

Ja, javni bilježnik **mr.sc. Vlado Madunić**, Split, Ulica Domovinskog rata 11, potvrđujem da su stranke:

J.P.A.V. BOATS d.o.o., MBS 060402775, OIB 10223483469, Split, Kopilica 62, zastupano po direktoru **ANTE VUJČIĆ, OIB 61772535867, GLAVINA DONJA, GLAVINA DONJA 467**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 112608303 PP Imotski, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupnik,

ANTE VUJČIĆ, OIB 61772535867, GLAVINA DONJA, GLAVINA DONJA 467, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 112608303 PP Imotski, kao solidarni sudužnik zakupnika

podnijele prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen s Petrom Bilandžićem, kao zakupodavcem, dana 29.04.2021.** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio 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 pročitao te ih upozorio 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.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 30,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 500,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 125,00 kn.

Split, 06.05.2021.

Javni bilježnik
mr.sc. Vlado Madunić

REPUBLIKA HRVATSKA SPLIT 1 mr.sc. VLADO MADUNIĆ * JAVNI BILJEŽNIK *

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
Ivana Duplančić
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK

