

**PAG RAZVOJ d.o.o. u stečaju**, OIB: 91249018012, sa sjedištem u Zagrebu, Ulderika Donadinija 22, koje zastupa stečajna upraviteljica Marijana Sablić (u daljnjem tekstu: Iznajmljivač) -----

**CASIA j.d.o.o.**, OIB: 36844853695, sa sjedištem u Zagrebu, Kvintićka 53, koje zastupa direktor Željko Dodder (u daljnjem tekstu: Agencija), -----  
sklopili su slijedeći-----

## **UGOVOR O POSREDOVANJU U IZNAJMLJIVANJU TURISTIČKOG SMJEŠTAJA**

### **UVODNA ODREDBA**-----

Ugovorne strane uvodno utvrđuju da su 01.01.2016. (prvog siječnja dvije tisuće i šesnaeste) godine sklopile Sporazum o najmu 17 apartmana u vlasništvu Pag razvoja d.o.o. koji su sagrađeni u naselju Gajac na otoku Pagu, upisanih u zk.ul. 2355 i 3583 k.o. Kolan. Nadalje, ugovorne strane su dana 26.04.2017. godine sklopile ankes osnovnom sporazumu kojim su konstatirale da Casia j.d.o.o. uslijed ulaganja u objekte nije dužan plaćati zakupnine za razdoblje od 2017.-2019. (dvije tisuće i sedamnaeste do dvije tisuće i dvetnaeste) godine. ----

Slijedom navedenog agencija se nalazi u posjedu predmetnih nekretnina. -----

### **OPĆI UVJETI**-----

#### -----**Članak 1.**-----

Sklopanjem ovoga Ugovora ugovorne strane reguliraju međusobne odnose i način suradnje pod kojima iznajmljivač ustupa agenciji pravo iznajmljivanja gostima tj. prodaje termina iz kapaciteta svojih smještajnih jedinica, sukladno Zakonima i podzakonskim aktima Republike Hrvatske. Stranke ugovora utvrđuju da postoji zajednički interes u korištenju iznajmljivačevih smještajnih kapaciteta, te pristaju da buduću poslovnu suradnju utemelje ovim ugovorom. ----

#### -----**Članak 2.**-----

Agencija potvrđuje da je registrirana za obavljanje djelatnosti turističkih agencija, te da se ovom djelatnošću bavi u skladu sa zakonima Republike Hrvatske. Agencija iskazuje interes za suradnjom sa iznajmljivačem kako bi bila u mogućnosti boravak potencijalnih korisnika iznajmljivačevih usluga (u nastavku: gosti) realizirati u iznajmljivačevim smještajnim kapacitetima. -----

#### -----**Članak 3.**-----

Slijedom navedenog iznajmljivač nekretnine opisane u uvodnoj odredbi iznajmljuje sukladno pravilima struke i pozitivnim propisima RH. -----  
Suradnja među strankama se ne temelji na fiksnom zakupu, već se iznajmljivčevi kapaciteti zakupljuju na upit. -----

#### -----**Članak 4.**-----

Ovaj ugovor, sklopljen između vlasnika smještaja za odmor i agencije temelji se na daljnje navedenim uvjetima. Iznajmljivač je suglasan i ujedno ovlašćuje Agenciju i njene agente da u ime i za račun vlasnika iznajmljuje smještaj za odmor trećim osobama - gostima, poštujući uvjete iz ovog ugovora. Dopune i izmjene ovog ugovora donositi će se isključivo u pismenom obliku. -----

### **OBVEZE AGENCIJE** -----

98  
PAG RAZVOJ d.o.o.  
u stečaju  
Zagreb

20

1



#### -----Članak 5.-----

Agencija djeluje kao posrednik između vlasnika i gosta. Slijedom toga Agencija je odgovorna za korektno i adekvatno posredovanje u skladu sa zakonima na snazi te se izrijekom obvezuje u ime i za račun iznajmljivača poduzimati sve radnje sukladno pozitivnim propisima RH koji reguliraju predmetnu djelatnost, osobito prijaviti gosta nadležnom uredu te uplatiti boravišnu pristojbu i porez. -----

Agencija prihvaća odgovornost iznajmljivanja smještajnih kapaciteta prema najboljim mogućim uvjetima. Agencija pokriva svoje troškove posjete, opisa, fotografiranja, prezentacije na Internetu i reklamiranja koje je potrebno za optimalno iznajmljivanje. -----

Agencija se obvezuje da će podatke o smještajnim kapacitetima uključiti u svoju bazu podataka isključivo u svrhu prezentacije i prodaje smještajnih jedinica putem Interneta, partner agencija i drugih medija te za poslove zastupanja iznajmljivača pri prodaji usluga smještaja. Za te ih namjene može koristiti bez ograničenja. -----

#### -----Članak 6.-----

Agencija u svoje ime i za svoj račun naplaćuje usluge, fakturira te prima uplate od fizičkih i pravnih osoba iz zemlje i inozemstva. Agencija se obvezuje najmanje jednom mjesečno iznajmljivaču dostaviti dokaz o cjelokupnom prometu po računu baziranom na evidencijama gostiju u smještajnim kapacitetima iznajmljivača te mu podastrijeti dokaze o svim gostima iz kojega će biti vidljivo ime gosta, vrijeme smještaja, naplaćena cijena smještaja, kao i dokaze da su podmireni svi režijski i komunalni troškovi koji terete predmetne nekretnine. -----

Od sveukupno ostvarenog mjesečnog prometa, umanjenog za režijske i komunalne troškove koje terete predmetne nekretnine i koje je dužna plaćati Agencija, Agenciji pripada provizija u visini 25% (dvadeset i pet posto) u koji iznos je uračunat PDV. Na temelju valjanog i međusobno potvrđenog sporazuma stranke će međusobno ispostaviti račune. -----

Radi osiguranja svih potraživanja iznajmljivača prema agenciji proizašlih iz ovoga Ugovora, agencija se obvezuje prilikom potpisivanja Ugovora izdati iznajmljivaču bjanko zadužnicu na iznos do 500.000,00 kn (petsto tisuća kuna) sukladno relevantnim odredbama Ovršnog zakona. -----

Troškove javnobilježničke potvrde bjanko zadužnice iz ovog članka snosi agencija. Iznajmljivač je dužan vratiti agenciji zadužnicu u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana prestanka ugovora. -----

#### -----Članak 7.-----

Ugovor o zakupu je sklopljen na razdoblje do zaključenja stečajnog postupka koji je u tijeku nad Iznajmljivačem pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem St-3204/2016, odnosno do ispunjenja raskidnog uvjeta. -----

Agencija nadalje potvrđuje da je upoznata s činjenicom da je u tijeku parnični postupak između Iznajmljivača i Hrvatske lutrije d.o.o. koji je u tijeku pred Trgovačkim sudom u Zadru, poslovni broj P-238/2009, odnosno da je povodom izjavljene žalbe postupak u tijeku pred Visokim trgovačkim sudom pod poslovnim brojem PŽ-3129/2015. Agencija potpisom ovoga ugovora izrijekom izjavljuje da je upoznata s mogućnošću negativnog ishoda spora, odnosno odbijanja žalbe iznajmljivača i nastupanja pravnih posljedica sukladno sudskoj odluci, stoga izrijekom izjavljuje da prihvaća mogućnost predviđenu presudom Trgovačkog suda u Zadru, poslovni broj P-238/2009 te se odriče potraživanja bilo kakve štete u slučaju daljnje nemogućnosti iznajmljivanja apartmana. -----

Neovisno o prethodnoj odredbi o trajanju ovog ugovora, Iznajmljivač može otkazati ovaj ugovor u svakom trenutku ukoliko Agencija ne ispunjava ugovorom preuzete obveze, osobito u pogledu plaćanja Iznajmljivačevih potraživanja, režijskih troškova, odnosno drugih obveza proizašlih iz ovoga ugovora, sve uz otkazni rok od 30 (trideset) dana. -----

Agencijapotvrđuje da je upoznat s odredbom iz čl. 189. Stečajnog zakona koja propisuje: "Treća osoba kojoj je stečajni upravitelj otuđio nekretninu ili prostorije koje je dužnik dao u najam ili i koji stoga stupi umjesto dužnika u najamni ili zakupni odnos, može otkazati taj odnos u zakonskom otkaznom roku." Svjestan moguće posljedice, Agencija preuzima rizik i

MC

PAG RAZVOJ d.o.o.  
u stečaju  
Zagreb

EP

ki



mogućnost nastanka okolnosti predviđenih čl. 189. Stečajnog zakona te izjavljuje da neće potraživati naknadu štete uslijed otkaza ugovora. -----

Iznajmljivač može jednostrano otkazati ugovor i zatražiti da se isprazne apartmani u svako doba, ukoliko Agencija krši odredbe ugovora, i to bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju ugovora, te osobito i u slijedećim slučajevima:-----

a) u slučaju da Agencija i nakon proteka roka određenog u pisanoj opomeni Iznajmljivača upotrebljava apartmane u suprotnosti s ugovorom, ili ih upotrebljava tako da uzrokuje štetu;--

b) u slučaju da Agencija kasni s plaćanjem Iznajmljivačevih potraživanja ili ispunjenjem ostalih obveza iz ovog Ugovora te ih ne podmiri u roku koji je Iznajmljivač odredio u pismenoj opomeni za ispunjenje obveza. -----

Smatra se da je danom isteka naknadno određenog roka od strane Iznajmljivača za ispunjenje obveza te neispunjenjem obveza od strane Agencije raskinut ovaj ugovor. Ukoliko, u slučaju takvog prestanka ugovora Agencija u naknadno određenom roku nije predao Iznajmljivaču uređene apartmane, Agencija je suglasna da Iznajmljivač može uskladištiti stvari koja su u vlasništvu Agencije u javnom skladištu o trošku i na rizik Agencije. Skladištenje će obaviti Iznajmljivač bez prisutnosti Agencije, ukoliko je taj bio obaviješten, a nije bio prisutan.-----

Po prestanku ugovora Agencija nema pravo na naknadu uložених sredstava u apartmane, makar ulaganja bila korisna vlasniku stvari, već ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio ukoliko je isto moguće a da se time ne ošteti sućanstvo stvari. -----

Agencija će podnijeti ovaj ugovor na potvrdu javnom bilježniku, te se ovaj Ugovor ima smatrati ovršnom ispravom sukladno članku 54. Zakona o javnom bilježništvu, te će se ovrha izvršiti neposredno na temelju ovog Ugovora. -----

Ukoliko po dospelosti obveze Agencije na predaju poslovnog prostora Iznajmljivaču slobodnog od osoba i stvari Agencija ne bi apartmane Iznajmljivaču mirnim putem, Agencija je suglasna da Iznajmljivač može zatražiti i provesti prisilnu ovrhu protiv Agencije kao i svih osoba koje se tada zateknu u predmetnim apartmanima, radi njihovog ispražnjenja i predaje u neposredan posjed Iznajmljivaču, neposredno na temelju ovoga Ugovora i bez ikakvog daljnjeg odobrenja ili privole Agencije. Dospijeće obveze na predaju predmetnih apartmana Iznajmljivaču javni bilježnik će utvrditi na temelju izjave Iznajmljivača na kojoj je ovjeren potpis ovlaštene osobe Iznajmljivača, te staviti klauzulu ovršnosti na Ugovor. -----

Prilikom prisilnog ispražnjenja sastavit će se zapisnik u kakvom se stanju apartmani nalaze.-- Agencija nadalje dozvoljava da Iznajmljivač radi naplate bilo kojeg dospelog novčanog potraživanja temeljem ovog ugovora kao i bilo kojeg novčanog potraživanja prema Agenciji koje Iznajmljivač ima u slučaju otkaza, raskida ugovora, te svakog drugog oblika prestanka ovog ugovora, može neposredno bez sudskog postupka provesti neposrednu prisilnu ovrhu na temelju ovoga ugovora na svim njegovim računima kod banke ili drugih pravnih subjekata te na cjelokupnoj imovini Agencije. Ugovorne strane su suglasne da javni bilježnik, a povodom zahtjeva Iznajmljivača po dspijeću tražbine, stavi klauzulu ovršnosti na Ugovor. --- Izvod otvorenih stavaka iz poslovnih knjiga Iznajmljivača jedini je uvjet na temelju kojega će javni bilježnik po zahtjevu Iznajmljivača na ovaj ugovor staviti potvrdu o ovršnosti. -----

## RASKIDNI UVJET-----

### Članak 8.-----

Ukoliko Agencija u roku dspijećā ne plati račun iznajmljivača, ovaj ugovor se raskida protekom roka dspijećā navedenog u računa. -----

## ZAVRŠNA ODREDBA

### Članak 9.-----

Ukoliko koja od odredaba ovog Ugovora postane nevažeća, to neće utjecati na valjanost ostalih odredbi ovog Ugovora. -----

Izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti u pisanom obliku. -----

Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 primjerka, po 2 za ugovorne strane. -----

PAG RAZVOJ d.o.o.

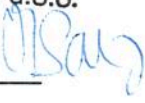
u stečaju  
Zagreb

Za raspravljanje i odlučivanje o svim sporovima iz ovog Ugovora nadležan je sud u Zagrebu.

U Zagrebu 03.12.2018. (trećeg prosinca dvije tisuće i osamnaeste) godine

**PAG RAZVOJ d.o.o.**

u stečaju  
Zagreb



PAG RAZVOJ d.o.o. u stečaju

koje zastupa

stečajna upraviteljica

Marijana Sabljic

**CASIA j.d.o.o.**

Zagreb, Kvintička 53

CASIA j. d.o.o.

koje zastupa direktor

Željko Dodder





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

PERO DŽANKIĆ

Zagreb, Ulica grada Vukovara 269G

Poslovni broj: OV-10153/2018

Ja, javni bilježnik **PERO DŽANKIĆ**, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269G, potvrđujem da je stranka:

**CASIA j.d.o.o., MBS 080985856, OIB 36844853695, Zagreb, KVINTIČKA 53**, zastupano po direktoru **ŽELJKO DODDER, OIB 45308608512, ZAGREB, GRAD ZAGREB, KVINTIČKA 53**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 112454850 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan (zastupa društvo samostalno i neograničeno)

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o posredovanju u iznajmljivanju turističkog smještaja, sklopljen sa PAG RAZVOJ d.o.o. u stečaju, od dana 03.12.2018.g. 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.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 40,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 250,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 62,50 kn.

Zagreb, 06.12.2018.

JAVNI BILJEŽNIK  
PERO DŽANKIĆ

