

Ispisano: 20.03.2023 14:10:15

## Uvid u stanje računa poreznog obveznika

OIB: 22170158094  
MBG/MB: 0000001824201  
NAZIV/IME I PREZIME: HOTELI NOVI, DRUŠTVO S  
OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA  
HOTELIJERSTVO I TURIZAM  
ADRESA: ZAGREB, Vinogradi 62  
DJELATNOST: 5510 - Hoteli i sličan smještaj  
AKTIVNI RAČUNI IZ JRR: HR9024020061100686508 MVR

Nadležna ispostava: 3503 ČRNOMEREC  
Datum obračuna: 20.03.2023

Iznosi su prikazani u EUR\*

Račun: 1201 pdv

Ispostava: 3401 GRAD ZAGREB

Saldo: 4.705.916,39  
Glavnica: 3.229.984,93  
Dospjelo: 4.705.916,39  
Ukupno dospjelo: 4.744.279,12

Zadužene nenaplaćene kamate: 1.475.931,46  
Obračunate tekuće kamate: 38.362,73  
Predujam: 0,00

Broj dokumenta	Datum valute	Datum knjiženja	Općina	Vrsta knjiženja	Godina	Duguje	Potražuje
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2010	800.584,73	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2011	151.199,44	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2012	67.144,12	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2013	37.554,54	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2014	153.106,89	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2015	92.531,50	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2016	331.397,70	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2017	378.606,96	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2018	153.748,06	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2019	336.359,49	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2020	217.987,57	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2021	199.269,89	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2022	294.505,44	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2011	15.966,69	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2012	119.739,04	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2013	124.133,09	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2014	138.373,24	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2015	135.033,58	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2016	116.101,08	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2017	134.195,69	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2018	145.877,85	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2019	147.147,16	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2020	79.236,28	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2021	157.448,33	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2022	162.679,43	
403-056-012	31.01.	20.01.	133 - GRAD ZAGREB	131 - #PDV-12.....	2022	12.415,20	
403-056-001	28.02.	21.02.	133 - GRAD ZAGREB	131 - #PDV-01.....	2023	3.573,40	
UKUPNO:						4.705.916,39	0,00

Iznosi su prikazani u HRK

\* fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

Stranica: 1 od 2

Račun: 1201 pdv

Ispostava: 3401 GRAD ZAGREB

Saldo: 35.456.727,07

Zadužene nenaplaćene kamate:

11.120.405,61

Glavnica: 24.336.321,46

Obračunate tekuće kamate:

289.044,08

Dospjelo: 35.456.727,07

Predujam:

0,00

Ukupno dospjelo: 35.745.771,15

Broj dokumenta	Datum valute	Datum knjiženja	Općina	Vrsta knjiženja	Godina	Duguje	Potražuje
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2010	6.032.005,65	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2011	1.139.212,18	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2012	505.897,37	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2013	282.954,68	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2014	1.153.583,86	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2015	697.178,59	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2016	2.496.915,97	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2017	2.852.614,14	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2018	1.158.414,76	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2019	2.534.300,58	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2020	1.642.427,35	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2021	1.501.398,99	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	130 - Dug.....	2022	2.218.951,24	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2011	120.301,03	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2012	902.173,80	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2013	935.280,77	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2014	1.042.573,18	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2015	1.017.410,51	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2016	874.763,59	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2017	1.011.097,43	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2018	1.099.116,66	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2019	1.108.680,28	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2020	597.005,75	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2021	1.186.294,44	
000-001-001	01.01.	01.01.	133 - GRAD ZAGREB	139 - Z.kam.pog...	2022	1.225.708,17	
403-056-012	31.01.	20.01.	133 - GRAD ZAGREB	131 - #PDV-12.....	2022	93.542,32	
403-056-001	28.02.	21.02.	133 - GRAD ZAGREB	131 - #PDV-01.....	2023	26.923,78	
UKUPNO:						35.456.727,07	0,00



HOTELI NOVI d.o.o. sa sjedištem u Novom Vinodolskom, OIB: 22170158094, Hrastić 15, zastupano po direktoru Tom Denis Jozef Jeandarme, kao Zakupodavac s jedne strane (u nastavku Ugovora: "HOTELI NOVI");

i

OPCO NOVI d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, OIB: 56573693359, Jurjevska ulica 15, zastupano po direktoru Zvonimiri Orešar, kao Zakupoprimac s druge strane (u nastavku Ugovora: „OPCO NOVI);

zaključili su dana 22.ožujka 2019. godine, slijedeći

---

## UGOVOR O ZAKUPU

---

## 1. Pretpostavke:

1.1. **HOTELI NOVI d.o.o.** (u nastavku ugovora **HOTELI NOVI**) daje, a **OPCO NOVI d.o.o.** (u nastavku ugovora **OPCO NOVI**) prima u zakup turističko-hotelijski kompleks nekretnina, kategoriziranog kategorijom hotela sa pet (5) zvjezdica, pod nazivom "Novi Spa Hotels & Resort" smještenog u Gradu Novi Vinodolski, Hrastić 15, a čiji je **HOTELI NOVI** isključivi vlasnik, koji se sastoji od kompleksa slijedećih nekretnina prema priloženim nacrtima:

- k.č.br. **5847/227**, upisana u z.k.ul. 5345, Općinski sud Crikvenica, ZK Odjel Novi Vinodolski, KO Novi, u naravi restoran, recepcija, dvorište, 7 ugostiteljsko-turističkih objekata, gospodarska zgrada i pašnjak.

- k.č.br. **5847/228**, upisana u z.k.ul. 5482, Općinski sud Crikvenica, ZK Odjel Novi Vinodolski, KO Novi, u naravi garaža, dječje igralište, 2 poslovne zgrade, dvorište, 3 zemljišta, za sport i rekreaciju, 2 restorana, 3 nadstrešnice, 12 zgrada za iznajmljivanje TIP B, 8 zgrada za iznajmljivanje TIP C, 12 zgrada za iznajmljivanje TIP A 1 i 3 zgrade za iznajmljivanje TIP A 2.

- Etažno vlasništvo, ima **ukupno 337 etaža**.

- **HOTELI NOVI d.o.o.** vlasnici su svih etaža, osim 4 etaže: etaža broj 30, etaža broj 147 i etaža broj 256, čiji je vlasnik društvo **CONTY PLUS d.o.o.** Zagreb, i etaže broj 15 čiji je vlasnik **Monter projekt d.o.o.** Split (vanknjižni),

- k.č.br. **5847/ 422**, upisana u z.k.ul. 5752, Općinski sud Crikvenica, ZK Odjel Novi Vinodolski, KO Novi, u naravi dva paviljona, gospodarska zgrada i dvorište.

- k.č.br. **5847/38**, upisana u z.k.ul. 3078, Općinski sud Crikvenica, ZK Odjel Novi Vinodolski, KO Novi, u naravi autokamp,

- k.č.br. **5847/443**, upisana u z.k.ul. 3078, Općinski sud Crikvenica, ZK Odjel Novi Vinodolski, KO Novi, u naravi pašnjak Zagori,

- k.č.br. **5847/695**, upisana u z.k.ul. 3078, Općinski sud Crikvenica, ZK Odjel Novi Vinodolski, KO Novi, u naravi put,

- k.č.br. **5847/873**, upisana u z.k.ul. 3078, Općinski sud Crikvenica, ZK Odjel Novi Vinodolski, KO Novi, u naravi pašnjak Zagori u Zagori,

- k.č.br. **5847/891**, upisana u z.k.ul. 3078, Općinski sud Crikvenica, ZK Odjel Novi Vinodolski, KO Novi, u naravi autokamp,

- k.č.br. **5847/ 692**, upisana u z.k.ul. 5444, Općinski sud Crikvenica, ZK Odjel Novi Vinodolski, KO Novi, u naravi pašnjak.

Objekti koji su predmetom najma te ovog Ugovora su izgrađeni na slijedećim nekretninama:

- k.č.br. **5847/228**: u naravi apartmani, Sea Breeze bazeni, garaža i Dječji grad;

- k.č.br. **5847/227**: u naravi Wellness , jedan dio hotela, A1-objekt za smještaj radnika i bivši market-smještaj radnika;

- k.č.br. **5847/422** i **5847/695**: u naravi sjeverni dio hotela;

- k.č.br. **5847/891**: u naravi apartmanska recepcija sa rampom i čuvarskom kućicom;

- k.č.br. **5847/692**: u naravi šator i tenis tereni (to je manji dio čestice koja ima cca.100.000 m2);

## 2. Predmet najma:

2.1. **HOTELI NOVI** se obvezuju dati u zakup, Poslovnu jedinicu - Turističko naselje "Novi Spa Hotels & resort", društvu **OPCO NOVI**, koji predmet zakupa prihvata, uz plaćanja Zakupnine ugovorene ovim Ugovorom, a koji odnos počinje teći sa 01.04.2019. g.



2.2. Zakup Poslovne jedinice mora se smatrati sa uključenim svim što je uobičajeno povezano za obavljanje turističko-hotelijerske djelatnosti, kategorizirane sa pet (5) zvjezdica, uključujući, isključivo u svrhu primjera, uporabu kuhinja sa pripadajućom opremom i posuđem, sala restorana, prostora namijenjenih trgovinama i događanjima, parkirališta, Spa i wellness centra, uključujući sve pokretne, opremu, kompletni računarni/softver program za obavljanje djelatnosti Poslovne jedinice, uređaje i slično, uključujući i tristotridestšest (336) apartmana i sedamdeset i pet (75) hotelskih soba, sve prema popisu koji je sastavni dio ovog Ugovora, osim drugog kata u poslovnom dijelu objekta D2, površine cca 90m<sup>2</sup>.

2.3. Strane suglasno dogovaraju, kako za trajanja ovog Ugovora, HOTELI NOVI u svakom trenutku, a po završetku radova, će predati u zakup OPCO NOVI, osim smještajnih kapaciteta utvrđenih u ovom članku, i dodatne smještajne kapacitete, u naravi hotelske sobe u hotelu „The View“, do ukupnog broja 160 (stožezdeset) hotelskih soba, sukladno Ugovoru o upravljanju zaključenom sa Zeus International Management, te obostrano prihvaćenim uvjetima Pisma namjere sa Wyndham Hotels & Resorts.

2.4. HOTELI NOVI daje OPCO NOVI poslovni prostor zajedno sa instaliranom i drugom postojećom opremom i uređajima, te sitan inventar, tj. ukupni inventar koji je bio u uporabi u predmetnom poslovnom prostoru.

2.5. Zapisnik o popisu i primopredaji predate odnosno preuzete, taksativno navedene opreme i inventara, sastavni je dio ovog ugovora o zakupu.

### **3. Trajanje ugovora**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme i to na rok od 15 (petnaest) godina, time da zakupni odnos počinje teći dana 01.04.2019. godine i traje do 31.03.2034. godine.

### **4. Imovina Poslovne jedinice – Potraživanja i dugovanja:**

4.1 Strane nadalje potvrđuju i prihvaćaju da sva potraživanja i dugovanja komercijalne i financijske naravi, kao i poreza, prireza te doprinosa koji se odnose na zaposlenike Hotela Novi, te potraživanja i dugovanja bilo koje druge osnove nastala iz poslovanja, odnosa i upravljanja prije Datuma predaje, kao i nedospjela i/ili ona koja se nisu evidentirala na taj datum, i nadalje pripadaju ili terete isključivo Hotele Novi, dok sva potraživanja i dugovanja komercijalne i financijske naravi, kao ona koja se odnose na zaposlenike, koja nastanu tijekom razdoblja najma a odnose se na upravljanje OPCO NOVI Poslovnom jedinicom - Turističkog naselja "Novi Spa Hotels & resort", sukladno odredbama ovog Ugovora, čak i ako nisu dospjela i/ili se nisu očitovala do Datuma povrata, pripadaju i terete OPCO NOVI.

4.2 Strane izjavljuju i međusobno prihvaćaju da predmet ovog Ugovora nije samo Turističko naselje "Novi Spa Hotels & resort" nego Poslovna jedinica koja, osim turističkog naselja, uključuje i sve uređaje, opremu, pokretne te materijalnu i nematerijalnu imovinu potrebnu i/ili svojstvenu njenom poslovanju, uključujući početak poslovanja i svu materijalnu imovinu kojom će biti opremljena Poslovna jedinica, kao što je navedeno u Početnoj inventuri.

### **5. Sukcesija u Ugovorima:**

5.1 OPCO NOVI se obvezuje zaključenjem ovog Ugovora, Danom predaje preuzeti sve Ugovore za isporuku i opskrbu režijskih usluga (struja, voda, plin, odvoz smeća i slično) koji se Ugovori odnose i vezani su na nekretnine u sastavu Turističkog naselja "Novi Spa Hotels & resort", koje će ugovore OPCO NOVI preuzeti od HOTELI.



5.2 U svakom slučaju, osim odredbi predviđenih člankom 4.1., OPCO NOVI se obvezuje, Danom predaje preuzeti i sve Ugovore koje je HOTELI NOVI zaključio sa touroperatorima/turističkim agencijama za turističku sezonu 2019. godine, i najmoprimcima.

#### 5.2.1 Predujmovi:

Danom predaje, HOTELI NOVI se obvezuju napraviti popis svih primljenih predujmova za sezonu 2019., i iste prenijeti na OPCO NOVI.

Prijenos primljenih predujmova će se izvršiti potpisivanjem Ugovora o preuzimanju duga za primljene predujmove. Izmirenje obveza po osnovi Ugovora o preuzimanju duga od strane HOTELI NOVI će se izvršiti međusobnim prijebojem u trenutku stjecanja uvjeta za prijeboj.

#### 5.3. Dobavljači:

Danom predaje HOTELI NOVI se obvezuju predati OPCO NOVI popis svih dobavljača Poslovne jedinice.

#### 5.4 Zaposlenici:

5.4.1. HOTELI NOVI zaključenjem ovog Ugovora izjavljuje da se osoblje/zaposlenici koji su trenutno zaposleni u Poslovnoj jedinici - Turističkog naselja "Novi Spa Hotels & resort" su navedeni u popisu zaposlenika sa pripadajućim radnim mjestima, okvir i trošak poslovanja, koje sa danom 01.04.2019. godine, preuzima OPCO NOVI jer sačinjavaju dio Poslovne jedinice.

5.4.2. HOTELI NOVI zaključenjem ovog Ugovora, potvrđuje kako u su u tom društvu zaposlenici organizirani i udruženi u dvije (2) sindikalne organizacije: STUH (Sindikat turizma i usluga Hrvatske) i SIK (Sindikat Istre i Kvarnera).

5.4.3. U roku od trideset (30) dana od Datuma predaje, HOTELI NOVI se obvezuju dostaviti društvu OPCO NOVI popis svih zaposlenika uključujući i eventualne novčane i svake druge obveze (otpremnine i druge novčane naknade, neiskorišteni godišnji odmori i/ili slobodni radni dani i slično) koja su dospjela u korist Zaposlenika ("Obveze prema Zaposlenicima").

5.4.4. U roku od trideset (30) dana od Datuma povrata, OPCO NOVI će Hotelima Novi dostaviti popis svih zaposlenika uključujući i eventualne novčane i svake druge obveze (otpremnine i druge novčane naknade, neiskorišteni godišnji odmori i/ili slobodni radni dani i slično) koja su dospjela u korist Zaposlenika koji bi trebali biti zaposleni u Poslovnoj jedinici na taj datum (uključujući Zaposlenike).

5.4.5. U istome roku će biti utvrđena i eventualna potraživanja HOTELI NOVI prema zaposlenicima temeljem plaćenih a neodrađenih radnih sati koji će biti prelaskom u OPCO NOVI odrađeni za novog poslodavca te će tako utvrđeni iznos OPCO NOVI platiti Hotelima Novi d.o.o.

### 6. Iznos zakupnine:

6.1. Po osnovi naknade za zakup Turističkog naselja „Novi Spa Hotels&Resort“, u naravi 336 apartmana i 75 soba (Hotel The View), prema popisu koji je sastavni dio ovog Ugovora, OPCO NOVI se obvezuje platiti HOTELI NOVI godišnju zakupninu u iznosu od 100% (sto posto) ostvarene EBITDA-(dobiti prije obračuna amortizacije, kamata i poreza na dobit) uvećano za pripadajući PDV, ostvarene u svakoj turističkoj/poslovnoj godini (01.01. – 31.12. svake godine najma, izuzev prve godine 01.04.2019. - 31.12.2019.), a sukladno Ugovoru o upravljanju zaključenom između OPCO NOVI d.o.o. i Zeus International SMPC.

6.2. EBITDA uvećano za pripadajući PDV, ostvaren u prethodnoj Turističkoj sezoni/poslovnoj godini, biti će obračunat istekom svake poslovne godine, najkasnije do dana 15.01. svake slijedeće godine na način da se OPCO NOVI obvezuje predati na uvid ovlaštenoj osobi HOTELI NOVI i/ili njegovom punomoćniku, poslovne knjige i poslovno/financijske



7.2. OPCO NOVI se obvezuje platiti i ostale troškove, obveze i naknade, koji nisu specificirani u prethodnom stavku, a odnose se na zakupljeni poslovni prostor, temeljem ispostavljene fakture od strane zakupodavca u roku dospijeća naznačenom na računu.

7.3. Sve porezne obveze vezane uz zaključenje ovog ugovora obvezuje se snositi OPCO NOVI.

#### **8. Sredstva osiguranja:**

8.1. OPCO NOVI se obvezuje predati zakupodavcu prilikom sklapanja ovog ugovora, na ime osiguranja plaćanja svih obaveza po ovom Ugovoru, 3 (tri) potpisane i akceptirane blanco mjenice sa klauzulom „bez protesta“.

#### **9. Šteta i održavanje – police osiguranja**

9.1. Na Datum predaje, OPCO NOVI će HOTELI NOVI predati original primjerka jedne police osiguranja tipa "All Risks" zaključene sa prvorazrednom osiguravajućom kućom, za pokriće svih rizika vezanih za poslovanje Poslovne jedinice i njeno upravljanje, uključujući krađu, požar, potres, rizike uništenja i/ili oštećenja objekta i odgovornost prema trećim, uz vinkulaciju plaćanja naknada vezanih za pokriće štete na imovini u vlasništvu istog u korist HOTELI NOVI.

9.2. Polica osiguranja OPCO NOVI će morati predvidjeti osiguranu svotu koja nije niža od 1.500.000,00 eur-a po svakom događaju, sa franšizom koja ne prelazi 650,00 eura-a za stavku "požar" i osiguranu svotu ne nižu od 35.000,00 eur-a. za svaki događaj, za stavku "odgovornost prema trećima".

9.3. Police osiguranja OPCO NOVI će morati biti zadržane valjanima, na teret društva OPCO NOVI, za čitavo vrijeme trajanja Ugovora. OPCO NOVI će morati pravovremeno prijaviti štetne slučajeve nastale u Poslovnoj jedinici i o tome trenutno izvijestiti Hoteli-e Novi u pisanom obliku uz prilaganje preslike prijave, sve u roku od osam (8) dana, od dana nastanka štetnog događaja.

9.4. Zakupljeni poslovni prostor OPCO NOVI se obvezuje koristiti pažnjom dobrog gospodara, te snositi troškove tekućeg održavanja.

9.5. OPCO NOVI se obvezuje redovito održavati okoliš, naročito stručno održavati zelene površine, najmanje na sadašnjoj razini kvalitete, odnosno provoditi održavanje koje zadovoljava mjerila i standarde utvrđene za ugostiteljske objekte sa 5 (pet) zvjezdica.

#### **10. Obavljanje djelatnosti:**

OPCO NOVI se obvezuje ishoditi sva potrebna odobrenja za obavljanje svoje djelatnosti i snositi sve obveze koje proizlaze iz obavljanja tih djelatnosti od dana sklapanja ovog ugovora.

#### **11. Pozakup:**

OPCO NOVI može pojedine dijelove zakupljenog poslovnog prostora, dati drugim fizičkim ili pravnim osobama u zakup, podzakup ili na korištenje, uz prethodnu suglasnost HOTELI NOVI.

#### **12. Promjene prostora:**

OPCO NOVI ne smije bez suglasnosti HOTELI NOVI činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled poslovnog prostora.



### 13. Vraćanje prostora

13.1. Po prestanku zakupa OPCO NOVI se obvezuje predati prostor HOTELI NOVI u stanju u kojem ga je primio, izuzev promjena koje će nastati zbog redovnog korištenja ili ulaganja u prostor sukladno odredbama ovog Ugovora.

13.2. Prilikom predaje poslovnog prostora u posjed, odnosno vraćanja istog zbog raskida, ili isteka ovog ugovora, ugovorne strane će sačiniti zapisnik o primopredaji poslovnog prostora u kojem će utvrditi podatke o stanju prostora, kao i međusobne obveze.

### 14. Otkaz ugovora

14.1. Ovaj ugovor svaka ugovorna strana može otkazati u bilo koje vrijeme, time da se otkaz mora dostaviti drugoj ugovornoj strani preporučenom pismenom pošiljkom.

14.2. Ugovorne strane suglasno ugovaraju otkazni rok u trajanju od 3 (tri) mjeseca, time da isti počinje teći od dana primitka pisanog otkaza.

14.3. Zakup može prestati u svako vrijeme sporazumom ugovornih strana u pisanom obliku.

14.4. Ovaj ugovor HOTELI NOVI može otkazati iz slijedećih razloga:

14.4.1. U slučaju da OPCO NOVI koristi poslovni prostor protivno odredbama ovog ugovora, ili na način da se poslovnom prostoru, uređajima i opremi njegovom krivnjom nanosi znatnija šteta,

14.4.2. U slučaju da OPCO NOVI ne plati ugovorenu zakupninu u roku 8 (osam) dana od dana primitka pisane opomene zakupodavca,

14.4.3. U slučaju da OPCO NOVI ne plati troškove iz čl. 7 ovog ugovora, za dva mjeseca uzastopno,

14.4.4. U slučaju da OPCO NOVI bez odobrenja obavi preinake poslovnog prostora,

14.4.5. U slučaju da OPCO NOVI dio ili cjelokupni poslovni prostor izda drugome na korištenje ili podzakup bez suglasnosti zakupodavca.

14.5. HOTELI NOVI otkaz ugovora predviđen u prethodnom stavku može dati OPCO NOVI u svako doba za vrijeme trajanja ovog ugovora, i to prvog i petnaestog u mjesecu, preporučenom pismenom pošiljkom.

14.6. OPCO NOVI je dužan u roku od 8 (osam) dana, od dana isteka otkaznog roka, predati poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u posjed zakupodavcu.

### 15. Prisilna naplata

15.1. OPCO NOVI potpisom ovog ugovora, ovlašćuje HOTELI NOVI da isti temeljem ovog ugovora može radi namirenja dospjele, a nepodmirene zakupnine, kamata i ostalih troškova te radi ostvarenja činidbe-predaje prostora u posjed zakupodavcu, a nakon ostvarenja uvjeta iz članka 14. ovog ugovora neposredno provesti prisilnu naplatu.

15.2. Dospjelost tražbine HOTELI NOVI je obvezan dokazati javno ovjerenom izjavom kojoj se prilaže kartica neplaćenih računa, odnosno otkaz ugovora.

15.3. Ugovorne strane daju suglasnost da Javni bilježnik temeljem ovog ugovora o zakupu, ovjeri ovaj Ugovor klauzulom ovršnosti, te neposredno provede ovrhu.

15.4. Javnobilježnički trošak snositi će OPCO NOVI.



**16. Sudska nadležnost**

16.1. U slučaju spora ugovorne strane će isti pokušati riješiti mirnim putem, dok u suprotnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu HOTELI NOVI.

**17. Izmjene i dopune**

17.1. Izmjene i dopune ovog ugovora biti će pravno valjane samo ukoliko su sačinjene u pisanom obliku, kao Anex ovom ugovoru.

**18. Ostalo**

Ovaj Ugovor o zakupu stupa na snagu danom potpisivanja i danom ovjere kod javnog bilježnika. Ovaj ugovor je sačinjen u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svakoj ugovornoj strani pripada 1 (jedna) ovjerena preslika ovog ugovora.

**19. Prihvaćanje prava i obveza**

Preuzimajući prava i obveze iz ovog ugovora, ugovorne strane istog u znak prihvata i suglasnosti potpisuju.

**Zakupodavac:**

  
**HOTELI NOVI**  
d.o.o.  
NOVI VINO DOLSKI

-----  
**HOTELI NOVI d.o.o.**  
zastupano po direktoru  
**Tom Denis Jozef Jeandarme**

**Zakupoprimac:**

  
-----  
**OPCO NOVI d.o.o.**  
**OPCO NOVI d.o.o.** Zagreb  
zastupano po direktoru  
**Zvonimira Orešar**



73

**HOTELI NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Novom Vinodolskom, Hrastić 15, OIB 22170158094, zastupano po direktoru Tom Denis Jozef Jeandarme, kao zakupodavac, s jedne strane ( u nastavku Ugovora: **HOTELI NOVI** )

i

**OPCO NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Novom Vinodolskom, Hrastić 15, OIB 56573693359, zastupano po direktorici Zvonimiri Orešar, kao zakupoprimac, s druge strane ( u nastavku Ugovora: **OPCO NOVI** )

zaključili su dana 31.12.2019. godine slijedeći

## A N E K S UGOVORU O ZAKUPU

1.

Uvodno se konstatira da su **HOTELI NOVI d.o.o.**, kao zakupodavac, i **OPCO NOVI d.o.o.**, kao zakupoprimac, dana 22.ožujka 2019. godine zaključili Ugovor o zakupu poslovnog prostora turističko- hotelijerskog kompleksa pod nazivom Novi Spa Hotels & Resort, kojim su utvrdili međusobna prava i obaveze iz ugovornog odnosa.

2.

Ovim Aneksom ugovorne strane suglasno utvrđuju da se mijenja iznos zakupnine iz odredbe čl. 6.3. alineja 2. Ugovora iz čl. 1. Ovog Aneksa, koja sada glasi:

“ poslovna godina 2020. – u novčanom iznosu od 1.200.000,00 €

( jedanmilijunidvjestotisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“.

3.

Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu iz čl. 1. Ovog Aneksa ostaju na snazi i ne mijenjaju se, a ovaj Aneks čini sastavni dio istog Ugovora.

4.

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

5.

Ugovorne strane preuzimaju prava i obveze iz ovog Aneksa, te ga u znak prihvata i suglasnosti potpisuju po ovlaštenim predstavnicima.

Zakupodavac

~~HOTELI NOVI d.o.o.~~

**HOTELI NOVI**

d.o.o.

NOVI VINODOLSKI

Zakupoprimac

OPCO NOVI d.o.o.

**OPCO NOVI d.o.o.**  
Novi Vinodolski



74

**HOTELI NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Novom Vinodolskom, Hrastić 15, OIB 22170158094, zastupano po direktoru Tom Denis Jozef Jeandarme, kao zakupodavac, s jedne strane ( u nastavku Ugovora: **HOTELI NOVI** )

i

**OPCO NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Novom Vinodolskom, Hrastić 15, OIB 56573693359, zastupano po direktorici Zvonimiri Orešar, kao zakupoprimac, s druge strane ( u nastavku Ugovora: **OPCO NOVI** )  
zaključili su dana 28.02.2020. godine slijedeći

## A N E K S II UGOVORU O ZAKUPU

1.

Uvodno se konstatira da su **HOTELI NOVI d.o.o.**, kao zakupodavac, i **OPCO NOVI d.o.o.**, kao zakupoprimac, dana 22.ožujka 2019. godine zaključili Ugovor o zakupu poslovnog prostora turističko- hotelijerskog kompleksa pod nazivom Novi Spa Hotels & Resort i dana 29.12.2019.godine Aneks Ugovoru o zakupu, kojim su utvrdili međusobna prava i obaveze iz ugovornog odnosa.

2.

Ovim Aneksom ugovorne strane suglasno utvrđuju da se mijenja iznos zakupnine iz odredbe čl. 6.3. alineja 2. Ugovora iz čl. 1. Ovog Aneksa, koja sada glasi:

„ 1. i 2. mjesec poslovne godine 2020. – u ukupnom novčanom iznosu od 200.000,00 €

( dvijestotisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

„3.-6. mjesec poslovne godine 2020. – u ukupnom novčanom iznosu od 40.000,00 €

( četrdesettisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

„7.-12. mjesec poslovne godine 2020. – u ukupnom novčanom iznosu od 600.000,00 €

( šeststotisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

3.

Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu iz čl. 1. Ovog Aneksa ostaju na snazi i ne mijenjaju se, a ovaj Aneks čini sastavni dio istog Ugovora.

4.

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

5.

Ugovorne strane preuzimaju prava i obveze iz ovog Aneksa, te ga u znak prihvata i suglasnosti potpisuju po ovlaštenim predstavnicima.

Zakupodavac

**HOTELI NOVI d.o.o.**  
**NOVI VINODOLSKI**

Zakupoprimac

**OPCO NOVI d.o.o.**

**OPCO NOVI d.o.o.**  
**Novi Vinodolski**



**HOTELI NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Novom Vinodolskom, Hrastić 15, OIB 22170158094, zastupano po direktoru Tom Denis Jozef Jeandarme, kao zakupodavac, s jedne strane ( u nastavku Ugovora: HOTELI NOVI )

i  
**OPCO NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Novom Vinodolskom, Hrastić 15, OIB 56573693359, zastupano po direktorici Zvonimiri Orešar, kao zakupoprimalac, s druge strane ( u nastavku Ugovora: OPCO NOVI )  
zaključili su dana 30.06.2020. godine slijedeći

### A N E K S I I I UGOVORU O ZAKUPU

1.

Uvodno se konstatira da su **HOTELI NOVI d.o.o.**, kao zakupodavac, i **OPCO NOVI d.o.o.**, kao zakupoprimalac, dana 22.ožujka 2019. godine zaključili Ugovor o zakupu poslovnog prostora turističko- hotelijerskog kompleksa pod nazivom Novi Spa Hotels & Resort , dana 29.12.2019.godine Aneks Ugovoru o zakupu i dana 28.02.2020.godine AneksII kojim su utvrdili međusobna prava i obaveze iz ugovornog odnosa.

2.

Ovim Aneksom ugovorne strane suglasno utvrđuju da se mijenja iznos zakupnine iz odredbe čl. 6.3. alineja 2. Ugovora iz čl. 1. Ovog Aneksa, koja sada glasi:  
„ 1. i 2. mjesec poslovne godine 2020. – u ukupnom novčanom iznosu od 200.000,00 € ( dvijestotisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,  
„3.-6. mjesec poslovne godine 2020. – u ukupnom novčanom iznosu od 40.000,00 € ( četrdesettisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,  
„7.mjesec poslovne godine 2020. – u ukupnom novčanom iznosu od 70.000,00 € (sedamdesettisuća eura i nula centi), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,  
„8.mjesec poslovne godine 2020. – u ukupnom novčanom iznosu od 200.000,00 € (dvijestotisuća eura i nula centi), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,  
9.-12. mjesec poslovne godine 2020. – u ukupnom novčanom iznosu od 40.000,00 € ( četrdesettisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,


3.

Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu iz čl. 1. Ovog Aneksa ostaju na snazi i ne mijenjaju se, a ovaj Aneks čini sastavni dio istog Ugovora.

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

5.Ugovorne strane preuzimaju prava i obveze iz ovog Aneksa, te ga u znak prihvata i suglasnosti potpisuju po ovlaštenim predstavnicima.

Zakupodavac

**HOTELI NOVI d.o.o.**  
  
NOVI VINODOLSKO

Zakupoprimalac

**OPCO NOVI d.o.o.**

**OPCO NOVI d.o.o.**  
Novi Vinodolski



76

**HOTELI NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Novom Vinodolskom, Hrastić 15, OIB 22170158094, zastupano po direktoru Tom Denis Jozef Jeandarme, kao zakupodavac, s jedne strane ( u nastavku Ugovora: **HOTELI NOVI** )

i  
**OPCO NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Novom Vinodolskom, Hrastić 15, OIB 56573693359, zastupano po direktorici Zvonimiri Orešar, kao zakupoprimac, s druge strane ( u nastavku Ugovora: **OPCO NOVI** )  
zaključili su dana 31.12.2020. godine slijedeći

## **A N E K S I V** **UGOVORU O ZAKUPU**

1. Uvodno se konstatira da su **HOTELI NOVI d.o.o.**, kao zakupodavac, i **OPCO NOVI d.o.o.**, kao zakupoprimac, dana 22. ožujka 2019. godine zaključili Ugovor o zakupu poslovnog prostora turističko- hotelijerskog kompleksa pod nazivom Novi Spa Hotels & Resort, dana 29.12.2019. godine Aneks Ugovoru o zakupu, dana 28.02.2020. godine Aneks II i dana 30.06.2020. godine Aneks III kojim su utvrdili međusobna prava i obaveze iz ugovornog odnosa.

2. Ovim Aneksom ugovorne strane suglasno utvrđuju da se mijenja iznos zakupnine iz odredbe čl. 6.3. alineja 3. Ugovora iz čl. 1. Ovog Aneksa, koja sada glasi:

„ 1. - 4. mjesec poslovne godine 2021. – u ukupnom novčanom iznosu od 40.000,00 €

( četrdesettisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

„5.-9. mjesec poslovne godine 2021. – u ukupnom novčanom iznosu od 750.000,00 €

( sedamstopeidesettisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

10.-12. mjesec poslovne godine 2021. – u ukupnom novčanom iznosu od 30.000,00 €

( četrdesettisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

3. Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu iz čl. 1. Ovog Aneksa ostaju na snazi i ne mijenjaju se, a ovaj Aneks čini sastavni dio istog Ugovora.

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

5. Ugovorne strane preuzimaju prava i obveze iz ovog Aneksa, te ga u znak prihvata i suglasnosti potpisuju po ovlaštenim predstavnicima.

Zakupodavac  
**HOTELI NOVI d.o.o.**

**HOTELI NOVI**  
d.o.o.  
NOVI VINODOLSKI

Zakupoprimac

**OPCO NOVI d.o.o.**

**OPCO NOVI d.o.o.**  
Novi Vinodolski



77

**HOTELI NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Vinogradi 62, OIB 22170158094, zastupano po direktoru Ivanu Buršiću, kao zakupodavac, s jedne strane  
( u nastavku Ugovora: HOTELI NOVI )

i

**OPCO NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Novom Vinodolskom, Hrastić 15, OIB 56573693359, zastupano po direktorici Zvonimiri Orešar, kao zakupoprimac, s druge strane ( u nastavku Ugovora: OPCO NOVI )  
zaključili su dana 30.04.2021. godine slijedeći

## A N E K S V UGOVORU O ZAKUPU

1.

Uvodno se konstatira da su **HOTELI NOVI d.o.o.**, kao zakupodavac, i **OPCO NOVI d.o.o.**, kao zakupoprimac, dana 22. ožujka 2019. godine zaključili Ugovor o zakupu poslovnog prostora turističko-hotelijskog kompleksa pod nazivom Novi Spa Hotels & Resort, dana 29.12.2019. godine Aneks Ugovoru o zakupu, dana 28.02.2020. godine Aneks II, dana 30.6.2020. godine Aneks III i dana 31.12.2020. godine Aneks IV kojim su utvrdili međusobna prava i obaveze iz ugovornog odnosa.

2.

Ovim Aneksom ugovorne strane suglasno utvrđuju da se mijenja iznos zakupnine iz odredbe čl. 6.3. alineja 3. Ugovora iz čl. 1. Ovog Aneksa, koja sada glasi:

„ 1. - 6. mjesec poslovne godine 2021. – u ukupnom novčanom iznosu od 60.000,00 €

( šezdesettisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

„ 7.-9. mjesec poslovne godine 2021. – u ukupnom novčanom iznosu od 450.000,00 €

( četiristopedesettisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

10.-12. mjesec poslovne godine 2021. – u ukupnom novčanom iznosu od 30.000,00 €

( tridesettisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

3.

Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu iz čl. 1. Ovog Aneksa ostaju na snazi i ne mijenjaju se, a ovaj Aneks čini sastavni dio istog Ugovora.

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

5. Ugovorne strane preuzimaju prava i obveze iz ovog Aneksa, te ga u znak prihvata i suglasnosti potpisuju po ovlaštenim predstavnicima.

Zakupodavac

**HOTELI NOVI d.o.o.**

**HOTELI NOVI**  
d.o.o.  
ZAGREB

Zakupoprimac

**OPCO NOVI d.o.o.**

**OPCO NOVI d.o.o.**  
Novi Vinodolski



**HOTELI NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Vinogradu 62, OIB 22170158094, zastupano po direktoru Ivanu Buršiću, kao zakupodavac, s jedne strane  
( u nastavku Ugovora: **HOTELI NOVI** )

i

**OPCO NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Novom Vinodolskom, Hrastić 15, OIB 56573693359, zastupano po direktorici Zvonimiri Orešar, kao zakupoprimalac, s druge strane ( u nastavku Ugovora: **OPCO NOVI** )

zaključili su dana 02.08.2021. godine slijedeći

## **A N E K S VI** **UGOVORU O ZAKUPU**

**1.**

Uvodno se konstatira da su **HOTELI NOVI d.o.o.**, kao zakupodavac, i **OPCO NOVI d.o.o.**, kao zakupoprimalac, dana 22. ožujka 2019. godine zaključili Ugovor o zakupu poslovnog prostora turističko- hotelijerskog kompleksa pod nazivom Novi Spa Hotels & Resort, dana 29.12.2019. godine Aneks Ugovoru o zakupu, dana 28.02.2020. godine Aneks II, dana 30.6.2020. godine Aneks III, dana 31.12.2020. godine Aneks IV i dana 30.04.2021. godine Aneks V kojim su utvrdili međusobna prava i obaveze iz ugovornog odnosa.

**2.**

Ovim Aneksom ugovorne strane suglasno utvrđuju da se mijenja iznos zakupnine iz odredbe čl. 6.3. alineja 3. Ugovora iz čl. 1. Ovog Aneksa, koja sada glasi:

„ 1. - 6. mjesec poslovne godine 2021. – u ukupnom novčanom iznosu od 60.000,00 €

( šezdesetisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

„7. mjesec poslovne godine 2021. – u ukupnom novčanom iznosu od 150.000,00 €

( stopedesetisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

„8. mjesec poslovne godine 2021. – u ukupnom novčanom iznosu od 600.000,00 €

( šeststotisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

„9. mjesec poslovne godine 2021. – u ukupnom novčanom iznosu od 100.000,00 €

( stotisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

„10.-12. mjesec poslovne godine 2021. – u ukupnom novčanom iznosu od 150.000,00 €

( stopedesetisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

**3.**


Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu iz čl. 1. Ovog Aneksa ostaju na snazi i ne mijenjaju se, a ovaj Aneks čini sastavni dio istog Ugovora.

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

5.Ugovorne strane preuzimaju prava i obveze iz ovog Aneksa, te ga u znak prihvata i suglasnosti potpisuju po ovlaštenim predstavnicima.

Zakupodavac

**HOTELI NOVI d.o.o.**

  
**HOTELI NOVI**  
d.o.o.  
ZAGREB

Zakupoprimalac

**OPCO NOVI d.o.o.**

**OPCO NOVI d.o.o.**  
Novi Vinodolski



99

**HOTELI NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Vinogradi 62, OIB 22170158094,  
zastupano po direktoru Ivanu Buršiću, kao zakupodavac, s jedne strane  
( u nastavku Ugovora: HOTELI NOVI )

**OPCO NOVI d.o.o.** sa sjedištem u Novom Vinodolskom, Hrastić 15, OIB  
56573693359, zastupano po direktorici Zvonimiri Orešar, kao zakupoprimalac, s druge  
strane ( u nastavku Ugovora: OPCO NOVI )  
zaključili su dana 31.12.2021. godine slijedeći

## A N E K S VII UGOVORU O ZAKUPU

### 1.

Uvodno se konstatira da su **HOTELI NOVI d.o.o.**, kao zakupodavac, i **OPCO NOVI d.o.o.**, kao zakupoprimalac, dana 22.ožujka 2019. godine zaključili Ugovor o zakupu poslovnog prostora turističko- hotelijerskog kompleksa pod nazivom Novi Spa Hotels & Resort , dana 29.12.2019.godine Aneks Ugovoru o zakupu, dana 28.02.2020.godine AneksII, dana 30.6.2020.godine Aneks III, dana 31.12.2020. godine Aneks IV, dana 30.04.2021.godine Aneks V i dana 31.8.2021.godine Aneks VI kojim su utvrdili međusobna prava i obaveze iz ugovornog odnosa.

### 2.

Ovim Aneksom ugovorne strane suglasno utvrđuju da će mijenjati iznos zakupnine iz odredbe čl. 6.3. alineja 4. Ugovora iz čl. 1. Ovog Aneksa, koja sada glasi:  
„ 1. - 6. mjesec poslovne godine 2022. – u ukupnom novčanom iznosu od 240.000,00 € ( dvjestočetdesettisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,  
„7. mjesec poslovne godine 2022. – u ukupnom novčanom iznosu od 150.000,00 € ( stopedesettisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,  
„8. mjesec poslovne godine 2022. – u ukupnom novčanom iznosu od 600.000,00 € ( šeststotisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,  
„9. mjesec poslovne godine 2022. – u ukupnom novčanom iznosu od 100.000,00 € ( stotisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,  
„10.-12. mjesec poslovne godine 2022. – u ukupnom novčanom iznosu od 150.000,00 € ( stopedesettisuća eura i nula centi ), u protuvrijednosti kuna, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV“,

### 3.

Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu iz čl. 1. Ovog Aneksa ostaju na snazi i ne mijenjaju se, a ovaj Aneks čini sastavni dio istog Ugovora.

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


5.Ugovorne strane preuzimaju prava i obveze iz ovog Aneksa, te ga u znak prihvata i suglasnosti potpisuju po ovlaštenim predstavnicima.

Zakupodavac

 **HOTELI NOVI d.o.o.**  
**HOTELI NOVI**  
d.o.o.  
ZAGREB

Zakupoprimalac

**OPCO NOVI d.o.o.**

  
**OPCO NOVI d.o.o.**  
Novi Vinodolski



**OPCO NOVI d.o.o.**, sa sjedištem u Novom Vinodolskom (Grad Novi Vinodolski), Hrastić 15, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem MBS: 081217154, OIB: 56573693359, zastupano po direktorici Zvonimir Orešar (u daljnjem tekstu: **Društvo**)

i

**HOTELI NOVI, d.o.o.**, sa sjedištem u Zagrebu, Grad Zagreb, Vinogradi 62, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS:040195425, OIB: 22170158094, zastupano po direktoru Ivanu Buršiću (u daljnjem tekstu: **član Društva**),

sklopili su u Zagrebu, dana 24. lipnja 2022. slijedeći

## UGOVOR O UNOSU PRAVA U DRUŠTVO

### Članak 1.

**Društvo OPCO NOVI d.o.o.**, sa sjedištem u Novom Vinodolskom (Grad Novi Vinodolski), Hrastić 15, upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem MBS: 081217154, OIB: 56573693359.

### Članak 2.

Utvrdjuje se da temeljni kapital društva iznosi 20.000,00 kn, te da se sastoji od od 1 (jednog) poslovnog udjela, uplaćenog u cijelosti u novcu.

**HOTELI NOVI, d. o. o.**, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Vinogradi 62, OIB: 22170158094, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 040195425, jedini član društva, drži u društvu 1 (jedan) poslovni udjel nominalnog iznosa od 20.000,00 kn (dvadesettisuća kuna), pod rednim brojem 1 (jedan), uplaćen u cijelosti u novcu.

### Članak 3.

Temeljni kapital društva **OPCO NOVI d.o.o.** povećava se s iznosa od od 20.000 HRK, za iznosa od 17.390.000,00 HRK, na iznos od 17.410.000,00 HRK.

Temeljni kapital društva povećava se od strane jedinog člana društva **HOTELI NOVI, d.o.o.**, ulaganjem prava – potraživanje, u ukupnom iznosu od 17.390.000,00 kn.

Povećanje temeljnog kapitala unosom prava-potraživanja vrši se na temelju slijedećih isprava: Kartica dobavljača **OPCO NOVI d.o.o.** za partnera **HOTELI NOVI, d.o.o.**, od 30.4.2022, koja se temelji na izdanim računima za partnera **HOTELI NOVI, d.o.o.**, u ukupnim iznosima od 17.390.000,00 kn.

Temeljni kapital povećava se ulaganjem prava-potraživanja čime se stvara novi poslovni udjel jedinog člana društva **HOTELI NOVI, d.o.o.** u nominalnom iznosu od 17.410.000,00 HRK, u pravima, koji postaje poslovni udjel redni broj 2 (dva).



Jedini član društva HOTELI NOVI, d.o.o. će biti imatelj dva poslovna udjela i to jedanposlovnim udjel nominalnog iznosa 20.000,00 kn, redni broj 1 i poslovni udjel u društvu OPCO NOVI d.o.o., u nominalnom iznosu od 17.390.000,00 HRK, u pravima, redni broj 2.

Članak 4.

Opisanim ulogom društvo može slobodno raspolagati.

Članak 5.

Sve sporove proizašle iz ovog Ugovora ugovorne strane nastojati će riješiti sporazumno, a u nemogućnosti rješavanja spora, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 6.

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka, od kojih jedan služi za potrebe javnog bilježnika, dok drugi predstavlja izvornik s kojeg će se napraviti dovoljan broj ovjerenih preslika.

Članak 7.

Ugovorne strane sporazumno prihvataju sva prava i obveze nastale ovim Ugovorom, te ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju.

OPCO NOVI d.o.o.,  
  
po direktorici Zvonimiri Orešar

**OPCO NOVI d.o.o.**  
Novi Vinodolski

HOTELI NOVI, d.o.o.  
  
po direktoru Ivanu Buršiću

**HOTELI NOVI**  
d.o.o.  
ZAGREB