DTB

Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka odvjetničko društvo d.o.o.
Ivana Lučića 2A/18, 10000 Zagreb, Hrvatska
T +385 1 5391 600 info@dtb.hr www.dtb.hr

Zagreb, 28. listopada 2026.
Naš broj: 2909/6 – EB/JMA

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC SPLIT
1
02 -11- 2026
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA 034-01/26-10/18
UR. BROJ 118-08-5012-26-1363

Na posl.broj: St-431/2026

FINANCIJSKA AGENCIJA

Mažuranićevo šetalište 24b
21 000 Split

Vjerovnik: PLAVA LAGUNA d.d., sa sjedištem u Poreču - Parenzo, Mate Vlašića 60, OIB: 57444289760, koje zastupa Jure Marović, odvjetnik u Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka OD d.o.o., Zagreb, Ivana Lučića 2A/18

PODNESAK VJEROVNIKA

uz prijavu tražbine u predstečajnom postupku

---

1. PLAVA LAGUNA d.d., sa sjedištem u Poreču - Parenzo, Mate Vlašića 60, OIB: 57444289760 („**Vjerovnik**"), ovim putem obavještava Financijsku agenciju, nadležan Trgovački sud u Splitu i povjerenika da će ga u predmetnom predstečajnom postupku zastupati Jure Marović, odvjetnik u Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka OD d.o.o., Zagreb, Ivana Lučića 2A/18, a u slučaju spriječenosti ostali opunomoćenici navedeni u priloženoj punomoći.

   Dokaz: – *punomoć za zastupanje Vjerovnika od 22. listopada 2026.*

2. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl.br. St-431/2026 od 29. rujna 2026. („**Rješenje**") otvoren je predstečajni postupak nad dužnikom STUDENAC d.o.o., Omiš, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 („**Dužnik**").

3. Vjerovnik prijavljuje svoju dospjelu tražbinu prema Dužniku u ukupnom iznosu od **41.216,30 EUR** (slovima: četrdeset jedna tisuća dvjesto šesnaest eura i trideset centi), od čega iznos od **40.501,03 EUR** predstavlja dospjelu glavnicu, a iznos od **715,27 EUR** predstavlja dospjele kamate do dana otvaranja predstečajnog postupka nad Dužnikom, odnosno do 29. rujna 2026.

4. Iznos tražbine s dospijećem nakon otvaranja predstečajnog postupka iznosi **4.472.833,08 EUR** (slovima: četiri milijuna četiristo sedamdeset dvije tisuće osamsto trideset tri eura i osam centi).

   Dokaz: - *potpisani Obrazac 3 za prijavu tražbine u predstečajnom postupku od 28. listopada 2026.*

5. Tražbine Vjerovnika prema Dužniku proizlaze iz ugovornih odnosa zakupa, odnosno obveza plaćanja zakupnine, paušalnih i režijskih troškova te drugih troškova korištenja poslovnih prostora. Vjerovnik kao

Upisan u Registar Trgovačkog suda u Zagrebu - MBS: 080544609
OIB: 58186870694 - Temeljni kapital EUR 47.630,00
Direktori: Damir Topić, Emir Bahtijarević
Žiro-račun: Erste&Steiermärkische Bank d.d. HR9224020061100614692

zakupodavac i Dužnik kao zakupnik sklopili su u Poreču 22. rujna 2023. sljedećih 17 ugovora o zakupu poslovnih prostora, navedenih i u članku 1. Sporazuma od istoga dana (zajedno: „Ugovori o zakupu"):

- MARKET ČERVAR PORAT (Trg pod hrastom), za razdoblje od 2. studenoga 2023. do 31. listopada 2028., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MARKET ZEC LOTOSI - ZORNA, za razdoblje od 2. studenoga 2025. do 31. listopada 2030., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MARKET KAMP PARK UMAG (pored recepcije), za razdoblje od 2. studenoga 2023. do 31. listopada 2028., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MARKET TN KANEGRA, za razdoblje od 2. studenoga 2023. do 31. listopada 2028., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MARKET TN STELLA MARIS, za razdoblje od 2. studenoga 2024. do 31. listopada 2029., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MARKET „RIVA" ČERVAR PORAT, za razdoblje od 2. studenoga 2023. do 31. listopada 2028., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MARKET KAMP BIJELA UVALA (Maxi Market), za razdoblje od 2. studenoga 2024. do 31. listopada 2029., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024. i Dodatkom br. 2/2025 od 10. prosinca 2025.
- MARKET KAMP ZELENA LAGUNA, za razdoblje od 2. studenoga 2024. do 31. listopada 2029., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA, za razdoblje od 2. studenoga 2024. do 31. listopada 2029., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MARKET KAMP ULIKA (Maxi Market), za razdoblje od 2. studenoga 2024. do 31. listopada 2029., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MARKET PLAVA LAGUNA - GALIJOT, za razdoblje od 2. studenoga 2024. do 31. listopada 2029., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MARKET GRŽINA - BELLEVUE, za razdoblje od 2. studenoga 2023. do 31. listopada 2028., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MARKET TN POLYNESIA, za razdoblje od 2. studenoga 2023. do 31. listopada 2028., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA), za razdoblje od 2. studenoga 2023. do 31. listopada 2028., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024. i Dodatkom br. 2/2025 od 10. prosinca 2025.
- MARKET KAMP SAVUDRIJA, za razdoblje od 2. studenoga 2023. do 31. listopada 2028., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MARKET KAMP FINIDA, za razdoblje od 2. studenoga 2023. do 31. listopada 2028., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.
- MARKET KAMP STELLA MARIS, za razdoblje od 2. siječnja 2024. do 31. listopada 2028., s Dodatkom br. 1/2024 od 9. veljače 2024.

Dodacima br. 1/2024 od 9. veljače 2024. izmijenjeni su paušalni troškovi korištenja poslovnih prostora.

6. Radi pojašnjenja izračuna, Vjerovnik navodi kako se dospjeli iznos tražbine odnosi na neplaćene račune za zakup prostora „Market kamp Savudrija" i „Market GRŽINA – BELLEVUE," te utrošak vode i najam površine za postavljanje mobilne kućice TN Kanegra za rujan 2025.

Svi iznosi koji dospijevaju nakon otvaranja predstečajnog postupka nad Dužnikom, odnose se na zakupnine, troškove i naknade iz ugovora o zakupu, ovisno o njihovom trajanju i godišnjoj zakupnini.

Bez obzira na to što Ugovori o zakupu sadrže odredbu kojom se primjenjuje usklađenje s inflacijom, Vjerovnik je prilikom prijave u obzir uzeo (te na temelju istih napravio obračun) iznose koji su bili fakturirani u 2026. godini, s obzirom na to da ne postoje parametri temeljem kojih bi se navedeno usklađenje moglo provesti za sljedeće godine.

Dokaz:
- *računi Vjerovnika za tražbine koje su dospjele prije 29. rujna 2026.*
- *računi Vjerovnika za tražbine koje dospijevaju nakon 29. rujna 2026.*
- *izvod otvorenih stavaka Vjerovnika na dan 27. listopada 2026.*

7. Uz navedene Ugovore o zakupu, Vjerovnik i Dužnik sklopili su 27. svibnja 2024. Ugovor o korištenju površine za postavljanje mobilne kućice u TN Kanegra, kojim je Dužniku dana na korištenje površina od 40 m² na k.č.br. 460/34, zk.ul.br. 1709, k.o. Savudrija, za razdoblje od 1. lipnja 2024. do 31. listopada 2028. Tim su ugovorom uređene obveze plaćanja naknade za korištenje površine i pripadajućih troškova.

Dokaz:
- *Ugovori o zakupu od 22. rujna 2023. i njihovi dodaci;*
- *Sporazum između Vjerovnika i Dužnika od 22. rujna 2023.;*
- *Ugovor od 27. svibnja 2024. o korištenju površine za postavljanje mobilne kućice u TN Kanegra*

8. Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom, s obzirom na to da mu je Dužnik kao sredstvo osiguranja predao i dvije bjanko zadužnice, svaku do iznosa od **150.000,00 EUR**, obje izdane u Splitu 28. rujna 2023. i potvrđene u uredu javne bilježnice Mirjane Popovac u Splitu, pod poslovnim brojevima **OV-8027/2023** i **OV-8028/2023**.

Dokaz:
- bjanko zadužnice OV-8027/2023 i OV-8028/2023 od 28. rujna 2023.

9. Nadalje, dana 22. rujna 2023. Vjerovnik i Dužnik sklopili su Ugovor o osiguranju novčane tražbine, koji je solemniziran kod javne bilježnice Mirjane Popovac u Splitu pod poslovnim brojem OV-8025/2023, kojim je Dužnik osnovao hipoteku nad nekretninom označenom kao k.č.br. 668/1 i k.č.br. 668/2, upisanoj u zk.ul.br. 3460, k.o. 322440 PAZIN, pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Pazin, a radi osiguranja tražbina Vjerovnika iz Ugovora o zakupu u iznosu od 4.000.000,00 EUR, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora.

Dokaz:
- *Ugovor o osiguranju novčane tražbine od 22. rujna 2023.*
- *rješenje Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Pazin, poslovni broj Z-14717/2024 od 25. srpnja 2024.*
- *izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul.br. 3460, k.o. PAZIN, sa stanjem na dan 22. listopada 2026.*

Vjerovnik će se tijekom predstečajnog postupka, a nakon dostave prijedloga plana restrukturiranja u skladu s člankom 38. Stečajnog zakona, posebno očitovati o tome odriče li se prava na odvojeno namirenje na temelju navedenih razlučnih prava.

10. Vjerovnik ovime, u skladu sa Stečajnim zakonom i Rješenjem, prijavljuje tražbinu opisanu ovim podneskom te Financijskoj agenciji dostavlja propisani obrazac, zajedno s prilozima. Ujedno obavještava Financijsku agenciju, nadležni sud i povjerenika o založnom pravu i drugim sredstvima osiguranja opisanima u ovom podnesku. Podnošenjem prijave Vjerovnik se ne odriče postojećih sredstava osiguranja niti prava koja iz njih proizlaze.

PLAVA LAGUNA d.d.
Koje zastupa:

Odvjetnik
JURE MAROVIĆ

DIVJAK, TOPIĆ,
BAHTIJAREVIĆ & KRKA
odvjetničko društvo d.o.o.
Ivana Lučića 2A/18, Zagreb

Jure Marović, odvjetnik

Prilozi:

- *propisani obrazac prijave tražbine*
- *punomoć za zastupanje u predstečajnom postupku*
- *17 Ugovora o zakupu poslovnih prostora od 22. rujna 2023., pojedinačno navedenih u podnesku, sa svim navedenim dodacima*
- *Sporazum između Vjerovnika i Dužnika od 22. rujna 2023.*
- *računi Vjerovnika za tražbine koje su dospjele prije 29. rujna 2026.*
- *računi Vjerovnika za tražbine koje dospijevaju nakon 29. rujna 2026.*
- *izvod otvorenih stavaka Vjerovnika na dan 27. listopada 2026.*
- *Ugovor od 27. svibnja 2024. o korištenju površine za postavljanje mobilne kućice u TN Kanegra*
- *Ugovor o osiguranju novčane tražbine sklopljen između Vjerovnika i Dužnika od 22. rujna 2023.*
- *izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul.br. 3460, k.o. PAZIN, sa stanjem na dan 22. listopada 2026.*
- *rješenje Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Pazin, poslovni broj Z-14717/2024 od 25. srpnja 2024.*
- *preslika bjanko zadužnice OV-8027/2023 od 28. rujna 2023.*
- *preslika bjanko zadužnice OV-8028/2023 od 28. rujna 2023.*

Upisan u Registar Trgovačkog suda u Zagrebu - MBS: 080544609
OIB: 58186870694 - Temeljni kapital EUR 47.630,00
Direktori: Damir Topić, Emir Bahtijarević
Žiro-račun: Erste&Steiermärkische Bank d.d. HR9224020061100614692

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Fina, RC Split, Mažuranićevo šetalište 24b, 21000 Split

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Splitu

Poslovni broj spisa St-431/2026

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

PLAVA LAGUNA d.d.

OIB 57444289760

Adresa / sjedište

Poreč - Parenzo, Mate Vlašića 60

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

STUDENAC d.o.o.

OIB 02023029348

Adresa / sjedište

Četvrt Ribnjak 17, Omiš

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market Červar Porat (Trg pod hrastom)", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market Zec Lotosi - Zorna", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market Kamp Park Umag (pored recepcije)", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market TN Kanegra", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market TN Stella Maris", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market 'Riva' Červar Porat", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market Kamp Bijela Uvala (Maxi Market)", s Dodatkom br. 1/2024 i Dodatkom br. 2/2025;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market Kamp Zelena Laguna", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Mini Market Kamp Bijela Uvala", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market Kamp Ulika (Maxi Market)", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market Plava Laguna - Galijot", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market Gržina - Bellevue", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market TN Polynesia", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market Kamp Park Umag (Lovrečica)", s Dodatkom br. 1/2024 i Dodatkom br. 2/2025;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market Kamp Savudrija", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market Kamp Finida", s Dodatkom br. 1/2024;

ugovor o zakupu poslovnog prostora „Market Kamp Stella Maris", s Dodatkom br. 1/2024; te

ugovor o korištenju površine za postavljanje mobilne kućice u TN Kanegra.

Iznos dospjele tražbine **41.216,30 EUR**

Glavnica **40.501,03 EUR**

Kamate **715,27 EUR**

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka **4.472.833,08 EUR**

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

Računi Vjerovnika izdani Dužniku, i to: za zakupninu i paušalne troškove računi br. 428/9180/910 (interni broj 516-428-26) i 617/9180/910 (516-617-26); za najam površine za mobilnu kućicu u TN Kanegra računi br. 512-410-25 i 304/1/1512 (512-304-26); za režijske troškove mobilne kućice računi br. 512-411-25 i 307/1/1512 (512-307-26); za pražnjenje i čišćenje mastolova računi br. 12/1/1530 (530-12-26) i 17/1/1530 (530-17-26); računi za režije br. 1106/9180/912 (518-1106-26), 1117/9180/912 (518-1117-26), 1188/9180/912 (518-1188-26), 1189/9180/912 (518-1189-26), 1190/9180/912 (518-1190-26), 1191/9180/912 (518-1191-26), 1192/9180/912 (518-1192-26), 1193/9180/912 (518-1193-26), 1194/9180/912 (518-1194-26), 1195/9180/912 (518-1195-26), 1196/9180/912 (518-1196-26), 1197/9180/912 (518-1197-26), 1198/9180/912 (518-1198-26), 1199/9180/912 (518-1199-26) i 1200/9180/912 (518-1200-26);

izvod otvorenih stavaka Vjerovnika prema Dužniku na dan 27. listopada 2026.,

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom **DA** / NE za iznos / od 300.000,00 EUR

Naziv ovršne isprave

Dvije Bjanko zadužnice do 150.000,00 EUR, od dana 28. rujna 2023., potvrđene od javne bilježnice Mirjane Popovac u Splitu, pod brojevima OV-8027/2023 i OV-8028/2023.

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Ugovor o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, od dana 22. rujna 2023. solemniziran kod javne bilježnice Mirjane Popovac iz Splita, pod brojem OV-8025/2023

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Pazin, katastarska općina Pazina, zk.ul. 3460, označena kao k.č.br. 668/1 i k.č.br. 668/2 ukupne površine 6076 m2

Iznos tražbine 4.000.000,00 EUR, uvećano za PDV, kamate, naknade i troškove.

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje ODRIČEM / NE ODRIČEM

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava

/

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

/

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja PRISTAJEM / NE PRISTAJEM

Mjesto i datum

Zagreb, 28. listopada 2026.

Potpis vjerovnika

PLAVA LAGUNA d.d.

zastupano po:

Odvjetnik
JURE MAROVIĆ

Jure Marović, odvjetnik

DIVJAK, TOPIĆ, BAHTIJAREVIĆ & KRKA
odvjetničko društvo d.o.o.
Ivana Lučića 2A/18, Zagreb

DTB

PUNOMOĆ

Mi, niže potpisani:

PLAVA LAGUNA D. D.
(ime/tvrtka)

Poreč - Parenzo (Grad Poreč - Parenzo), Mate Vlašića 60
(adresa sjedišta/prebivališta)

57444289760
(OIB)

opunomoćujemo

DIVJAK, TOPIĆ, BAHTIJAREVIĆ & KRKA OD d.o.o.
(tvrtka, naziv)

Zagreb, Ivana Lučića 2A/ 18
(adresa sjedišta)

58186870694
(OIB)

te sljedeće odvjetnike:

Emir Bahtijarević, Jure Marović

a u slučaju njihove spriječenosti, sljedeće odvjetnike:

Damir Topić, Mario Krka, Marina Kovač Krka, Ema Menđušić Škugor, Dominik Glavina, Olena Manuilenko, Dina Salapić, Andrej Žmikić, Sanja Kumar, Barbara Šimić Rod, Anella Buković, Marijana Soldo Kubat, Josipa Banožić, Sandra Budimir (Odvjetnica u suradnji)
Ivo Mikulić (Odvjetnik u suradnji)

ili odvjetničke vježbenike:

Valeria Kirac, Ljubomir Frane Peroš, Iva Pejić, Karla Brnadić, Niko Anzulović Mirošević, Nika Pavičić

da nas zastupaju

u predstečajnom postupku

koji se vodi pred: Trgovačkim sudom u Splitu

pod poslovnim brojem: St-431/2026

protiv: STUDENAC d.o.o., upisan u sudski registar Trovačkog suda u Splitu, sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, MBS: 081168181; OIB: 02023029348

radi: prijave tražbine Opunomoćitelja u predstečajnom postupku te daljnjeg zastupanja Opunomoćitelja u navedenom postupku, uključujući i glasovanje o planu restrukturiranja

Ovlašćujemo ih da nas zastupaju u svim pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja naših prava i na zakonu osnovanih interesa poduzimaju sve pravne radnje i upotrijebe sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnose tužbe, prijedloge i ostale podneske, te da za nas primaju novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaju potvrde.

Za slučaj spora u vezi mandata po ovoj punomoći pristajemo na nadležnost suda u Zagrebu.

Zagreb, 22. listopada 2026. godine.

Dragan Pujas, Predsjednik Uprave

PLAVA LAGUNA d.d.
Poreč
3

Danira Rančić, Član Uprave

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/1, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2023. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, s druge strane

sklopili su u Poreču, dana 22.09.2023. (dvadeset drugog rujna dvije tisuće dvadeset treće) godine, slijedeći

U G O V O R
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
„MARKET KAMP BIJELA UVALA"

I. PREDMET ZAKUPA I NJEGOVO KORIŠTENJE

Članak 1. (prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Ugovorom ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor ZAKUPODAVCA pod nazivom „MARKET KAMP BIJELA UVALA", u izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 52 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč-Parenzo u zk.ul.br. 591 za k.o. Funtana, a koji se prostor nalazi u sklopu autokampa BIJELA UVALA, na adresi u Funtani, ulica Bijela uvala 5, te koji se sastoji od prodajnog prostora marketa, skladišnog prostora, prostora za ambalažu, prostora za rashladne uređaje, sanitarija i garderobe zaposlenih, komunikacije, hodnika, prostora za kompresore, gospodarskog dvorišta i natkrivene istovarne rampe, ukupne površine 1.355,23 m2 (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor). Pozicija i tlocrtni prikaz Poslovnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, s postojećom opremom. Popis opreme predmetnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPOPDAVAC obavijestio ZAKUPNIKA sa složenim vlasničko-pravnim statusom zemljišta na kojemu je izgrađen Poslovni prostor i s njime povezanim sporovima i rizicima. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti poslovanja ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru iz stavka 1. (prvog) ovog članka zbog nesređenih vlasničko-pravnih odnosa te se u tom slučaju ZAKUPODAVAC obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA strukturalna stabilnost ili zahtjevi o sigurnosti Poslovnog prostora, te ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti obavljanja djelatnosti ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru zbog tog razloga, ZAKUPODAVAC se obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. stavka 1. ovog Ugovora.

U slučaju da nastupe okolnosti navedene u prethodna dva stavka ovog članka, ZAKUPNIK se odriče prava na povrat sredstava uloženih u Poslovni prostor iz stavka 1. (prvog) ovog članka., kao i prava na nadoknadu izgubljene zarade, dok ZAKUPNIK pridržava pravo na naknadu stvarne štete u visini zakupnina koje bi ZAKUPINK eventualno bio dužan platiti stvarnom vlasniku uslijed spornih vlasničko-pravnih odnosa.

Članak 2. (drugi)

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, i to od dana 02.11.2024. godine do dana 31.10.2029. godine.

U slučaju da u početnoj i/ili završnoj godini zakupnog odnosa zakup traje kraće od 12 (dvanaest) kalendarskih mjeseci, ZAKUPNIK nema pravo na proporcionalno umanjenje naknade, sve obzirom na sezonsko obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, osim ako ugovorne strane drukčije ne dogovore.

Članak 3. (treći)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Poslovni prostor daje u zakup isključivo za namjenu obavljanja djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda.

Poslovni prostor ZAKUPNIK nije ovlašten adaptacijom, doinvestiranjem ili po bilo kojoj drugoj osnovi prenamijeniti u svrhe različite utanačenju iz prethodnog stavka ovog članka.

Prije izvršenja bilo kakve preinake i/ili građevinskih radova u Poslovnom prostoru, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, ZAKUPNIK je dužan tražiti i dobiti pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA.

Ukoliko ZAKUPNIK postupi suprotno prethodnom stavku ovog članka, odgovara time za počinjenu štetu ZAKUPODAVCU, koji u tom slučaju ima pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora, dok sve učinjeno ostaje u trajnom vlasništvu ZAKUPODAVCA, bez obveze naknade investiranog, te potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da se odriče prava potraživati naknadu troškova od ZAKUPODAVCA s navedene osnove, odnosno tražiti da se vrijednosti istih kompenzira s iznosom naknade. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVAC je također ovlašten vratiti Poslovni prostor u prijašnje stanje, a sve o trošku ZAKUPNIKA.

Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaju Poslovnog prostora u posjed ZAKUPNIKU izvršiti najkasnije u roku 5 (pet) dana od dana predviđenog kao dana u kojem će se

Poslovni prostor dati ZAKUPNIKU u zakup sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

O primopredaji Poslovnog prostora će se sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi stvarno stanje predmetnog prostora i opreme, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

Članak 5. (peti)

ZAKUPNIK se obvezuje da će u Poslovnom prostoru obavljati djelatnost tijekom godine, i to najmanje za cijelo vrijeme otvorenosti kampa BIJELA UVALA, te da će dnevno radno vrijeme dogovorno utvrditi sa ZAKUPODAVCEM.

Članak 6. (šesti)

ZAKUPNIK potvrđuje da je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora i uvjetima poslovanja u istom, te u tom smislu isključuje svaku odgovornost ZAKUPODAVCA za bilo kakve moguće njegove materijalne i funkcionalne nedostatke, a koji bi mogli biti od utjecaja na obavljanje djelatnosti u njemu na način da isto bude privremeno ili stalno ograničeno i/ili onemogućeno, osim ukoliko se takvi nedostaci odnose na strukturalnu stabilnost ili zahtjeve o sigurnosti navedenog Poslovnog prostora, što je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA.

Eventualne nedostatke u odnosu na zakonske i druge propise u pogledu tehničkih i drugih uvjeta i/ili zahtjeva, ZAKUPNIK će otkloniti o svom trošku bez obzira predstavljaju li redovne ili izvanredne popravke i održavanja.

ZAKUPNIK je dužan ZAKUPODAVCU i osobama koje on na to ovlasti, omogućiti pristup u Poslovni prostor u svrhu provođenja godišnje inventure, odnosno uvida u stanje predmetnog prostora radi utvrđivanja koristi li ga ZAKUPNIK u skladu s odredbama ovog Ugovora i pozitivnih propisa. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVČEV pristup i pregled ni u kojem slučaju ne ograničava prava ZAKUPODAVCA koja ima temeljem Ugovora niti se smatra ZAKUPODAVČEVIM odobrenjem stanja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK se obvezuje predati ključeve Poslovnog prostora ZAKUPODAVCU za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup predmetnog prostora, ukoliko je isti na javnom nadmetanju objavljen dok je ovaj Ugovor o zakupu još na snazi. ZAKUPODAVAC je ovlašten Poslovni prostor otvoriti i pokazati zainteresiranim osobama za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup navedenog prostora, te nije ovlašten ni na koji drugi način raspolagati istim za razdoblje prije prestanka zakupa sa ZAKUPNIKOM. Ugovorne strane suglasne su da će prije predaje ključeva sačiniti zapisnik o primopredaji ključeva koji će biti potpisan od obje ugovorne strane.

II. NAKNADA I DRUGI TROŠKOVI

Članak 7. (sedmi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju godišnju naknadu za korištenje Poslovnog prostora u visini od 204.720,00 EUR (dvjesto četiri tisuće sedamsto dvadeset eura i 00/100) uvećano za porez na dodanu vrijednost.

ZAKUPNIK je obvezan plaćati naknadu iz prethodnog stavka ovog članka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA u dva jednaka obroka i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Godišnji iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka za svaku godinu nakon prve uvećava se za visinu prosječne godišnje inflacije u Europskoj uniji utvrđene za prethodnu kalendarsku godinu mjerene HICP metodologijom koju objavljuje Eurostat. U slučaju da se za određenu godinu utvrdi prosječna godišnja inflacija s negativnim predznakom, godišnji se iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka utvrđuje u visini jednakoj kao i u prethodnoj godini.

Plaćanja prema ZAKUPODAVCU će se izvršiti na način da će se s naslova naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka najprije izvršiti plaćanje eventualnih zateznih kamata za zaostala plaćanja, a potom same naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora o zakupu (od najranije do najrecentnije). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je gore navedeni način plaćanja prihvaćen i vrijedi i onda ako bi ZAKUPNIK naznačio drukčije.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom godišnja naknada, a kako bi se isključila svaka dvojba, podrazumijeva naknada za svaku započetu kalendarsku godinu trajanja zakupa bez obzira traje li punih 12 mjeseci.

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ukoliko ZAKUPNIK ne plati naknadu iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškove iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora u ugovorenom roku, a niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene ZAKUPODAVCA. Opomena iz ovog stavka bit će poslana ZAKUPNIKU na adresu iz ovog Ugovora preporučenom poštom s povratnicom te se ista smatra dostavljenom na dan potpisa povratnice. Ukoliko ZAKUPNIK ne primi tako poslanu opomenu ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te se u tom slučaju dan primitka navedene opomene smatra dan predaje preporučene pošiljke pošti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK u obvezi plaćanja naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i svih ostalih troškova koji terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa bez obzira je li Poslovni prostor otvoren za javnost, te je ZAKUPNIK istu dužan plaćati i u slučaju da bi mu u postupku nadzora poslovanja, a zbog propusta u zakonitosti rada, bilo zabranjeno obavljati ugovorenu djelatnost.

Radi izbjegavanja svake sumnje, u slučaju da ZAKUPNIK ne može obavljati djelatnost u poslovnom prostoru iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora zbog rekonstrukcije kampa BIJELA UVALA ili drugih razloga uslijed kojih je kamp BIJELA UVALA zatvoren cijelu sezonu, on u tom slučaju nije dužan platiti godišnju naknadu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora te se važenje ovog Ugovora tada produžuje za godinu dana, a što će Ugovorne strane pisano osnažiti Dodatkom ovog Ugovora o zakupu, no ako kojim slučajem do potpisa Dodatka i ne dođe produljenje će svakako biti primijenjeno.

Članak 8. (osmi)

ZAKUPNIK se obvezuje plaćati i troškove potrošnje električne energije, vode i eventualnih drugih energenata, te troškove komunalne naknade, slivnih voda, odvoza smeća, te svih ostalih troškova i pristojbi koje terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa.

Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od **14.311,23 EUR (četrnaest tisuća tristo jedanaest eura i 23/100)** bez PDV - a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Troškove potrošnje električne energije i vode ZAKUPNIK plaća prema stvarnoj potrošnji, i to temeljem ispostavljenih mjesečnih računa ZAKUPODAVCA, do 10. (desetog) u mjesecu za prethodni mjesec, na temelju očitanja brojila zadnjeg dana u mjesecu za koji se vrši plaćanje, uz obvezu da do 15. (petnaestog) u mjesecu dostavi ZAKUPODAVCU dokaz o izvršenom plaćanju istih. ZAKUPODAVAC će uz račun priložiti presliku očitane potrošnje sa brojila.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove iz stavka 2. (drugog) ovog članka korigirati pod uvjetom da su cijene tih usluga promijenjene za najmanje 5% (pet posto) u odnosu na prethodni obračun.

Članak 9. (deveti)

ZAKUPNIK je dužan plaćati sve poreze, doprinose i druga davanja koja mogu proizaći iz ovog Ugovora ili s osnova obavljanja njegove djelatnosti u Poslovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPNIK snosi troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora, odnosno troškove održavanja istog na razini u kojoj je zaprimljen u posjed, uz uvažavanje dotrajalosti do koje dolazi zbog redovnog korištenja Poslovnog prostora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPODAVAC upoznao ZAKUPNIKA s obvezama propisanim Zakonom o vodama i drugim pripadajućim propisima u svezi čišćenja i održavanja separatora masti i ulja koji pripada Poslovnom prostoru. Očevidnike o radu i održavanju objekata i uređaja odvodnje i pročišćavanja dužan je voditi ZAKUPODAVAC.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK dužan održavati separator oznake FAMILY 800 zapremnine 800 litara, te da će obveze iz prethodnog stavka ovog članka obavljati ZAKUPODAVAC putem ovlaštenih pružatelja usluga najmanje dva puta godišnje i po cijenama postignutim za ZAKUPODAVCA na javnom natječaju.

U skladu s odredbama ovog članka, ZAKUPNIK će plaćati ZAKUPODAVCU naknadu za izvršene usluge prema prethodnom stavku prema stvarno nastalim troškovima i količinama, a na temelju računa izdanog od strane ZAKUPODAVCA, kojemu će biti priložen prateći list ovlaštenog pružatelja usluga.

ZAKUPNIK se obvezuje po pozivu ovlaštene osobe ZAKUPODAVCA omogućiti pristup separatoru masti i ulja za Poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora o zakupu

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu, a u svrhu podizanja kvalitete poslovanja u Poslovnom prostoru izvršiti ulaganje u isti u iznosu do najviše 683.442,00 EUR (šeststo osamdeset tri tisuće četiristo četrdeset dva eura i 00/100) bez PDV-a, pri čemu će ulaganja u opremu koju će ZAKUPNIK koristiti u Poslovnom prostoru iznositi najviše 297.722,00 EUR (dvjesto devedeset sedam tisuća sedamsto dvadeset dva eura i 00/100) bez PDV-a, a ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi Poslovni prostor će iznositi najviše 385.720,00 EUR (tristo osamdeset pet tisuća sedamsto dvadeset eura i 00/100) bez PDV-a, a sve sukladno dogovoru ugovornih strana. Navedeni ukupni iznos uključuje ulaganja u građevinu i opremu sukladno Troškovniku koji će biti priložen sporazumu o ulaganju kako dalje slijedi.

O ulaganju iz prethodnog stavka i svim njegovim bitnim pitanjima ugovorne će se strane međusobno sporazumjeti pisanim putem te će Troškovnik ulaganja biti priložen navedenom sporazumu kao sastavni dio.

Ugovorne strane suglasne su da će se iznos godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora povećati za iznos izvršenih, dokumentiranih i priznatih ulaganja u građevinu od strane Zakupodavca i to u svakoj godini u kojoj su takva ulaganja zaista i izvršena, i to odmah u mjesecu u kojem su ta ulaganja okončana, a s obzirom da navedeno ulaganje u odnosu na ZAKUPNIKA predstavlja ulaganje u tuđu imovinu i povećanje vrijednosti tuđe imovine. Odgovarajući iznosi tako uvećanih godišnjih naknada, koji predstavlja iznos izvršenih ulaganja u građevinu, kompenzirat će se sa iznosom ulaganja za Poslovni prostor u toj godini, a na temelju međusobno ispostavljenih faktura. Navedene će si fakture ugovorne strane međusobno početi ispostavljati odmah po izvršenom ulaganju u građevinu u svakoj godini trajanja zakupa u kojoj je takvo ulaganje zaista i izvršeno, te će imovina nastala ulaganjem u Poslovnom prostor kako je prethodno opisano, postati vlasništvo ZAKUPODAVCA. Tako izvršena ulaganja u građevinu ne mogu se kompenzirati s iznosima godišnjih naknada u novcu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora.

U slučaju isteka ovog Ugovora ili prestanka ovog Ugovora zbog razloga koji leže na ZAKUPNIKOVOJ strani, isti se potpisom ovog Ugovora izričito odriče svojih potraživanja na ime ulaganja u tuđu imovinu koja su preostala na dan prestanka ovog Ugovora, a u korist ZAKUPODAVCA.

ZAKUPNIK je ovlašten prilikom iseljenja iz Poslovnog prostora iznijeti samo svoje pokretne stvari i opremu, i to samo pod uvjetom da su sva potraživanja po osnovi godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, individualnih i zajedničkih troškova prema ZAKUPODAVCU podmirena, kao i da time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 10. (deseti)

Osim ako nije drugačije određeno ovim Ugovorom, plaćanja računa ispostavljenih temeljem ovog Ugovora dospijevaju u roku 8 (osam) dana od dana ispostave računa.

III. OSIGURANJE POTRAŽIVANJA

Članak 11. (jedanaesti)

Radi osiguranja naplate potraživanja iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, kao i svih ostalih eventualnih tražbina ZAKUPODAVCA koje bi mogle proizaći iz ovog Ugovora, ZAKUPNIK se obvezuje uz ovaj Ugovor predati ZAKUPODAVCU 2 (dvije) uredno ispunjene i potvrđene bjanko zadužnice na iznose do po 150.000,00 EUR (sto pedeset tisuća eura i 00/100). Bjanko zadužnice iz prethodne rečenice koristit će se i za osiguranje navedenih tražbina u ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u članku 14. (četrnaestom) stavku 4. (četvrtom) ovog Ugovora.

ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da se u slučaju neplaćanja osiguranih potraživanja ZAKUPODAVCA o njihovoj dospjelosti dugovani iznos s bjanko zadužnica iz prethodnog stavka ovog članka zaplijeni sa svih njihovih računa te uplati u korist ZAKUPODAVCA na njegov žiro račun IBAN: HR1623400091100017577 otvoren kod PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. Zagreb.

ZAKUPODAVAC ima pravo svaki puta kada ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14 (četrnaestog) ili 16. (šesnaestog) ovog Ugovora ili bilo koju drugu eventualnu tražbinu iz ovog Ugovora, tražiti naplatu dospjelog potraživanja putem zadužnica iz stavka 1. (prvog) ovog članka.

U slučaju da ZAKUPODAVAC naplati svoja potraživanja putem predmetnih zadužnica, ZAKUPNIK je obvezan na prvi zahtjev ZAKUPODAVCA nadomjestiti iskorištene zadužnice adekvatnim brojem novih zadužnica u roku 8 (osam) dana od dana zaprimanja takvog zahtjeva. Nedostavljanje novih zadužnica u predviđenom roku, predstavlja opravdani razlog za raskid ovog ugovora.

Ovim Ugovorom ugovorne strane suglasno utvrđuju da će radi osiguranja tražbine ZAKUPODAVCA iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, te svih eventualnih tražbina koje bi mogle proizaći iz istog, sklopiti i zaseban Ugovor o osiguranju novčane tražbine, kojim će ZAKUPNIK dati u zalog nekretnine u njegovom vlasništvu označene kao k.č.br. 668/1 i k.č.br. 668/2, a koje nekretnine dolaze upisane pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Pazin u z.k. uložak broj 3460, za katastarsku općinu 322440 PAZIN.

ZAKUPODAVAC izjavljuje da će u slučaju prodaje navedene nekretnine, na zahtjev ZAKUPNIKA, bez odgađanja, dostaviti ispravu podobnu za brisanje navedenog založnog prava u zemljišnim knjigama, uz uvjet da ZAKUPNIK prethodno dostavi ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja navedenog potraživanja prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.). Ukoliko dođe do pada vrijednosti nekretnine dane u zalog, njezinog uništenja i/ili do drugih okolnosti zbog kojih navedena nekretnina ne bi bila prikladna za osiguranje tražbine ZAKUPODAVCA, ZAKUPNIK će biti dužan dostaviti ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja potraživanja navedenog u prvoj rečenici ovog stavka prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.).

IV. OSTALE ODREDBE

Članak 12. (dvanaesti)

ZAKUPNIK ne može bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA prenijeti ovaj Ugovor na treću fizički ili pravnu osobu kao niti dati Poslovni prostor ili dio predmetnog prostora u podzakup ili na korištenje niti bez takve suglasnosti uvesti treću fizičku ili pravnu osobu u posjed tog prostora.

Članak 13. (trinaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a ZAKUPNIK s tim u svezi preuzima i slijedeće obveze:

- da ima, odnosno da će pribaviti sve potrebne dozvole, ateste, odobrenja i drugu potrebnu dokumentaciju radi obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, te da će primjerak rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, kada su isti potrebni za obavljanje djelatnosti u predmetnom prostoru, dostaviti bez odgađanja ZAKUPODAVCU,
- da će za cjelokupni ugovoreni rok trajanja ovog zakupnog odnosa sklopiti policu osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti prema trećima (opća odgovornost), odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni slučaj dogodi u Poslovnom prostoru i/ili u vezi s korištenjem ZAKUPNIKOVIH usluga za vrijeme trajanja zakupa, te da će takvu policu osiguranja dostaviti ZAKUPODAVCU na uvid svake godine trajanja ovog Ugovora, a nakon ugovaranja iste,
- da će izgled objekta, njegovo unutarnje i vanjsko uređenje, radnu odjeću i obuću osoblja te sitan inventar koji koristi prilagoditi, odnosno uskladiti s izgledom i standardima objekata ZAKUPODAVCA u okruženju i to po uputama ZAKUPODAVCA, kao i da će obavijestiti ZAKUPODAVCA prije svake nabave dobara prilikom uređenja objekta ili njegovih dijelova, i to: radne odjeće i obuće, vanjskog i unutarnjeg namještaja, sredstava za zaštitu od atmosferilija (suncobrani, tende i slično), zavjesa, keramičkih pločica, vanjske stolarije, boje zidova i vrste materijala korištenih na istima, odnosno prilikom drugih sličnih radova i/ili nabave dobara, osobito onih koji se odnose na dijelove u kojima borave gosti, te se obvezuje zatražiti i dobiti pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA kao potvrdu da je isto usklađeno sa standardima ZAKUPODAVCA,
- da će najkasnije 15 (petnaest) dana prije početka obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, i to za svaku godinu u kojoj je ovaj Ugovor na snazi, dostaviti ZAKUPODAVCU košaricu sa popisom 50 (pedeset) proizvoda koji će biti jeftiniji u odnosnu na ostatak proizvoda iz istog asortimana, a prema

popisu koji je sastavni dio ovog Ugovora, a istu će obvezu ZAKUPNIK imati po pozivu ZAKUPODAVCA s rokom odgovora od 7 (sedam) dana te u slučaju promjene cijene tih proizvoda u roku od 7 (sedam) dana od dana takve promjene,

- da će posebno paziti na urednost i čistoću Poslovnog prostora i okoline Poslovnog prostora kao i samih proizvoda koje će prodavati u istome, i to prema najvišim standardima djelatnosti koju će obavljati u Poslovnom prostoru,
- da će se u Poslovnom prostoru pridržavati svih mjerodavnih propisa i uzanci uobičajenih za djelatnost koju će obavljati te da će se naročito pri tome pridržavati uputa ZAKUPODAVCA,
- da će Poslovni prostor koristiti i čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- da će o svom trošku provoditi propisane mjere protupožarne zaštite, te sve mjere koje u odnosu na osobe koje rade po njegovu nalogu, proizlaze iz propisa o sigurnosti života i zdravlja, zaštite na radu te prijave rada nadležnim službama,
- da će Poslovni prostor održavati u stanju u kome se on može upotrebljavati za svrhu određenu ovim Ugovorom, pridržavajući se pri tome tehničkih propisa i normativa te ZAKUPODAVCA bez odgađanja pisano obavijestiti o svakoj šteti koja nastane na Poslovnom prostoru,
- da će Poslovni prostor označavati tabelama, panoima i drugim oznakama, samo uz pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA, a u suprotnom, dozvoljava da ih ZAKUPODAVAC može ukloniti o trošku ZAKUPNIKA,
- ZAKUPNIK se obvezuje da će zaprimljeni Poslovni prostor vratiti ZAKUPODAVCU u prvobitnom stanju kakvog je i zatekao prilikom stupanja u posjed, podložno izmjenama i unapređenjima odobrenih od strane ZAKUPODAVCA sukladno ovom Ugovoru,
- da ce o svom trošku otkloniti sve kvarove koji mogu nastati u Poslovnom prostoru, odnosno da će sanirati sva eventualna oštećenja nastala na predmetnom prostoru uporabom i korištenjem istog te djelovanjem vanjskih utjecaja, a na koje ZAKUPODAVAC nije mogao utjecati,
- da će prije početka obavljanja djelatnosti za pojedinu turističku sezonu ZAKUPODAVCU, na njegov obrazloženi zahtjev, dostaviti popis automobila s registarskim oznakama koje koristi, radi kontrole ulaska i izlaska iz kampa BIJELA UVALA kojom će prilikom ugovorne strane dogovoriti i ostale uvjete (npr. korištenje parkirališta i slično)
- da će prilikom korištenja prijevoznih sredstava u kampu BIJELA UVALA odobrenih od strane ZAKUPODAVCA poštivati kućni red i ostale upute ZAKUPODAVCA,
- da će dostaviti i bez odgađanja ažurirati popis zaposlenih osoba u Poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora,
- da će uredno izvršavati i sve ostale obveze iz ovog Ugovora i Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

ZAKUPODAVAC se obvezuje periodično ZAKUPNIKU dostavljati rezultate ocjena anketa zadovoljstva gostiju, a vezano za Poslovni prostor. Temeljem iste, ZAKUPNIK je dužan poboljšati operativne procese u Polovnom prostoru, a kako bi dosegao traženi standard obavljanja ugovorene djelatnosti u Polovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPODAVAC može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da ZAKUPNIK ne izvršava bilo koju obvezu preuzetu sukladno prethodnim stavcima ovog članka.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 14. (četrnaesti)

Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ovaj Ugovor može prestati i otkazom od strane ZAKUPODAVCA, ali isključivo ukoliko uslijed rekonstrukcije više nije planirano obavljanje djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda na tom prostoru.

Ovaj Ugovor može prestati i raskidom zbog neispunjenja obveza iz ovog Ugovora i to pod uvjetom da je ugovorna strana koja krši obveze prethodno, na dokaziv način, pozvana na ispunjenje obveze i da joj je ostavljen za to primjeren rok od najmanje 8 (osam) dana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine između istih sklopljeni slijedeći Ugovori o zakupu (ukupno 17 Ugovora o zakupu): 1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ČERVAR PORAT (Trg pod hrastom)", 2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ZEC LOTOSI-ZORNA", 3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (pored recepcije)", 4) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN KANEGRA", 5) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN STELLA MARIS", 6) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET „RIVA" ČERVAR PORAT", 7) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP BIJELA UVALA", 8) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ZELENA LAGUNA", 9) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA", 10) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ULIKA", 11) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET PLAVA LAGUNA-GALIJOT", 12) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET GRŽINA - BELLEVUE", 13) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN POLYNESIA", 14) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)", 15) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP SAVUDRIJA, 16) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP FINIDA" te 17) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP STELLA MARIS".

U slučaju otkaza ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka, otkazni rok traje do kraja godine u kojoj je isti pisanim putem priopćen ZAKUPNIKU. U slučaju raskida ovog Ugovora o zakupu sukladno stavku 3. (trećem) ovog članka, otkazni rok traje 8 (osam) dana od kada je raskid pisanim putem priopćen drugoj ugovornoj strani.

Potpisom ovog Ugovora, ZAKUPNIK izričito pristaje da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti i ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u stavku 4. (četvrtom) ovog članka ukoliko se ovaj Ugovor raskine zbog razloga koji leže na strani ZAKUPNIKA i to uz iste uvjete raskida i uz isti otkazni rok kako je navedeno u prethodnom stavku ovog članka, a koji uvjeti raskida i otkazni rok vrijede kako za ovaj Ugovor tako i za sve ostale Ugovore o zakupu navedene u stavku 4. (četvrtom) ovog članka. Ukoliko se ovaj Ugovor o zakupu raskine zbog uzroka koji leže na strani ZAKUPNIKA, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje platiti ZAKUPODAVCU, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj je ovaj Ugovor raskinut, i ugovornu kaznu u istoj visini.

U slučaju da ZAKUPNIK samovoljno napusti Poslovni prostor ili prestane u istome obavljati ugovorenu djelatnost u razdoblju iz članka 5. (petog) ovog Ugovora, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj se desi taj slučaj, i na plaćanje ugovorne kazne u istoj visini. Radi izbjegavanja svake sumnje, neće se smatrati da je došlo do napuštanja Poslovnog prostora, odnosno, neobavljanja djelatnosti u istome ukoliko isto nastupi zbog kvara na Poslovnom prostoru ili drugog razloga na koji ZAKUPNIK nije mogao utjecati, uz uvjet da takav kvar ili drugi nedostatak nije dužan otkloniti ZAKUPNIK sukladno odredbama ovog Ugovora.

Za svo vrijeme trajanja ovog zakupnog odnosa, ZAKUPNIK se obvezuje u roku od 30 (trideset) dana nakon promjene većinskog vlasništva nad istim o tome obavijestiti ZAKUPODAVCA. U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi na način određen u prethodnoj rečenici, ZAKUPODAVAC će biti ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu pri čemu se smatra da je to razlog za raskid ovog Ugovora koji leži na strani ZAKUPNIKA.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane se obvezuju za svaku statusnu promjenu kao i za promjenu adrese te tvrtke pisano obavijestiti drugu ugovornu stranu u roku od 15 (petnaest) dana od takve promjene.

Ugovor o zakupu otkazuje se (isključivo od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka) i/ili raskida u pisanom obliku, dostavom drugoj strani putem adresa sjedišta navedenih u ovom Ugovoru preporučenom poštom s povratnicom, te se otkaz ili raskid smatraju dostavljenim na dan potpisa povratnice. Ukoliko tako poslani otkaz ili raskid nije primljen, isti će biti ponovno upućen preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK nije ovlašten potraživati povrat proporcionalnog iznosa naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, naknade ili troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj ovaj Ugovor prestaje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom „promijenjene okolnosti" sukladno Zakonu o obveznim odnosima u ovom ugovornom odnosu neće smatrati, između ostalog, promjena vlasništva nad ijednom ugovornom stranom, pad prihoda ijedne ugovorne strane, općenito pad turističkog prometa, općenito pad broja noćenja gostiju.

Članak 15. (petnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ukoliko su na snazi minimalni uvjeti vezani uz ZAKUPNIKA, isti se obvezuje u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka ovog Ugovora odjaviti djelatnost u Poslovnom prostoru i o navedenom podnijeti dokaz ZAKUPODAVCU.

U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi prema prethodnom stavku ovog članka, suglasan je i ovlašćuje ZAKUPODAVCA da nakon proteka roka iz stavka 1. (prvog) ovog članka, i to putem radnika kojeg će ZAKUPODAVAC na to ovlastiti posebnom punomoći, u ime i za račun ZAKUPNIKA te u svojstvu njegova punomoćnika, pred nadležnim tijelima provede postupak odjave Poslovnog prostora,

odnosno postupak prijenosa minimalnih tehničkih uvjeta na sebe ili treću osobu, a prema propisima koji reguliraju predmetnu djelatnost i minimalne uvjete.

Članak 16. (šesnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK se obvezuje Poslovni prostor i preuzetu opremu predati u posjed ZAKUPODAVCU slobodan od njegovih stvari i osoba u daljnjem roku 8 (osam) dana. Iznimno od prethodne rečenice, u slučaju prestanka ovog Ugovora istekom vremena, ZAKUPNIK je obvezan Poslovni prostor osloboditi od osoba i vlastitih stvari i predati ga u posjed ZAKUPODAVCU najkasnije posljednjeg dana trajanja zakupa, sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da preuzima obvezu da će za svaki dan kašnjenja u predaji Poslovnog prostora u posjed ZAKUPODAVCA sukladno prethodnom stavku ovog članka, ZAKUPODAVCU dnevno plaćati ugovornu kaznu u iznosu od 200,00 EUR (dvjesto eura i 00/100), s time da ukupni iznos ugovorne kazne po ovoj osnovi ne može prijeći godišnji iznos naknade iz članka 7. (sedmog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da u slučaju da ni nakon pisanog poziva ZAKUPODAVCA na predaju Poslovnog prostora ZAKUPNIK ne postupi po istom, ZAKUPODAVAC je ovlašten imenovati tročlanu komisiju koja će biti ovlaštena ući u predmetni prostor, isti preuzeti u posjed, a zatečene stvari koje nisu utvrđene zapisnikom iz članka 4. (četvrtog) ovog Ugovora skupiti i na prikladan način deponirati, isključivo o trošku ZAKUPNIKA, u prostoru prema odluci ZAKUPODAVCA. ZAKUPNIK se potpisom ovog Ugovora izričito i svojevoljno odriče prava na posjedovnu zaštitu u slučaju preuzimanja posjeda od strane ZAKUPODAVCA na način ugovoren ovim stavkom.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da će u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, pored ugovorne kazne za kašnjenje iz stavka 2. (drugog) ovog članka, biti dužan plaćati ZAKUPODAVCU i skladištenje stvari u iznosu 25,00 EUR (dvadeset pet eura i 00/100) dnevno. Nakon proteka godine dana od takvog skladištenja, ZAKUPODAVAC je ovlašten uništiti predmetne stvari i/ili ih se na kakav drugi način riješiti, a sve o trošku ZAKUPNIKA i bez ikakve odgovornosti za štetu ili naknadu za takva uništenja, a na što ZAKUPNIK izričito pristaje potpisivanjem ovog Ugovora.

O provedenim radnjama ZAKUPNIK će biti pravodobno obaviješten na adresu navedenu u uvodu ovog Ugovora.

Ništa u ovom Ugovoru ne isključuje prava koje ZAKUPODAVAC ima već temeljem zakona, a radi ostvarivanja svojih tražbina prema ZAKUPNIKU.

Članak 17. (sedamnaesti)

Sve ugrađene, a neodvojive pertinencije kao i oprema preuzeta pri sklapanju ovog Ugovora ostaju u vlasništvu ZAKUPODAVCA, za što ZAKUPNIK nema pravo potraživati nikakvu naknadu vrijednosti odnosno troškova od ZAKUPODAVCA, a pokretni odnosno odvojivi dio naknadno

nabavljene ili ugrađene opreme (odvojive pertinencije), osim ako nije drugačije određeno člankom 9. ovog Ugovora, ZAKUPNIK ima pravo odnijeti ukoliko time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 18. (osamnaesti)

O primopredaji Poslovnog prostora nakon prestanka zakupnog odnosa ugovorne strane sačiniti će posebni zapisnik o stanju u kojem se nalaze predmetni prostor i oprema u vrijeme predaje, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19. (devetnaesti)

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine sklopile i Sporazum kojim su dodatno regulirali međusobne odnose koje se tiču i ovog Ugovora o zakupu, a koji Sporazum je priložen ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

Za sve sporove koji bi mogli nastati povodom izvršenja ili tumačenja odredbi ovog Ugovora i/ili njegovih dodataka, ugovorne strane su suglasne da će spor nastojati riješiti dogovorno na osnovi uzajamnog uvažavanja stavova.

Ukoliko se spor ne riješi na način iz prethodnog stavka ovog članka, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu ZAKUPODAVCA.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svu komunikaciju u provedbi ovog Ugovora, osim ako je za pojedine slučajeve ovim Ugovorom određeno da se vrše na drugi način, vršiti putem slijedećih e-mail adresa:

- za ZAKUPODAVCA: zakupi@plavalaguna.com te
- za ZAKUPNIKA: nekretnine@studenac.hr.

Svaka će ugovorna strana o svome trošku i riziku obavijestiti drugu o promjeni e-mail adrese iz prethodnog stavka ovog članka kao i promjeni adrese naznačene u zaglavlju ovog Ugovora.

Rokovi ugovoreni ovim Ugovorom počinju teći od dostave preporučene pošiljke s povratnicom. Dostava pošiljke će se smatrati izvršenom potpisom povratnice. Ukoliko prva pošiljka nije primljena, ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju slanja pismena drugoj strani na e-mail adrese iz stavka 4. (četvrtog) ovog članka dostava će se smatrati izvršenom idući radni dan od dana slanja pismena drugoj strani.

Članak 20. (dvadeseti)

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) izvornika koje zadržavaju javni bilježnik za potrebe ovjere i ZAKUPODAVAC, dok će se za ostale potrebe sačiniti istodobne ovjerene preslike u 4 (četiri) primjeraka, po 2 (dva) za svaku od ugovornih strana.

Troškove ovjere potpisa i istodobnih ovjerenih preslika u cijelosti snosi ZAKUPNIK.

Članak 21. (dvadeset prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor neće stupiti na snagu ukoliko ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 2. (drugog) Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Članak 22. (dvadeset drugi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su ovaj Ugovor zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

PLAVA LAGUNA d.d.
poreč
34

Ivan Runko

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk,
Predsjednik Uprave

Filip Bilanović,
član Uprave

STUDENAC

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,
FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-8002/2023
Split, 28.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora "MARKET KAMP BIJELA UVALA" sklopljen 22.09.2023. godine između PLAVA LAGUNA d.d., kao Zakupodavca i STUDENAC d.o.o., kao Zakupnika - ovjerena pod brojem OV-8002/2023 dana 28.09.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 15 stranica i ovjerava se u 3 primjerka na zahtjev stranke: MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 6,53 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-8003/2023
Split, 28.09.2023.

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRIPRAVNIK
Ivana Brajković Malenica

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Republika Hrvatska JAVNI BILJEŽNIK MIRJANA POPOVAC SPLIT

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Uprave Broj: 01/16/2024/18, Urbroj: 01-01-2024-1 od dana 20.12.2024. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Andrija Topić kao član Uprave s druge strane,

sklopili su u Poreču, dana 10.12.2025. (desetog prosinca dvije tisuće dvadeset pete) godine, slijedeći

DODATAK
UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
„MARKET KAMP BIJELA UVALA"
br. 2/2025

Članak 1. (prvi)

Stranke ovog Dodatka su suglasne da su dana 22.09.2023. godine sklopile Ugovor o zakupu kojim je ZAKUPODAVAC dao, a ZAKUPNIK primio u zakup prostor pod nazivom „MARKET KAMP BIJELA UVALA", u izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 52 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč-Parenzo u zk.ul.br. 591 za k.o. Funtana, a koji se prostor nalazi u sklopu autokampa BIJELA UVALA, na adresi u Funtani, ulica Bijela uvala 5, te koji se sastoji od prodajnog prostora marketa, skladišnog prostora, prostora za ambalažu, prostora za rashladne uređaje, sanitarija i garderobe zaposlenih, komunikacije, hodnika, prostora za kompresore, gospodarskog dvorišta i natkrivene istovarne rampe, ukupne površine 1.355,23 m2, kao i da su dana 09.02.2024. godine sklopile dodatak navedenom Ugovoru koji su izmijenili iznos paušalnih troškova iz čl. 8. (osmog) navedenog Ugovora (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu).

Članak 2. (drugi)

Stranke ovog Dodatka suglasno utvrđuju da je ZAKUPODAVAC, neovisno o odredbi čl. 9. (devetog) stavka 7. (sedmog) Ugovora o zakupu, tijekom 2025. godine sam izvršio ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi poslovni prostor koji je predmet Ugovora o zakupu, i to na način da je sanirao krov cijele te građevine, odnosno krov cijelog poslovnog prostora koji je predmet Ugovora o zakupu, i to za ukupnu naknadu u visini od 75.268,20 EUR (sedamdeset pet tisuća dvjesto šezdeset osam eura i 20/100) sukladno ovom Dodatku priloženom troškovniku.

Slijedom svega navedenog u prethodnom stavku ovog članka, stranke ovog Dodatka suglasno utvrđuju da će za iznos naknade iz prethodnog stavka ovog članka povećati iznos godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) Ugovora o zakupu za 2025. godinu, i to na način da će ZAKUPODAVAC odmah po potpisivanju ovog Dodatka ispostaviti ZAKUPNIKU fakturu u iznosu od 75.268,20 EUR (sedamdeset

pet tisuća dvjesto šezdeset osam eura i 20/100) uvećano za porez na dodanu vrijednost, a koja faktura dospijeva dana 31.01.2026. godine.

Članak 3. (treći)

Toliko utvrđeno ovim Dodatkom, a posebno prethodnim člankom ovog Dodatka, stranke suglasno utvrđuju da se u Ugovoru o zakupu, u čl. 9. (devetom) stavak 7. (sedmi) mijenja i glasi kako dalje slijedi:

„Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu, a u svrhu podizanja kvalitete poslovanja u Poslovnom prostoru izvršiti ulaganje u isti u iznosu do najviše 608.173,80 EUR (šeststo osam tisuća sto sedamdeset tri eura i 80/100) bez PDV-a, pri čemu će ulaganja u opremu koju će ZAKUPNIK koristiti u Poslovnom prostoru iznositi najviše 297.722,00 EUR (dvjesto devedeset sedam tisuća sedamsto dvadeset dva eura i 00/100) bez PDV-a, a ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi Poslovni prostor će iznositi najviše 310.451,80 EUR (tristo deset tisuća četiristo pedeset jedan euro i 80/100) bez PDV-a, a sve sukladno dogovoru ugovornih strana. Navedeni ukupni iznos uključuje ulaganja u građevinu i opremu sukladno Troškovniku koji će biti priložen sporazumu o ulaganju kako dalje slijedi".

Članak 4. (četvrti)

U preostalom dijelu ostaju na snazi odredbe Ugovora o zakupu i njegovog ranijeg dodatka iz članka 1. (prvog) ovog Dodatka u neizmijenjenom obliku.

Članak 5. (peti)

Ovaj je Dodatak zajednički sastavljen te je sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku od stranaka.

Članak 6. (šesti)

Stranke Dodatka suglasno utvrđuju da su ovaj Dodatak zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

Ivan Runko
Predsjednik Uprave

PLAVA LAGUNA d.d. Poreč 34

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk, Andrija Topić,
član Uprave

STUDENAC

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/25, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2024. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave s druge strane,

sklopili su u Poreču, dana 09.02.2024. (devetog veljače dvije tisuće dvadeset četvrte) godine, slijedeći

DODATAK
UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
br. 1/2024

Članak 1. (prvi)

Stranke ovog Dodatka su suglasne da su dana 22.09.2023. godine sklopile Ugovor o zakupu kojim je ZAKUPODAVAC dao, a ZAKUPNIK primio u zakup prostor pod nazivom „MARKET KAMP BIJELA UVALA", u izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 52 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč-Parenzo u zk.ul.br. 591 za k.o. Funtana, a koji se prostor nalazi u sklopu autokampa BIJELA UVALA, na adresi u Funtani, ulica Bijela uvala 5, te koji se sastoji od prodajnog prostora marketa, skladišnog prostora, prostora za ambalažu, prostora za rashladne uređaje, sanitarija i garderobe zaposlenih, komunikacije, hodnika, prostora za kompresore, gospodarskog dvorišta i natkrivene istovarne rampe, ukupne površine 1.355,23 m2 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Dodatkom mijenjaju visinu troškova korištenja zakupljenog prostora iz prethodnog stavka.

Članak 2. (drugi)

Toliko utvrđeno ovim Dodatkom stranke suglasno utvrđuju da se u Ugovoru o zakupu, u čl.8. (osmom) stavak 2. (drugi) mijenja i glasi kako dalje slijedi:

„Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od 13.823,35 EUR (trinaest tisuća osamsto dvadeset tri eura i 35/100) bez PDV – a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- *prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,*
- *drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.".*

Članak 3. (treći)

U preostalom dijelu ostaju na snazi odredbe Ugovora o zakupu iz članka 1. (prvog) ovog Dodatka u neizmijenjenom obliku.

Članak 4. (četvrti)

Ovaj je Dodatak zajednički sastavljen te je sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku od stranaka.

Članak 5. (peti)

Stranke Dodatka suglasno utvrđuju da su ovaj Dodatak zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

Ivan Runko

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk, Predsjednik Uprave

Filip Bilanović, član Uprave

STUDENAC
Studenac d.o.o.
Četvrt Ripnjak 17
21310 Omiš

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/1, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2023. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, s druge strane

sklopili su u Poreču, dana 22.09.2023. (dvadeset drugog rujna dvije tisuće dvadeset treće) godine, slijedeći

U G O V O R
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
„MARKET ZEC LOTOSI - ZORNA"

I. PREDMET ZAKUPA I NJEGOVO KORIŠTENJE

Članak 1. (prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Ugovorom ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor ZAKUPODAVCA pod nazivom „MARKET ZEC LOTOSI - ZORNA", koji se nalazi u sklopu Centralne recepcije turističkog kompleksa Zelena laguna, izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 5570 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč-Parenzo u zk.ul.br. 5771 k.o. Poreč, Ulica Zelena laguna 14, Poreč, ukupne površine 139,00 m2. Sastoji se od prostora trgovine, kancelarije, prostora za prodaju kruha i slastica, priručnog skladišta i sanitarija, te dodatne prostorije (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor). Pozicija i tlocrtni prikaz Poslovnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, s postojećom opremom. Popis opreme predmetnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA strukturalna stabilnost ili zahtjevi o sigurnosti Poslovnog prostora, te ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti obavljanja djelatnosti ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru zbog tog razloga, ZAKUPODAVAC se obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. stavka 1. ovog Ugovora.

U slučaju da nastupe okolnosti navedene u prethodnom stavku ovog članka, ZAKUPNIK se odriče prava na povrat sredstava uloženih u Poslovni prostor iz stavka 1. (prvog) ovog članka., kao i prava na nadoknadu izgubljene zarade.

Članak 2. (drugi)

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, i to od dana 02.11.2025. godine do dana 31.10.2030. godine.

U slučaju da u početnoj i/ili završnoj godini zakupnog odnosa zakup traje kraće od 12 (dvanaest) kalendarskih mjeseci, ZAKUPNIK nema pravo na proporcionalno umanjenje naknade, sve obzirom na sezonsko obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, osim ako ugovorne strane drukčije ne dogovore.

Članak 3. (treći)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Poslovni prostor daje u zakup isključivo za namjenu obavljanja djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda.

Poslovni prostor ZAKUPNIK nije ovlašten adaptacijom, doinvestiranjem ili po bilo kojoj drugoj osnovi prenamijeniti u svrhe različite utanačenju iz prethodnog stavka ovog članka.

Prije izvršenja bilo kakve preinake i/ili građevinskih radova u Poslovnom prostoru, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, ZAKUPNIK je dužan tražiti i dobiti pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA.

Ukoliko ZAKUPNIK postupi suprotno prethodnom stavku ovog članka, odgovara time za počinjenu štetu ZAKUPODAVCU, koji u tom slučaju ima pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora, dok sve učinjeno ostaje u trajnom vlasništvu ZAKUPODAVCA, bez obveze naknade investiranog, te potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da se odriče prava potraživati naknadu troškova od ZAKUPODAVCA s navedene osnove, odnosno tražiti da se vrijednosti istih kompenzira s iznosom naknade. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVAC je također ovlašten vratiti Poslovni prostor u prijašnje stanje, a sve o trošku ZAKUPNIKA.

Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaju Poslovnog prostora u posjed ZAKUPNIKU izvršiti najkasnije u roku 15 (petnaest) dana od dana predviđenog kao dana u kojem će se Poslovni prostor dati ZAKUPNIKU u zakup sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

O primopredaji Poslovnog prostora će se sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi stvarno stanje predmetnog prostora i opreme, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

Članak 5. (peti)

ZAKUPNIK se obvezuje da će u Poslovnom prostoru obavljati djelatnost tijekom godine, i to najmanje za cijelo vrijeme otvorenosti turističkog kompleksa ZELENA LAGUNA, te da će dnevno radno vrijeme dogovorno utvrditi sa ZAKUPODAVCEM.

Članak 6. (šesti)

ZAKUPNIK potvrđuje da je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora i uvjetima poslovanja u istom, te u tom smislu isključuje svaku odgovornost ZAKUPODAVCA za bilo kakve moguće njegove materijalne i funkcionalne nedostatke, a koji bi mogli biti od utjecaja na obavljanje djelatnosti u njemu na način da isto bude privremeno ili stalno ograničeno i/ili onemogućeno, osim ukoliko se takvi nedostaci odnose na strukturalnu stabilnost ili zahtjeve o sigurnosti navedenog Poslovnog prostora, što je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA.

Eventualne nedostatke u odnosu na zakonske i druge propise u pogledu tehničkih i drugih uvjeta i/ili zahtjeva, ZAKUPNIK će otkloniti o svom trošku bez obzira predstavljaju li redovne ili izvanredne popravke i održavanja.

ZAKUPNIK je dužan ZAKUPODAVCU i osobama koje on na to ovlasti, omogućiti pristup u Poslovni prostor u svrhu provođenja godišnje inventure, odnosno uvida u stanje predmetnog prostora radi utvrđivanja koristi li ga ZAKUPNIK u skladu s odredbama ovog Ugovora i pozitivnih propisa. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVČEV pristup i pregled ni u kojem slučaju ne ograničava prava ZAKUPODAVCA koja ima temeljem Ugovora niti se smatra ZAKUPODAVČEVIM odobrenjem stanja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK se obvezuje predati ključeve Poslovnog prostora ZAKUPODAVCU za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup predmetnog prostora, ukoliko je isti na javnom nadmetanju objavljen dok je ovaj Ugovor o zakupu još na snazi. ZAKUPODAVAC je ovlašten Poslovni prostor otvoriti i pokazati zainteresiranim osobama za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup navedenog prostora, te nije ovlašten ni na koji drugi način raspolagati istim za razdoblje prije prestanka zakupa sa ZAKUPNIKOM. Ugovorne strane suglasne su da će prije predaje ključeva sačiniti zapisnik o primopredaji ključeva koji će biti potpisan od obje ugovorne strane.

II. NAKNADA I DRUGI TROŠKOVI

Članak 7. (sedmi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju godišnju naknadu za korištenje Poslovnog prostora u visini od 97.303,00 EUR (devedeset sedam tisuća tristo tri eura i 00/100) uvećano za porez na dodanu vrijednost.

ZAKUPNIK je obvezan plaćati naknadu iz prethodnog stavka ovog članka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA u dva jednaka obroka i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Godišnji iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka za svaku godinu nakon prve uvećava se za visinu prosječne godišnje inflacije u Europskoj uniji utvrđene za prethodnu kalendarsku godinu mjerene HICP metodologijom koju objavljuje Eurostat. U slučaju da se za određenu godinu utvrdi prosječna godišnja inflacija s negativnim predznakom, godišnji se iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka utvrđuje u visini jednakoj kao i u prethodnoj godini.

Plaćanja prema ZAKUPODAVCU će se izvršiti na način da će se s naslova naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka najprije izvršiti plaćanje eventualnih zateznih kamata za zaostala plaćanja, a potom same naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora o zakupu (od najranije do najrecentnije). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je gore navedeni način plaćanja prihvaćen i vrijedi i onda ako bi ZAKUPNIK naznačio drukčije.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom godišnja naknada, a kako bi se isključila svaka dvojba, podrazumijeva naknada za svaku započetu kalendarsku godinu trajanja zakupa bez obzira traje li punih 12 mjeseci.

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ukoliko ZAKUPNIK ne plati naknadu iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškove iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora u ugovorenom roku, a niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene ZAKUPODAVCA. Opomena iz ovog stavka bit će poslana ZAKUPNIKU na adresu iz ovog Ugovora preporučenom poštom s povratnicom te se ista smatra dostavljenom na dan potpisa povratnice. Ukoliko ZAKUPNIK ne primi tako poslanu opomenu ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te se u tom slučaju dan primitka navedene opomene smatra dan predaje preporučene pošiljke pošti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK u obvezi plaćanja naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i svih ostalih troškova koji terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa bez obzira je li Poslovni prostor otvoren za javnost, te je ZAKUPNIK istu dužan plaćati i u slučaju da bi mu u postupku nadzora poslovanja, a zbog propusta u zakonitosti rada, bilo zabranjeno obavljati ugovorenu djelatnost.

Radi izbjegavanja svake sumnje, u slučaju da ZAKUPNIK ne može obavljati djelatnost u poslovnom prostoru iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora zbog rekonstrukcije turističkog kompleksa ZELENA LAGUNA ili drugih razloga uslijed kojih je turistički kompleks ZELENA LAGUNA zatvoren cijelu sezonu, on u tom slučaju nije dužan platiti godišnju naknadu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora te se važenje ovog Ugovora tada produžuje za godinu dana, a što će Ugovorne strane pisano osnažiti Dodatkom ovog Ugovora o zakupu, no ako kojim slučajem do potpisa Dodatka i ne dođe produljenje će svakako biti primijenjeno.

Članak 8. (osmi)

ZAKUPNIK se obvezuje plaćati i troškove potrošnje električne energije, vode i eventualnih drugih energenata, te troškove komunalne naknade, slivnih voda, odvoza smeća, te svih ostalih troškova i pristojbi koje terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa.

Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od 1.401,12 EUR (tisuću četiristo jednog eura i 12/100) bez PDV - a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Troškove potrošnje električne energije i vode ZAKUPNIK plaća prema stvarnoj potrošnji, i to temeljem ispostavljenih mjesečnih računa ZAKUPODAVCA, do 10. (desetog) u mjesecu za prethodni mjesec, na temelju očitanja brojila zadnjeg dana u mjesecu za koji se vrši plaćanje, uz obvezu da do 15. (petnaestog) u mjesecu dostavi ZAKUPODAVCU dokaz o izvršenom plaćanju istih. ZAKUPODAVAC će uz račun priložiti presliku očitane potrošnje sa brojila.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove iz stavka 2. (drugog) ovog članka korigirati pod uvjetom da su cijene tih usluga promijenjene za najmanje 5% (pet posto) u odnosu na prethodni obračun.

Članak 9. (deveti)

ZAKUPNIK je dužan plaćati sve poreze, doprinose i druga davanja koja mogu proizaći iz ovog Ugovora ili s osnova obavljanja njegove djelatnosti u Poslovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPNIK snosi troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora, odnosno troškove održavanja istog na razini u kojoj je zaprimljen u posjed, uz uvažavanje dotrajalosti do koje dolazi zbog redovnog korištenja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu, a u svrhu podizanja kvalitete poslovanja u Poslovnom prostoru izvršiti ulaganje u isti u iznosu do najviše 157.057,00 EUR (sto pedeset sedam tisuća pedeset sedam eura i 00/100) bez PDV-a, pri čemu će ulaganja u opremu koju će ZAKUPNIK koristiti u Poslovnom prostoru iznositi najviše 89.524,00 EUR (osamdeset devet tisuća petsto dvadeset četiri eura i 00/100) bez PDV-a, a ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi Poslovni prostor će iznositi najviše 67.533,00 EUR (šezdeset sedam tisuća petsto trideset tri eura i 00/100) bez PDV-a, a sve sukladno dogovoru ugovornih strana. Navedeni ukupni iznos uključuje ulaganja u građevinu i opremu sukladno Troškovniku koji će biti priložen sporazumu o ulaganju kako dalje slijedi.

O ulaganju iz prethodnog stavka i svim njegovim bitnim pitanjima ugovorne će se strane međusobno sporazumjeti pisanim putem te će Troškovnik ulaganja biti priložen navedenom sporazumu kao sastavni dio.

Ugovorne strane suglasne su da će se iznos godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora povećati za iznos izvršenih, dokumentiranih i priznatih ulaganja u građevinu od strane Zakupodavca i to u svakoj godini u kojoj su takva ulaganja zaista i izvršena, i to odmah u mjesecu u kojem su ta ulaganja okončana, a s obzirom da navedeno ulaganje u odnosu na ZAKUPNIKA predstavlja ulaganje u tuđu imovinu i povećanje vrijednosti tuđe imovine. Odgovarajući iznosi tako uvećanih godišnjih naknada, koji predstavlja iznos izvršenih ulaganja u građevinu, kompenzirat će se sa iznosom ulaganja za Poslovni prostor u toj godini, a na temelju međusobno ispostavljenih faktura. Navedene će si fakture ugovorne strane međusobno početi ispostavljati odmah po izvršenom ulaganju u građevinu u svakoj godini trajanja zakupa u kojoj je takvo ulaganje zaista i izvršeno, te će imovina nastala ulaganjem u Poslovnom prostor kako je prethodno opisano, postati vlasništvo ZAKUPODAVCA. Tako izvršena ulaganja u građevinu ne mogu se kompenzirati s iznosima godišnjih naknada u novcu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora.

U slučaju isteka ovog Ugovora ili prestanka ovog Ugovora zbog razloga koji leže na ZAKUPNIKOVOJ strani, isti se potpisom ovog Ugovora izričito odriče svojih potraživanja na ime ulaganja u tuđu imovinu koja su preostala na dan prestanka ovog Ugovora, a u korist ZAKUPODAVCA.

ZAKUPNIK je ovlašten prilikom iseljenja iz Poslovnog prostora iznijeti samo svoje pokretne stvari i opremu, i to samo pod uvjetom da su sva potraživanja po osnovi godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, individualnih i zajedničkih troškova prema ZAKUPODAVCU podmirena, kao i da time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 10. (deseti)

Osim ako nije drugačije određeno ovim Ugovorom, plaćanja računa ispostavljenih temeljem ovog Ugovora dospijevaju u roku 8 (osam) dana od dana ispostave računa.

III. OSIGURANJE POTRAŽIVANJA

Članak 11. (jedanaesti)

Radi osiguranja naplate potraživanja iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, kao i svih ostalih eventualnih tražbina ZAKUPODAVCA koje bi mogle proizaći iz ovog Ugovora, ZAKUPNIK se obvezuje uz ovaj Ugovor predati ZAKUPODAVCU 2 (dvije) uredno ispunjene i potvrđene bjanko zadužnice na iznose do po 150.000,00 EUR (sto pedeset tisuća eura i 00/100). Bjanko zadužnice iz prethodne rečenice koristit će se i za osiguranje navedenih tražbina u ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u članku 14. (četrnaestom) stavku 4. (četvrtom) ovog Ugovora.

ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da se u slučaju neplaćanja osiguranih potraživanja ZAKUPODAVCA o njihovoj dospjelosti dugovani iznos s bjanko zadužnica iz prethodnog stavka ovog članka zaplijeni sa svih njihovih računa te uplati u korist ZAKUPODAVCA na njegov žiro račun IBAN: HR1623400091100017577 otvoren kod PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. Zagreb.

ZAKUPODAVAC ima pravo svaki puta kada ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14 (četrnaestog) ili 16. (šesnaestog) ovog Ugovora ili bilo koju drugu eventualnu tražbinu iz ovog Ugovora, tražiti naplatu dospjelog potraživanja putem zadužnica iz stavka 1. (prvog) ovog članka.

U slučaju da ZAKUPODAVAC naplati svoja potraživanja putem predmetnih zadužnica, ZAKUPNIK je obvezan na prvi zahtjev ZAKUPODAVCA nadomjestiti iskorištene zadužnice adekvatnim brojem novih zadužnica u roku 8 (osam) dana od dana zaprimanja takvog zahtjeva. Nedostavljanje novih zadužnica u predviđenom roku, predstavlja opravdani razlog za raskid ovog ugovora.

Ovim Ugovorom ugovorne strane suglasno utvrđuju da će radi osiguranja tražbine ZAKUPODAVCA iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, te svih eventualnih tražbina koje bi mogle proizaći iz istog, sklopiti i zaseban Ugovor o osiguranju novčane tražbine, kojim će ZAKUPNIK dati u zalog nekretnine u njegovom vlasništvu označene kao k.č.br. 668/1 i k.č.br. 668/2, a koje nekretnine dolaze upisane pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Pazin u z.k. uložak broj 3460, za katastarsku općinu 322440 PAZIN. ZAKUPODAVAC izjavljuje da će u slučaju prodaje navedene nekretnine, na zahtjev ZAKUPNIKA, bez odgađanja, dostaviti ispravu podobnu za brisanje navedenog založnog prava u zemljišnim knjigama, uz uvjet da ZAKUPNIK prethodno dostavi ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja navedenog potraživanja prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.). Ukoliko dođe do pada vrijednosti nekretnine dane u zalog, njezinog uništenja i/ili do drugih okolnosti zbog kojih navedena nekretnina ne bi bila prikladna za osiguranje tražbine ZAKUPODAVCA, ZAKUPNIK će biti dužan dostaviti ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja potraživanja navedenog u prvoj rečenici ovog stavka prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.).

IV. OSTALE ODREDBE

Članak 12. (dvanaesti)

ZAKUPNIK ne može bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA prenijeti ovaj Ugovor na treću fizički ili pravnu osobu kao niti dati Poslovni prostor ili dio predmetnog prostora u podzakup ili na korištenje niti bez takve suglasnosti uvesti treću fizičku ili pravnu osobu u posjed tog prostora.

Članak 13. (trinaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a ZAKUPNIK s tim u svezi preuzima i slijedeće obveze:
- da ima, odnosno da će pribaviti sve potrebne dozvole, ateste, odobrenja i drugu potrebnu dokumentaciju radi obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, te da će primjerak rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, kada su isti potrebni za obavljanje djelatnosti u predmetnom prostoru, dostaviti bez odgađanja ZAKUPODAVCU,

- da će za cjelokupni ugovoreni rok trajanja ovog zakupnog odnosa sklopiti policu osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti prema trećima (opća odgovornost), odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni slučaj dogodi u Poslovnom prostoru i/ili u vezi s korištenjem ZAKUPNIKOVIH usluga za vrijeme trajanja zakupa, te da će takvu policu osiguranja dostaviti ZAKUPODAVCU na uvid svake godine trajanja ovog Ugovora, a nakon ugovaranja iste,

- da će izgled objekta, njegovo unutarnje i vanjsko uređenje, radnu odjeću i obuću osoblja te sitan inventar koji koristi prilagoditi, odnosno uskladiti s izgledom i standardima objekata ZAKUPODAVCA u okruženju i to po uputama ZAKUPODAVCA, kao i da će obavijestiti ZAKUPODAVCA prije svake nabave dobara prilikom uređenja objekta ili njegovih dijelova, i to: radne odjeće i obuće, vanjskog i unutarnjeg namještaja, sredstava za zaštitu od atmosferilija (suncobrani, tende i slično), zavjesa, keramičkih pločica, vanjske stolarije, boje zidova i vrste materijala korištenih na istima, odnosno prilikom drugih sličnih radova i/ili nabave dobara, osobito onih koji se odnose na dijelove u kojima borave gosti, te se obvezuje zatražiti i dobiti pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA kao potvrdu da je isto usklađeno sa standardima ZAKUPODAVCA,

- da će najkasnije 15 (petnaest) dana prije početka obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, i to za svaku godinu u kojoj je ovaj Ugovor na snazi, dostaviti ZAKUPODAVCU košaricu sa popisom 50 (pedeset) proizvoda koji će biti jeftiniji u odnosnu na ostatak proizvoda iz istog asortimana, a prema popisu koji je sastavni dio ovog Ugovora, a istu će obvezu ZAKUPNIK imati po pozivu ZAKUPODAVCA s rokom odgovora od 7 (sedam) dana te u slučaju promjene cijene tih proizvoda u roku od 7 (sedam) dana od dana takve promjene,

- da će posebno paziti na urednost i čistoću Poslovnog prostora i okoline Poslovnog prostora kao i samih proizvoda koje će prodavati u istome, i to prema najvišim standardima djelatnosti koju će obavljati u Poslovnom prostoru,

- da će se u Poslovnom prostoru pridržavati svih mjerodavnih propisa i uzanci uobičajenih za djelatnost koju će obavljati te da će se naročito pri tome pridržavati uputa ZAKUPODAVCA,

- da će Poslovni prostor koristiti i čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika,

- da će o svom trošku provoditi propisane mjere protupožarne zaštite, te sve mjere koje u odnosu na osobe koje rade po njegovu nalogu, proizlaze iz propisa o sigurnosti života i zdravlja, zaštite na radu te prijave rada nadležnim službama,

- da će Poslovni prostor održavati u stanju u kome se on može upotrebljavati za svrhu određenu ovim Ugovorom, pridržavajući se pri tome tehničkih propisa i normativa te ZAKUPODAVCA bez odgađanja pisano obavijestiti o svakoj šteti koja nastane na Poslovnom prostoru,

- da će Poslovni prostor označavati tabelama, panoima i drugim oznakama, samo uz pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA, a u suprotnom, dozvoljava da ih ZAKUPODAVAC može ukloniti o trošku ZAKUPNIKA,

- ZAKUPNIK se obvezuje da će zaprimljeni Poslovni prostor vratiti ZAKUPODAVCU u prvobitnom stanju kakvog je i zatekao prilikom stupanja u posjed, podložno izmjenama i unapređenjima odobrenih od strane ZAKUPODAVCA sukladno ovom Ugovoru,

- da će o svom trošku otkloniti sve kvarove koji mogu nastati u Poslovnom prostoru, odnosno da će sanirati sva eventualna oštećenja nastala na predmetnom prostoru uporabom i korištenjem istog te djelovanjem vanjskih utjecaja, a na koje ZAKUPODAVAC nije mogao utjecati,

- da će poštivati regulaciju prometa i parkiranja na području turističkog kompleksa ZELENA LAGUNA, uređenu uporabom sustava rampi, koja uključuje i reguliranje prometa kod tzv. centralne recepcije, gdje nije dopušten prolaz osobnih vozila (osim vozila gostiju), dok će prolaz dostavnih vozila biti će

omogućen ujutro do 9,00 sati te od 13,30 do 18,00 sati (uz maksimalno dopušteno zadržavanja u trajanju od pola sata)
- da će dostaviti i bez odgađanja ažurirati popis zaposlenih osoba u Poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora,
- da će uredno izvršavati i sve ostale obveze iz ovog Ugovora i Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

ZAKUPODAVAC se obvezuje periodično ZAKUPNIKU dostavljati rezultate ocjena anketa zadovoljstva gostiju, a vezano za Poslovni prostor. Temeljem iste, ZAKUPNIK je dužan poboljšati operativne procese u Polovnom prostoru, a kako bi dosegao traženi standard obavljanja ugovorene djelatnosti u Polovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPODAVAC može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da ZAKUPNIK ne izvršava bilo koju obvezu preuzetu sukladno prethodnim stavcima ovog članka.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 14. (četrnaesti)

Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ovaj Ugovor može prestati i otkazom od strane ZAKUPODAVCA, ali isključivo ukoliko uslijed rekonstrukcije više nije planirano obavljanje djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda na tom prostoru.

Ovaj Ugovor može prestati i raskidom zbog neispunjenja obveza iz ovog Ugovora i to pod uvjetom da je ugovorna strana koja krši obveze prethodno, na dokaziv način, pozvana na ispunjenje obveze i da joj je ostavljen za to primjeren rok od najmanje 8 (osam) dana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine između istih sklopljeni slijedeći Ugovori o zakupu (ukupno 17 Ugovora o zakupu): 1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ČERVAR PORAT (Trg pod hrastom)", 2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ZEC LOTOSI-ZORNA", 3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (pored recepcije)", 4) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN KANEGRA", 5) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN STELLA MARIS", 6) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET „RIVA" ČERVAR PORAT", 7) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP BIJELA UVALA", 8) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ZELENA LAGUNA", 9) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA", 10) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ULIKA", 11) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET PLAVA LAGUNA-GALIJOT", 12) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET GRŽINA - BELLEVUE", 13) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN POLYNESIA", 14) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)", 15) Ugovor o zakupu poslovnog prostora

„MARKET KAMP SAVUDRIJA, 16) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP FINIDA" te 17) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP STELLA MARIS".

U slučaju otkaza ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka, otkazni rok traje do kraja godine u kojoj je isti pisanim putem priopćen ZAKUPNIKU. U slučaju raskida ovog Ugovora o zakupu sukladno stavku 3. (trećem) ovog članka, otkazni rok traje 8 (osam) dana od kada je raskid pisanim putem priopćen drugoj ugovornoj strani.

Potpisom ovog Ugovora, ZAKUPNIK izričito pristaje da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti i ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u stavku 4. (četvrtom) ovog članka ukoliko se ovaj Ugovor raskine zbog razloga koji leže na strani ZAKUPNIKA i to uz iste uvjete raskida i uz isti otkazni rok kako je navedeno u prethodnom stavku ovog članka, a koji uvjeti raskida i otkazni rok vrijede kako za ovaj Ugovor tako i za sve ostale Ugovore o zakupu navedene u stavku 4. (četvrtom) ovog članka. Ukoliko se ovaj Ugovor o zakupu raskine zbog uzroka koji leže na strani ZAKUPNIKA, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje platiti ZAKUPODAVCU, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj je ovaj Ugovor raskinut, i ugovornu kaznu u istoj visini.

U slučaju da ZAKUPNIK samovoljno napusti Poslovni prostor ili prestane u istome obavljati ugovorenu djelatnost u razdoblju iz članka 5. (petog) ovog Ugovora, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj se desi taj slučaj, i na plaćanje ugovorne kazne u istoj visini. Radi izbjegavanja svake sumnje, neće se smatrati da je došlo do napuštanja Poslovnog prostora, odnosno, neobavljanja djelatnosti u istome ukoliko isto nastupi zbog kvara na Poslovnom prostoru ili drugog razloga na koji ZAKUPNIK nije mogao utjecati, uz uvjet da takav kvar ili drugi nedostatak nije dužan otkloniti ZAKUPNIK sukladno odredbama ovog Ugovora.

Za svo vrijeme trajanja ovog zakupnog odnosa, ZAKUPNIK se obvezuje u roku od 30 (trideset) dana nakon promjene većinskog vlasništva nad istim o tome obavijestiti ZAKUPODAVCA. U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi na način određen u prethodnoj rečenici, ZAKUPODAVAC će biti ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu pri čemu se smatra da je to razlog za raskid ovog Ugovora koji leži na strani ZAKUPNIKA.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane se obvezuju za svaku statusnu promjenu kao i za promjenu adrese te tvrtke pisano obavijestiti drugu ugovornu stranu u roku od 15 (petnaest) dana od takve promjene.

Ugovor o zakupu otkazuje se (isključivo od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka) i/ili raskida u pisanom obliku, dostavom drugoj strani putem adresa sjedišta navedenih u ovom Ugovoru preporučenom poštom s povratnicom, te se otkaz ili raskid smatraju dostavljenim na dan potpisa povratnice. Ukoliko tako poslani otkaz ili raskid nije primljen, isti će biti ponovno upućen preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK nije ovlašten potraživati povrat proporcionalnog iznosa naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, naknade ili troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj ovaj Ugovor prestaje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom „promijenjene okolnosti" sukladno Zakonu o obveznim odnosima u ovom ugovornom odnosu neće smatrati, između ostalog, promjena vlasništva nad ijednom ugovornom stranom, pad prihoda ijedne ugovorne strane, općenito pad turističkog prometa, općenito pad broja noćenja gostiju.

Članak 15. (petnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ukoliko su na snazi minimalni uvjeti vezani uz ZAKUPNIKA, isti se obvezuje u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka ovog Ugovora odjaviti djelatnost u Poslovnom prostoru i o navedenom podnijeti dokaz ZAKUPODAVCU.

U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi prema prethodnom stavku ovog članka, suglasan je i ovlašćuje ZAKUPODAVCA da nakon proteka roka iz stavka 1. (prvog) ovog članka, i to putem radnika kojeg će ZAKUPODAVAC na to ovlastiti posebnom punomoći, u ime i za račun ZAKUPNIKA te u svojstvu njegova punomoćnika, pred nadležnim tijelima provede postupak odjave Poslovnog prostora, odnosno postupak prijenosa minimalnih tehničkih uvjeta na sebe ili treću osobu, a prema propisima koji reguliraju predmetnu djelatnost i minimalne uvjete.

Članak 16. (šesnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK se obvezuje Poslovni prostor i preuzetu opremu predati u posjed ZAKUPODAVCU slobodan od njegovih stvari i osoba u daljnjem roku 8 (osam) dana. Iznimno od prethodne rečenice, u slučaju prestanka ovog Ugovora istekom vremena, ZAKUPNIK je obvezan Poslovni prostor osloboditi od osoba i vlastitih stvari i predati ga u posjed ZAKUPODAVCU najkasnije posljednjeg dana trajanja zakupa, sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da preuzima obvezu da će za svaki dan kašnjenja u predaji Poslovnog prostora u posjed ZAKUPODAVCA sukladno prethodnom stavku ovog članka, ZAKUPODAVCU dnevno plaćati ugovornu kaznu u iznosu od 200,00 EUR (dvjesto eura i 00/100), s time da ukupni iznos ugovorne kazne po ovoj osnovi ne može prijeći godišnji iznos naknade iz članka 7. (sedmog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da u slučaju da ni nakon pisanog poziva ZAKUPODAVCA na predaju Poslovnog prostora ZAKUPNIK ne postupi po istom, ZAKUPODAVAC je ovlašten imenovati tročlanu komisiju koja će biti ovlaštena ući u predmetni prostor, isti preuzeti u posjed, a zatečene stvari koje nisu utvrđene zapisnikom iz članka 4. (četvrtog) ovog Ugovora skupiti i na prikladan način deponirati, isključivo o trošku ZAKUPNIKA, u prostoru prema odluci ZAKUPODAVCA. ZAKUPNIK se potpisom ovog Ugovora izričito i svojevoljno odriče prava na posjedovnu zaštitu u slučaju preuzimanja posjeda od strane ZAKUPODAVCA na način ugovoren ovim stavkom.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da će u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, pored ugovorne kazne za kašnjenje iz stavka 2. (drugog) ovog članka, biti dužan plaćati ZAKUPODAVCU i skladištenje stvari u iznosu 25,00 EUR (dvadeset pet eura i 00/100) dnevno. Nakon proteka godine dana od takvog skladištenja, ZAKUPODAVAC je ovlašten uništiti predmetne stvari i/ili ih se na kakav drugi način riješiti, a sve o trošku ZAKUPNIKA i bez ikakve odgovornosti za štetu ili naknadu za takva uništenja, a na što ZAKUPNIK izričito pristaje potpisivanjem ovog Ugovora.

O provedenim radnjama ZAKUPNIK će biti pravodobno obaviješten na adresu navedenu u uvodu ovog Ugovora.

Ništa u ovom Ugovoru ne isključuje prava koje ZAKUPODAVAC ima već temeljem zakona, a radi ostvarivanja svojih tražbina prema ZAKUPNIKU.

Članak 17. (sedamnaesti)

Sve ugrađene, a neodvojive pertinencije kao i oprema preuzeta pri sklapanju ovog Ugovora ostaju u vlasništvu ZAKUPODAVCA, za što ZAKUPNIK nema pravo potraživati nikakvu naknadu vrijednosti odnosno troškova od ZAKUPODAVCA, a pokretni odnosno odvojivi dio naknadno nabavljene ili ugrađene opreme (odvojive pertinencije), osim ako nije drugačije određeno člankom 9. ovog Ugovora, ZAKUPNIK ima pravo odnijeti ukoliko time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 18. (osamnaesti)

O primopredaji Poslovnog prostora nakon prestanka zakupnog odnosa ugovorne strane sačiniti će posebni zapisnik o stanju u kojem se nalaze predmetni prostor i oprema u vrijeme predaje, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19. (devetnaesti)

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine sklopile i Sporazum kojim su dodatno regulirali međusobne odnose koje se tiču i ovog Ugovora o zakupu, a koji Sporazum je priložen ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

Za sve sporove koji bi mogli nastati povodom izvršenja ili tumačenja odredbi ovog Ugovora i/ili njegovih dodataka, ugovorne strane su suglasne da će spor nastojati riješiti dogovorno na osnovi uzajamnog uvažavanja stavova.

Ukoliko se spor ne riješi na način iz prethodnog stavka ovog članka, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu ZAKUPODAVCA.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svu komunikaciju u provedbi ovog Ugovora, osim ako je za pojedine slučajeve ovim Ugovorom određeno da se vrše na drugi način, vršiti putem slijedećih e-mail adresa:

- za ZAKUPODAVCA: zakupi@plavalaguna.com te
- za ZAKUPNIKA: nekretnine@studenac.hr.

Svaka će ugovorna strana o svome trošku i riziku obavijestiti drugu o promjeni e-mail adrese iz prethodnog stavka ovog članka kao i promjeni adrese naznačene u zaglavlju ovog Ugovora.

Rokovi ugovoreni ovim Ugovorom počinju teći od dostave preporučene pošiljke s povratnicom. Dostava pošiljke će se smatrati izvršenom potpisom povratnice. Ukoliko prva pošiljka nije primljena, ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju slanja pismena drugoj strani na e-mail adrese iz stavka 4. (četvrtog) ovog članka dostava će se smatrati izvršenom idući radni dan od dana slanja pismena drugoj strani.

Članak 20. (dvadeseti)

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) izvornika koje zadržavaju javni bilježnik za potrebe ovjere i ZAKUPODAVAC, dok će se za ostale potrebe sačiniti istodobne ovjerene preslike u 4 (četiri) primjeraka, po 2 (dva) za svaku od ugovornih strana.

Troškove ovjere potpisa i istodobnih ovjerenih preslika u cijelosti snosi ZAKUPNIK.

Članak 21. (dvadeset prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor neće stupiti na snagu ukoliko ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 2. (drugog) Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Članak 22. (dvadeset drugi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su ovaj Ugovor zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d.
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.
Poreč
34

Ivan Runko
Predsjednik Uprave

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk, Filip Bilanović,
član Uprave

STUDENA

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,
FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-7990/2023
Split, 28.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora "MARKET ZEC LOTOSI-ZORNA" sklopljen 22.09.2023. godine između PLAVA LAGUNA d.d., kao Zakupodavca i STUDENAC d.o.o., kao Zakupnika - ovjerena pod brojem OV-7990/2023 dana 28.09.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 14 stranica i ovjerava se u 3 primjerka na zahtjev stranke: MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 6,14 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-7991/2023
Split, 28.09.2023.

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA 3 MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK SPLIT

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica


ANA POPOVA
SPLIT
3
REPUBLIKA HRVATSKA
MIRJANA POPOVAC
JAVNI BILJEŽNIK

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/25, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2024. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave s druge strane,

sklopili su u Poreču, dana 09.02.2024. (devetog veljače dvije tisuće dvadeset četvrte) godine, slijedeći

DODATAK
UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
br. 1/2024

Članak 1. (prvi)

Stranke ovog Dodatka su suglasne da su dana 22.09.2023. godine sklopile Ugovor o zakupu kojim je ZAKUPODAVAC dao, a ZAKUPNIK primio u zakup prostor pod nazivom „MARKET ZEC LOTOSI - ZORNA", koji se nalazi u sklopu Centralne recepcije turističkog kompleksa Zelena laguna, izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 5570 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč-Parenzo u zk.ul.br. 5771 k.o. Poreč, Ulica Zelena laguna 14, Poreč, ukupne površine 139,00 m2 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Dodatkom mijenjaju visinu troškova korištenja zakupljenog prostora iz prethodnog stavka.

Članak 2. (drugi)

Toliko utvrđeno ovim Dodatkom stranke suglasno utvrđuju da se u Ugovoru o zakupu, u čl.8. (osmom) stavak 2. (drugi) mijenja i glasi kako dalje slijedi:

„Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od 1.534,56 EUR (tisuću petsto trideset četiri eura i 56/100) bez PDV – a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- *prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,*
- *drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.".*

Članak 3. (treći)

U preostalom dijelu ostaju na snazi odredbe Ugovora o zakupu iz članka 1. (prvog) ovog Dodatka u neizmijenjenom obliku.

Članak 4. (četvrti)

Ovaj je Dodatak zajednički sastavljen te je sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku od stranaka.

Članak 5. (peti)

Stranke Dodatka suglasno utvrđuju da su ovaj Dodatak zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

Ivan Runko

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk,
Predsjednik Uprave

Filip Bilanović,
član Uprave

STUDENAC

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/1, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2023. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, s druge strane

sklopili su u Poreču, dana 22.09.2023. (dvadeset drugog rujna dvije tisuće dvadeset treće) godine, slijedeći

U G O V O R
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
„MARKET TN KANEGRA"

I. PREDMET ZAKUPA I NJEGOVO KORIŠTENJE

Članak 1. (prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Ugovorom ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor ZAKUPODAVCA pod nazivom „MARKET TN KANEGRA", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 103 ZGR. upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buie u zk.ul.br. 1188 za k.o. Savudrija, a koji se prostor nalazi u sklopu TN KANEGRA, te koji se sastoji od prodajnog prostora, sanitarija, garderobe i skladišta, ukupne površine 598,50 (petsto devedeset osam zarez pedeset) m2 (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor). Pozicija i tlocrtni prikaz Poslovnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, s postojećom opremom. Popis opreme predmetnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA strukturalna stabilnost ili zahtjevi o sigurnosti Poslovnog prostora, te ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti obavljanja djelatnosti ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru zbog tog razloga, ZAKUPODAVAC se obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. stavka 1. ovog Ugovora.

U slučaju da nastupe okolnosti navedene u prethodnom stavku ovog članka, ZAKUPNIK se odriče prava na povrat sredstava uloženih u Poslovni prostor iz stavka 1. (prvog) ovog članka, kao i prava na nadoknadu izgubljene zarade.

Članak 2. (drugi)

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, i to od dana 02.11.2023. godine do dana 31.10.2028. godine.

U slučaju da u početnoj i/ili završnoj godini zakupnog odnosa zakup traje kraće od 12 (dvanaest) kalendarskih mjeseci, ZAKUPNIK nema pravo na proporcionalno umanjenje naknade, sve obzirom na sezonsko obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, osim ako ugovorne strane drukčije ne dogovore.

Članak 3. (treći)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Poslovni prostor daje u zakup isključivo za namjenu obavljanja djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda.

Poslovni prostor ZAKUPNIK nije ovlašten adaptacijom, doinvestiranjem ili po bilo kojoj drugoj osnovi prenamijeniti u svrhe različite utanačenju iz prethodnog stavka ovog članka.

Prije izvršenja bilo kakve preinake i/ili građevinskih radova u Poslovnom prostoru, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, ZAKUPNIK je dužan tražiti i dobiti pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA.

Ukoliko ZAKUPNIK postupi suprotno prethodnom stavku ovog članka, odgovara time za počinjenu štetu ZAKUPODAVCU, koji u tom slučaju ima pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora, dok sve učinjeno ostaje u trajnom vlasništvu ZAKUPODAVCA, bez obveze naknade investiranog, te potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da se odriče prava potraživati naknadu troškova od ZAKUPODAVCA s navedene osnove, odnosno tražiti da se vrijednosti istih kompenzira s iznosom naknade. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVAC je također ovlašten vratiti Poslovni prostor u prijašnje stanje, a sve o trošku ZAKUPNIKA.

Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaju Poslovnog prostora u posjed ZAKUPNIKU izvršiti najkasnije u roku 15 (petnaest) dana od dana predviđenog kao dana u kojem će se Poslovni prostor dati ZAKUPNIKU u zakup sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

O primopredaji Poslovnog prostora će se sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi stvarno stanje predmetnog prostora i opreme, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

Članak 5. (peti)

ZAKUPNIK se obvezuje da će u Poslovnom prostoru obavljati djelatnost tijekom godine, i to najmanje za cijelo vrijeme otvorenosti TN KANEGRA, te da će dnevno radno vrijeme dogovorno utvrditi sa ZAKUPODAVCEM.

Članak 6. (šesti)

ZAKUPNIK potvrđuje da je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora i uvjetima poslovanja u istom, te u tom smislu isključuje svaku odgovornost ZAKUPODAVCA za bilo kakve moguće njegove materijalne i funkcionalne nedostatke, a koji bi mogli biti od utjecaja na obavljanje djelatnosti u njemu na način da isto bude privremeno ili stalno ograničeno i/ili onemogućeno, osim ukoliko se takvi nedostaci odnose na strukturalnu stabilnost ili zahtjeve o sigurnosti navedenog Poslovnog prostora, što je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA.

Eventualne nedostatke u odnosu na zakonske i druge propise u pogledu tehničkih i drugih uvjeta i/ili zahtjeva, ZAKUPNIK će otkloniti o svom trošku bez obzira predstavljaju li redovne ili izvanredne popravke i održavanja.

ZAKUPNIK je dužan ZAKUPODAVCU i osobama koje on na to ovlasti, omogućiti pristup u Poslovni prostor u svrhu provođenja godišnje inventure, odnosno uvida u stanje predmetnog prostora radi utvrđivanja koristi li ga ZAKUPNIK u skladu s odredbama ovog Ugovora i pozitivnih propisa. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVČEV pristup i pregled ni u kojem slučaju ne ograničava prava ZAKUPODAVCA koja ima temeljem Ugovora niti se smatra ZAKUPODAVČEVIM odobrenjem stanja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK se obvezuje predati ključeve Poslovnog prostora ZAKUPODAVCU za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup predmetnog prostora, ukoliko je isti na javnom nadmetanju objavljen dok je ovaj Ugovor o zakupu još na snazi. ZAKUPODAVAC je ovlašten Poslovni prostor otvoriti i pokazati zainteresiranim osobama za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup navedenog prostora, te nije ovlašten ni na koji drugi način raspolagati istim za razdoblje prije prestanka zakupa sa ZAKUPNIKOM. Ugovorne strane suglasne su da će prije predaje ključeva sačiniti zapisnik o primopredaji ključeva koji će biti potpisan od obje ugovorne strane.

II. NAKNADA I DRUGI TROŠKOVI

Članak 7. (sedmi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju godišnju naknadu za korištenje Poslovnog prostora u visini od 59.240,00 EUR (pedeset devet tisuća dvjesto četrdeset eura i 00/100) uvećano za porez na dodanu vrijednost.

ZAKUPNIK je obvezan plaćati naknadu iz prethodnog stavka ovog članka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA u dva jednaka obroka i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Godišnji iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka za svaku godinu nakon prve uvećava se za visinu prosječne godišnje inflacije u Europskoj uniji utvrđene za prethodnu kalendarsku godinu mjerene HICP metodologijom koju objavljuje Eurostat. U slučaju da se za određenu godinu utvrdi prosječna godišnja inflacija s negativnim predznakom, godišnji se iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka utvrđuje u visini jednakoj kao i u prethodnoj godini.

Plaćanja prema ZAKUPODAVCU će se izvršiti na način da će se s naslova naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka najprije izvršiti plaćanje eventualnih zateznih kamata za zaostala plaćanja, a potom same naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora o zakupu (od najranije do najrecentnije). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je gore navedeni način plaćanja prihvaćen i vrijedi i onda ako bi ZAKUPNIK naznačio drukčije.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom godišnja naknada, a kako bi se isključila svaka dvojba, podrazumijeva naknada za svaku započetu kalendarsku godinu trajanja zakupa bez obzira traje li punih 12 mjeseci.

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ukoliko ZAKUPNIK ne plati naknadu iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškove iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora u ugovorenom roku, a niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene ZAKUPODAVCA. Opomena iz ovog stavka bit će poslana ZAKUPNIKU na adresu iz ovog Ugovora preporučenom poštom s povratnicom te se ista smatra dostavljenom na dan potpisa povratnice. Ukoliko ZAKUPNIK ne primi tako poslanu opomenu ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te se u tom slučaju dan primitka navedene opomene smatra dan predaje preporučene pošiljke pošti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK u obvezi plaćanja naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i svih ostalih troškova koji terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa bez obzira je li Poslovni prostor otvoren za javnost, te je ZAKUPNIK istu dužan plaćati i u slučaju da bi mu u postupku nadzora poslovanja, a zbog propusta u zakonitosti rada, bilo zabranjeno obavljati ugovorenu djelatnost.

Radi izbjegavanja svake sumnje, u slučaju da ZAKUPNIK ne može obavljati djelatnost u poslovnom prostoru iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora zbog rekonstrukcije TN KANEGRA ili drugih razloga uslijed kojih je TN KANEGRA zatvoreno cijelu sezonu, on u tom slučaju nije dužan platiti godišnju naknadu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora te se važenje ovog Ugovora tada produžuje za godinu dana, a što će Ugovorne strane pisano osnažiti Dodatkom ovog Ugovora o zakupu, no ako kojim slučajem do potpisa Dodatka i ne dođe produljenje će svakako biti primijenjeno.

Članak 8. (osmi)

ZAKUPNIK se obvezuje plaćati i troškove potrošnje električne energije, vode i eventualnih drugih energenata, te troškove komunalne naknade, slivnih voda, odvoza smeća, te svih ostalih troškova i pristojbi koje terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa.

Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od 4.618,64 EUR (četiri tisuće šesto osamnaest eura i 64/100) bez PDV – a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Troškove potrošnje električne energije i vode ZAKUPNIK plaća prema stvarnoj potrošnji, i to temeljem ispostavljenih mjesečnih računa ZAKUPODAVCA, do 10. (desetog) u mjesecu za prethodni mjesec, na temelju očitanja brojila zadnjeg dana u mjesecu za koji se vrši plaćanje, uz obvezu da do 15. (petnaestog) u mjesecu dostavi ZAKUPODAVCU dokaz o izvršenom plaćanju istih. ZAKUPODAVAC će uz račun priložiti presliku očitane potrošnje sa brojila.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove iz stavka 2. (drugog) ovog članka korigirati pod uvjetom da su cijene tih usluga promijenjene za najmanje 5% (pet posto) u odnosu na prethodni obračun.

Članak 9. (deveti)

ZAKUPNIK je dužan plaćati sve poreze, doprinose i druga davanja koja mogu proizaći iz ovog Ugovora ili s osnova obavljanja njegove djelatnosti u Poslovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPNIK snosi troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora, odnosno troškove održavanja istog na razini u kojoj je zaprimljen u posjed, uz uvažavanje dotrajalosti do koje dolazi zbog redovnog korištenja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu, a u svrhu podizanja kvalitete poslovanja u Poslovnom prostoru izvršiti ulaganje u isti u iznosu do najviše 237.426,00 EUR (dvjesto trideset sedam tisuća četiristo dvadeset šest eura i 00/100) bez PDV-a, pri čemu će ulaganja u opremu koju će ZAKUPNIK koristiti u Poslovnom prostoru iznositi najviše 134.900,00 EUR (sto trideset četiri tisuće devetsto eura i 00/100) bez PDV-a, a ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi Poslovni prostor će iznositi najviše 102.526,00 EUR (sto dvije tisuće petsto dvadeset šest eura i 00/100) bez PDV-a, a sve sukladno dogovoru ugovornih strana. Navedeni ukupni iznos uključuje ulaganja u građevinu i opremu sukladno Troškovniku koji će biti priložen sporazumu o ulaganju kako dalje slijedi.

O ulaganju iz prethodnog stavka i svim njegovim bitnim pitanjima ugovorne će se strane međusobno sporazumjeti pisanim putem te će Troškovnik ulaganja biti priložen navedenom sporazumu kao sastavni dio.

Ugovorne strane suglasne su da će se iznos godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora povećati za iznos izvršenih, dokumentiranih i priznatih ulaganja u građevinu od strane Zakupodavca i to u svakoj godini u kojoj su takva ulaganja zaista i izvršena, i to odmah u mjesecu u kojem su ta ulaganja okončana, a s obzirom da navedeno ulaganje u odnosu na ZAKUPNIKA predstavlja ulaganje u tuđu imovinu i povećanje vrijednosti tuđe imovine. Odgovarajući iznosi tako uvećanih godišnjih naknada, koji predstavlja iznos izvršenih ulaganja u građevinu, kompenzirat će se sa iznosom ulaganja za Poslovni prostor u toj godini, a na temelju međusobno ispostavljenih faktura. Navedene će si fakture ugovorne strane međusobno početi ispostavljati odmah po izvršenom ulaganju u građevinu u svakoj godini trajanja zakupa u kojoj je takvo ulaganje zaista i izvršeno, te će imovina nastala ulaganjem u Poslovnom prostor kako je prethodno opisano, postati vlasništvo ZAKUPODAVCA. Tako izvršena ulaganja u građevinu ne mogu se kompenzirati s iznosima godišnjih naknada u novcu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora.

U slučaju isteka ovog Ugovora ili prestanka ovog Ugovora zbog razloga koji leže na ZAKUPNIKOVOJ strani, isti se potpisom ovog Ugovora izričito odriče svojih potraživanja na ime ulaganja u tuđu imovinu koja su preostala na dan prestanka ovog Ugovora, a u korist ZAKUPODAVCA.

ZAKUPNIK je ovlašten prilikom iseljenja iz Poslovnog prostora iznijeti samo svoje pokretne stvari i opremu, i to samo pod uvjetom da su sva potraživanja po osnovi godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, individualnih i zajedničkih troškova prema ZAKUPODAVCU podmirena, kao i da time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 10. (deseti)

Osim ako nije drugačije određeno ovim Ugovorom, plaćanja računa ispostavljenih temeljem ovog Ugovora dospijevaju u roku 8 (osam) dana od dana ispostave računa.

III. OSIGURANJE POTRAŽIVANJA

Članak 11. (jedanaesti)

Radi osiguranja naplate potraživanja iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, kao i svih ostalih eventualnih tražbina ZAKUPODAVCA koje bi mogle proizaći iz ovog Ugovora, ZAKUPNIK se obvezuje uz ovaj Ugovor predati ZAKUPODAVCU 2 (dvije) uredno ispunjene i potvrđene bjanko zadužnice na iznose do po 150.000,00 EUR (sto pedeset tisuća eura i 00/100). Bjanko zadužnice iz prethodne rečenice koristit će se i za osiguranje navedenih tražbina u ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u članku 14. (četrnaestom) stavku 4. (četvrtom) ovog Ugovora.

ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da se u slučaju neplaćanja osiguranih potraživanja ZAKUPODAVCA o njihovoj dospjelosti dugovani iznos s bjanko zadužnica iz prethodnog stavka ovog članka zaplijeni sa svih njihovih računa te uplati u korist ZAKUPODAVCA na njegov žiro račun IBAN: HR1623400091100017577 otvoren kod PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. Zagreb.

ZAKUPODAVAC ima pravo svaki puta kada ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14 (četrnaestog) ili 16. (šesnaestog) ovog Ugovora ili bilo koju drugu eventualnu tražbinu iz ovog Ugovora, tražiti naplatu dospjelog potraživanja putem zadužnica iz stavka 1. (prvog) ovog članka.

U slučaju da ZAKUPODAVAC naplati svoja potraživanja putem predmetnih zadužnica, ZAKUPNIK je obvezan na prvi zahtjev ZAKUPODAVCA nadomjestiti iskorištene zadužnice adekvatnim brojem novih zadužnica u roku 8 (osam) dana od dana zaprimanja takvog zahtjeva. Nedostavljanje novih zadužnica u predviđenom roku, predstavlja opravdani razlog za raskid ovog ugovora.

Ovim Ugovorom ugovorne strane suglasno utvrđuju da će radi osiguranja tražbine ZAKUPODAVCA iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, te svih eventualnih tražbina koje bi mogle proizaći iz istog, sklopiti i zaseban Ugovor o osiguranju novčane tražbine, kojim će ZAKUPNIK dati u zalog nekretnine u njegovom vlasništvu označene kao k.č.br. 668/1 i k.č.br. 668/2, a koje nekretnine dolaze upisane pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Pazin u z.k. uložak broj 3460, za katastarsku općinu 322440 PAZIN. ZAKUPODAVAC izjavljuje da će u slučaju prodaje navedene nekretnine, na zahtjev ZAKUPNIKA, bez odgađanja, dostaviti ispravu podobnu za brisanje navedenog založnog prava u zemljišnim knjigama, uz uvjet da ZAKUPNIK prethodno dostavi ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja navedenog potraživanja prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.). Ukoliko dođe do pada vrijednosti nekretnine dane u zalog, njezinog uništenja i/ili do drugih okolnosti zbog kojih navedena nekretnina ne bi bila prikladna za osiguranje tražbine ZAKUPODAVCA, ZAKUPNIK će biti dužan dostaviti ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja potraživanja navedenog u prvoj rečenici ovog stavka prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.).

IV. OSTALE ODREDBE

Članak 12. (dvanaesti)

ZAKUPNIK ne može bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA prenijeti ovaj Ugovor na treću fizički ili pravnu osobu kao niti dati Poslovni prostor ili dio predmetnog prostora u podzakup ili na korištenje niti bez takve suglasnosti uvesti treću fizičku ili pravnu osobu u posjed tog prostora.

Članak 13. (trinaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a ZAKUPNIK s tim u svezi preuzima i slijedeće obveze:
- da ima, odnosno da će pribaviti sve potrebne dozvole, ateste, odobrenja i drugu potrebnu dokumentaciju radi obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, te da će primjerak rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, kada su isti potrebni za obavljanje djelatnosti u predmetnom prostoru, dostaviti bez odgađanja ZAKUPODAVCU,

- da će za cjelokupni ugovoreni rok trajanja ovog zakupnog odnosa sklopiti policu osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti prema trećima (opća odgovornost), odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni slučaj dogodi u Poslovnom prostoru i/ili u vezi s korištenjem ZAKUPNIKOVIH usluga za vrijeme trajanja zakupa, te da će takvu policu osiguranja dostaviti ZAKUPODAVCU na uvid svake godine trajanja ovog Ugovora, a nakon ugovaranja iste,
- da će izgled objekta, njegovo unutarnje i vanjsko uređenje, radnu odjeću i obuću osoblja te sitan inventar koji koristi prilagoditi, odnosno uskladiti s izgledom i standardima objekata ZAKUPODAVCA u okruženju i to po uputama ZAKUPODAVCA, kao i da će obavijestiti ZAKUPODAVCA prije svake nabave dobara prilikom uređenja objekta ili njegovih dijelova, i to: radne odjeće i obuće, vanjskog i unutarnjeg namještaja, sredstava za zaštitu od atmosferilija (suncobrani, tende i slično), zavjesa, keramičkih pločica, vanjske stolarije, boje zidova i vrste materijala korištenih na istima, odnosno prilikom drugih sličnih radova i/ili nabave dobara, osobito onih koji se odnose na dijelove u kojima borave gosti, te se obvezuje zatražiti i dobiti pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA kao potvrdu da je isto usklađeno sa standardima ZAKUPODAVCA,
- da će najkasnije 15 (petnaest) dana prije početka obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, i to za svaku godinu u kojoj je ovaj Ugovor na snazi, dostaviti ZAKUPODAVCU košaricu sa popisom 50 (pedeset) proizvoda koji će biti jeftiniji u odnosnu na ostatak proizvoda iz istog asortimana, a prema popisu koji je sastavni dio ovog Ugovora, a istu će obvezu ZAKUPNIK imati po pozivu ZAKUPODAVCA s rokom odgovora od 7 (sedam) dana te u slučaju promjene cijene tih proizvoda u roku od 7 (sedam) dana od dana takve promjene,
- da će posebno paziti na urednost i čistoću Poslovnog prostora i okoline Poslovnog prostora kao i samih proizvoda koje će prodavati u istome, i to prema najvišim standardima djelatnosti koju će obavljati u Poslovnom prostoru,
- da će se u Poslovnom prostoru pridržavati svih mjerodavnih propisa i uzanci uobičajenih za djelatnost koju će obavljati te da će se naročito pri tome pridržavati uputa ZAKUPODAVCA,
- da će Poslovni prostor koristiti i čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- da će o svom trošku provoditi propisane mjere protupožarne zaštite, te sve mjere koje u odnosu na osobe koje rade po njegovu nalogu, proizlaze iz propisa o sigurnosti života i zdravlja, zaštite na radu te prijave rada nadležnim službama,
- da će Poslovni prostor održavati u stanju u kome se on može upotrebljavati za svrhu određenu ovim Ugovorom, pridržavajući se pri tome tehničkih propisa i normativa te ZAKUPODAVCA bez odgađanja pisano obavijestiti o svakoj šteti koja nastane na Poslovnom prostoru,
- da će Poslovni prostor označavati tabelama, panoima i drugim oznakama, samo uz pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA, a u suprotnom, dozvoljava da ih ZAKUPODAVAC može ukloniti o trošku ZAKUPNIKA,
- ZAKUPNIK se obvezuje da će zaprimljeni Poslovni prostor vratiti ZAKUPODAVCU u prvobitnom stanju kakvog je i zatekao prilikom stupanja u posjed, podložno izmjenama i unapređenjima odobrenih od strane ZAKUPODAVCA sukladno ovom Ugovoru,
- da će o svom trošku otkloniti sve kvarove koji mogu nastati u Poslovnom prostoru, odnosno da će sanirati sva eventualna oštećenja nastala na predmetnom prostoru uporabom i korištenjem istog te djelovanjem vanjskih utjecaja, a na koje ZAKUPODAVAC nije mogao utjecati,
- da će prije početka obavljanja djelatnosti za pojedinu turističku sezonu ZAKUPODAVCU, na njegov obrazloženi zahtjev, dostaviti popis automobila s registarskim oznakama koje koristi, radi kontrole

ulaska i izlaska iz turističkog naselja KANEGRA kojom će prilikom ugovorne strane dogovoriti i ostale uvjete (npr. korištenje parkirališta i slično)
- da će prilikom korištenja prijevoznih sredstava u turističkom naselju KANEGRA odobrenih od strane ZAKUPODAVCA poštivati kućni red i ostale upute ZAKUPODAVCA,
- da će dostaviti i bez odgađanja ažurirati popis zaposlenih osoba u Poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora,
- da će uredno izvršavati i sve ostale obveze iz ovog Ugovora i Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

ZAKUPODAVAC se obvezuje periodično ZAKUPNIKU dostavljati rezultate ocjena anketa zadovoljstva gostiju, a vezano za Poslovni prostor. Temeljem iste, ZAKUPNIK je dužan poboljšati operativne procese u Polovnom prostoru, a kako bi dosegao traženi standard obavljanja ugovorene djelatnosti u Polovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPODAVAC može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da ZAKUPNIK ne izvršava bilo koju obvezu preuzetu sukladno prethodnim stavcima ovog članka.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 14. (četrnaesti)

Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ovaj Ugovor može prestati i otkazom od strane ZAKUPODAVCA, ali isključivo ukoliko uslijed rekonstrukcije više nije planirano obavljanje djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda na tom prostoru.

Ovaj Ugovor može prestati i raskidom zbog neispunjenja obveza iz ovog Ugovora i to pod uvjetom da je ugovorna strana koja krši obveze prethodno, na dokaziv način, pozvana na ispunjenje obveze i da joj je ostavljen za to primjeren rok od najmanje 8 (osam) dana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine između istih sklopljeni slijedeći Ugovori o zakupu (ukupno 17 Ugovora o zakupu): 1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ČERVAR PORAT (Trg pod hrastom)", 2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ZEC LOTOSI-ZORNA", 3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (pored recepcije)", 4) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN KANEGRA", 5) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN STELLA MARIS", 6) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET „RIVA" ČERVAR PORAT", 7) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP BIJELA UVALA", 8) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ZELENA LAGUNA", 9) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA", 10) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ULIKA", 11) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET PLAVA LAGUNA-GALIJOT", 12) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET GRŽINA – BELLEVUE", 13) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN POLYNESIA", 14) Ugovor o zakupu poslovnog

prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)", 15) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP SAVUDRIJA, 16) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP FINIDA" te 17) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP STELLA MARIS".

U slučaju otkaza ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka, otkazni rok traje do kraja godine u kojoj je isti pisanim putem priopćen ZAKUPNIKU. U slučaju raskida ovog Ugovora o zakupu sukladno stavku 3. (trećem) ovog članka, otkazni rok traje 8 (osam) dana od kada je raskid pisanim putem priopćen drugoj ugovornoj strani.

Potpisom ovog Ugovora, ZAKUPNIK izričito pristaje da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti i ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u stavku 4. (četvrtom) ovog članka ukoliko se ovaj Ugovor raskine zbog razloga koji leže na strani ZAKUPNIKA i to uz iste uvjete raskida i uz isti otkazni rok kako je navedeno u prethodnom stavku ovog članka, a koji uvjeti raskida i otkazni rok vrijede kako za ovaj Ugovor tako i za sve ostale Ugovore o zakupu navedene u stavku 4. (četvrtom) ovog članka. Ukoliko se ovaj Ugovor o zakupu raskine zbog uzroka koji leže na strani ZAKUPNIKA, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje platiti ZAKUPODAVCU, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj je ovaj Ugovor raskinut, i ugovornu kaznu u istoj visini.

U slučaju da ZAKUPNIK samovoljno napusti Poslovni prostor ili prestane u istome obavljati ugovorenu djelatnost u razdoblju iz članka 5. (petog) ovog Ugovora, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj se desi taj slučaj, i na plaćanje ugovorne kazne u istoj visini. Radi izbjegavanja svake sumnje, neće se smatrati da je došlo do napuštanja Poslovnog prostora, odnosno, neobavljanja djelatnosti u istome ukoliko isto nastupi zbog kvara na Poslovnom prostoru ili drugog razloga na koji ZAKUPNIK nije mogao utjecati, uz uvjet da takav kvar ili drugi nedostatak nije dužan otkloniti ZAKUPNIK sukladno odredbama ovog Ugovora.

Za svo vrijeme trajanja ovog zakupnog odnosa, ZAKUPNIK se obvezuje u roku od 30 (trideset) dana nakon promjene većinskog vlasništva nad istim o tome obavijestiti ZAKUPODAVCA. U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi na način određen u prethodnoj rečenici, ZAKUPODAVAC će biti ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu pri čemu se smatra da je to razlog za raskid ovog Ugovora koji leži na strani ZAKUPNIKA.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane se obvezuju za svaku statusnu promjenu kao i za promjenu adrese te tvrtke pisano obavijestiti drugu ugovornu stranu u roku od 15 (petnaest) dana od takve promjene.

Ugovor o zakupu otkazuje se (isključivo od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka) i/ili raskida u pisanom obliku, dostavom drugoj strani putem adresa sjedišta navedenih u ovom Ugovoru preporučenom poštom s povratnicom, te se otkaz ili raskid smatraju dostavljenim na dan potpisa povratnice. Ukoliko tako poslani otkaz ili raskid nije primljen, isti će biti ponovno upućen preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK nije ovlašten potraživati povrat proporcionalnog iznosa naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, naknade ili troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj ovaj Ugovor prestaje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom „promijenjene okolnosti" sukladno Zakonu o obveznim odnosima u ovom ugovornom odnosu neće smatrati, između ostalog, promjena vlasništva nad ijednom ugovornom stranom, pad prihoda ijedne ugovorne strane, općenito pad turističkog prometa, općenito pad broja noćenja gostiju.

Članak 15. (petnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ukoliko su na snazi minimalni uvjeti vezani uz ZAKUPNIKA, isti se obvezuje u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka ovog Ugovora odjaviti djelatnost u Poslovnom prostoru i o navedenom podnijeti dokaz ZAKUPODAVCU.

U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi prema prethodnom stavku ovog članka, suglasan je i ovlašćuje ZAKUPODAVCA da nakon proteka roka iz stavka 1. (prvog) ovog članka, i to putem radnika kojeg će ZAKUPODAVAC na to ovlastiti posebnom punomoći, u ime i za račun ZAKUPNIKA te u svojstvu njegova punomoćnika, pred nadležnim tijelima provede postupak odjave Poslovnog prostora, odnosno postupak prijenosa minimalnih tehničkih uvjeta na sebe ili treću osobu, a prema propisima koji reguliraju predmetnu djelatnost i minimalne uvjete.

Članak 16. (šesnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK se obvezuje Poslovni prostor i preuzetu opremu predati u posjed ZAKUPODAVCU slobodan od njegovih stvari i osoba u daljnjem roku 8 (osam) dana. Iznimno od prethodne rečenice, u slučaju prestanka ovog Ugovora istekom vremena, ZAKUPNIK je obvezan Poslovni prostor osloboditi od osoba i vlastitih stvari i predati ga u posjed ZAKUPODAVCU najkasnije posljednjeg dana trajanja zakupa, sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da preuzima obvezu da će za svaki dan kašnjenja u predaji Poslovnog prostora u posjed ZAKUPODAVCA sukladno prethodnom stavku ovog članka, ZAKUPODAVCU dnevno plaćati ugovornu kaznu u iznosu od 200,00 EUR (dvjesto eura i 00/100), s time da ukupni iznos ugovorne kazne po ovoj osnovi ne može prijeći godišnji iznos naknade iz članka 7. (sedmog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da u slučaju da ni nakon pisanog poziva ZAKUPODAVCA na predaju Poslovnog prostora ZAKUPNIK ne postupi po istom, ZAKUPODAVAC je ovlašten imenovati tročlanu komisiju koja će biti ovlaštena ući u predmetni prostor, isti preuzeti u posjed, a zatečene stvari koje nisu utvrđene zapisnikom iz članka 4. (četvrtog) ovog Ugovora skupiti i na prikladan način deponirati, isključivo o trošku ZAKUPNIKA, u prostoru prema odluci ZAKUPODAVCA. ZAKUPNIK se potpisom ovog Ugovora izričito i svojevoljno odriče prava na posjedovnu zaštitu u slučaju preuzimanja posjeda od strane ZAKUPODAVCA na način ugovoren ovim stavkom.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da će u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, pored ugovorne kazne za kašnjenje iz stavka 2. (drugog) ovog članka, biti dužan plaćati ZAKUPODAVCU i skladištenje stvari u iznosu 25,00 EUR (dvadeset pet eura i 00/100) dnevno. Nakon proteka godine dana od takvog skladištenja, ZAKUPODAVAC je ovlašten uništiti predmetne stvari i/ili ih se na kakav drugi način riješiti, a sve o trošku ZAKUPNIKA i bez ikakve odgovornosti za štetu ili naknadu za takva uništenja, a na što ZAKUPNIK izričito pristaje potpisivanjem ovog Ugovora.

O provedenim radnjama ZAKUPNIK će biti pravodobno obaviješten na adresu navedenu u uvodu ovog Ugovora.

Ništa u ovom Ugovoru ne isključuje prava koje ZAKUPODAVAC ima već temeljem zakona, a radi ostvarivanja svojih tražbina prema ZAKUPNIKU.

Članak 17. (sedamnaesti)

Sve ugrađene, a neodvojive pertinencije kao i oprema preuzeta pri sklapanju ovog Ugovora ostaju u vlasništvu ZAKUPODAVCA, za što ZAKUPNIK nema pravo potraživati nikakvu naknadu vrijednosti odnosno troškova od ZAKUPODAVCA, a pokretni odnosno odvojivi dio naknadno nabavljene ili ugrađene opreme (odvojive pertinencije), osim ako nije drugačije određeno člankom 9. ovog Ugovora, ZAKUPNIK ima pravo odnijeti ukoliko time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 18. (osamnaesti)

O primopredaji Poslovnog prostora nakon prestanka zakupnog odnosa ugovorne strane sačiniti će posebni zapisnik o stanju u kojem se nalaze predmetni prostor i oprema u vrijeme predaje, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19. (devetnaesti)

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine sklopile i Sporazum kojim su dodatno regulirali međusobne odnose koje se tiču i ovog Ugovora o zakupu, a koji Sporazum je priložen ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

Za sve sporove koji bi mogli nastati povodom izvršenja ili tumačenja odredbi ovog Ugovora i/ili njegovih dodataka, ugovorne strane su suglasne da će spor nastojati riješiti dogovorno na osnovi uzajamnog uvažavanja stavova.

Ukoliko se spor ne riješi na način iz prethodnog stavka ovog članka, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu ZAKUPODAVCA.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svu komunikaciju u provedbi ovog Ugovora, osim ako je za pojedine slučajeve ovim Ugovorom određeno da se vrše na drugi način, vršiti putem slijedećih e-mail adresa:

- za ZAKUPODAVCA: zakupi@plavalaguna.com te
- za ZAKUPNIKA: nekretnine@studenac.hr.

Svaka će ugovorna strana o svome trošku i riziku obavijestiti drugu o promjeni e-mail adrese iz prethodnog stavka ovog članka kao i promjeni adrese naznačene u zaglavlju ovog Ugovora.

Rokovi ugovoreni ovim Ugovorom počinju teći od dostave preporučene pošiljke s povratnicom. Dostava pošiljke će se smatrati izvršenom potpisom povratnice. Ukoliko prva pošiljka nije primljena, ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju slanja pismena drugoj strani na e-mail adrese iz stavka 4. (četvrtog) ovog članka dostava će se smatrati izvršenom idući radni dan od dana slanja pismena drugoj strani.

Članak 20. (dvadeseti)

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) izvornika koje zadržavaju javni bilježnik za potrebe ovjere i ZAKUPODAVAC, dok će se za ostale potrebe sačiniti istodobne ovjerene preslike u 4 (četiri) primjeraka, po 2 (dva) za svaku od ugovornih strana.

Troškove ovjere potpisa i istodobnih ovjerenih preslika u cijelosti snosi ZAKUPNIK.

Članak 21. (dvadeset prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor neće stupiti na snagu ukoliko ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 2. (drugog) Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Članak 22. (dvadeset drugi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su ovaj Ugovor zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

PLAVA LAGUNA d.d. Poreč 34

Ivan Runko
Predsjednik Uprave

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk, Filip Bilanović,
član Uprave

STUDENAC

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,
FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-7994/2023
Split, 28.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora "MARKET TN KANEGRA" sklopljen 22.09.2023. godine između PLAVA LAGUNA d.d., kao Zakupodavca i STUDENAC d.o.o., kao Zakupnika - ovjerena pod brojem OV-7994/2023 dana 28.09.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 14 stranica i ovjerava se u 3 primjerka na zahtjev stranke: MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 6,14 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-7995/2023
Split, 28.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA – 3 – SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica


Republika Hrvatska
JAVNI BILJEŽNIK
MIRJANA POPOVAC
SPLIT
JAVNI BILJEŽNIK

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/25, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2024. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave s druge strane,

sklopili su u Poreču, dana 09.02.2024. (devetog veljače dvije tisuće dvadeset četvrte) godine, slijedeći

DODATAK
UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
br. 1/2024

Članak 1. (prvi)

Stranke ovog Dodatka su suglasne da su dana 22.09.2023. godine sklopile Ugovor o zakupu kojim je ZAKUPODAVAC dao, a ZAKUPNIK primio u zakup prostor pod nazivom „MARKET TN KANEGRA", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 103 ZGR. upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buie u zk.ul.br. 1188 za k.o. Savudrija, a koji se prostor nalazi u sklopu TN KANEGRA, te koji se sastoji od prodajnog prostora, sanitarija, garderobe i skladišta, ukupne površine 598,50 m2 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Dodatkom mijenjaju visinu troškova korištenja zakupljenog prostora iz prethodnog stavka.

Članak 2. (drugi)

Toliko utvrđeno ovim Dodatkom stranke suglasno utvrđuju da se u Ugovoru o zakupu, u čl.8. (osmom) stavak 2. (drugi) mijenja i glasi kako dalje slijedi:

„Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od 4.407,78 EUR (četiri tisuće četiristo sedam eura i 78/100) bez PDV – a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- *prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,*
- *drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.".*

Članak 3. (treći)

U preostalom dijelu ostaju na snazi odredbe Ugovora o zakupu iz članka 1. (prvog) ovog Dodatka u neizmijenjenom obliku.

Članak 4. (četvrti)

Ovaj je Dodatak zajednički sastavljen te je sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku od stranaka.

Članak 5. (peti)

Stranke Dodatka suglasno utvrđuju da su ovaj Dodatak zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

PLAVA LAGUNA d.d.
Poreč
34

Ivan Runko

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk,
Predsjednik Uprave

Filip Bilanović,
član Uprave

STUDENAC
Studenac d.o.o.
Četvrt Ripnjak 17
21310 Omiš

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/1, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2023. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, s druge strane

sklopili su u Poreču, dana 22.09.2023. (dvadeset drugog rujna dvije tisuće dvadeset treće) godine, slijedeći

U G O V O R
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
„MARKET GRŽINA – BELLEVUE"

I. PREDMET ZAKUPA I NJEGOVO KORIŠTENJE

Članak 1. (prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Ugovorom ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor ZAKUPODAVCA pod nazivom „MARKET GRŽINA – BELLEVUE", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 5042 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč-Parenzo u zk.ul.br. 2460 za k.o. Poreč, a koji se prostor nalazi u sklopu TN BELLEVUE u Poreču, ulica Plava Laguna 10, te koji se sastoji od prodajnog prostora, sanitarija i skladišta, ukupne površine 71,96 (sedamdeset jedan zarez devedeset šest) m2 (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor). Pozicija i tlocrtni prikaz Poslovnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, s postojećom opremom. Popis opreme predmetnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPOPDAVAC obavijestio ZAKUPNIKA sa složenim vlasničko-pravnim statusom zemljišta na kojemu je izgrađen Poslovni prostor i s njime povezanim sporovima i rizicima. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti poslovanja ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru iz stavka 1. (prvog) ovog članka zbog nesređenih vlasničko-pravnih odnosa te se u tom slučaju ZAKUPODAVAC obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA strukturalna stabilnost ili zahtjevi o sigurnosti Poslovnog prostora, te ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili

nemogućnosti obavljanja djelatnosti ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru zbog tog razloga, ZAKUPODAVAC se obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. stavka 1. ovog Ugovora.

U slučaju da nastupe okolnosti navedene u prethodna dva stavka ovog članka, ZAKUPNIK se odriče prava na povrat sredstava uloženih u Poslovni prostor iz stavka 1. (prvog) ovog članka., kao i prava na nadoknadu izgubljene zarade, dok ZAKUPNIK pridržava pravo na naknadu stvarne štete u visini zakupnina koje bi ZAKUPINK eventualno bio dužan platiti stvarnom vlasniku uslijed spornih vlasničko-pravnih odnosa.

Članak 2. (drugi)

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, i to od dana 02.11.2023. godine do dana 31.10.2028. godine.

U slučaju da u početnoj i/ili završnoj godini zakupnog odnosa zakup traje kraće od 12 (dvanaest) kalendarskih mjeseci, ZAKUPNIK nema pravo na proporcionalno umanjenje naknade, sve obzirom na sezonsko obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, osim ako ugovorne strane drukčije ne dogovore.

Članak 3. (treći)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Poslovni prostor daje u zakup isključivo za namjenu obavljanja djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda.

Poslovni prostor ZAKUPNIK nije ovlašten adaptacijom, doinvestiranjem ili po bilo kojoj drugoj osnovi prenamijeniti u svrhe različite utanačenju iz prethodnog stavka ovog članka.

Prije izvršenja bilo kakve preinake i/ili građevinskih radova u Poslovnom prostoru, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, ZAKUPNIK je dužan tražiti i dobiti pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA.

Ukoliko ZAKUPNIK postupi suprotno prethodnom stavku ovog članka, odgovara time za počinjenu štetu ZAKUPODAVCU, koji u tom slučaju ima pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora, dok sve učinjeno ostaje u trajnom vlasništvu ZAKUPODAVCA, bez obveze naknade investiranog, te potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da se odriče prava potraživati naknadu troškova od ZAKUPODAVCA s navedene osnove, odnosno tražiti da se vrijednosti istih kompenzira s iznosom naknade. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVAC je također ovlašten vratiti Poslovni prostor u prijašnje stanje, a sve o trošku ZAKUPNIKA.

Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaju Poslovnog prostora u posjed ZAKUPNIKU izvršiti najkasnije u roku 5 (pet) dana od dana predviđenog kao dana u kojem će se Poslovni prostor dati ZAKUPNIKU u zakup sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

O primopredaji Poslovnog prostora će se sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi stvarno stanje predmetnog prostora i opreme, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

Članak 5. (peti)

ZAKUPNIK se obvezuje da će u Poslovnom prostoru obavljati djelatnost tijekom godine, i to najmanje za cijelo vrijeme otvorenosti TN BELLEVUE, te da će dnevno radno vrijeme dogovorno utvrditi sa ZAKUPODAVCEM.

Članak 6. (šesti)

ZAKUPNIK potvrđuje da je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora i uvjetima poslovanja u istom, te u tom smislu isključuje svaku odgovornost ZAKUPODAVCA za bilo kakve moguće njegove materijalne i funkcionalne nedostatke, a koji bi mogli biti od utjecaja na obavljanje djelatnosti u njemu na način da isto bude privremeno ili stalno ograničeno i/ili onemogućeno, osim ukoliko se takvi nedostaci odnose na strukturalnu stabilnost ili zahtjeve o sigurnosti navedenog Poslovnog prostora, što je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA.

Eventualne nedostatke u odnosu na zakonske i druge propise u pogledu tehničkih i drugih uvjeta i/ili zahtjeva, ZAKUPNIK će otkloniti o svom trošku bez obzira predstavljaju li redovne ili izvanredne popravke i održavanja.

ZAKUPNIK je dužan ZAKUPODAVCU i osobama koje on na to ovlasti, omogućiti pristup u Poslovni prostor u svrhu provođenja godišnje inventure, odnosno uvida u stanje predmetnog prostora radi utvrđivanja koristi li ga ZAKUPNIK u skladu s odredbama ovog Ugovora i pozitivnih propisa. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVČEV pristup i pregled ni u kojem slučaju ne ograničava prava ZAKUPODAVCA koja ima temeljem Ugovora niti se smatra ZAKUPODAVČEVIM odobrenjem stanja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK se obvezuje predati ključeve Poslovnog prostora ZAKUPODAVCU za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup predmetnog prostora, ukoliko je isti na javnom nadmetanju objavljen dok je ovaj Ugovor o zakupu još na snazi. ZAKUPODAVAC je ovlašten Poslovni prostor otvoriti i pokazati zainteresiranim osobama za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup navedenog prostora, te nije ovlašten ni na koji drugi način raspolagati istim za razdoblje prije prestanka zakupa sa ZAKUPNIKOM. Ugovorne strane suglasne su da će prije predaje ključeva sačiniti zapisnik o primopredaji ključeva koji će biti potpisan od obje ugovorne strane.

II. NAKNADA I DRUGI TROŠKOVI

Članak 7. (sedmi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju godišnju naknadu za korištenje Poslovnog prostora u visini od **17.314,00 EUR (sedamnaest tisuća tristo četrnaest eura i 00/100)** uvećano za porez na dodanu vrijednost.

ZAKUPNIK je obvezan plaćati naknadu iz prethodnog stavka ovog članka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA u dva jednaka obroka i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Godišnji iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka za svaku godinu nakon prve uvećava se za visinu prosječne godišnje inflacije u Europskoj uniji utvrđene za prethodnu kalendarsku godinu mjerene HICP metodologijom koju objavljuje Eurostat. U slučaju da se za određenu godinu utvrdi prosječna godišnja inflacija s negativnim predznakom, godišnji se iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka utvrđuje u visini jednakoj kao i u prethodnoj godini.

Plaćanja prema ZAKUPODAVCU će se izvršiti na način da će se s naslova naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka najprije izvršiti plaćanje eventualnih zateznih kamata za zaostala plaćanja, a potom same naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora o zakupu (od najranije do najrecentnije). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je gore navedeni način plaćanja prihvaćen i vrijedi i onda ako bi ZAKUPNIK naznačio drukčije.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom godišnja naknada, a kako bi se isključila svaka dvojba, podrazumijeva naknada za svaku započetu kalendarsku godinu trajanja zakupa bez obzira traje li punih 12 mjeseci.

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ukoliko ZAKUPNIK ne plati naknadu iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškove iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora u ugovorenom roku, a niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene ZAKUPODAVCA. Opomena iz ovog stavka bit će poslana ZAKUPNIKU na adresu iz ovog Ugovora preporučenom poštom s povratnicom te se ista smatra dostavljenom na dan potpisa povratnice. Ukoliko ZAKUPNIK ne primi tako poslanu opomenu ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te se u tom slučaju dan primitka navedene opomene smatra dan predaje preporučene pošiljke pošti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK u obvezi plaćanja naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i svih ostalih troškova koji terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa bez obzira je li Poslovni prostor otvoren za javnost, te je ZAKUPNIK istu dužan plaćati i u slučaju da bi mu u postupku nadzora poslovanja, a zbog propusta u zakonitosti rada, bilo zabranjeno obavljati ugovorenu djelatnost.

Radi izbjegavanja svake sumnje, u slučaju da ZAKUPNIK ne može obavljati djelatnost u poslovnom prostoru iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora zbog rekonstrukcije TN BELLEVUE ili drugih razloga uslijed kojih je TN BELLEVUE zatvoren cijelu sezonu, on u tom slučaju nije dužan platiti godišnju naknadu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora te se važenje ovog Ugovora tada produžuje za godinu dana, a što će Ugovorne strane pisano osnažiti Dodatkom ovog Ugovora o zakupu, no ako kojim slučajem do potpisa Dodatka i ne dođe produljenje će svakako biti primijenjeno.

Članak 8. (osmi)

ZAKUPNIK se obvezuje plaćati i troškove potrošnje električne energije, vode i eventualnih drugih energenata, te troškove komunalne naknade, slivnih voda, odvoza smeća, te svih ostalih troškova i pristojbi koje terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa.

Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od **725,36 EUR (sedamsto dvadeset pet eura i 36/100)** bez PDV - a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Troškove potrošnje električne energije i vode ZAKUPNIK plaća prema stvarnoj potrošnji, i to temeljem ispostavljenih mjesečnih računa ZAKUPODAVCA, do 10. (desetog) u mjesecu za prethodni mjesec, na temelju očitanja brojila zadnjeg dana u mjesecu za koji se vrši plaćanje, uz obvezu da do 15. (petnaestog) u mjesecu dostavi ZAKUPODAVCU dokaz o izvršenom plaćanju istih. ZAKUPODAVAC će uz račun priložiti presliku očitane potrošnje sa brojila.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove iz stavka 2. (drugog) ovog članka korigirati pod uvjetom da su cijene tih usluga promijenjene za najmanje 5% (pet posto) u odnosu na prethodni obračun.

Članak 9. (deveti)

ZAKUPNIK je dužan plaćati sve poreze, doprinose i druga davanja koja mogu proizaći iz ovog Ugovora ili s osnova obavljanja njegove djelatnosti u Poslovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPNIK snosi troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora, odnosno troškove održavanja istog na razini u kojoj je zaprimljen u posjed, uz uvažavanje dotrajalosti do koje dolazi zbog redovnog korištenja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu, a u svrhu podizanja kvalitete poslovanja u Poslovnom prostoru izvršiti ulaganje u isti u iznosu do najviše 40.941,00 EUR (četrdeset tisuća devetsto četrdeset jedan euro i 00/100) bez PDV-a, pri čemu će ulaganja u opremu koju će ZAKUPNIK koristiti u Poslovnom prostoru iznositi najviše 22.900,00 EUR (dvadeset dvije tisuće devetsto eura i 00/100) bez PDV-a, a ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi Poslovni prostor će iznositi najviše 18.041,00 EUR (osamnaest tisuća četrdeset jedan

euro i 00/100) bez PDV-a, a sve sukladno dogovoru ugovornih strana. Navedeni ukupni iznos uključuje ulaganja u građevinu i opremu sukladno Troškovniku koji će biti priložen sporazumu o ulaganju kako dalje slijedi.

O ulaganju iz prethodnog stavka i svim njegovim bitnim pitanjima ugovorne će se strane međusobno sporazumjeti pisanim putem te će Troškovnik ulaganja biti priložen navedenom sporazumu kao sastavni dio.

Ugovorne strane suglasne su da će se iznos godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora povećati za iznos izvršenih, dokumentiranih i priznatih ulaganja u građevinu od strane Zakupodavca i to u svakoj godini u kojoj su takva ulaganja zaista i izvršena, i to odmah u mjesecu u kojem su ta ulaganja okončana, a s obzirom da navedeno ulaganje u odnosu na ZAKUPNIKA predstavlja ulaganje u tuđu imovinu i povećanje vrijednosti tuđe imovine. Odgovarajući iznosi tako uvećanih godišnjih naknada, koji predstavlja iznos izvršenih ulaganja u građevinu, kompenzirat će se sa iznosom ulaganja za Poslovni prostor u toj godini, a na temelju međusobno ispostavljenih faktura. Navedene će si fakture ugovorne strane međusobno početi ispostavljati odmah po izvršenom ulaganju u građevinu u svakoj godini trajanja zakupa u kojoj je takvo ulaganje zaista i izvršeno, te će imovina nastala ulaganjem u Poslovnom prostor kako je prethodno opisano, postati vlasništvo ZAKUPODAVCA. Tako izvršena ulaganja u građevinu ne mogu se kompenzirati s iznosima godišnjih naknada u novcu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora.

U slučaju isteka ovog Ugovora ili prestanka ovog Ugovora zbog razloga koji leže na ZAKUPNIKOVOJ strani, isti se potpisom ovog Ugovora izričito odriče svojih potraživanja na ime ulaganja u tuđu imovinu koja su preostala na dan prestanka ovog Ugovora, a u korist ZAKUPODAVCA.

ZAKUPNIK je ovlašten prilikom iseljenja iz Poslovnog prostora iznijeti samo svoje pokretne stvari i opremu, i to samo pod uvjetom da su sva potraživanja po osnovi godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, individualnih i zajedničkih troškova prema ZAKUPODAVCU podmirena, kao i da time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 10. (deseti)

Osim ako nije drugačije određeno ovim Ugovorom, plaćanja računa ispostavljenih temeljem ovog Ugovora dospijevaju u roku 8 (osam) dana od dana ispostave računa.

III. OSIGURANJE POTRAŽIVANJA

Članak 11. (jedanaesti)

Radi osiguranja naplate potraživanja iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, kao i svih ostalih eventualnih tražbina ZAKUPODAVCA koje bi mogle proizaći iz ovog Ugovora, ZAKUPNIK se obvezuje uz ovaj Ugovor predati ZAKUPODAVCU 2 (dvije) uredno ispunjene i potvrđene bjanko zadužnice na iznose do po 150.000,00 EUR (sto pedeset tisuća eura i 00/100). Bjanko zadužnice iz prethodne rečenice koristit će se i za

osiguranje navedenih tražbina u ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u članku 14. (četrnaestom) stavku 4. (četvrtom) ovog Ugovora.

ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da se u slučaju neplaćanja osiguranih potraživanja ZAKUPODAVCA o njihovoj dospjelosti dugovani iznos s bjanko zadužnica iz prethodnog stavka ovog članka zaplijeni sa svih njihovih računa te uplati u korist ZAKUPODAVCA na njegov žiro račun IBAN: HR1623400091100017577 otvoren kod PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. Zagreb.

ZAKUPODAVAC ima pravo svaki puta kada ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14 (četrnaestog) ili 16. (šesnaestog) ovog Ugovora ili bilo koju drugu eventualnu tražbinu iz ovog Ugovora, tražiti naplatu dospjelog potraživanja putem zadužnica iz stavka 1. (prvog) ovog članka.

U slučaju da ZAKUPODAVAC naplati svoja potraživanja putem predmetnih zadužnica, ZAKUPNIK je obvezan na prvi zahtjev ZAKUPODAVCA nadomjestiti iskorištene zadužnice adekvatnim brojem novih zadužnica u roku 8 (osam) dana od dana zaprimanja takvog zahtjeva. Nedostavljanje novih zadužnica u predviđenom roku, predstavlja opravdani razlog za raskid ovog ugovora.

Ovim Ugovorom ugovorne strane suglasno utvrđuju da će radi osiguranja tražbine ZAKUPODAVCA iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, te svih eventualnih tražbina koje bi mogle proizaći iz istog, sklopiti i zaseban Ugovor o osiguranju novčane tražbine, kojim će ZAKUPNIK dati u zalog nekretnine u njegovom vlasništvu označene kao k.č.br. 668/1 i k.č.br. 668/2, a koje nekretnine dolaze upisane pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Pazin u z.k. uložak broj 3460, za katastarsku općinu 322440 PAZIN. ZAKUPODAVAC izjavljuje da će u slučaju prodaje navedene nekretnine, na zahtjev ZAKUPNIKA, bez odgađanja, dostaviti ispravu podobnu za brisanje navedenog založnog prava u zemljišnim knjigama, uz uvjet da ZAKUPNIK prethodno dostavi ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja navedenog potraživanja prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.). Ukoliko dođe do pada vrijednosti nekretnine dane u zalog, njezinog uništenja i/ili do drugih okolnosti zbog kojih navedena nekretnina ne bi bila prikladna za osiguranje tražbine ZAKUPODAVCA, ZAKUPNIK će biti dužan dostaviti ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja potraživanja navedenog u prvoj rečenici ovog stavka prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.).

IV. OSTALE ODREDBE

Članak 12. (dvanaesti)

ZAKUPNIK ne može bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA prenijeti ovaj Ugovor na treću fizički ili pravnu osobu kao niti dati Poslovni prostor ili dio predmetnog prostora u podzakup ili na korištenje niti bez takve suglasnosti uvesti treću fizičku ili pravnu osobu u posjed tog prostora.

Članak 13. (trinaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a ZAKUPNIK s tim u svezi preuzima i slijedeće obveze:

- da ima, odnosno da će pribaviti sve potrebne dozvole, ateste, odobrenja i drugu potrebnu dokumentaciju radi obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, te da će primjerak rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, kada su isti potrebni za obavljanje djelatnosti u predmetnom prostoru, dostaviti bez odgađanja ZAKUPODAVCU,
- da će za cjelokupni ugovoreni rok trajanja ovog zakupnog odnosa sklopiti policu osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti prema trećima (opća odgovornost), odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni slučaj dogodi u Poslovnom prostoru i/ili u vezi s korištenjem ZAKUPNIKOVIH usluga za vrijeme trajanja zakupa, te da će takvu policu osiguranja dostaviti ZAKUPODAVCU na uvid svake godine trajanja ovog Ugovora, a nakon ugovaranja iste,
- da će izgled objekta, njegovo unutarnje i vanjsko uređenje, radnu odjeću i obuću osoblja te sitan inventar koji koristi prilagoditi, odnosno uskladiti s izgledom i standardima objekata ZAKUPODAVCA u okruženju i to po uputama ZAKUPODAVCA, kao i da će obavijestiti ZAKUPODAVCA prije svake nabave dobara prilikom uređenja objekta ili njegovih dijelova, i to: radne odjeće i obuće, vanjskog i unutarnjeg namještaja, sredstava za zaštitu od atmosferilija (suncobrani, tende i slično), zavjesa, keramičkih pločica, vanjske stolarije, boje zidova i vrste materijala korištenih na istima, odnosno prilikom drugih sličnih radova i/ili nabave dobara, osobito onih koji se odnose na dijelove u kojima borave gosti, te se obvezuje zatražiti i dobiti pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA kao potvrdu da je isto usklađeno sa standardima ZAKUPODAVCA,
- da će najkasnije 15 (petnaest) dana prije početka obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, i to za svaku godinu u kojoj je ovaj Ugovor na snazi, dostaviti ZAKUPODAVCU košaricu sa popisom 50 (pedeset) proizvoda koji će biti jeftiniji u odnosnu na ostatak proizvoda iz istog asortimana, a prema popisu koji je sastavni dio ovog Ugovora, a istu će obvezu ZAKUPNIK imati po pozivu ZAKUPODAVCA s rokom odgovora od 7 (sedam) dana te u slučaju promjene cijene tih proizvoda u roku od 7 (sedam) dana od dana takve promjene,
- da će posebno paziti na urednost i čistoću Poslovnog prostora i okoline Poslovnog prostora kao i samih proizvoda koje će prodavati u istome, i to prema najvišim standardima djelatnosti koju će obavljati u Poslovnom prostoru,
- da će se u Poslovnom prostoru pridržavati svih mjerodavnih propisa i uzanci uobičajenih za djelatnost koju će obavljati te da će se naročito pri tome pridržavati uputa ZAKUPODAVCA,
- da će Poslovni prostor koristiti i čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- da će o svom trošku provoditi propisane mjere protupožarne zaštite, te sve mjere koje u odnosu na osobe koje rade po njegovu nalogu, proizlaze iz propisa o sigurnosti života i zdravlja, zaštite na radu te prijave rada nadležnim službama,
- da će Poslovni prostor održavati u stanju u kome se on može upotrebljavati za svrhu određenu ovim Ugovorom, pridržavajući se pri tome tehničkih propisa i normativa te ZAKUPODAVCA bez odgađanja pisano obavijestiti o svakoj šteti koja nastane na Poslovnom prostoru,
- da će Poslovni prostor označavati tabelama, panoima i drugim oznakama, samo uz pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA, a u suprotnom, dozvoljava da ih ZAKUPODAVAC može ukloniti o trošku ZAKUPNIKA,

- ZAKUPNIK se obvezuje da će zaprimljeni Poslovni prostor vratiti ZAKUPODAVCU u prvobitnom stanju kakvog je i zatekao prilikom stupanja u posjed, podložno izmjenama i unapređenjima odobrenih od strane ZAKUPODAVCA sukladno ovom Ugovoru,
- da će o svom trošku otkloniti sve kvarove koji mogu nastati u Poslovnom prostoru, odnosno da će sanirati sva eventualna oštećenja nastala na predmetnom prostoru uporabom i korištenjem istog te djelovanjem vanjskih utjecaja, a na koje ZAKUPODAVAC nije mogao utjecati,
- da će dostaviti i bez odgađanja ažurirati popis zaposlenih osoba u Poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora,
- da će uredno izvršavati i sve ostale obveze iz ovog Ugovora i Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

ZAKUPODAVAC se obvezuje periodično ZAKUPNIKU dostavljati rezultate ocjena anketa zadovoljstva gostiju, a vezano za Poslovni prostor. Temeljem iste, ZAKUPNIK je dužan poboljšati operativne procese u Polovnom prostoru, a kako bi dosegao traženi standard obavljanja ugovorene djelatnosti u Polovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPODAVAC može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da ZAKUPNIK ne izvršava bilo koju obvezu preuzetu sukladno prethodnim stavcima ovog članka.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 14. (četrnaesti)

Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ovaj Ugovor može prestati i otkazom od strane ZAKUPODAVCA, ali isključivo ukoliko uslijed rekonstrukcije više nije planirano obavljanje djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda na tom prostoru.

Ovaj Ugovor može prestati i raskidom zbog neispunjenja obveza iz ovog Ugovora i to pod uvjetom da je ugovorna strana koja krši obveze prethodno, na dokaziv način, pozvana na ispunjenje obveze i da joj je ostavljen za to primjeren rok od najmanje 8 (osam) dana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine između istih sklopljeni slijedeći Ugovori o zakupu (ukupno 17 Ugovora o zakupu): 1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ČERVAR PORAT (Trg pod hrastom)", 2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ZEC LOTOSI-ZORNA", 3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (pored recepcije)", 4) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN KANEGRA", 5) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN STELLA MARIS", 6) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET „RIVA" ČERVAR PORAT", 7) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP BIJELA UVALA", 8) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ZELENA LAGUNA", 9) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA", 10) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ULIKA", 11) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET PLAVA

LAGUNA-GALIJOT", 12) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET GRŽINA – BELLEVUE", 13) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN POLYNESIA", 14) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)", 15) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP SAVUDRIJA, 16) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP FINIDA" te 17) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP STELLA MARIS".

U slučaju otkaza ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka, otkazni rok traje do kraja godine u kojoj je isti pisanim putem priopćen ZAKUPNIKU. U slučaju raskida ovog Ugovora o zakupu sukladno stavku 3. (trećem) ovog članka, otkazni rok traje 8 (osam) dana od kada je raskid pisanim putem priopćen drugoj ugovornoj strani.

Potpisom ovog Ugovora, ZAKUPNIK izričito pristaje da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti i ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u stavku 4. (četvrtom) ovog članka ukoliko se ovaj Ugovor raskine zbog razloga koji leže na strani ZAKUPNIKA i to uz iste uvjete raskida i uz isti otkazni rok kako je navedeno u prethodnom stavku ovog članka, a koji uvjeti raskida i otkazni rok vrijede kako za ovaj Ugovor tako i za sve ostale Ugovore o zakupu navedene u stavku 4. (četvrtom) ovog članka. Ukoliko se ovaj Ugovor o zakupu raskine zbog uzroka koji leže na strani ZAKUPNIKA, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje platiti ZAKUPODAVCU, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj je ovaj Ugovor raskinut, i ugovornu kaznu u istoj visini.

U slučaju da ZAKUPNIK samovoljno napusti Poslovni prostor ili prestane u istome obavljati ugovorenu djelatnost u razdoblju iz članka 5. (petog) ovog Ugovora, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj se desi taj slučaj, i na plaćanje ugovorne kazne u istoj visini. Radi izbjegavanja svake sumnje, neće se smatrati da je došlo do napuštanja Poslovnog prostora, odnosno, neobavljanja djelatnosti u istome ukoliko isto nastupi zbog kvara na Poslovnom prostoru ili drugog razloga na koji ZAKUPNIK nije mogao utjecati, uz uvjet da takav kvar ili drugi nedostatak nije dužan otkloniti ZAKUPNIK sukladno odredbama ovog Ugovora.

Za svo vrijeme trajanja ovog zakupnog odnosa, ZAKUPNIK se obvezuje u roku od 30 (trideset) dana nakon promjene većinskog vlasništva nad istim o tome obavijestiti ZAKUPODAVCA. U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi na način određen u prethodnoj rečenici, ZAKUPODAVAC će biti ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu pri čemu se smatra da je to razlog za raskid ovog Ugovora koji leži na strani ZAKUPNIKA.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane se obvezuju za svaku statusnu promjenu kao i za promjenu adrese te tvrtke pisano obavijestiti drugu ugovornu stranu u roku od 15 (petnaest) dana od takve promjene.

Ugovor o zakupu otkazuje se (isključivo od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka) i/ili raskida u pisanom obliku, dostavom drugoj strani putem adresa sjedišta navedenih u ovom Ugovoru preporučenom poštom s povratnicom, te se otkaz ili raskid smatraju dostavljenim na dan potpisa povratnice. Ukoliko tako poslani otkaz ili raskid nije primljen, isti će biti ponovno upućen preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK nije ovlašten potraživati povrat proporcionalnog iznosa naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, naknade ili troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj ovaj Ugovor prestaje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom „promijenjene okolnosti" sukladno Zakonu o obveznim odnosima u ovom ugovornom odnosu neće smatrati, između ostalog, promjena vlasništva nad ijednom ugovornom stranom, pad prihoda ijedne ugovorne strane, općenito pad turističkog prometa, općenito pad broja noćenja gostiju.

Članak 15. (petnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ukoliko su na snazi minimalni uvjeti vezani uz ZAKUPNIKA, isti se obvezuje u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka ovog Ugovora odjaviti djelatnost u Poslovnom prostoru i o navedenom podnijeti dokaz ZAKUPODAVCU.

U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi prema prethodnom stavku ovog članka, suglasan je i ovlašćuje ZAKUPODAVCA da nakon proteka roka iz stavka 1. (prvog) ovog članka, i to putem radnika kojeg će ZAKUPODAVAC na to ovlastiti posebnom punomoći, u ime i za račun ZAKUPNIKA te u svojstvu njegova punomoćnika, pred nadležnim tijelima provede postupak odjave Poslovnog prostora, odnosno postupak prijenosa minimalnih tehničkih uvjeta na sebe ili treću osobu, a prema propisima koji reguliraju predmetnu djelatnost i minimalne uvjete.

Članak 16. (šesnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK se obvezuje Poslovni prostor i preuzetu opremu predati u posjed ZAKUPODAVCU slobodan od njegovih stvari i osoba u daljnjem roku 8 (osam) dana. Iznimno od prethodne rečenice, u slučaju prestanka ovog Ugovora istekom vremena, ZAKUPNIK je obvezan Poslovni prostor osloboditi od osoba i vlastitih stvari i predati ga u posjed ZAKUPODAVCU najkasnije posljednjeg dana trajanja zakupa, sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da preuzima obvezu da će za svaki dan kašnjenja u predaji Poslovnog prostora u posjed ZAKUPODAVCA sukladno prethodnom stavku ovog članka, ZAKUPODAVCU dnevno plaćati ugovornu kaznu u iznosu od 200,00 EUR (dvjesto eura i 00/100), s time da ukupni iznos ugovorne kazne po ovoj osnovi ne može prijeći godišnji iznos naknade iz članka 7. (sedmog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da u slučaju da ni nakon pisanog poziva ZAKUPODAVCA na predaju Poslovnog prostora ZAKUPNIK ne postupi po istom, ZAKUPODAVAC je ovlašten imenovati tročlanu komisiju koja će biti ovlaštena ući u predmetni prostor, isti preuzeti u posjed, a zatečene stvari koje nisu utvrđene zapisnikom iz članka 4. (četvrtog) ovog Ugovora skupiti i na prikladan način deponirati, isključivo o trošku ZAKUPNIKA, u prostoru prema odluci ZAKUPODAVCA. ZAKUPNIK se potpisom ovog Ugovora izričito i svojevoljno odriče

prava na posjedovnu zaštitu u slučaju preuzimanja posjeda od strane ZAKUPODAVCA na način ugovoren ovim stavkom.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da će u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, pored ugovorne kazne za kašnjenje iz stavka 2. (drugog) ovog članka, biti dužan plaćati ZAKUPODAVCU i skladištenje stvari u iznosu 25,00 EUR (dvadeset pet eura i 00/100) dnevno. Nakon proteka godine dana od takvog skladištenja, ZAKUPODAVAC je ovlašten uništiti predmetne stvari i/ili ih se na kakav drugi način riješiti, a sve o trošku ZAKUPNIKA i bez ikakve odgovornosti za štetu ili naknadu za takva uništenja, a na što ZAKUPNIK izričito pristaje potpisivanjem ovog Ugovora.

O provedenim radnjama ZAKUPNIK će biti pravodobno obaviješten na adresu navedenu u uvodu ovog Ugovora.

Ništa u ovom Ugovoru ne isključuje prava koje ZAKUPODAVAC ima već temeljem zakona, a radi ostvarivanja svojih tražbina prema ZAKUPNIKU.

Članak 17. (sedamnaesti)

Sve ugrađene, a neodvojive pertinencije kao i oprema preuzeta pri sklapanju ovog Ugovora ostaju u vlasništvu ZAKUPODAVCA, za što ZAKUPNIK nema pravo potraživati nikakvu naknadu vrijednosti odnosno troškova od ZAKUPODAVCA, a pokretni odnosno odvojivi dio naknadno nabavljene ili ugrađene opreme (odvojive pertinencije), osim ako nije drugačije određeno člankom 9. ovog Ugovora, ZAKUPNIK ima pravo odnijeti ukoliko time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 18. (osamnaesti)

O primopredaji Poslovnog prostora nakon prestanka zakupnog odnosa ugovorne strane sačiniti će posebni zapisnik o stanju u kojem se nalaze predmetni prostor i oprema u vrijeme predaje, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19. (devetnaesti)

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine sklopile i Sporazum kojim su dodatno regulirali međusobne odnose koje se tiču i ovog Ugovora o zakupu, a koji Sporazum je priložen ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

Za sve sporove koji bi mogli nastati povodom izvršenja ili tumačenja odredbi ovog Ugovora i/ili njegovih dodataka, ugovorne strane su suglasne da će spor nastojati riješiti dogovorno na osnovi uzajamnog uvažavanja stavova.

Ukoliko se spor ne riješi na način iz prethodnog stavka ovog članka, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu ZAKUPODAVCA.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svu komunikaciju u provedbi ovog Ugovora, osim ako je za pojedine slučajeve ovim Ugovorom određeno da se vrše na drugi način, vršiti putem slijedećih e-mail adresa:

- za ZAKUPODAVCA: zakupi@plavalaguna.com te
- za ZAKUPNIKA: nekretnine@studenac.hr.

Svaka će ugovorna strana o svome trošku i riziku obavijestiti drugu o promjeni e-mail adrese iz prethodnog stavka ovog članka kao i promjeni adrese naznačene u zaglavlju ovog Ugovora.

Rokovi ugovoreni ovim Ugovorom počinju teći od dostave preporučene pošiljke s povratnicom. Dostava pošiljke će se smatrati izvršenom potpisom povratnice. Ukoliko prva pošiljka nije primljena, ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju slanja pismena drugoj strani na e-mail adrese iz stavka 4. (četvrtog) ovog članka dostava će se smatrati izvršenom idući radni dan od dana slanja pismena drugoj strani.

Članak 20. (dvadeseti)

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) izvornika koje zadržavaju javni bilježnik za potrebe ovjere i ZAKUPODAVAC, dok će se za ostale potrebe sačiniti istodobne ovjerene preslike u 4 (četiri) primjeraka, po 2 (dva) za svaku od ugovornih strana.

Troškove ovjere potpisa i istodobnih ovjerenih preslika u cijelosti snosi ZAKUPNIK.

Članak 21. (dvadeset prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor neće stupiti na snagu ukoliko ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 2. (drugog) Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Članak 22. (dvadeset drugi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su ovaj Ugovor zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

Ivan Runko
Predsjednik Uprave

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk, Filip Bilanović,
član Uprave

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,
FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-8012/2023
Split, 28.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora "MARKET GRŽINA-BELLEVUE" sklopljen 22.09.2023. godine između PLAVA LAGUNA d.d., kao Zakupodavca i STUDENAC d.o.o., kao Zakupnika - ovjerena pod brojem OV-8012/2023 dana 28.09.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 14 stranica i ovjerava se u 3 primjerka na zahtjev stranke: MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 6,14 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-8013/2023
Split, 28.09.2023.

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

ZAMJENIK JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Mclenica


Republika Hrvatska
JAVNI BILJEŽNIK
MIRJANA POPOVAC
SPLIT
REPUBLIKA HRVATSKA
3
SPLIT
MIRJANA POPOVAC
JAVNI BILJEŽNIK

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/25, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2024. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave s druge strane,

sklopili su u Poreču, dana 09.02.2024. (devetog veljače dvije tisuće dvadeset četvrte) godine, slijedeći

DODATAK
UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
br. 1/2024

Članak 1. (prvi)

Stranke ovog Dodatka su suglasne da su dana 22.09.2023. godine sklopile Ugovor o zakupu kojim je ZAKUPODAVAC dao, a ZAKUPNIK primio u zakup prostor pod nazivom „MARKET GRŽINA – BELLEVUE", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 5042 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč-Parenzo u zk.ul.br. 2460 za k.o. Poreč, a koji se prostor nalazi u sklopu TN BELLEVUE u Poreču, ulica Plava Laguna 10, te koji se sastoji od prodajnog prostora, sanitarija i skladišta, ukupne površine 71,96 m2 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Dodatkom mijenjaju visinu troškova korištenja zakupljenog prostora iz prethodnog stavka.

Članak 2. (drugi)

Toliko utvrđeno ovim Dodatkom stranke suglasno utvrđuju da se u Ugovoru o zakupu, u čl.8. (osmom) stavak 2. (drugi) mijenja i glasi kako dalje slijedi:

„Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od 794,44 EUR (sedamsto devedeset četiri eura i 44/100) bez PDV – a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- *prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,*
- *drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.".*

Članak 3. (treći)

U preostalom dijelu ostaju na snazi odredbe Ugovora o zakupu iz članka 1. (prvog) ovog Dodatka u neizmijenjenom obliku.

Članak 4. (četvrti)

Ovaj je Dodatak zajednički sastavljen te je sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku od stranaka.

Članak 5. (peti)

Stranke Dodatka suglasno utvrđuju da su ovaj Dodatak zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

Ivan Runko

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk, Predsjednik Uprave

Filip Bilanović, član Uprave

PLAVA LAGUNA d.d.
Poreč
34

STUDENAC

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/1, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2023. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, s druge strane

sklopili su u Poreču, dana 22.09.2023. (dvadeset drugog rujna dvije tisuće dvadeset treće) godine, slijedeći

U G O V O R
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
„MARKET KAMP ZELENA LAGUNA"

I. PREDMET ZAKUPA I NJEGOVO KORIŠTENJE

Članak 1. (prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Ugovorom ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor ZAKUPODAVCA pod nazivom „MARKET KAMP ZELENA LAGUNA", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 15 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč-Parenzo u zk.ul.br. 603 za k.o. Funtana, a koji se prostor nalazi u sklopu autokampa ZELENA LAGUNA, na adresi u Funtani, ulica Zelena laguna 25, te koji se sastoji od prodajnog prostora, skladišta, prostora za ambalažu, prostora za rashladne uređaje, sanitarija i garderobe zaposlenika, komunikacije, ulaznog trijema, stubišta, gospodarskog dvorišta sa pristupnom rampom i pristupnog platoa, ukupne površine 1.199,00 m2 (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor). Pozicija i tlocrtni prikaz Poslovnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, s postojećom opremom. Popis opreme predmetnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPOPDAVAC obavijestio ZAKUPNIKA sa složenim vlasničko-pravnim statusom zemljišta na kojemu je izgrađen Poslovni prostor i s njime povezanim sporovima i rizicima. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti poslovanja ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru iz stavka 1. (prvog) ovog članka zbog nesređenih vlasničko-pravnih odnosa te se u tom slučaju ZAKUPODAVAC obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA strukturalna stabilnost ili zahtjevi o sigurnosti Poslovnog prostora, te ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti obavljanja djelatnosti ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru zbog tog razloga, ZAKUPODAVAC se obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. stavka 1. ovog Ugovora.

U slučaju da nastupe okolnosti navedene u prethodna dva stavka ovog članka, ZAKUPNIK se odriče prava na povrat sredstava uloženih u Poslovni prostor iz stavka 1. (prvog) ovog članka:, kao i prava na nadoknadu izgubljene zarade, dok ZAKUPNIK pridržava pravo na naknadu stvarne štete u visini zakupnina koje bi ZAKUPINK eventualno bio dužan platiti stvarnom vlasniku uslijed spornih vlasničko-pravnih odnosa.

Članak 2. (drugi)

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, i to od dana 02.11.2024. godine do dana 31.10.2029. godine.

U slučaju da u početnoj i/ili završnoj godini zakupnog odnosa zakup traje kraće od 12 (dvanaest) kalendarskih mjeseci, ZAKUPNIK nema pravo na proporcionalno umanjenje naknade, sve obzirom na sezonsko obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, osim ako ugovorne strane drukčije ne dogovore.

Članak 3. (treći)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Poslovni prostor daje u zakup isključivo za namjenu obavljanja djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda.

Poslovni prostor ZAKUPNIK nije ovlašten adaptacijom, doinvestiranjem ili po bilo kojoj drugoj osnovi prenamijeniti u svrhe različite utanačenju iz prethodnog stavka ovog članka.

Prije izvršenja bilo kakve preinake i/ili građevinskih radova u Poslovnom prostoru, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, ZAKUPNIK je dužan tražiti i dobiti pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA.

Ukoliko ZAKUPNIK postupi suprotno prethodnom stavku ovog članka, odgovara time za počinjenu štetu ZAKUPODAVCU, koji u tom slučaju ima pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora, dok sve učinjeno ostaje u trajnom vlasništvu ZAKUPODAVCA, bez obveze naknade investiranog, te potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da se odriče prava potraživati naknadu troškova od ZAKUPODAVCA s navedene osnove, odnosno tražiti da se vrijednosti istih kompenzira s iznosom naknade. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVAC je također ovlašten vratiti Poslovni prostor u prijašnje stanje, a sve o trošku ZAKUPNIKA.

Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaju Poslovnog prostora u posjed ZAKUPNIKU izvršiti najkasnije u roku 5 (pet) dana od dana predviđenog kao dana u kojem će se

Poslovni prostor dati ZAKUPNIKU u zakup sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

O primopredaji Poslovnog prostora će se sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi stvarno stanje predmetnog prostora i opreme, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

Članak 5. (peti)

ZAKUPNIK se obvezuje da će u Poslovnom prostoru obavljati djelatnost tijekom godine, i to najmanje za cijelo vrijeme otvorenosti kampa ZELENA LAGUNA, te da će dnevno radno vrijeme dogovorno utvrditi sa ZAKUPODAVCEM.

Članak 6. (šesti)

ZAKUPNIK potvrđuje da je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora i uvjetima poslovanja u istom, te u tom smislu isključuje svaku odgovornost ZAKUPODAVCA za bilo kakve moguće njegove materijalne i funkcionalne nedostatke, a koji bi mogli biti od utjecaja na obavljanje djelatnosti u njemu na način da isto bude privremeno ili stalno ograničeno i/ili onemogućeno, osim ukoliko se takvi nedostaci odnose na strukturalnu stabilnost ili zahtjeve o sigurnosti navedenog Poslovnog prostora, što je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA.

Eventualne nedostatke u odnosu na zakonske i druge propise u pogledu tehničkih i drugih uvjeta i/ili zahtjeva, ZAKUPNIK će otkloniti o svom trošku bez obzira predstavljaju li redovne ili izvanredne popravke i održavanja.

ZAKUPNIK je dužan ZAKUPODAVCU i osobama koje on na to ovlasti, omogućiti pristup u Poslovni prostor u svrhu provođenja godišnje inventure, odnosno uvida u stanje predmetnog prostora radi utvrđivanja koristi li ga ZAKUPNIK u skladu s odredbama ovog Ugovora i pozitivnih propisa. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVČEV pristup i pregled ni u kojem slučaju ne ograničava prava ZAKUPODAVCA koja ima temeljem Ugovora niti se smatra ZAKUPODAVČEVIM odobrenjem stanja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK se obvezuje predati ključeve Poslovnog prostora ZAKUPODAVCU za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup predmetnog prostora, ukoliko je isti na javnom nadmetanju objavljen dok je ovaj Ugovor o zakupu još na snazi. ZAKUPODAVAC je ovlašten Poslovni prostor otvoriti i pokazati zainteresiranim osobama za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup navedenog prostora, te nije ovlašten ni na koji drugi način raspolagati istim za razdoblje prije prestanka zakupa sa ZAKUPNIKOM. Ugovorne strane suglasne su da će prije predaje ključeva sačiniti zapisnik o primopredaji ključeva koji će biti potpisan od obje ugovorne strane.

II. NAKNADA I DRUGI TROŠKOVI

Članak 7. (sedmi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju godišnju naknadu za korištenje Poslovnog prostora u visini od **143.665,00 EUR (sto četrdeset tri tisuće šesto šezdeset pet eura i 00/100)** uvećano za porez na dodanu vrijednost.

ZAKUPNIK je obvezan plaćati naknadu iz prethodnog stavka ovog članka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA u dva jednaka obroka i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Godišnji iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka za svaku godinu nakon prve uvećava se za visinu prosječne godišnje inflacije u Europskoj uniji utvrđene za prethodnu kalendarsku godinu mjerene HICP metodologijom koju objavljuje Eurostat. U slučaju da se za određenu godinu utvrdi prosječna godišnja inflacija s negativnim predznakom, godišnji se iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka utvrđuje u visini jednakoj kao i u prethodnoj godini.

Plaćanja prema ZAKUPODAVCU će se izvršiti na način da će se s naslova naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka najprije izvršiti plaćanje eventualnih zateznih kamata za zaostala plaćanja, a potom same naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora o zakupu (od najranije do najrecentnije). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je gore navedeni način plaćanja prihvaćen i vrijedi i onda ako bi ZAKUPNIK naznačio drukčije.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom godišnja naknada, a kako bi se isključila svaka dvojba, podrazumijeva naknada za svaku započetu kalendarsku godinu trajanja zakupa bez obzira traje li punih 12 mjeseci.

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ukoliko ZAKUPNIK ne plati naknadu iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškove iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora u ugovorenom roku, a niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene ZAKUPODAVCA. Opomena iz ovog stavka bit će poslana ZAKUPNIKU na adresu iz ovog Ugovora preporučenom poštom s povratnicom te se ista smatra dostavljenom na dan potpisa povratnice. Ukoliko ZAKUPNIK ne primi tako poslanu opomenu ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te se u tom slučaju dan primitka navedene opomene smatra dan predaje preporučene pošiljke pošti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK u obvezi plaćanja naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i svih ostalih troškova koji terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa bez obzira je li Poslovni prostor otvoren za javnost, te je ZAKUPNIK istu dužan plaćati i u slučaju da bi mu u postupku nadzora poslovanja, a zbog propusta u zakonitosti rada, bilo zabranjeno obavljati ugovorenu djelatnost.

Radi izbjegavanja svake sumnje, u slučaju da ZAKUPNIK ne može obavljati djelatnost u poslovnom prostoru iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora zbog rekonstrukcije kampa ZELENA LAGUNA ili drugih razloga uslijed kojih je kamp ZELENA LAGUNA zatvoren cijelu sezonu, on u tom slučaju nije dužan platiti godišnju naknadu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora te se važenje ovog Ugovora tada produžuje za godinu dana, a što će Ugovorne strane pisano osnažiti Dodatkom ovog Ugovora o zakupu, no ako kojim slučajem do potpisa Dodatka i ne dođe produljenje će svakako biti primijenjeno.

Članak 8. (osmi)

ZAKUPNIK se obvezuje plaćati i troškove potrošnje električne energije, vode i eventualnih drugih energenata, te troškove komunalne naknade, slivnih voda, odvoza smeća, te svih ostalih troškova i pristojbi koje terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa.

Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od **12.661,44 EUR (dvanaest tisuća šesto šezdeset jedan euro i 44/100)** bez PDV – a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Troškove potrošnje električne energije i vode ZAKUPNIK plaća prema stvarnoj potrošnji, i to temeljem ispostavljenih mjesečnih računa ZAKUPODAVCA, do 10. (desetog) u mjesecu za prethodni mjesec, na temelju očitanja brojila zadnjeg dana u mjesecu za koji se vrši plaćanje, uz obvezu da do 15. (petnaestog) u mjesecu dostavi ZAKUPODAVCU dokaz o izvršenom plaćanju istih. ZAKUPODAVAC će uz račun priložiti presliku očitane potrošnje sa brojila.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove iz stavka 2. (drugog) ovog članka korigirati pod uvjetom da su cijene tih usluga promijenjene za najmanje 5% (pet posto) u odnosu na prethodni obračun.

Članak 9. (deveti)

ZAKUPNIK je dužan plaćati sve poreze, doprinose i druga davanja koja mogu proizaći iz ovog Ugovora ili s osnova obavljanja njegove djelatnosti u Poslovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPNIK snosi troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora, odnosno troškove održavanja istog na razini u kojoj je zaprimljen u posjed, uz uvažavanje dotrajalosti do koje dolazi zbog redovnog korištenja Poslovnog prostora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPODAVAC upoznao ZAKUPNIKA s obvezama propisanim Zakonom o vodama i drugim pripadajućim propisima u svezi čišćenja i održavanja separatora masti i ulja koji pripada Poslovnom prostoru. Očevidnike o radu i održavanju objekata i uređaja odvodnje i pročišćavanja dužan je voditi ZAKUPODAVAC.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK dužan održavati separator oznake FAMILY 800 zapremnine 800 litara, te da će obveze iz prethodnog stavka ovog članka obavljati ZAKUPODAVAC putem ovlaštenih pružatelja usluga najmanje dva puta godišnje i po cijenama postignutim za ZAKUPODAVCA na javnom natječaju.

U skladu s odredbama ovog članka, ZAKUPNIK će plaćati ZAKUPODAVCU naknadu za izvršene usluge prema prethodnom stavku prema stvarno nastalim troškovima i količinama, a na temelju računa izdanog od strane ZAKUPODAVCA, kojemu će biti priložen prateći list ovlaštenog pružatelja usluga.

ZAKUPNIK se obvezuje po pozivu ovlaštene osobe ZAKUPODAVCA omogućiti pristup separatoru masti i ulja za Poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora o zakupu.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu, a u svrhu podizanja kvalitete poslovanja u Poslovnom prostoru izvršiti ulaganje u isti u iznosu do najviše 301.156,00 EUR (tristo jedne tisuće sto pedeset šest eura i 00/100) bez PDV-a, pri čemu će ulaganja u opremu koju će ZAKUPNIK koristiti u Poslovnom prostoru iznositi najviše 152.237,00 EUR (sto pedeset dvije tisuće dvjesto trideset sedam eura i 00/100) bez PDV-a, a ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi Poslovni prostor će iznositi najviše 148.919,00 EUR (sto četrdeset osam tisuća devetsto devetnaest eura i 00/100) bez PDV-a, a sve sukladno dogovoru ugovornih strana. Navedeni ukupni iznos uključuje ulaganja u građevinu i opremu sukladno Troškovniku koji će biti priložen sporazumu o ulaganju kako dalje slijedi.

O ulaganju iz prethodnog stavka i svim njegovim bitnim pitanjima ugovorne će se strane međusobno sporazumjeti pisanim putem te će Troškovnik ulaganja biti priložen navedenom sporazumu kao sastavni dio.

Ugovorne strane suglasne su da će se iznos godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora povećati za iznos izvršenih, dokumentiranih i priznatih ulaganja u građevinu od strane Zakupodavca i to u svakoj godini u kojoj su takva ulaganja zaista i izvršena, i to odmah u mjesecu u kojem su ta ulaganja okončana, a s obzirom da navedeno ulaganje u odnosu na ZAKUPNIKA predstavlja ulaganje u tuđu imovinu i povećanje vrijednosti tuđe imovine. Odgovarajući iznosi tako uvećanih godišnjih naknada, koji predstavlja iznos izvršenih ulaganja u građevinu, kompenzirat će se sa iznosom ulaganja za Poslovni prostor u toj godini, a na temelju međusobno ispostavljenih faktura. Navedene će si fakture ugovorne strane međusobno početi ispostavljati odmah po izvršenom ulaganju u građevinu u svakoj godini trajanja zakupa u kojoj je takvo ulaganje zaista i izvršeno, te će imovina nastala ulaganjem u Poslovnom prostor kako je prethodno opisano, postati vlasništvo ZAKUPODAVCA. Tako izvršena ulaganja u građevinu ne mogu se kompenzirati s iznosima godišnjih naknada u novcu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora.

U slučaju isteka ovog Ugovora ili prestanka ovog Ugovora zbog razloga koji leže na ZAKUPNIKOVOJ strani, isti se potpisom ovog Ugovora izričito odriče svojih potraživanja na ime ulaganja u tuđu imovinu koja su preostala na dan prestanka ovog Ugovora, a u korist ZAKUPODAVCA.

ZAKUPNIK je ovlašten prilikom iseljenja iz Poslovnog prostora iznijeti samo svoje pokretne stvari i opremu, i to samo pod uvjetom da su sva potraživanja po osnovi godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, individualnih i zajedničkih troškova prema ZAKUPODAVCU podmirena, kao i da time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 10. (deseti)

Osim ako nije drugačije određeno ovim Ugovorom, plaćanja računa ispostavljenih temeljem ovog Ugovora dospijevaju u roku 8 (osam) dana od dana ispostave računa.

III. OSIGURANJE POTRAŽIVANJA

Članak 11. (jedanaesti)

Radi osiguranja naplate potraživanja iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, kao i svih ostalih eventualnih tražbina ZAKUPODAVCA koje bi mogle proizaći iz ovog Ugovora, ZAKUPNIK se obvezuje uz ovaj Ugovor predati ZAKUPODAVCU 2 (dvije) uredno ispunjene i potvrđene bjanko zadužnice na iznose do po 150.000,00 EUR (sto pedeset tisuća eura i 00/100). Bjanko zadužnice iz prethodne rečenice koristit će se i za osiguranje navedenih tražbina u ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u članku 14. (četrnaestom) stavku 4. (četvrtom) ovog Ugovora.

ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da se u slučaju neplaćanja osiguranih potraživanja ZAKUPODAVCA o njihovoj dospjelosti dugovani iznos s bjanko zadužnica iz prethodnog stavka ovog članka zaplijeni sa svih njihovih računa te uplati u korist ZAKUPODAVCA na njegov žiro račun IBAN: HR1623400091100017577 otvoren kod PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. Zagreb.

ZAKUPODAVAC ima pravo svaki puta kada ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14 (četrnaestog) ili 16. (šesnaestog) ovog Ugovora ili bilo koju drugu eventualnu tražbinu iz ovog Ugovora, tražiti naplatu dospjelog potraživanja putem zadužnica iz stavka 1. (prvog) ovog članka.

U slučaju da ZAKUPODAVAC naplati svoja potraživanja putem predmetnih zadužnica, ZAKUPNIK je obvezan na prvi zahtjev ZAKUPODAVCA nadomjestiti iskorištene zadužnice adekvatnim brojem novih zadužnica u roku 8 (osam) dana od dana zaprimanja takvog zahtjeva. Nedostavljanje novih zadužnica u predviđenom roku, predstavlja opravdani razlog za raskid ovog ugovora.

Ovim Ugovorom ugovorne strane suglasno utvrđuju da će radi osiguranja tražbine ZAKUPODAVCA iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, te svih eventualnih tražbina koje bi mogle proizaći iz istog, sklopiti i zaseban Ugovor o osiguranju novčane tražbine, kojim će ZAKUPNIK dati u zalog nekretnine u njegovom vlasništvu označene kao k.č.br. 668/1 i k.č.br. 668/2, a koje nekretnine dolaze upisane pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Pazin u z.k. uložak broj 3460, za katastarsku općinu 322440 PAZIN.

ZAKUPODAVAC izjavljuje da će u slučaju prodaje navedene nekretnine, na zahtjev ZAKUPNIKA, bez odgađanja, dostaviti ispravu podobnu za brisanje navedenog založnog prava u zemljišnim knjigama, uz uvjet da ZAKUPNIK prethodno dostavi ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja navedenog potraživanja prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.). Ukoliko dođe do pada vrijednosti nekretnine dane u zalog, njezinog uništenja i/ili do drugih okolnosti zbog kojih navedena nekretnina ne bi bila prikladna za osiguranje tražbine ZAKUPODAVCA, ZAKUPNIK će biti dužan dostaviti ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja potraživanja navedenog u prvoj rečenici ovog stavka prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.).

IV. OSTALE ODREDBE

Članak 12. (dvanaesti)

ZAKUPNIK ne može bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA prenijeti ovaj Ugovor na treću fizički ili pravnu osobu kao niti dati Poslovni prostor ili dio predmetnog prostora u podzakup ili na korištenje niti bez takve suglasnosti uvesti treću fizičku ili pravnu osobu u posjed tog prostora.

Članak 13. (trinaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a ZAKUPNIK s tim u svezi preuzima i slijedeće obveze:

- da ima, odnosno da će pribaviti sve potrebne dozvole, ateste, odobrenja i drugu potrebnu dokumentaciju radi obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, te da će primjerak rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, kada su isti potrebni za obavljanje djelatnosti u predmetnom prostoru, dostaviti bez odgađanja ZAKUPODAVCU,
- da će za cjelokupni ugovoreni rok trajanja ovog zakupnog odnosa sklopiti policu osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti prema trećima (opća odgovornost), odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni slučaj dogodi u Poslovnom prostoru i/ili u vezi s korištenjem ZAKUPNIKOVIH usluga za vrijeme trajanja zakupa, te da će takvu policu osiguranja dostaviti ZAKUPODAVCU na uvid svake godine trajanja ovog Ugovora, a nakon ugovaranja iste,
- da će izgled objekta, njegovo unutarnje i vanjsko uređenje, radnu odjeću i obuću osoblja te sitan inventar koji koristi prilagoditi, odnosno uskladiti s izgledom i standardima objekata ZAKUPODAVCA u okruženju i to po uputama ZAKUPODAVCA, kao i da će obavijestiti ZAKUPODAVCA prije svake nabave dobara prilikom uređenja objekta ili njegovih dijelova, i to: radne odjeće i obuće, vanjskog i unutarnjeg namještaja, sredstava za zaštitu od atmosferilija (suncobrani, tende i slično), zavjesa, keramičkih pločica, vanjske stolarije, boje zidova i vrste materijala korištenih na istima, odnosno prilikom drugih sličnih radova i/ili nabave dobara, osobito onih koji se odnose na dijelove u kojima borave gosti, te se obvezuje zatražiti i dobiti pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA kao potvrdu da je isto usklađeno sa standardima ZAKUPODAVCA,
- da će najkasnije 15 (petnaest) dana prije početka obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, i to za svaku godinu u kojoj je ovaj Ugovor na snazi, dostaviti ZAKUPODAVCU košaricu sa popisom 50 (pedeset) proizvoda koji će biti jeftiniji u odnosnu na ostatak proizvoda iz istog asortimana, a prema

popisu koji je sastavni dio ovog Ugovora, a istu će obvezu ZAKUPNIK imati po pozivu ZAKUPODAVCA s rokom odgovora od 7 (sedam) dana te u slučaju promjene cijene tih proizvoda u roku od 7 (sedam) dana od dana takve promjene,

- da će posebno paziti na urednost i čistoću Poslovnog prostora i okoline Poslovnog prostora kao i samih proizvoda koje će prodavati u istome, i to prema najvišim standardima djelatnosti koju će obavljati u Poslovnom prostoru,
- da će se u Poslovnom prostoru pridržavati svih mjerodavnih propisa i uzanci uobičajenih za djelatnost koju će obavljati te da će se naročito pri tome pridržavati uputa ZAKUPODAVCA,
- da će Poslovni prostor koristiti i čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- da će o svom trošku provoditi propisane mjere protupožarne zaštite, te sve mjere koje u odnosu na osobe koje rade po njegovu nalogu, proizlaze iz propisa o sigurnosti života i zdravlja, zaštite na radu te prijave rada nadležnim službama,
- da će Poslovni prostor održavati u stanju u kome se on može upotrebljavati za svrhu određenu ovim Ugovorom, pridržavajući se pri tome tehničkih propisa i normativa te ZAKUPODAVCA bez odgađanja pisano obavijestiti o svakoj šteti koja nastane na Poslovnom prostoru,
- da će Poslovni prostor označavati tabelama, panoima i drugim oznakama, samo uz pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA, a u suprotnom, dozvoljava da ih ZAKUPODAVAC može ukloniti o trošku ZAKUPNIKA,
- ZAKUPNIK se obvezuje da će zaprimljeni Poslovni prostor vratiti ZAKUPODAVCU u prvobitnom stanju kakvog je i zatekao prilikom stupanja u posjed, podložno izmjenama i unapređenjima odobrenih od strane ZAKUPODAVCA sukladno ovom Ugovoru,
- da će o svom trošku otkloniti sve kvarove koji mogu nastati u Poslovnom prostoru, odnosno da će sanirati sva eventualna oštećenja nastala na predmetnom prostoru uporabom i korištenjem istog te djelovanjem vanjskih utjecaja, a na koje ZAKUPODAVAC nije mogao utjecati,
- da će prije početka obavljanja djelatnosti za pojedinu turističku sezonu ZAKUPODAVCU, na njegov obrazloženi zahtjev, dostaviti popis automobila s registarskim oznakama koje koristi, radi kontrole ulaska i izlaska iz kampa ZELENA LAGUNA kojom će prilikom ugovorne strane dogovoriti i ostale uvjete (npr. korištenje parkirališta i slično),
- da će prilikom korištenja prijevoznih sredstava u kampu ZELENA LAGUNA odobrenih od strane ZAKUPODAVCA poštivati kućni red i ostale upute ZAKUPODAVCA,
- da će dostaviti i bez odgađanja ažurirati popis zaposlenih osoba u Poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora,
- da će uredno izvršavati i sve ostale obveze iz ovog Ugovora i Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

ZAKUPODAVAC se obvezuje periodično ZAKUPNIKU dostavljati rezultate ocjena anketa zadovoljstva gostiju, a vezano za Poslovni prostor. Temeljem iste, ZAKUPNIK je dužan poboljšati operativne procese u Polovnom prostoru, a kako bi dosegao traženi standard obavljanja ugovorene djelatnosti u Polovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPODAVAC može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da ZAKUPNIK ne izvršava bilo koju obvezu preuzetu sukladno prethodnim stavcima ovog članka.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 14. (četrnaesti)

Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ovaj Ugovor može prestati i otkazom od strane ZAKUPODAVCA, ali isključivo ukoliko uslijed rekonstrukcije više nije planirano obavljanje djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda na tom prostoru.

Ovaj Ugovor može prestati i raskidom zbog neispunjenja obveza iz ovog Ugovora i to pod uvjetom da je ugovorna strana koja krši obveze prethodno, na dokaziv način, pozvana na ispunjenje obveze i da joj je ostavljen za to primjeren rok od najmanje 8 (osam) dana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine između istih sklopljeni slijedeći Ugovori o zakupu (ukupno 17 Ugovora o zakupu): 1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ČERVAR PORAT (Trg pod hrastom)", 2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ZEC LOTOSI-ZORNA", 3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (pored recepcije)", 4) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN KANEGRA", 5) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN STELLA MARIS", 6) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET „RIVA" ČERVAR PORAT", 7) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP BIJELA UVALA", 8) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ZELENA LAGUNA", 9) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA", 10) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ULIKA", 11) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET PLAVA LAGUNA-GALIJOT", 12) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET GRŽINA - BELLEVUE", 13) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN POLYNESIA", 14) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)", 15) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP SAVUDRIJA, 16) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP FINIDA" te 17) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP STELLA MARIS".

U slučaju otkaza ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka, otkazni rok traje do kraja godine u kojoj je isti pisanim putem priopćen ZAKUPNIKU. U slučaju raskida ovog Ugovora o zakupu sukladno stavku 3. (trećem) ovog članka, otkazni rok traje 8 (osam) dana od kada je raskid pisanim putem priopćen drugoj ugovornoj strani.

Potpisom ovog Ugovora, ZAKUPNIK izričito pristaje da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti i ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u stavku 4. (četvrtom) ovog članka ukoliko se ovaj Ugovor raskine zbog razloga koji leže na strani ZAKUPNIKA i to uz iste uvjete raskida i uz isti otkazni rok kako je navedeno u prethodnom stavku ovog članka, a koji uvjeti raskida i otkazni rok vrijede kako za ovaj Ugovor tako i za sve ostale Ugovore o zakupu navedene u stavku 4. (četvrtom) ovog članka. Ukoliko se ovaj Ugovor o zakupu raskine zbog uzroka koji leže na strani ZAKUPNIKA, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje platiti ZAKUPODAVCU, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj je ovaj Ugovor raskinut, i ugovornu kaznu u istoj visini.

U slučaju da ZAKUPNIK samovoljno napusti Poslovni prostor ili prestane u istome obavljati ugovorenu djelatnost u razdoblju iz članka 5. (petog) ovog Ugovora, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj se desi taj slučaj, i na plaćanje ugovorne kazne u istoj visini. Radi izbjegavanja svake sumnje, neće se smatrati da je došlo do napuštanja Poslovnog prostora, odnosno, neobavljanja djelatnosti u istome ukoliko isto nastupi zbog kvara na Poslovnom prostoru ili drugog razloga na koji ZAKUPNIK nije mogao utjecati, uz uvjet da takav kvar ili drugi nedostatak nije dužan otkloniti ZAKUPNIK sukladno odredbama ovog Ugovora.

Za svo vrijeme trajanja ovog zakupnog odnosa, ZAKUPNIK se obvezuje u roku od 30 (trideset) dana nakon promjene većinskog vlasništva nad istim o tome obavijestiti ZAKUPODAVCA. U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi na način određen u prethodnoj rečenici, ZAKUPODAVAC će biti ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu pri čemu se smatra da je to razlog za raskid ovog Ugovora koji leži na strani ZAKUPNIKA.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane se obvezuju za svaku statusnu promjenu kao i za promjenu adrese te tvrtke pisano obavijestiti drugu ugovornu stranu u roku od 15 (petnaest) dana od takve promjene.

Ugovor o zakupu otkazuje se (isključivo od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka) i/ili raskida u pisanom obliku, dostavom drugoj strani putem adresa sjedišta navedenih u ovom Ugovoru preporučenom poštom s povratnicom, te se otkaz ili raskid smatraju dostavljenim na dan potpisa povratnice. Ukoliko tako poslani otkaz ili raskid nije primljen, isti će biti ponovno upućen preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK nije ovlašten potraživati povrat proporcionalnog iznosa naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, naknade ili troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj ovaj Ugovor prestaje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom „promijenjene okolnosti" sukladno Zakonu o obveznim odnosima u ovom ugovornom odnosu neće smatrati, između ostalog, promjena vlasništva nad ijednom ugovornom stranom, pad prihoda ijedne ugovorne strane, općenito pad turističkog prometa, općenito pad broja noćenja gostiju.

Članak 15. (petnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ukoliko su na snazi minimalni uvjeti vezani uz ZAKUPNIKA, isti se obvezuje u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka ovog Ugovora odjaviti djelatnost u Poslovnom prostoru i o navedenom podnijeti dokaz ZAKUPODAVCU.

U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi prema prethodnom stavku ovog članka, suglasan je i ovlašćuje ZAKUPODAVCA da nakon proteka roka iz stavka 1. (prvog) ovog članka, i to putem radnika kojeg će ZAKUPODAVAC na to ovlastiti posebnom punomoći, u ime i za račun ZAKUPNIKA te u svojstvu njegova punomoćnika, pred nadležnim tijelima provede postupak odjave Poslovnog prostora,

odnosno postupak prijenosa minimalnih tehničkih uvjeta na sebe ili treću osobu, a prema propisima koji reguliraju predmetnu djelatnost i minimalne uvjete.

Članak 16. (šesnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK se obvezuje Poslovni prostor i preuzetu opremu predati u posjed ZAKUPODAVCU slobodan od njegovih stvari i osoba u daljnjem roku 8 (osam) dana. Iznimno od prethodne rečenice, u slučaju prestanka ovog Ugovora istekom vremena, ZAKUPNIK je obvezan Poslovni prostor osloboditi od osoba i vlastitih stvari i predati ga u posjed ZAKUPODAVCU najkasnije posljednjeg dana trajanja zakupa, sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da preuzima obvezu da će za svaki dan kašnjenja u predaji Poslovnog prostora u posjed ZAKUPODAVCA sukladno prethodnom stavku ovog članka, ZAKUPODAVCU dnevno plaćati ugovornu kaznu u iznosu od 200,00 EUR (dvjesto eura i 00/100), s time da ukupni iznos ugovorne kazne po ovoj osnovi ne može prijeći godišnji iznos naknade iz članka 7. (sedmog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da u slučaju da ni nakon pisanog poziva ZAKUPODAVCA na predaju Poslovnog prostora ZAKUPNIK ne postupi po istom, ZAKUPODAVAC je ovlašten imenovati tročlanu komisiju koja će biti ovlaštena ući u predmetni prostor, isti preuzeti u posjed, a zatečene stvari koje nisu utvrđene zapisnikom iz članka 4. (četvrtog) ovog Ugovora skupiti i na prikladan način deponirati, isključivo o trošku ZAKUPNIKA, u prostoru prema odluci ZAKUPODAVCA. ZAKUPNIK se potpisom ovog Ugovora izričito i svojevoljno odriče prava na posjedovnu zaštitu u slučaju preuzimanja posjeda od strane ZAKUPODAVCA na način ugovoren ovim stavkom.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da će u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, pored ugovorne kazne za kašnjenje iz stavka 2. (drugog) ovog članka, biti dužan plaćati ZAKUPODAVCU i skladištenje stvari u iznosu 25,00 EUR (dvadeset pet eura i 00/100) dnevno. Nakon proteka godine dana od takvog skladištenja, ZAKUPODAVAC je ovlašten uništiti predmetne stvari i/ili ih se na kakav drugi način riješiti, a sve o trošku ZAKUPNIKA i bez ikakve odgovornosti za štetu ili naknadu za takva uništenja, a na što ZAKUPNIK izričito pristaje potpisivanjem ovog Ugovora.

O provedenim radnjama ZAKUPNIK će biti pravodobno obaviješten na adresu navedenu u uvodu ovog Ugovora.

Ništa u ovom Ugovoru ne isključuje prava koje ZAKUPODAVAC ima već temeljem zakona, a radi ostvarivanja svojih tražbina prema ZAKUPNIKU.

Članak 17. (sedamnaesti)

Sve ugrađene, a neodvojive pertinencije kao i oprema preuzeta pri sklapanju ovog Ugovora ostaju u vlasništvu ZAKUPODAVCA, za što ZAKUPNIK nema pravo potraživati nikakvu naknadu vrijednosti odnosno troškova od ZAKUPODAVCA, a pokretni odnosno odvojivi dio naknadno

nabavljene ili ugrađene opreme (odvojive pertinencije), osim ako nije drugačije određeno člankom 9. ovog Ugovora, ZAKUPNIK ima pravo odnijeti ukoliko time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 18. (osamnaesti)

O primopredaji Poslovnog prostora nakon prestanka zakupnog odnosa ugovorne strane sačiniti će posebni zapisnik o stanju u kojem se nalaze predmetni prostor i oprema u vrijeme predaje, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19. (devetnaesti)

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine sklopile i Sporazum kojim su dodatno regulirali međusobne odnose koje se tiču i ovog Ugovora o zakupu, a koji Sporazum je priložen ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

Za sve sporove koji bi mogli nastati povodom izvršenja ili tumačenja odredbi ovog Ugovora i/ili njegovih dodataka, ugovorne strane su suglasne da će spor nastojati riješiti dogovorno na osnovi uzajamnog uvažavanja stavova.

Ukoliko se spor ne riješi na način iz prethodnog stavka ovog članka, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu ZAKUPODAVCA.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svu komunikaciju u provedbi ovog Ugovora, osim ako je za pojedine slučajeve ovim Ugovorom određeno da se vrše na drugi način, vršiti putem slijedećih e-mail adresa:

- za ZAKUPODAVCA: zakupi@plavalaguna.com te
- za ZAKUPNIKA: nekretnine@studenac.hr.

Svaka će ugovorna strana o svome trošku i riziku obavijestiti drugu o promjeni e-mail adrese iz prethodnog stavka ovog članka kao i promjeni adrese naznačene u zaglavlju ovog Ugovora.

Rokovi ugovoreni ovim Ugovorom počinju teći od dostave preporučene pošiljke s povratnicom. Dostava pošiljke će se smatrati izvršenom potpisom povratnice. Ukoliko prva pošiljka nije primljena, ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju slanja pismena drugoj strani na e-mail adrese iz stavka 4. (četvrtog) ovog članka dostava će se smatrati izvršenom idući radni dan od dana slanja pismena drugoj strani.