Oikos Housing d.o.o., Miklavška cesta 67, 2311 Hoče, Slovenija, identifikacijski broj tvrtke: 8331626000, zastupano po direktoru Miloš Ulčar (dalje u tekstu: "Oikos Housing")

i

Oikos Resorts d.o.o., ulica Krešimira Filića 36, Varaždin, ki ga zastopa direktor Miloš Ulčar, OIB 27525201144 (dalje u tekstu: "Oikos Resorts")

(u daljnjem tekstu zajednički: "Ugovorne strane" ili pojedinačno: "Ugovorna strana")

sklopili su sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINE

("Ugovor")

Članak 1.

Ovim Ugovorom ugovorne strane definiraju uvjete zakupa zemlje opisana u članku 2.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

• Oikos Housing je vlasnik zemljišta katastarskh čestica oznake k.č.br. 4058/3, 4058/4, 4058/5 upisanih u zk.ul.br. 2047, k.o. Novalja Nova, kod Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižnog odjela Stalne službe u Pagu, a zemljište je po UPU (urbanistički plan uređenja) razvrstano u kategoriju T3.

• Oikos Housing je vlasnik zemljišta katastarskh čestica oznake k.č.br. 4088/9, 4088/10 upisane u zk.ul.br. 5785, k.o. Novalja Nova, kod Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižnog odjela Stalne službe u Pagu, a zemljište je po UPU (urbanistički plan uređenja) razvrstano u kategoriju T3.

• Oikos Housing je vlasnik zemljišta katastarskh čestica oznake k.č.br. 4088/2 upisane u zk.ul.br. 5691, k.o. Novalja Nova, kod Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižnog odjela Stalne službe u Pagu, a zemljište je po UPU (urbanistički plan uređenja) razvrstano u kategoriju T3.

• Oikos Housing je vlasnik zemljišta katastarskh čestica oznake k.č.br. 4085/2 upisane u zk.ul.br. 5690, k.o. Novalja Nova, kod Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižnog odjela Stalne službe u Pagu, a zemljište je po UPU (urbanistički plan uređenja) razvrstano u kategoriju T3.

• Oikos Housing je vlasnik zemljišta katastarskh čestica oznake k.č.br. 4084 upisane u zk.ul.br. 4598, k.o. Novalja Nova, kod Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižnog odjela Stalne službe u Pagu, a zemljište je po UPU (urbanistički plan uređenja) razvrstano u kategoriju T3.

• Oikos Housing je vlasnik zemljišta katastarskh čestica oznake k.č.br. 4086 upisane u zk.ul.br. 2149, k.o. Novalja Nova, kod Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižnog odjela Stalne službe u Pagu, a zemljište je po UPU (urbanistički plan uređenja) razvrstano u kategoriju T3.

Scanned with CamScanner

• Oikos Housing je najmoprimac zemljišta katastarskh čestica oznake k.č.br. 4088/1 upisane u zk.ul.br. 5847, k.o. Novalja Nova, kod Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižnog odjela Stalne službe u Pagu, a zemljište je po UPU (urbanistički plan uređenja) razvrstano u kategoriju T3.

• Oikos Housing je najmoprimac zemljišta katastarskh čestica oznake k.č.br. 4088/6, 4088/7, 4088/8 upisane u zk.ul.br. 2062, k.o. Novalja Nova, kod Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižnog odjela Stalne službe u Pagu, a zemljište je po UPU (urbanistički plan uređenja) razvrstano u kategoriju T3.

• Oikos Housing je najmoprimac zemljišta katastarskh čestica oznake k.č.br. 4081 upisane u zk.ul.br. 4358, k.o. Novalja Nova, kod Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižnog odjela Stalne službe u Pagu, a zemljište je po UPU (urbanistički plan uređenja) razvrstano u kategoriju T3.

• Oikos Housing je najmoprimac zemljišta katastarskh čestica oznake k.č.br. 4085/1 upisane u zk.ul.br. 5689, k.o. Novalja Nova, kod Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižnog odjela Stalne službe u Pagu, a zemljište je po UPU (urbanistički plan uređenja) razvrstano u kategoriju T3.

• Oikos Housing daje zemljište iz prve, druge, treće, četvrte, pete i šeste alineje ovog članka (u daljenjem tekstu „Nekretnina") u dugogodišnji zakup Oikos Resortsu.

• Oikos Housing daje zemljište iz sedme, osme, devete, desete jedanaeste i dvanaeste alineje ovog članka (u daljenjem tekstu „Nekretnina") u dugogodišnji podzakup Oikos Resortsu.

• Oikos Housing je slovenski proizvođač modularnih drvenih mobilnih kućica.

• Oikos Resorts je operater turističkih naselja i investitor u izgradnju kampa na česticama navedenim u ovom ugovoru. Oikos Resorts je u 100% vlasništvu Oikos Housinga.

Članak 3.

Ovaj Ugovor se sklapa za razdoblje do 31.12.2042. godine.

Razdoblje zakupa po ovom Ugovoru počinje datumom potpisivanja ugovora.

Članak 4.

Potpisnici ovog Ugovora utvrđuju:

- da Oikos Housing ima sva potrebna ovlaštenja za izvršenje obveza koje preuzima ovim ugovorom i da ne postoje prava trećih koja bi prava koje ugovorne strane stječu ovim ugovorom na bilo koji način onemogućila ili umanjila.
- da sklapanjem ovog Ugovora Oikos Resorts od Oikos Housinga dobiva ovlaštenje za postavljanje turističkog naselja "OI Concept Village Pag" na Nekretnini, kao i upravljanje istim, a skladu sa pozitivnim zakonskim propisima Republike Hrvatske. Oikos će na Nekretnini postaviti, upravljati i davati u najam turističke objekte, kao npr. mobilne kućice i glamping jedinice.
- da dogovoreni iznos naknade za godišnji zakup Nekretnine iz prethodne točke iznosi 300.000,00 EUR-a uvećano za PDV,
- da će se plačanja izvoditi na osnovu svakokratno pravovremeno izdatog računa Oikos Housinga
- prvih pet (pet) godina cijena zakupa će biti fiksna, a nakon toga će se usklađivati sa stupnjem inflacije svake godine.

Scanned with CamScanner

• da će za vrijeme trajanja ugovora o zakupu Nekretnine Oikos Resorts o svom trošku izvoditi redovito održavanje sve infrastrukture. Nastanak štete odnosno kvara kvara zbog nestručnog rukovanja, neredovitog održavanja ili propusta od strane Oikos Resortsa dužan je snositi Oikos Resorts.
• da će se moguća dodatna investicijska održavanja izvoditi o trošku Oikosa i u skladu sa međusobnim dogovorom. Pod dodatna investicijska održavanja smatraju sve svi popravci i zamjene na infrastrukturi iz četvrte alineje 2.članka ovog ugovora koji ne spadaju u redovito održavanje (npr. zamjena pumpne stanice, koja se mora zamijeniti usprkos izvedenim svim propisanim redovnim servisima, i slično).
• da Oikos Resorts preuzima na svoje ime obavezu plaćanja svih obveza (režijskih troškova i sl.) koji nastaju u svezi realizacije ovog Ugovora.
• da se Oikos Resorts, po isteku ovog Ugovora, obvezuje Oikos Housingu predati Nekretninu u potpuno funkcionalnom stanju bez ikakve naknade.

Članak 5.

Ugovorne obaveze plaćanja stupaju na snagu kada Oikos Resorts pridobije uporabnu dozvolu i kategorizaciju ugostiteljskog objekta iz skupine kampovi za korištenje Nekretnine.

Članak 6.

Godišnju naknadu za svaku godinu najma Oikos Resorts je dužan platiti u dva dijela i to prvi dio u vrijednosti 50% godišnje naknade, do 30.03. tekuće godine, a drugi dio u vrijednosti 50% godišnje naknade najkasnije do 31.08. tekuće godine.

Članak 7.

Ako se utvrdi da je bilo koja odredba ovog Ugovora ništetna ili neprovediva, to neće utjecati na valjanost i provedivost ostalih odredaba ovoga Ugovora.

Nevažeća odredba Ugovora smatra će se zamijenjena odredbom koja je najbliža sporazumu i namjeri Ugovornih strana. Ugovorne strane će u njima najkraćem mogućem roku sklopiti odgovarajući dodatak ovom Ugovoru koji će te odredbe zamijeniti.

Izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti u pisanom obliku kako bi bile valjane te također sastavljene u jednakom obliku kao i sam ovaj Ugovor; to vrijedi i za odricanje od ovog propisanog oblika.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju bilo kakve statusne promjene kod Oikos Housinga ili Oikos Resortsa, prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na njihove pravne slijednike.

Obavijesti, zahtjevi, upute ili bilo koji drugi dokumenti za koje ugovorne strane smatraju da ih je potrebno ili poželjno dostaviti drugoj strani, u pisanom će se obliku uputiti drugoj strani preporučenom poštanskom pošiljkom, neposrednom dostavom ili putem javnog bilježnika na adresu iz zaglavlja ovog Ugovora. Bilo koja takva korespondencija potrebna ili dozvoljena sukladno ovom Ugovoru će biti u pisanom obliku, na hrvatskom jeziku, i smatra se dostavljenom drugi dan nakon predaje u poštanski ured.

Članak 8.

U slučaju neredovitog plaćanja obveza iz ovog ugovora od strane Oikos Resortsa, Oikos Housing ima mogućnost raskida ovog ugovora sa otkaznim rokom od 90 dana, a unutar kojeg roka se ugovor može održati na snazi ukoliko obveze u međuvremenu budu podmirene. U slučaju raskida ugovora osim

Scanned with CamScanner

dospjelih obveza niti jedna strana prema drugoj nema više nikakvih obveza, a Oikos Housing ovlašten je preuzeti posjed cjelokupne nekretnine sa cjelokupno izgrađenom infrastrukturom.

Članak 9.

U slučaju bilo kakvih sporova, neslaganja ili potraživanja koja proizlaze, ili su vezana uz ovaj Ugovor, ili u slučaju povreda, raskida ili pitanja valjanosti ovog Ugovora, a koji se ne mogu razriješiti mirnim putem, ugovorne strane prihvaćaju nadležnost stvarno nadležnog suda prema mjestu Nekretnine.

Ugovorne strane su suglasne da se na sve odnose koji nisu definirani ovim Ugovorom primjenjuju pozitivni zakonski propisi Republike Hrvatske.

Članak 10.

Ovaj Ugovor stupa na snagu kad ga potpišu obje ugovorne strane. Ugovor je potpisan u 4 jednaka primjerka, 2 za Oikos Housing i 2 za Oikos Resorts.

Članak 11.

Ugovorne strane izjavljuju da su upoznate sa sadržajem i pravnim posljedicama odredbi sadržanih u ovom Ugovoru, te prihvaćaju prava i obveze koje proizlaze iz ovog Ugovora.

Mjesto i datum: Hoče; 07.03.2024

Oikos Housing d.o.o.

Miloš Uli

OIKOS housing

Mjesto i datum: Varaždin; 07.03.2024

Oikos Resorts d.o.o.

Miloš Ulčar, direktor

OIKOS RESORTS

Scanned with CamScanner