

4

EMPYREAL TRAVEL d.o.o. sa sjedištem u Omišu

UGOVOR O
INVESTICIJSKOM
NAJMU prostora
S2-C1

THREE SYNOWIEC d.o.o.

UGOVOR O INVESTICIJSKOM NAJMU prostora S1.

Skløpljen 01. SIEČNJA 2022. u Šibeniku; između:

EMPYREAL TRAVEL d.o.o. sa sjedištem u Omišu, ul: Zakućac 10/d, Hrvatska upisan u sudski registar poduzetnika MBS 060384117, PDV registarski broj OIB 78176032108 s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kn kojeg zastupa:

gđa Danijela Haskić - ravnateljica

u daljnjem tekstu "Administrator",

i

THREE SYNOWIEC d.o.o. Vladimira Nazora 53, OIB 20050940306

u daljnjem tekstu "Vlasnik" ili "Strana",

Zajedničkim nazivom "Strane",

§ 1

Predmet ugovora

1. Predmet ovog Ugovora je stavljanje u funkciju prostora koji se nalazi na adresi Put Slobode 35, 22212 Tribunj, Hrvatska (u daljnjem tekstu: "Nekretnine").
2. Vlasnik daje Upravitelju Nekretninu korisne površine 78,70 m² koja se sastoji od: kuhinje s blagovaonicom, dnevnog boravka, kupaonice, wc-a, tri spavaće sobe, loggie/terase hodnika. Nekretnini pripada parkirno mjesto površine 12,50 m².
3. Nekretnina je opremljena učinkovitom vodopopskrbom, električnom energijom, grijanjem, klimatizacijom, telekomunikacijskim i internetskim priključcima.
4. Nekretnina se predaje na upravljanje opremljena sukladno Prilogu broj 1 ovog Ugovora.

D

§ 2

Prava i obveze vlasnika

1. Vlasnik izjavljuje da ima isključivo pravo raspolaganja nekretninom navedenom u §1. Ugovora, a sklapanje ovog Ugovora neće povrijediti nikakva prava trećih strana.
2. Vlasnik izjavljuje da, prema njegovom najboljem saznanju, nekretnina nije opterećena nikakvim pravnim ili fizičkim nedostacima i da se protiv nje ne vodi nikakav postupak.
3. Zbog prirode i svrhe Ugovora, Vlasnik izjavljuje da se svjesno i dobrovoljno obvezuje, za vrijeme trajanja Ugovora, da neće ostvarivati vlasnička prava u odnosu na predmetnu Nekretninu, koja se sastoji u njenom najmu, rekonstrukciji, promjenama u uređenju ili opremi Nekretnine, prikupljanje koristi od Nekretnine koje nisu proizašle iz ovog Ugovora. Vlasnik također izjavljuje da se za vrijeme trajanja Ugovora obvezuje u ograničenom opsegu koristiti vlasnička prava vezana uz raspolaganje Nekretninom.
4. Ako je nekretnina opterećena ili prodana, vlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja o planiranoj pravnoj radnji 30 dana prije njenog provođenja.
5. U slučaju promjene Vlasnika koji je strana u ovom Ugovoru, Vlasnik je dužan ovaj Ugovor prenijeti na sadašnjeg vlasnika Nekretnine.
6. Vlasnik je dužan osigurati nekretninu od svih rizika, uključujući požar i druge slučajne događaje. Vlasnik snosi sve troškove u vezi s tim.
7. Vlasnik može poslove vezane uz organizaciju osiguranja povjeriti Upravitelju nekretnine.
8. Vlasnik snosi troškove održavanja zajedničkih prostorijskih i turističke infrastrukture.
9. Troškovi održavanja zajedničkih prostorijskih i infrastrukture iz točke 8. iznose 1,25 eura po 1m² mjesečno, a taj iznos će se odbiti od godišnje zakupnine koju će Upravitelj plaćati Vlasniku.
10. Troškovi iz st. 6. i 7., tijekom trajanja ovog Ugovora, mogu se indeksirati na temelju indeksa visine prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena ("Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena") koju objavljuje Hrvatska Narodna Banka.
11. Od datuma predaje Nekretnine Upravitelju do datuma njenog povrata Vlasniku, svi drugi troškovi u vezi s Predmetom zakupa, posebice svi troškovi popravaka, manjih renoviranja i održavanja, te troškovi upravljanje nekretninom snosi Upravitelj.
12. Vlasnik je dužan izvršiti temeljitu adaptaciju ili druge veće radove na održavanju nužne za funkcioniranje nekretnine. U slučaju da su veći popravci obavljeni na teret Upravitelja, Vlasnik je dužan snositi troškove Upravitelju na ovaj račun.
13. Vlasnik ima pravo boraviti u posjedu u bilo koje vrijeme po svom izboru, osim:
 - a) sezone, tj. razdoblje od 27. travnja do 15. listopada, tada Vlasnik ima pravo na 14 dana boravka vlasnika.

b) Izvan sezone, vrijeme boravka vlasnika je neograničeno.

14. U slučaju boravka vlasnika izvan sezone, u razdoblju dužem od 1 kalendarskog mjeseca, vlasnik je dužan podmiriti troškove poslovanja nekretnine, tj. energije, plina, struje, vode, televizije.

15. Vlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja o planiranom terminu boravka vlasnika prema sljedećim pravilima:

a) Iznajmljivač je dužan o planiranom boravku iznajmljivača tijekom sezone, odnosno od 27. travnja do 15. listopada, obavijestiti 30 dana unaprijed.

b) Vlasnik je dužan obavijestiti vlasnika o planiranom boravku izvan sezone 7 dana unaprijed.

16. Boravak vlasnika ostvaruje se pod istim uvjetima kao i rezervacija gosta. U slučaju kolizije između datuma boravka vlasnika i prethodno napravljene rezervacije gosta, boravak vlasnika u Nekretnini se ne može realizirati. Upravitelj tada vlasniku predlaže drugi najbliži slobodni termin za rezervaciju nekretnine ili pak nudi neki drugi objekt iz turističke ponude. Upravitelj predlaže, prije svega, preostale prazne nekretnine koje se nalaze u apartmanskom naselju "Mala Dalmacija".

17. Vlasnik se obvezuje da neće isticati nikakve reklame, u bilo kojem obliku, na fasadi, prozorima i balkonima zgrade u kojoj se nalazi nekretnina. U slučaju kršenja gore navedene obveze, vlasnik je dužan platiti Upravitelju ugovornu kaznu u iznosu od 500 EUR (slovima: petsto eura) za svaki dan kršenja navedenih obveza. Ugovorna kazna će biti plativa u roku od 7 (sedam) dana od primitka zahtjeva za plaćanje od strane Upravitelja.

§ 3

Prava i obveze upravitelja

1. Upravitelj izjavljuje da prihvaća Nekretninu na upravljanje, dodjeljuje je na korištenje i ostvaruje korist od iste organiziranjem kratkoročnog turističkog najma Nekretnine.

2. Prijemom nekretnine u Upravu, Upravitelj individualno utvrđuje cijene zakupnine, na temelju tržišnih podataka i iskustva kojima raspolaže, pri čemu se ponuđene cijene zakupnine ne smiju razlikovati od trenutnih tržišnih cijena koje su na snazi u mjesto gdje se nekretnina nalazi.

3. Upravitelj upravlja Nekretninom pod uvjetima navedenim u ovom Ugovoru, a za svaku promjenu načina korištenja Nekretnine potrebna je suglasnost Vlasnika, pridržana u pisanom obliku, pod zaštitom ništavnosti.

4. Upravitelj i osobe koje on ovlasti obavljaju poslove upravljanja nekretninom i organiziraju turistički najam nekretnine.

5. Upravitelj je dužan izvršiti manja renoviranja i održavati Nekretninu u ispravnom, neoštećenom stanju, uzimajući u obzir normalno trošenje Nekretnine koje je posljedica njezine uporabe.

6. Upravitelj je dužan izvijestiti Vlasnika o potrebnim popravcima ili obnovama nekretnine, kao i predložiti opravdane projekte ulaganja u nekretninu.

7. Primanjem Nekretnine na upravljanje Upravitelj se obvezuje:

a) upravljanje nekretninom;

b) Upravitelj iznosi trošak vode, struje i smeća, po mjesečnoj potrošnji;

c) Tekući servis Nekretnine u svrhu organiziranja turističkog najma, posebice je odgovoran za organiziranje i pružanje usluga čišćenja vezanih uz najam, tekuće popravke nedostataka na Nekretnini, korisničku službu;

d) Uključivanje Nekretnine u svoju ponudu pod brendom Mediteran Travel koja se odvija na svim prodajnim kanalima dostupnim Upravitelju;

e) Pružanje marketinških usluga, oglašavanje nekretnina;

f) Izrada описа opreme nekretnine;

g) Odmah obavijestiti Vlasnika o svim nedostacima koji zahtijevaju temeljitu obnovu nekretnine;

h) Vođenje računovodstvenih usluga za turistički najam Nekretnine;

i) Podnošenje izvješća Uprave za imovinu nakon isteka godine.

8. Upravitelj je dužan surađivati s Vlasnikom u izvršavanju ovog Ugovora, a posebice je dužan Vlasniku dati potrebne podatke i dokumentaciju o stanju nekretnine,

9. Upravitelj je dužan izvršiti pravovremene obračune s Vlasnikom nekretnine, u razdoblju obračuna navedenom u § 6.

10. Upravitelj je dužan osigurati nekretninu u skladu sa zahtjevima protupožarne i sanitarne zaštite.

11. Na zahtjev Vlasnika, Upravitelj obavlja i poslove vezane uz organizaciju osiguranja nekretnine, a troškovi koji proizlaze iz osiguranja nekretnine padaju na teret Vlasnika.

12. Upravitelj je dužan imati važeće osiguranje od odgovornosti za treće osobe za cijelo vrijeme trajanja Ugovora. Vlasnik ima pravo zatražiti dostavu potvrde o sklopljenom ugovoru o osiguranju, nakon čega Upravitelj u roku od 14 dana od dana primitka zahtjeva dostavlja Vlasniku relevantne dokumente.

13. Upravitelj je dužan Nekretninom i zajedničkim dijelovima nekretnine koristiti se i raspolagati s dužnom pažnjom, u skladu s načelima društvenog suživota i u skladu s pravilima gospodarenja.

14. Upravitelj je dužan Nekretninu staviti na raspolaganje Vlasniku radi pregleda tehničkog stanja. Vlasnik ima pravo izvršiti pregled nakon upućivanja pisanog zahtjeva Upravitelju. Upravitelj daje prostor na raspolaganje Vlasniku u najkraćem mogućem roku, pod uvjetom

7

da pregled tehničkog stanja nekretnine ne ometa boravak Klijenta koji iznajmljuje Nekretninu;

1.5. Tehničko stanje nekretnine može se pregledati jednom godišnje.

§ 4

Izdavanje za nekretnine

1. Nekretnina se predaje Upravitelju u tehničkom stanju navedenom u zapisniku o primopredaji s detaljnim popisom opreme nekretnine.
2. Vlasnik i Upravitelj su dužni potpisati Primopredajni zapisnik o stvarnom stanju nekretnine.
3. Nekretnina će biti predana Upravitelju na dan potpisivanja primopredajnice i fizičke primopredaje nekretnine.
4. Otpuštanje nekretnine odvija se fizičkom predajom nekretnine zajedno s kompletom ključeva.

§ 5

Veća snaga

1. Upravitelj je dužan odmah obavijestiti Vlasnika o nastupu više sile ili drugih okolnosti koje za posljedicu imaju nemogućnost izvršenja Ugovora.
2. Obavijest iz st. 1. ovog stavka, ne oslobađa ugovorne strane od izvršavanja obveza iz ovog Ugovora u mjeri u kojoj je to praktično opravdano. Administrator je dužan poduzeti sve alternativne radnje usmjerene na izvršenje ovog Ugovora, čije izvršenje nije obustavljeno višom silom.
3. Obveze proizašle iz ovog Ugovora, posebice organizacije turističkog najma Nekretnine, a koje je nemoguće izvršiti zbog Više sile, obustavljaju se za vrijeme trajanja Više sile.
4. Strane su obvezne surađivati kako bi gubitke nastale nastupom Više sile svele na najmanju moguću mjeru.
5. U slučaju prestanka više sile, stranke će odmah započeti s izvršavanjem svojih obveza prema ovom Ugovoru.

§ 6

Računanje

1. Strane su suglasne da godišnja neto najamnina iznosi 10.218,15 EUR (desetisućadvjestoosamnaest eura) netto, u daljnjem tekstu godišnja najamnina. Najamnina će se plaćati krajem svakog studenog, počevši od studenog 2022.

§ 7

Povjerljivost

1. Strane se obvezuju čuvati povjerljivost svih informacija koje su dobile o drugoj strani, njezinim pravilima poslovanja i njezinim klijentima, podložno podacima koji se otkrivaju u svrhu i pod uvjetima opisanim u ovom ugovoru ili informacijama o kojima Administrator dužan je na temelju zakona objaviti.
2. Sve povjerljive informacije podijeljene u sklopu suradnje bit će vraćene nakon završetka suradnje.

§ 8

Trajanje Ugovora

1. Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 1 godine, počevši od 01.01.2022.
2. Nakon isteka trogodišnjeg razdoblja sporazuma, isti se može produžiti uz suglasnost stranaka. Uvjetje novog ugovora stranke će dogovoriti posebnim ugovorom.

§ 9

Upravljanje zajedničkom imovinom

1. Vlasnik daje suglasnost Upravitelju da Nekretninu ili njezin dio na korištenje ili podnajam drugim osobama ili subjektima, prema procjeni Upravitelja.
2. Vlasnik je suglasan da upravljanje Zgradom i Nekretninom vrši Upravitelj ili subjekt kojeg Upravitelj odredi.
3. Tijekom trajanja Ugovora, Vlasnik daje Administratoru ili subjektu kojeg je Administrator odredio punomoć za:
 - a) obavljanje poslova redovnog upravljanja zajedničkim nekretninama,

b) zastupati Vlasnika na sastancima zajednice i glasovati o svim odlukama zajednice prema odluci Administratora

4. Vlasnik ne smije raspolagati svojim pravima za vrijeme trajanja Ugovora na način da to rezultira kršenjem gore navedenih odredbi, Vlasnik se obvezuje osigurati poštivanje ovih pravila od strane svojih pravnih sljednika.

5. U slučaju da Upravitelj povjeri upravljanje zajedničkom imovinom drugoj osobi ili će unatoč izdanoj punomoći Upravitelju zastupati Vlasnika na sjednicama stambene zajednice i glasanju o odlukama stambene zajednice, opozvati ovu punomoć ili ako Vlasnik samostalno ili preko drugog opunomoćenika glasuje u bilo kojem predmetu u vezi s donošenjem odluka stambene zajednice, naplatit će Upravitelj, odnosno osoba koju Upravitelj odredi, ugovornom kaznom u iznosu od EUR 500 (šlovima: petsto eura) za svaki dan kršenja gore navedene obveze sve dok se Administratoru ili subjektu kojeg Administrator odredi ne omogući poduzimanje radnji navedenih u ovom stavku.

§ 10

Raskid

1. Prije isteka roka trajanja Ugovor se može raskinuti samo u slučajevima navedenim u ovom stavku.

2. Vlasnik može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom - ako Administrator:

a) koristi Nekretninu na način koji nije u skladu s njezinom namjenom, kako je navedeno u Ugovoru;

b) kasni s plaćanjem dospjelih iznosa godišnje najamnine više od 6 mjeseci;

c) dovede do grube nepažnje o tehničkom stanju nekretnine.

3. Raskid Ugovora od strane Vlasnika iz razloga navedenih u odjeljku 2. može se dogoditi nakon prethodnog pisanog zahtjeva Upravitelju da u roku od 30 (trideset) dana od dana primitka istog odmah otkloni povrede i propuste Administratora u postupanju po zahtjevu sadržanom u zahtjevu.

4. Svaka strana može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom u slučaju objave likvidacije ili bankrota vlasnika ili upravitelja

5. Administrator može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom

- u slučaju:

a) Vlasnik ima kašnjenje s bilo kojim javnopravnim obvezama utvrđenim za Nekretninu i zemljište u razdoblju dužem od jedne godine,

b) ako Vlasnik ne povjeri Upravitelju ili subjektu kojeg je Upravitelj odredio upravljanje zajedničkom imovinom ili, unatoč neopozivoj punomoći danoj Upravitelju, da zastupa Vlasnika na sastancima zajednice i glasa o odlukama stambenog prostora zajednice; opozvati će punomoć ili ako Vlasnik glasuje samostalno ili preko opunomoćenika u bilo kojem pitanju u vezi s donošenjem odluka zajednice.

6. Raskid Ugovora od strane Upravitelja iz razloga navedenih u odjeljku 5. gore, može se dogoditi nakon prethodnog pisarnog zahtjeva Najmodavca za hitno uklanjanje povreda i propušta Vlasnika da udovolji zahtjevu sadržanom u zahtjevu u roku od 30 dana od dana njegovog primitka.

7. Obavijest o raskidu ugovora sastavlja se u pisanoj obliku, pod prijetnjom ništavosti, i dostavlja se drugoj strani.

8. U slučaju trenutnog raskida Ugovora od strane Upravitelja, Upravitelj ima pravo otkazati sve rezervacije nekretnine za najam, navodeći klijenta razloge koji se mogu pripisati Vlasniku. Švaki šteta koju Upravitelj pretrpi trenutnim raskidom Ugovora krivnjom Vlasnika naplaćuje Vlasnik. Konkretno, upravitelj ima pravo zahtijevati naknadu za gubitak dobrog imena tvrtke.

9. U slučaju raskida Ugovora od strane bilo koje strane, Upravitelj prenosi Nekretninu na Vlasnika u roku od 14 dana od dana raskida Ugovora.

10. Upravitelj je dužan isprazniti i predati Nekretninu zajedno s pripadajućom opremom. Nekretninu treba predati Vlasniku u nenarušenom stanju, uzimajući u obzir uobičajenu istrošenost Nekretnine za potrebe kratkoročnog turističkog najma.

11. Prilikom primopredaje nekretnine, stranke sastavljaju primopredajni zapisnik u kojem se opisuje stanje nekretnine i njene opreme u trenutku povrata.

12. Prilikom ustupanja Nekretnine, Upravitelj također vraća sve načine pristupa Nekretnini dobivene od Vlasnika i svu dokumentaciju o renoviranju Nekretnine.

13. Ako Vlasnik pronađe nedostatke koji premašuju normalnu istrošenost Nekretnine koja je posljedica njezine namjene navedene u Ugovoru, Strane će se dogovoriti o datumu za njihovo uklanjanje od strane Upravitelja, ali ne dulje od

30 dana, osim ako je iz opravdanih tehničkih razloga potrebno odrediti dulji rok. Ukoliko se predmetni nedostaci ne otklone u zadanom roku, Upravitelj će biti dužan Vlasniku nadoknaditi troškove nastale u vezi s nedostacima.

Završne odredbe

1. Ovaj je Ugovor također obvezujući za pravnog sljednika stranaka.
 2. Ukoliko Vlasnik prenese prava i/ili obveze proizašle iz ovog Ugovora na treću osobu, Vlasnik je dužan o toj činjenici odmah obavijestiti Administratora.
 3. Vlasnik ima pravo prenijeti prava i obveze iz Ugovora na drugu osobu uz prethodnu obavijest Upravitelju.
 4. Upravitelj ima pravo, bez suglasnosti Vlasnika,
 - a) promjena pravnog oblika,
 - b) promjene u strukturi kapitala (prodaja udjela u društvu i sl.),
 7. Obavijesti poslane na adrese stranaka navedene u ugovoru smatrat će se učinkovito dostavljenima. U slučaju bilo kakve promjene podataka od strane bilo koje strane, dužna je o tome pravodobno obavijestiti drugu stranu.

14 dana od nastanka promjene pod prijetnjom priznanja u svakom slučaju korespondencije poslane na prethodno poznatu adresu Stranke
 8. Sve obavijesti i informacije u vezi s Ugovorom, koje se trebaju dostaviti drugoj Strani, smatrat će se da su poslane nakon što ih Strana primi. Osim toga, stranke su suglasne primiti obavijesti u elektroničkom obliku na sljedeće e-mail adrese:
 - a) Vlasnik: andrsynowiec@interia.pl
 - b) Administrator: booking@mediteran.travel
- Poruka poslana na e-mail adresu smatra se isporučenom kada je spremljena na poslužitelju primatelja.
9. Stranke će se osloboditi ispunjenja svojih obveza ili svog dijela ako ih u izvršenju spriječi viša sila, a osobito: rat, elementarne nepogode, požar. Svaka ugovorna strana snosi svoje troškove vezane uz djelovanje više sile. U slučaju više sile, uvjeti Ugovora će se produžiti za dodatno vrijeme potrebno za uklanjanje njegovih učinaka.
 10. Ako bilo koja od odredbi Ugovora jest ili postane nevažeća ili neučinkovita, to neće utjecati na valjanost ili učinkovitost preostalih odredbi Ugovora. U tom slučaju, Ugovorne strane će biti obvezne zamijeniti neučinkovite ili nevaljane odredbe Ugovora odredbama koje će svojim sadržajem najbolje zadovoljiti predviđene ciljeve Ugovora.
 11. Sve izmjene Ugovora moraju se izvršiti u pisanom obliku, pod prijetnjom ništavosti.
 12. Vlasnik daje suglasnost da Administrator obrađuje njegove osobne podatke i da Administrator koristi informacije i dokumente koje je ostavio Administratoru radi

Ispunjavanja odredbi Ugovora te da Administrator vrši obradu u marketinške i reklamne svrhe.

13. Ugovor je sastavljen u dva istovjetna primjerka, dva za Vlasnika i jedan primjerak za Upravitelja.

Vlasnik

Andrija S. NOWICKI

upravitelj

EMERALD TRAVEL d.o.o.
Zakueac 107a
21310 Omis

EMPYREAL TRAVEL d.o.o. sa sjedištem u Omišu

UGOVOR O INVESTICIJSKOM NAJMU prostora S2-A2

MOBILIA d.o.o.

UGOVOR O INVESTICIJSKOM NAJMU prostora S2

Sklopljen 1.SIJEČNJA. 2022. u Šibeniku, između:

EMPYREAL TRAVEL d.o.o. sa sjedištem u Omišu, ul. Zakučac 10/d, Hrvatska upisan u sudski registar poduzetnika MBS 060384117, PDV registarski broj OIB 78176032108 s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kn kojeg zastupa:

gđa Danijela Hasukić - ravnateljica

u daljnjem tekstu "Administrator",

i

MOBILIA d.o.o., Vladimira Nazora 53, 22000 Šibenik, OIB 94034916314

u daljnjem tekstu "Vlasnik" ili "Strana",

Zajedničkim nazivom "Strane",

§ 1

Predmet ugovora

1. Predmet ovog Ugovora je stavljanje u funkciju prostora koji se nalazi na adresi Dubravice 50 A, 22212 Tribunj, Hrvatska (u daljnjem tekstu: "Nekretnine").
2. Vlasnik daje Upravitelju Nekretninu korisne površine 78,70 m² koja se sastoji od: kuhinje s blagovaonicom, dnevnog boravka, kupaonice, wc-a, tri spavaće sobe, loggie/terase hodnika. Nekretnini pripada parkirno mjesto površine 12,50 m².
3. Nekretnina je opremljena učinkovitom vodoopskrbom, električnom energijom, grijanjem, klimatizacijom, telekomunikacijskim i internetskim priključcima.
4. Nekretnina se predaje na upravljanje opremljena sukladno Prilogu broj 1 ovog Ugovora.

§ 2

Prava i obveze vlasnika

1. Vlasnik izjavljuje da ima isključivo pravo raspolaganja nekretninom navedenom u §1. Ugovora; a sklapanje ovog Ugovora neće povrijediti nikakva prava trećih strana.
2. Vlasnik izjavljuje da, prema njegovom najboljem saznanju, nekretnina nije opterećena nikakvim pravnim ili fizičkim nedostacima i da se protiv nje ne vodi nikakav postupak.
3. Zbog prirode i svrhe Ugovora, Vlasnik izjavljuje da se svjesno i dobrovoljno obvezuje, za vrijeme trajanja Ugovora, da neće ostvarivati vlasnička prava u odnosu na predmetnu Nekretninu, koja se sastoje u njenom najmu, rekonstrukciji, promjenama u uređenju ili opremi Nekretnine, prikupljanje koristi od Nekretnine koje nisu proizašle iz ovog Ugovora. Vlasnik također izjavljuje da se za vrijeme trajanja Ugovora obvezuje u ograničenom opsegu koristiti vlasnička prava vezana uz raspolaganje Nekretninom.
4. Ako je nekretnina opterećena ili prodana, vlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja o planiranoj pravnoj radnji 30 dana prije njenog provođenja.
5. U slučaju promjene Vlasnika koji je strana u ovom Ugovoru, Vlasnik je dužan ovaj Ugovor prenijeti na sadašnjeg vlasnika Nekretnine.
6. Vlasnik je dužan osigurati nekretninu od svih rizika, uključujući požar i druge slučajne događaje. Vlasnik snosi sve troškove u vezi s tim.
7. Vlasnik može poslove vezane uz organizaciju osiguranja povjeriti Upravitelju nekretnine.
8. Vlasnik snosi troškove održavanja zajedničkih prostorija i turističke infrastrukture.
9. Troškovi održavanja zajedničkih prostorija i infrastrukture iz točke 8. iznose 1,25 eura po 1m² mjesečno, a taj iznos će se odbiti od godišnje zakupnine koju će Upravitelj plaćati Vlasniku.
10. Troškovi iz st. 6. i 7. tijekom trajanja ovog Ugovora, mogu se indeksirati na temelju indeksa visine prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena ("Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena") koju objavljuje Hrvatska Narodna Banka.
11. Od datuma predaje Nekretnine Upravitelju do datuma njenog povrata Vlasniku, svi drugi troškovi u vezi s Predmetom zakupa, posebice svi troškovi popravaka, manjih renoviranja i održavanja, te troškovi upravljanje nekretninom snosi Upravitelj.
12. Vlasnik je dužan izvršiti temeljitu adaptaciju ili druge veće radove na održavanju nužne za funkcioniranje nekretnine. U slučaju da su veći popravci obavljani na teret Upravitelja, Vlasnik je dužan snositi troškove Upravitelju na ovaj račun.
13. Vlasnik ima pravo boraviti u posjedu u bilo koje vrijeme po svom izboru, osim:
 - a) sezone, tj. razdoblje od 27. travnja do 15. listopada, tada Vlasnik ima pravo na 14 dana boravka vlasnika.

b) Izvan sezone, vrijeme boravka vlasnika je neograničeno

14. U slučaju boravka vlasnika izvan sezone, u razdoblju dužem od 1 kalendarskog mjeseca, vlasnik je dužan podmiriti troškove poslovanja nekretnine, tj. energije, plina, struje, vode, televizije.

15. Vlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja o planiranom terminu boravka vlasnika prema sljedećim pravilima:

a) Iznajmljivač je dužan o planiranom boravku iznajmljivača tijekom sezone, odnosno od 27. travnja do 15. listopada, obavijestiti 30 dana unaprijed.

b) Vlasnik je dužan obavijestiti vlasnika o planiranom boravku izvan sezone 7 dana unaprijed.

16. Boravak vlasnika ostvaruje se pod istim uvjetima kao i rezervacija gosta. U slučaju kolizije između datuma boravka vlasnika i prethodno napravljene rezervacije gosta, boravak vlasnika u Nekretnini se ne može realizirati. Upravitelj tada Vlasniku predlaže drugi najbliži slobodni termin za rezervaciju nekretnine ili pak nudi neki drugi objekt iz turističke ponude. Upravitelj predlaže, prije svega, preostale prazne nekretnine koje se nalaze u apartmanskom naselju "Mala Dalmacija".

17. Vlasnik se obvezuje da neće isticati nikakve reklame, u bilo kojem obliku, na fasadi, prozorima i balkonima zgrade u kojoj se nalazi nekretnina. U slučaju kršenja gore navedene obveze, Vlasnik je dužan platiti Upravitelju ugovornu kaznu u iznosu od 500 EUR (slovima: petsto eura) za svaki dan kršenja navedenih obveza. Ugovorna kazna će biti plativa u roku od 7 (sedam) dana od primitka zahtjeva za plaćanje od strane Upravitelja.

§ 3

Prava i obveze upravitelja

1. Upravitelj izjavljuje da prihvaća Nekretninu na upravljanje, dodjeljuje je na korištenje i ostvaruje korist od iste organiziranjem kratkoročnog turističkog najma Nekretnine.

2. Prijemom nekretnine u Upravu, Upravitelj individualno utvrđuje cijene zakupnine, na temelju tržišnih podataka i iskustva kojima raspolaže, pri čemu se ponuđene cijene zakupnine ne smiju razlikovati od trenutnih tržišnih cijena koje su na snazi u mjesto gdje se nekretnina nalazi.

3. Upravitelj upravlja Nekretninom pod uvjetima navedenim u ovom Ugovoru, a za svaku promjenu načina korištenja Nekretnine potrebna je suglasnost Vlasnika, pridržana u pisanom obliku, pod zaštitom ništetnosti.

4. Upravitelj i osobe koje on ovlasti obavljaju poslove upravljanja nekretninom i organiziraju turistički najam nekretnine.

5. Upravitelj je dužan izvršiti manja renoviranja i održavati Nekretninu u ispravnom, neoštećenom stanju, uzimajući u obzir normalno trošenje Nekretnine koje je posljedica njezine uporabe.

6. Upravitelj je dužan izvijestiti Vlasnika o potrebnim popravcima ili obnovama nekretnine, kao i predložiti opravdane projekte ulaganja u nekretninu.
7. Primanjem Nekretnine na upravljanje Upravitelj se obvezuje:
- a) upravljati nekretninom;
 - b) Upravitelj iznosi trošak vode struje i smeća, po mjesečnoj potrošnji
 - c) Tekući servis Nekretnine u svrhu organiziranja turističkog najma, posebice je odgovoran za organiziranje i pružanje usluga čišćenja vezanih uz najam, tekuće popravke nedostataka na Nekretnini, korisničku službu;
 - d) Uključivanje Nekretnine u svoju ponudu pod brendom Mediteran Travel koja se odvija na svim prodajnim kanalima dostupnim Upravitelju;
 - e) Pružanje marketinških usluga, oglašavanje nekretnina;
 - f) izrada popisa opreme nekretnine;
 - g) Odmah obavijestiti Vlasnika o svim nedostacima koji zahtijevaju temeljitu obnovu nekretnine;
 - h) Vođenje računovodstvenih usluga za turistički najam Nekretnine;
 - i) Podnošenje izvješća Uprave za imovinu nakon isteka godine.
8. Upravitelj je dužan surađivati s Vlasnikom u izvršavanju ovog Ugovora, a posebice je dužan Vlasniku dati potrebne podatke i dokumentaciju o stanju nekretnine,
9. Upravitelj je dužan izvršiti pravovremene obračune s Vlasnikom nekretnine, u razdoblju obračuna navedenom u § 6.
10. Upravitelj je dužan osigurati nekretninu u skladu sa zahtjevima protupožarne i sanitarne zaštite.
11. Na zahtjev Vlasnika, Upravitelj obavlja i poslove vezane uz organizaciju osiguranja nekretnine, a troškovi koji proizlaze iz osiguranja nekretnine padaju na teret Vlasnika.
12. Upravitelj je dužan imati važeće osiguranje od odgovornosti za treće osobe za cijelo vrijeme trajanja Ugovora. Vlasnik ima pravo zatražiti dostavu potvrde o sklopljenom ugovoru o osiguranju, nakon čega Upravitelj u roku od 14 dana od dana primitka zahtjeva dostavlja Vlasniku relevantne dokumente.
13. Upravitelj je dužan Nekretninom i zajedničkim dijelovima nekretnine koristiti se i raspolagati s dužnom pažnjom, u skladu s načelima društvenog suživota i u skladu s pravilima gospodarenja.
14. Upravitelj je dužan Nekretninu staviti na raspolaganje Vlasniku radi pregleda tehničkog stanja. Vlasnik ima pravo izvršiti pregled nakon upućivanja pisanog zahtjeva Upravitelju. Upravitelj daje prostor na raspolaganje Vlasniku u najkraćem mogućem roku, pod uvjetom

da pregled tehničkog stanja nekretnine ne ometa boravak Klijenta koji iznajmljuje Nekretninu.

15. Tehničko stanje nekretnine može se pregledati jednom godišnje.

§ 4

Izdanje za nekretnine

1. Nekretnina se predaje Upravitelju u tehničkom stanju navedenom u zapisniku o primopredaji s detaljnim popisom opreme nekretnine.
2. Vlasnik i Upravitelj su dužni potpisati Primopredajni zapisnik o stvarnom stanju nekretnine.
3. Nekretnina će biti predana Upravitelju na dan potpisivanja primopredajnice i fizičke primopredaje nekretnine.
4. Otpuštanje nekretnine odvija se fizičkom predajom nekretnine zajedno s kompletom ključeva.

§ 5

Veća snaga

1. Upravitelj je dužan odmah obavijestiti Vlasnika o nastupu više sile ili drugih okolnosti koje za posljedicu imaju nemogućnost izvršenja Ugovora.
2. Obavijest iz st. 1. ovog stavka, ne oslobađa ugovorne strane od izvršavanja obveza iz ovog Ugovora u mjeri u kojoj je to praktično opravdano. Administrator je dužan poduzeti sve alternativne radnje usmjerene na izvršenje ovog Ugovora, čije izvršenje nije obustavljeno višom silom.
3. Obveze proizašle iz ovog Ugovora, posebice organizacije turističkog najma Nekretnine, a koje je nemoguće izvršiti zbog Više sile, obustavljaju se za vrijeme trajanja Više sile.
4. Strane su obvezne surađivati kako bi gubitke nastale nastupom Više sile svele na najmanju moguću mjeru.
5. U slučaju prestanka više sile, stranke će odmah započeti s izvršavanjem svojih obveza prema ovom Ugovoru.

§ 6

Računanje

1. Strane su suglasne da godišnja neto najamnina iznosi 5% neto kupoprodajne cijene nekretnine (u daljnjem tekstu "godišnja najamnina"). Najamnina će se plaćati krajem svakog studenog, počevši od studenog 2022.

§ 7

Povjerljivost

1. Strane se obvezuju čuvati povjerljivost svih informacija koje su dobile o drugoj strani, njezinim pravilima poslovanja i njezinim klijentima, podložno podacima koji se otkrivaju u svrhu i pod uvjetima opisanim u ovom ugovoru ili informacijama o kojima Administrator dužan je na temelju zakona objaviti.

2. Sve povjerljive informacije podijeljene u sklopu suradnje bit će vraćene nakon završetka suradnje.

§ 8

Trajanje Ugovora

1. Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 3 godine, počevši od 01.01.2022.

2. Nakon isteka trogodišnjeg razdoblja sporazuma, isti se može produžiti uz suglasnost stranaka. Uvjete novog ugovora stranke će dogovoriti posebnim ugovorom.

§ 9

Upravljanje zajedničkom imovinom

1. Vlasnik daje suglasnost Upravitelju da Nekretninu ili njezin dio na korištenje ili podnajam drugim osobama ili subjektima, prema procjeni Upravitelja.

2. Vlasnik je suglasan da upravljanje Zgradom i Nekretninom vrši Upravitelj ili subjekt kojeg Upravitelj odredi.

3. Tijekom trajanja Ugovora, Vlasnik daje Administratoru ili subjektu kojeg je Administrator odredio punomoć za:

a) obavljanje poslova redovnog upravljanja zajedničkim nekretninama,

b) zastupati Vlasnika na sastancima zajednice i glasovati o svim odlukama zajednice prema odluci Administratora

4. Vlasnik ne smije raspolagati svojim pravima za vrijeme trajanja Ugovora na način da to rezultira kršenjem gore navedenih odredbi. Vlasnik se obvezuje osigurati poštivanje ovih pravila od strane svojih pravnih sljednika.

5. U slučaju da Upravitelj povjeri upravljanje zajedničkom imovinom drugoj osobi ili će unatoč izdanoj punomoći Upravitelju zastupati Vlasnika na sjednicama stambene zajednice i glasovanju o odlukama stambene zajednice, opozvati ovu punomoć ili ako Vlasnik samostalno ili preko drugog opunomoćenika glasuje u bilo kojem predmetu u vezi s donošenjem odluka stambene zajednice, naplatit će Upravitelj, odnosno osoba koju Upravitelj odredi, ugovornom kaznom u iznosu od EUR 500 (slovima: petsto eura) za svaki dan kršenja gore navedene obveze sve dok se Administratoru ili subjektu kojeg Administrator odredi ne omogući poduzimanje radnji navedenih u ovom stavku.

§ 10

Raskid

1. Prije isteka roka trajanja Ugovor se može raskinuti samo u slučajevima navedenim u ovom stavku.

2. Vlasnik može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom - ako Administrator:

a) koristi Nekretninu na način koji nije u skladu s njezinom namjenom, kako je navedeno u Ugovoru;

b) kasni s plaćanjem dospjelih iznosa godišnje najamnine više od 6 mjeseci;

c) dovede do grube nepažnje o tehničkom stanju nekretnine.

3. Raskid Ugovora od strane Vlasnika iz razloga navedenih u odjeljku 2. može se dogoditi nakon prethodnog pisanog zahtjeva Upravitelju da u roku od 30 (trideset) dana od dana primitka istog odmah otkloni povrede i propuste Administratora u postupanju po zahtjevu sadržanom u zahtjevu.

4. Svaka strana može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom u slučaju objave likvidacije ili bankrota vlasnika ili upravitelja

5. Administrator može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom

- u slučaju:

a) Vlasnik ima kašnjenje s bilo kojim javnopravnim obvezama utvrđenim za Nekretninu i zemljište u razdoblju dužem od jedne godine,

b) ako Vlasnik ne povjeri Upravitelju ili subjektu kojeg je Upravitelj odredio upravljanje zajedničkom imovinom ili, unatoč neopozivoj punomoći danoj Upravitelju da zastupa Vlasnika na sastancima zajednice i glasa o odlukama stambenog prostora zajednice, opozvati će punomoć ili ako Vlasnik glasuje samostalno ili preko opunomoćenika u bilo kojem pitanju u vezi s donošenjem odluka zajednice.

6. Raskid Ugovora od strane Upravitelja iz razloga navedenih u odjeljku. 5. gore, može se dogoditi nakon prethodnog pisanog zahtjeva Najmodavca za hitno uklanjanje povreda i propusta Vlasnika da udovolji zahtjevu sadržanom u zahtjevu u roku od 30 dana od dana njegovog primitka.

7. Obavijest o raskidu ugovora sastavlja se u pisanom obliku, pod prijetnjom ništavosti, i dostavlja se drugoj strani.

8. U slučaju trenutnog raskida Ugovora od strane Upravitelja, Upravitelj ima pravo otkazati sve rezervacije nekretnine za najam, navodeći klijenta razloge koji se mogu pripisati Vlasniku. Sva šteta koju Upravitelj pretrpi trenutačnim raskidom Ugovora krivnjom Vlasnika naplaćuje Vlasnik. Konkretno, upravitelj ima pravo zahtijevati naknadu za gubitak dobrog imena tvrtke.

9. U slučaju raskida Ugovora od strane bilo koje strane, Upravitelj prenosi Nekretninu na Vlasnika u roku od 14 dana od dana raskida Ugovora.

10. Upravitelj je dužan isprazniti i predati Nekretninu zajedno s pripadajućom opremom. Nekretninu treba predati Vlasniku u nenarušenom stanju, uzimajući u obzir uobičajenu istrošenost Nekretnine za potrebe kratkoročnog turističkog najma.

11. Prilikom primopredaje nekretnine, stranke sastavljaju primopredajni zapisnik u kojem se opisuje stanje nekretnine i njene opreme u trenutku povrata.

12. Prilikom ustupanja Nekretnine, Upravitelj također vraća sve načine pristupa Nekretnini dobivene od Vlasnika i svu dokumentaciju o renoviranju Nekretnine.

13. Ako Vlasnik pronađe nedostatke koji premašuju normalnu istrošenost Nekretnine koja je posljedica njezine namjene navedene u Ugovoru, Strane će se dogovoriti o datumu za njihovo uklanjanje od strane Upravitelja, ali ne dulje od

30 dana, osim ako je iz opravdanih tehničkih razloga potrebno odrediti dulji rok. Ukoliko se predmetni nedostaci ne otklone u zadanom roku, Upravitelj će biti dužan Vlasniku nadoknaditi troškove nastale u vezi s nedostacima.

§ 1.1

Završne odredbe

1. Ovaj je Ugovor također obvezujući za pravnog sljednika stranaka.
2. Ukoliko Vlasnik prenese prava i/ili obveze proizašle iz ovog ugovora na treću osobu, Vlasnik je dužan o toj činjenici odmah obavijestiti Administratora
3. Vlasnik ima pravo prenijeti prava i obveze iz Ugovora na drugu osobu uz prethodnu obavijest Upravitelju.
4. Upravitelj ima pravo, bez suglasnosti Vlasnika,
 - a) promjena pravnog oblika,
 - b) promjene u strukturi kapitala (prodaja udjela u društvu i sl.),
7. Obavijesti poslane na adrese stranaka navedene u ugovoru smatrat će se učinkovito dostavljenima. U slučaju bilo kakve promjene podataka od strane bilo koje strane, dužna je o tome pravodobno obavijestiti drugu stranu.

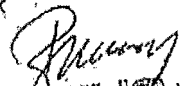
14 dana od nastanka promjene pod prijetnjom priznanja u svakom slučaju korespondencije poslane na prethodno poznatu adresu Stranke
8. Sve obavijesti i informacije u vezi s Ugovorom, koje se trebaju dostaviti drugoj Strani, smatrat će se da su poslane nakon što ih Strana primi. Osim toga, stranke su suglasne primiti obavijesti u elektroničkom obliku na sljedeće e-mail adrese:
 - a) Vlasnik:
 - b) Administrator: booking@mediteran.travel

Poruka poslana na e-mail adresu smatra se isporučenom kada je spremljena na poslužitelju primatelja.
9. Stranke će se osloboditi ispunjenja svojih obveza ili svog dijela ako ih u izvršenju spriječi viša sila, a osobito: rat, elementarne nepogode, požar. Svaka ugovorna strana snosi svoje troškove vezane uz djelovanje više sile. U slučaju više sile, uvjeti Ugovora će se produžiti za dodatno vrijeme potrebno za uklanjanje njegovih učinaka.
10. Ako bilo koja od odredbi Ugovora jest ili postane nevažeća ili neučinkovita, to neće utjecati na valjanost ili učinkovitost preostalih odredbi Ugovora. U tom slučaju, Ugovorne strane će biti obvezne zamijeniti neučinkovite ili nevaljane odredbe Ugovora odredbama koje će svojim sadržajem najbolje zadovoljiti predviđene ciljeve Ugovora.
11. Sve izmjene Ugovora moraju se izvršiti u pisanom obliku, pod prijetnjom ništavosti.
12. Vlasnik daje suglasnost da Administrator obrađuje njegove osobne podatke i da Administrator koristi informacije i dokumente koje je ostavio Administratoru radi


Ispunjavanja odredbi Ugovora će da Administrator vrši obradu u marketinške i reklamne svrhe.

13. Ugovor je sastavljen u dva istovjetna primjeka, dva za Vlasnika i jedan primjerak za Upravitelja.

Vlasnik


MIROSLAV d.o.o.
Zabornik

upravitelj


EMPIRICAL TRAVEL d.o.o.
Zaključne 10/a
21310 Omis

EMPYREAL TRAVEL d.o.o. sa sjedištem u Omišu

UGOVOR O
INVESTICIJSKOM
NAJMU prostora
S2-A1

Mobilis d.o.o.

UGOVOR O INVESTICIJSKOM NAJMU prostora S2-A1

Sklopljen 1. siječnja 2022. u Šibeniku, između:

EMPYREAL TRAVEL d.o.o. sa sjedištem u Omišu, ul. Zakučac 10/d, Hrvatska upisan u sudski registar poduzetnika MBS 060384117, PDV registarski broj OIB 78176032108 s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kn kojeg zastupa:

gđa Daniela Hasukić - ravnateljica

u daljnjem tekstu "Administrator",

i

Mobilia d.o.o., Vladimira Nazora 53, Šibenik, OIB: 94034916314

u daljnjem tekstu "Vlasnik" ili "Strana",

Zajedničkim nazivom "Strane",

§ 1

Predmet ugovora

1. Predmet ovog Ugovora je stavljanje u funkciju prostora koji se nalazi na adresi Dubravice 50, 22212 Tribunj, Hrvatska, S2, zgrada A1 (u daljnjem tekstu: "Nekretnine").
2. Vlasnik daje Upravitelju Nekretninu korisne površine 78,70 m² koja se sastoji od: kuhinje s blagovaonicom, dnevnog boravka, kupaonice, wc-a, tri spavaće sobe, loggie/terase hodnika. Nekretnini pripada parkirno mjesto površine 12,50 m².
3. Nekretnina je opremljena učinkovitom vodoopskrbom, električnom energijom, grijanjem, klimatizacijom, telekomunikacijskim i internetskim priključcima.
4. Nekretnina se predaje na upravljanje opremljena sukladno Prilogu broj 1 ovog Ugovora.

§ 2

Prava i obveze vlasnika

1. Vlasnik izjavljuje da ima isključivo pravo raspolaganja nekretninom navedenom u §1. Ugovora, a sklapanje ovog Ugovora neće povrijediti nikakva prava trećih strana.
2. Vlasnik izjavljuje da, prema njegovom najboljem saznanju, nekretnina nije opterećena nikakvim pravnim ili fizičkim nedostacima i da se protiv nje ne vodi nikakav postupak.
3. Zbog prirode i svrhe Ugovora, Vlasnik izjavljuje da se svjesno i dobrovoljno obvezuje, za vrijeme trajanja Ugovora, da neće ostvarivati vlasnička prava u odnosu na predmetnu Nekretninu, koja se sastoje u njenom najmu, rekonstrukciji, promjenama u uređenju ili opremi Nekretnine, prikupljanje koristi od Nekretnine koje nisu proizašle iz ovog Ugovora. Vlasnik također izjavljuje da se za vrijeme trajanja Ugovora obvezuje u ograničenom opsegu koristiti vlasnička prava vezana uz raspolaganje Nekretninom.
4. Ako je nekretnina opterećena ili prodana, vlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja o planiranoj pravnoj radnji 30 dana prije njenog provođenja.
5. U slučaju promjene Vlasnika koji je strana u ovom Ugovoru, Vlasnik je dužan ovaj Ugovor prenijeti na sadašnjeg vlasnika Nekretnine.
6. Vlasnik je dužan osigurati nekretninu od svih rizika, uključujući požar i druge slučajne događaje. Vlasnik snosi sve troškove u vezi s tim.
7. Vlasnik može poslove vezane uz organizaciju osiguranja povjeriti Upravitelju nekretnine.
8. Vlasnik snosi troškove održavanja zajedničkih prostorija i turističke infrastrukture.
9. Troškovi održavanja zajedničkih prostorija i infrastrukture iz točke 8. iznose 1,25 eura po 1m² mjesečno, a taj iznos će se odbiti od godišnje zakupnine koju će Upravitelj plaćati Vlasniku.
10. Troškovi iz st. 6. i 7., tijekom trajanja ovog Ugovora, mogu se indeksirati na temelju indeksa visine prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena ("Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena") koju objavljuje Hrvatska Narodna Banka.
11. Od datuma predaje Nekretnine Upravitelju do datuma njenog povrata Vlasniku, svi drugi troškovi u vezi s Predmetom zakupa, posebice svi troškovi popravaka, manjih renoviranja i održavanja, te troškovi upravljanje nekretninom snosi Upravitelj.
12. Vlasnik je dužan izvršiti temeljitu adaptaciju ili druge veće radove na održavanju nužne za funkcioniranje nekretnine. U slučaju da su veći popravci obavljeni na teret Upravitelja, Vlasnik je dužan snositi troškove Upravitelju na ovaj račun.
13. Vlasnik ima pravo boraviti u posjedu u bilo koje vrijeme po svom izboru, osim:
 - a) sezone, tj. razdoblje od 27. travnja do 15. listopada, tada Vlasnik ima pravo na 14 dana boravka vlasnika.

b) Izvan sezone, vrijeme boravka vlasnika je neograničeno

14. U slučaju boravka vlasnika izvan sezone, u razdoblju dužem od 1 kalendarskog mjeseca, vlasnik je dužan podmiriti troškove poslovanja nekretnine, tj. energije, plina, struje, vode, televizije.

15. Vlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja o planiranom terminu boravka vlasnika prema sljedećim pravilima:

a) Iznajmljivač je dužan o planiranom boravku iznajmljivača tijekom sezone, odnosno od 27. travnja do 15. listopada, obavijestiti 30 dana unaprijed.

b) Vlasnik je dužan obavijestiti vlasnika o planiranom boravku izvan sezone 7 dana unaprijed.

16. Boravak vlasnika ostvaruje se pod istim uvjetima kao i rezervacija gosta. U slučaju kolizije između datuma boravka vlasnika i prethodno napravljene rezervacije gosta, boravak vlasnika u Nekretnini se ne može realizirati. Upravitelj tada Vlasniku predlaže drugi najbliži slobodni termin za rezervaciju nekretnine ili pak nudi neki drugi objekt iz turističke ponude. Upravitelj predlaže, prije svega, preostale prazne nekretnine koje se nalaze u apartmanskom naselju "Mala Dalmacija".

17. Vlasnik se obvezuje da neće isticati nikakve reklame, u bilo kojem obliku, na fasadi, prozorima i balkonima zgrade u kojoj se nalazi nekretnina. U slučaju kršenja gore navedene obveze, Vlasnik je dužan platiti Upravitelju ugovornu kaznu u iznosu od 500 EUR (glavima: petsto eura) za svaki dan kršenja navedenih obveza. Ugovorna kazna će biti plativa u roku od 7 (sedam) dana od primitka zahtjeva za plaćanje od strane Upravitelja.

§ 3

Prava i obveze upravitelja

1. Upravitelj izjavljuje da prihvaća Nekretninu na upravljanje, dodjeljuje je na korištenje i ostvaruje korist od iste organiziranjem kratkoročnog turističkog najma Nekretnine.
2. Prijemom nekretnine u Upravu, Upravitelj individualno utvrđuje cijene zakupnine, na temelju tržišnih podataka i iskustva kojima raspolaže, pri čemu se ponudene cijene zakupnine ne smiju razlikovati od trenutnih tržišnih cijena koje su na snazi u mjestu gdje se nekretnina nalazi.
3. Upravitelj upravlja Nekretninom pod uvjetima navedenim u ovom Ugovoru, a za svaku promjenu načina korištenja Nekretnine potrebna je suglasnost Vlasnika, pridržana u pisanom obliku, pod zaštitom ništetnosti.
4. Upravitelj i osobe koje on ovlasti obavljaju poslove upravljanja nekretninom i organiziraju turistički najam nekretnine.
5. Upravitelj je dužan izvršiti manja renoviranja i održavati Nekretninu u ispravnom, neoštećenom stanju, uzimajući u obzir normalno trošenje Nekretnine koje je posljedica njezine uporabe.

6. Upravitelj je dužan izvijestiti Vlasnika o potrebnim popravcima ili obnovama nekretnine, kao i predložiti opravdane projekte ulaganja u nekretninu.

7. Primanjem Nekretnine na upravljanje Upravitelj se obvezuje:

a) upravljanje nekretninom;

b) Upravitelj iznosi trošak vode struje i smeća, po mjesečnoj potrošnji

c) Tekući servis Nekretnine u svrhu organiziranja turističkog najma, posebice je odgovoran za organiziranje i pružanje usluga čišćenja vezanih uz najam, tekuće popravke nedostataka na Nekretnini, korisničku službu;

d) Uključivanje Nekretnine u svoju ponudu pod brendom Mediteran Travel koja se odvija na svim prodajnim kanalima dostupnim Upravitelju;

e) Pružanje marketinških usluga, oglašavanje nekretnina;

f) Izrada popisa opreme nekretnine;

g) Odmah obavijestiti Vlasnika o svim nedostacima koji zahtijevaju temeljitu obnovu nekretnine;

h) Vođenje računovodstvenih usluga za turistički najam Nekretnine;

i) Podnošenje izvješća Uprave za imovinu nakon isteka godine.

8. Upravitelj je dužan surađivati s Vlasnikom u izvršavanju ovog Ugovora, a posebice je dužan Vlasniku dati potrebne podatke i dokumentaciju o stanju nekretnine,

9. Upravitelj je dužan izvršiti pravovremene obračune s Vlasnikom nekretnine, a razdoblju obračuna navedenom u § 5.

10. Upravitelj je dužan osigurati nekretninu u skladu sa zahtjevima protupožarne i sanitarne zaštite.

11. Na zahtjev Vlasnika, Upravitelj obavlja i poslove vezane uz organizaciju osiguranja nekretnine, a troškovi koji proizlaze iz osiguranja nekretnine padaju na teret Vlasnika.

12. Upravitelj je dužan imati važeće osiguranje od odgovornosti za treće osobe za cijelo vrijeme trajanja Ugovora. Vlasnik ima pravo zatražiti dostavu potvrde o sklopljenom ugovoru o osiguranju, nakon čega Upravitelj u roku od 14 dana od dana primitka zahtjeva dostavlja Vlasniku relevantne dokumente.

13. Upravitelj je dužan Nekretninom i zajedničkim dijelovima nekretnine koristiti se i raspolagati s dužnom pažnjom, u skladu s načelima društvenog suživota i u skladu s pravilima gospodarenja.

14. Upravitelj je dužan Nekretninu staviti na raspolaganje Vlasniku radi provođenja tehničkog stanja. Vlasnik ima pravo izvršiti pregled nakon upućivanja pisanog zahtjeva Upravitelju. Upravitelj daje prostor na raspolaganje Vlasniku u najkraćem mogućem roku, po uvjetom

da pregled tehničkog stanja nekretnine ne ometa boravak Klijenta koji iznajmljuje Nekretninu.

15. Tehničko stanje nekretnine može se pregledati jednom godišnje.

§ 4

Izdanje za nekretnine

1. Nekretnina se predaje Upravitelju u tehničkom stanju navedenom u zajedničkom primopredaji s detaljnim popisom opreme nekretnine.
2. Vlasnik i Upravitelj su dužni potpisati Primopredajni zapisnik o stvarnom stanju nekretnine.
3. Nekretnina će biti predana Upravitelju na dan potpisivanja primopredajnog i tehničke primopredaje nekretnine.
4. Otpuštanje nekretnine odvija se fizičkom predajom nekretnine zajedno s komunalnom ključeva.

§ 5

Veća snaga

1. Upravitelj je dužan odmah obavijestiti Vlasnika o nastupu više sile ili drugih okolnosti koje za posljedicu imaju nemogućnost izvršenja Ugovora.
2. Obavijest iz st. 1. ovog stavka, ne oslobađa ugovorne strane od izvršavanja obaveza iz ovog Ugovora u mjeri u kojoj je to praktično opravdano. Administrator je dužan poduzeti sve alternativne radnje usmjerene na izvršenje ovog Ugovora, čije izvršenje nije olakotavljeno višom silom.
3. Obveze proizašle iz ovog Ugovora, posebice organizacije turističkog najma Nekretnine, a koje je nemoguće izvršiti zbog Više sile, obustavljaju se za vrijeme trajanja Više sile.
4. Strane su obvezne surađivati kako bi gubitke nastale nastupom Više sile bile na najmanju moguću mjeru.
5. U slučaju prestanka više sile, stranke će odmah započeti s izvršavanjem obaveza prema ovom Ugovoru.

§ 6

Računanje

1. Strane su suglasne da godišnja neto najamnina iznosi 5% neto kupoprodajne cijene nekretnine (u daljnjem tekstu "godišnja najamnina"). Najamnina će se plaćati krajem svakog studenog, počevši od studenog 2022.

§ 7

Povjerljivost

1. Strane se obvezuju čuvati povjerljivost svih informacija koje su dobile o drugoj strani, njezinim pravilima poslovanja i njezinim klijentima, podložno podacima koji se odnose u svrhu i pod uvjetima opisanim u ovom ugovoru ili informacijama o kojima Administrator dužan je na temelju zakona objaviti.
2. Sve povjerljive informacije podijeljene u sklopu suradnje bit će vraćene nakon završetka suradnje.

§ 8

Trajanje Ugovora

1. Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 3 godine, počevši od 01.01.2022.
2. Nakon isteka trogodišnjeg razdoblja sporazuma, isti se može produžiti na suglasnost stranaka. Uvjete novog ugovora stranke će dogovoriti posebnim ugovorom.

§ 9

Upravljanje zajedničkom imovinom

1. Vlasnik daje suglasnost Upravitelju da Nekretninu ili njezin dio na korištenje predajam drugim osobama ili subjektima, prema procjeni Upravitelja.
2. Vlasnik je suglasan da upravljanje Zgradom i Nekretninom vrši Upravitelj ili subjekt kojeg Upravitelj odredi.
3. Tijekom trajanja Ugovora, Vlasnik daje Administratoru ili subjektu kojeg je Administrator odredio punomoć za:
 - a) obavljanje poslova redovnog upravljanja zajedničkim nekretninama,

b) zastupati Vlasnika na sastancima zajednice i glasovati o svim odlukama zajednice prema odluci Administratora

4. Vlasnik ne smije raspolagati svojim pravima za vrijeme trajanja Ugovora na način da to rezultira kršenjem gore navedenih odredbi. Vlasnik se obvezuje osigurati poštovanje ovih pravila od strane svojih pravnih sljednika.

5. U slučaju da Upravitelj povjeri upravljanje zajedničkom imovinom drugoj osobi ili će unatoč izdanoj punomoći Upravitelju zastupati Vlasnika na sjednicama stambene zajednice i glasovanju o odlukama stambene zajednice, opozvati ovu punomoć ili ako Vlasnik samostalno ili preko drugog opunomoćenika glasa u bilo kojem predmetu u vezi s donošenjem odluka stambene zajednice, naplatit će Upravitelj, odnosno osoba koju Upravitelj odredi, ugovornom kaznom u iznosu od EUR 500 (slovima: petsto eura) za svaki dan kršenja gore navedene obveze sve dok se Administratoru ili subjektu kojeg Administrator odredi ne omogući poduzimanje radnji navedenih u ovom sljedećem

§ 10

Raskid

1. Prije isteka roka trajanja Ugovor se može raskinuti samo u slučajevima navedenim u ovom stavku.

2. Vlasnik može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom - ako Administrator:

a) koristi Nekretninu na način koji nije u skladu s njezinom namjenom, kako je određeno u Ugovoru;

b) kasni s plaćanjem dospjelih iznosa godišnje najamnine više od 6 mjeseci;

c) dovede do grube nepažnje o tehničkom stanju nekretnine.

3. Raskid Ugovora od strane Vlasnika iz razloga navedenih u odjeljku 2. može se dogoditi nakon prethodnog pisanog zahtjeva Upravitelju da u roku od 30 (trideset) dana od dana primitka istog odmah otkloni povrede i propuste Administratora u postupku prema zahtjevu sadržanom u zahtjevu.

4. Svaka strana može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom u slučaju objave likvidacije ili bankrota vlasnika ili upravitelja.

5. Administrator može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom

- u slučaju:

a) Vlasnik ima kašnjenje s bilo kojim javnopravnim obvezama utvrđenim za zemljište u razdoblju dužem od jedne godine,

b) ako Vlasnik ne povjeri Upravitelju ili subjektu kojeg je Upravitelj odredio za održavanje zajedničkom imovinom ili, unatoč neopozivoj punomoći danoj Upravitelju, Vlasnik na sastancima zajednice i glasa o odlukama stambenog prostora zajednice, Upravitelj će punomoć ili ako Vlasnik glasuje samostalno ili preko opunomoćenika u bilo kojem postupku u vezi s donošenjem odluka zajednice.

6. Raskid Ugovora od strane Upravitelja iz razloga navedenih u odjeljku 5. može se dogoditi nakon prethodnog pisanog zahtjeva Najmodavca za hitno uklanjanje stvari s terena i propusta Vlasnika da udovolji zahtjevu sadržanom u zahtjevu u roku od 30 dana od dana njegovog primitka.

7. Obavijest o raskidu ugovora sastavlja se u pisanom obliku, pod prijetnjom, i dostavlja se drugoj strani.

8. U slučaju trenutnog raskida Ugovora od strane Upravitelja, Upravitelj ima pravo ukazati na sve rezervacije nekretnine za najam, navodeći klijenta razloge koji se mogu dogoditi. Sva šteta koju Upravitelj pretrpi trenutačnim raskidom Ugovora krivnjom Vlasnika. Konkretno, upravitelj ima pravo zahtijevati naknadu za gubitak dolaznih turista na tvrtke.

9. U slučaju raskida Ugovora od strane bilo koje strane, Upravitelj prenosi stvari na Vlasnika u roku od 14 dana od dana raskida Ugovora.

10. Upravitelj je dužan isprazniti i predati Nekretninu zajedno s pripadajućim stvarima. Nekretninu treba predati Vlasniku u nenarušenom stanju, uzimajući u obzir istrošenost Nekretnine za potrebe kratkoročnog turističkog najma.

11. Prilikom primopredaje nekretnine, stranke sastavljaju primopredajni zapisnik kojim se opisuje stanje nekretnine i njene opreme u trenutku povrata.

12. Prilikom ustupanja Nekretnine, Upravitelj također vraća sve načine primopredaje Nekretnini dobljene od Vlasnika i svu dokumentaciju o renoviranju Nekretnine.

13. Ako Vlasnik pronađe nedostatke koji premašuju normalnu istrošenost koja je posljedica njezine namjene navedene u Ugovoru, Strane će se dogovoriti o njihovom uklanjanju od strane Upravitelja, ali ne dulje od

30 dana, osim ako je iz opravdanih tehničkih razloga potrebno odrediti duže vrijeme. Ako predmetni nedostaci ne otklone u zadanom roku, Upravitelj će biti dužan nadoknaditi troškove nastale u vezi s nedostacima.

§ 11

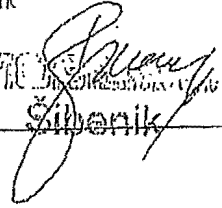
Završne odredbe

1. Ovaj je Ugovor također obvezujući za pravnog sljednika stranaka.
2. Ukoliko Vlasnik prenese prava i/ili obveze proizašle iz ovog ugovora na treću osobu, Vlasnik je dužan o toj činjenici odmah obavijestiti Administratora
3. Vlasnik ima pravo prenijeti prava i obveze iz Ugovora na drugu osobu uz pravo odobrenja i obavijest Upravitelju.
4. Upravitelj ima pravo, bez suglasnosti Vlasnika,
 - a) promjena pravnog oblika,
 - b) promjene u strukturi kapitala (prodaja udjela u društvu i sl.),
7. Obavijesti poslane na adrese stranaka navedene u ugovoru smatrat će se dostavljenima. U slučaju bilo kakve promjene podataka od strane bilo koje strane, Stranke će o tome pravodobno obavijestiti drugu stranu.
14 dana od nastanka promjene pod prijetnjom priznanja u svakom slučaju bez odlaganja poslane na prethodno poznatu adresu Stranke
8. Sve obavijesti i informacije u vezi s Ugovorom, koje se trebaju dostaviti, smatrat će se da su poslane nakon što ih Strana primi. Osim toga, stranke se mogu obavijesti u elektroničkom obliku na sljedeće e-mail adrese:
 - a) Vlasnik:
 - b) Administrator: booking@mediteran.travelPoruka poslana na e-mail adresu smatra se isporučenom kada je spremljena poslužitelju primatelja.
9. Stranke će se osloboditi ispunjenja svojih obveza ili svog dijela ako ih u izvanrednim okolnostima, kao što su: rat, elementarne nepogode, požar, Svaka ugovorna strana snosi troškove vezane uz djelovanje više sile. U slučaju više sile, uvjeti Ugovora će se primjenjivati za dodatno vrijeme potrebno za uklanjanje njegovih učinaka.
10. Ako bilo koja od odredbi Ugovora jest ili postane nevažeća ili neučinkovita zbog utjecaja na valjanost ili učinkovitost preostalih odredbi Ugovora. U tom slučaju, stranke će biti obvezne zamijeniti neučinkovite ili nevaljane odredbe Ugovora odredbama koje će svojim sadržajem najbolje zadovoljiti predviđene ciljeve Ugovora.
11. Sve izmjene Ugovora moraju se izvršiti u pisanom obliku, pod prijetnjom nevaženosti.
12. Vlasnik daje suglasnost da Administrator obrađuje njegove osobne podatke i da Administrator koristi informacije i dokumente koje je ostavio Administratoru

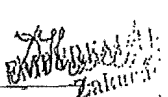
ispunjavanja odredbi Ugovora te da Administrator vrši obradu u marketinške i druge
svrhe.

13. Ugovor je sastavljen u dva istovjetna primjerka, dva za Vlasnika i jedan za
Upravitelja.

Vlasnik


MTC
Šibenik

Upravitelj


Zaluda
21.3.2019.

EMPYREAL TRAVEL d.o.o. sa sjedištem u Omišu

UGOVOR O
INVESTICIJSKOM
NAJMU prostora
S1-C1

MOBILIA d.o.o.

UGOVOR O INVESTICIJSKOM NAJMU prostora S1

Sklopljen 01. siječnja 2022. u Šibeniku, između:

EMPYREAL TRAVEL d.o.o. sa sjedištem u Omišu, ul. Zakučac 10/d, Hrvatska upisan u sudski registar poduzetnika MBS 060384117, PDV registarski broj OIB 78176032108 s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kn kojeg zastupa:

gđa Daniela Hasukić - ravnateljica

u daljnjem tekstu "Administrator",

i

MOBILIA d.o.o., Vladimira Nazora 53, 22000 Šibenik, OIB 94034916314

u daljnjem tekstu "Vlasnik" ili "Strana",

Zajedničkim nazivom "Strane",

§ 1.

Predmet ugovora

1. Predmet ovog Ugovora je stavljanje u funkciju prostora koji se nalazi na adresi Put Slobode 35, 22212 Tribunj, Hrvatska (u daljnjem tekstu: "Nekretnine").
2. Vlasnik daje Upravitelju Nekretninu korisne površine 78,70 m² koja se sastoji od: kuhinje s blagovaonicom, dnevnog boravka, kupaonice, wc-a, tri spavaće sobe, loggie/terase hodnika. Nekretnini pripada parkirno mjesto površine 12,50 m².
3. Nekretnina je opremljena učinkovitom vodoopskrbom, električnom energijom, grijanjem, klimatizacijom, telekomunikacijskim i internetskim priključcima.
4. Nekretnina se predaje na upravljanje opremljena sukladno Prilogu broj 1 ovog Ugovora.

§ 2

Prava i obveze vlasnika

1. Vlasnik izjavljuje da ima isključivo pravo raspolaganja nekretninom navedenom u §1. Ugovora, a sklapanje ovog Ugovora neće povrijediti nikakva prava trećih strana.
2. Vlasnik izjavljuje da, prema njegovom najboljem saznanju, nekretnina nije opterećena nikakvim pravnim ili fizičkim nedostacima i da se protiv nje ne vodi nikakav postupak.
3. Zbog prirode i svrhe Ugovora, Vlasnik izjavljuje da se svjesno i dobrovoljno obvezuje, za vrijeme trajanja Ugovora, da neće ostvarivati vlasnička prava u odnosu na predmetnu Nekretninu, koja se sastoje u njenom najmu, rekonstrukciji, promjenama u uređenju ili opremi Nekretnine, prikupljanje koristi od Nekretnine koje nisu proizašle iz ovog Ugovora. Vlasnik također izjavljuje da se za vrijeme trajanja Ugovora obvezuje u ograničenom opsegu koristiti vlasnička prava vezana uz raspolaganje Nekretninom.
4. Ako je nekretnina opterećena ili prodana, vlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja o planiranoj pravnoj radnji 30 dana prije njenog provođenja.
5. U slučaju promjene Vlasnika koji je strana u ovom Ugovoru, Vlasnik je dužan ovaj Ugovor prenijeti na sadašnjeg vlasnika Nekretnine.
6. Vlasnik je dužan osigurati nekretninu od svih rizika, uključujući požar i druge slučajne događaje. Vlasnik snosi sve troškove u vezi s tim.
7. Vlasnik može poslove vezane uz organizaciju osiguranja povjeriti Upravitelju nekretnine.
8. Vlasnik snosi troškove održavanja zajedničkih prostorija i turističke infrastrukture.
9. Troškovi održavanja zajedničkih prostorija i infrastrukture iz točke 8. iznose 1,25 eura po 1m² mjesečno, a taj iznos će se odbiti od godišnje zakupnine koju će Upravitelj plaćati Vlasniku.
10. Troškovi iz st. 6. i 7., tijekom trajanja ovog Ugovora, mogu se indeksirati na temelju indeksa visine prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena ("Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena") koju objavljuje Hrvatska Narodna Banka.
11. Od datuma predaje Nekretnine Upravitelju do datuma njenog povrata Vlasniku, svi drugi troškovi u vezi s Predmetom zakupa, posebice svi troškovi popravaka, manjih renoviranja i održavanja, te troškovi upravljanje nekretninom snosi Upravitelj.
12. Vlasnik je dužan izvršiti temeljitu adaptaciju ili druge veće radove na održavanju nužne za funkcioniranje nekretnine. U slučaju da su veći popravci obavljeni na teret Upravitelja, Vlasnik je dužan snositi troškove Upravitelju na ovaj račun.
13. Vlasnik ima pravo boraviti u posjedu u bilo koje vrijeme po svom izboru, osim:
 - a) sezone; tj. razdoblje od 27. travnja do 15. listopada, tada Vlasnik ima pravo na 14 dana boravka vlasnika.

b) Izvan sezone, vrijeme boravka vlasnika je neograničeno

14. U slučaju boravka vlasnika izvan sezone, u razdoblju dužem od 1 kalendarskog mjeseca, vlasnik je dužan podmiriti troškove poslovanja nekretnine, tj. energije, plina, struje, vode, televizije.

15. Vlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja o planiranom terminu boravka vlasnika prema sljedećim pravilima:

a) Iznajmljivač je dužan o planiranom boravku iznajmljivača tijekom sezone, odnosno od 27. travnja do 15. listopada, obavijestiti 30 dana unaprijed.

b) Vlasnik je dužan obavijestiti vlasnika o planiranom boravku izvan sezone 7 dana unaprijed.

16. Boravak vlasnika ostvaruje se pod istim uvjetima kao i rezervacija gosta. U slučaju kolizije između datuma boravka vlasnika i prethodno napravljene rezervacije gosta, boravak vlasnika u Nekretnini se ne može realizirati. Upravitelj tada Vlasniku predlaže drugi najbliži slobodni termin za rezervaciju nekretnine ili pak nudi neki drugi objekt iz turističke ponude. Upravitelj predlaže, prije svega, preostale prazne nekretnine koje se nalaze u apartmanskom naselju "Mala Dalmacija".

17. Vlasnik se obvezuje da neće isticati nikakve reklame, u bilo kojem obliku, na fasadi, prozorima i balkonima zgrade u kojoj se nalazi nekretnina. U slučaju kršenja gore navedene obveze, Vlasnik je dužan platiti Upravitelju ugovornu kaznu u iznosu od 500 EUR (slovima: petsto eura) za svaki dan kršenja navedenih obveza. Ugovorna kazna će biti plativa u roku od 7 (sedam) dana od primitka zahtjeva za plaćanje od strane Upravitelja.

§ 3

Prava i obveze upravitelja

1. Upravitelj izjavljuje da prihvata Nekretninu na upravljanje, dodjeljuje je na korištenje i ostvaruje korist od iste organiziranjem kratkoročnog turističkog najma Nekretnine.

2. Prijemom nekretnine u Upravu, Upravitelj individualno utvrđuje cijene zakupnine, na temelju tržišnih podataka i iskustva kojima raspolaže, pri čemu se ponuđene cijene zakupnine ne smiju razlikovati od trenutnih tržišnih cijena koje su na snazi u mjesto gdje se nekretnina nalazi.

3. Upravitelj upravlja Nekretninom pod uvjetima navedenim u ovom Ugovoru, a za svaku promjenu načina korištenja Nekretnine potrebna je suglasnost Vlasnika, pridržana u pisanom obliku, pod zaštitom ništetnosti.

4. Upravitelj i osobe koje on ovlasti obavljaju poslove upravljanja nekretninom i organiziraju turistički najam nekretnine.

5. Upravitelj je dužan izvršiti manja renoviranja i održavati Nekretninu u ispravnom, neoštećenom stanju, uzimajući u obzir normalno trošenje Nekretnine koje je posljedica njezine uporabe.

6. Upravitelj je dužan izvijestiti Vlasnika o potrebnim popravcima ili obnovama nekretnine, kao i predložiti opravdane projekte ulaganja u nekretninu.

7. Primanjem Nekretnine na upravljanje Upravitelj se obvezuje:

a) Upravlјati nekretninom

b) Upravitelj iznosi trošak vode struje i smeća, po mjesečnoj potrošnji

c) Tekući servis Nekretnine u svrhu organiziranja turističkog najma, posebice je odgovoran za organiziranje i pružanje usluga čišćenja vezanih uz najam, tekuće popravke nedostataka na Nekretnini, korisničku službu;

d) Uključivanje Nekretnine u svoju ponudu pod brendom Mediteran Travel koja se odvija na svim prodajnim kanalima dostupnim Upravitelju;

e) Pružanje marketinških usluga, oglašavanje nekretnina;

f) Izrada popisa opreme nekretnine;

g) Odmah obavijestiti Vlasnika o svim nedostacima koji zahtijevaju temeljitu obnovu nekretnine;

h) Vođenje računovodstvenih usluga za turistički najam Nekretnine;

i) Podnošenje izvješća Uprave za imovinu nakon isteka godine.

8. Upravitelj je dužan surađivati s Vlasnikom u izvršavanju ovog Ugovora, a posebice je dužan Vlasniku dati potrebne podatke i dokumentaciju o stanju nekretnine,

9. Upravitelj je dužan izvršiti pravovremene obračune s Vlasnikom nekretnine, u razdoblju obračuna navedenom u § 6.

10. Upravitelj je dužan osigurati nekretninu u skladu sa zahtjevima protupožarne i sanitarne zaštite.

11. Na zahtjev Vlasnika, Upravitelj obavlja i poslove vezane uz organizaciju osiguranja nekretnine, a troškovi koji proizlaze iz osiguranja nekretnine padaju na teret Vlasnika.

12. Upravitelj je dužan imati važeće osiguranje od odgovornosti za treće osobe za cijelo vrijeme trajanja Ugovora. Vlasnik ima pravo zatražiti dostavu potvrde o sklopljenom ugovoru o osiguranju, nakon čega Upravitelj u roku od 14 dana od dana primitka zahtjeva dostavlja Vlasniku relevantne dokumente.

13. Upravitelj je dužan Nekretninom i zajedničkim dijelovima nekretnine koristiti, se i raspolagati s dužnom pažnjom, u skladu s načelima društvenog suživota i u skladu s pravilima gospodarenja.

14. Upravitelj je dužan Nekretninu staviti na raspolaganje Vlasniku radi pregleda tehničkog stanja. Vlasnik ima pravo izvršiti pregled nakon upućivanja pisanog zahtjeva Upravitelju. Upravitelj daje prostor na raspolaganje Vlasniku u najkraćem mogućem roku, pod uvjetom

da pregled tehničkog stanja nekretnine ne ometa boravak Klijenta koji iznajmljuje Nekretninu.

15. Tehničko stanje nekretnine može se pregledati jednom godišnje.

§ 4

Izdanje za nekretnine

1. Nekretnina se predaje Upravitelju u tehničkom stanju navedenom u zapisniku o primopredaji s detaljnim popisom opreme nekretnine.
2. Vlasnik i Upravitelj su dužni potpisati Primopredajni zapisnik o stvarnom stanju nekretnine.
3. Nekretnina će biti predana Upravitelju na dan potpisivanja primopredajnice i fizičke primopredaje nekretnine.
4. Otpuštanje nekretnine odvija se fizičkom predajom nekretnine zajedno s kompletom ključeva.

§ 5

Veća snaga

1. Upravitelj je dužan odmah obavijestiti Vlasnika o nastupu više sile ili drugih okolnosti koje za posljedicu imaju nemogućnost izvršenja Ugovora.
2. Obavijest iz st. 1. ovog stavka, ne oslobađa ugovorne strane od izvršavanja obveza iz ovog Ugovora u mjeri u kojoj je to praktično opravdano. Administrator je dužan poduzeti sve alternativne radnje usmjerene na izvršenje ovog Ugovora, čije izvršenje nije obustavljeno višom silom.
3. Obveze proizašle iz ovog Ugovora, posebice organizacije turističkog najma Nekretnine, a koje je nemoguće izvršiti zbog Više sile, obustavljaju se za vrijeme trajanja Više sile.
4. Strane su obvezne surađivati kako bi gubitke nastale nastupom Više sile svele na najmanju moguću mjeru.
5. U slučaju prestanka više sile, stranke će odmah započeti s izvršavanjem svojih obveza prema ovom Ugovoru.

§ 6

Računanje

1. Strane su suglasne da godišnja neto najamnina iznosi 5% neto kupoprodajne cijene nekretnine (u daljnjem tekstu "godišnja najamnina"). Najamnina će se plaćati krajem svakog studenog, počevši od studenog 2022.

§ 7

Povjerljivost

1. Strane se obvezuju čuvati povjerljivost svih informacija koje su dobile o drugoj strani, njezinim pravilima poslovanja i njezinim klijentima, podložno podacima koji se otkrivaju u svrhu i pod uvjetima opisanim u ovom ugovoru ili informacijama o kojima Administrator dužan je na temelju zakona objaviti.

2. Sve povjerljive informacije podijeljene u sklopu suradnje bit će vraćene nakon završetka suradnje.

§ 8

Trajanje Ugovora

1. Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 3 godine, počevši od 01.01.2022.

2. Nakon isteka trogodišnjeg razdoblja sporazuma, isti se može produžiti uz suglasnost stranaka. Uvjete novog ugovora stranke će dogovoriti posebnim ugovorom.

§ 9

Upravljanje zajedničkom imovinom

1. Vlasnik daje suglasnost Upravitelju da Nekretninu ili njezin dio na korištenje ili podnajam drugim osobama ili subjektima, prema procjeni Upravitelja.

2. Vlasnik je suglasan da upravljanje Zgradom i Nekretninom vrši Upravitelj ili subjekt kojeg Upravitelj odredi.

3. Tijekom trajanja Ugovora, Vlasnik daje Administratoru ili subjektu kojeg je Administrator odredio punomoć za:

a) obavljanje poslova redovnog upravljanja zajedničkim nekretninama,

b) zastupati Vlasnika na sastancima zajednice i glasovati o svim odlukama zajednice prema odluci Administratora

4. Vlasnik ne smije raspolagati svojim pravima za vrijeme trajanja Ugovora na način da to rezultira kršenjem gore navedenih odredbi. Vlasnik se obvezuje osigurati poštivanje ovih pravila od strane svojih pravnih sljednika.

5. U slučaju da Upravitelj povjeri upravljanje zajedničkom imovinom drugoj osobi ili će unatoč izdanoj punomoći Upravitelju zastupati Vlasnika na sjednicama stambene zajednice i glasovanju o odlukama stambene zajednice. opozvati ovu punomoć ili ako Vlasnik samostalno ili preko drugog opunomoćenika glasuje u bilo kojem predmetu u vezi s donošenjem odluka stambene zajednice, naplatit će Upravitelj, odnosno osoba koju Upravitelj odredi, ugovornom kaznom u iznosu od EUR 500 (slovima: petsto eura) za svaki dan kršenja gore navedene obveze sve dok se Administratoru ili subjektu kojeg Administrator odredi ne omogući poduzimanje radnji navedenih u ovom stavku.

§ 10

Raskid

1. Prije isteka roka trajanja Ugovor se može raskinuti samo u slučajevima navedenim u ovom stavku.

2. Vlasnik može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom - ako Administrator:

- a) koristi Nekretninu na način koji nije u skladu s njezinom namjenom, kako je navedeno u Ugovoru;
- b) kasni s plaćanjem dospjelih iznosa godišnje najamnine više od 6 mjeseci;
- c) dovede do grube nepažnje o tehničkom stanju nekretnine.

3. Raskid Ugovora od strane Vlasnika iz razloga navedenih u odjeljku 2. može se dogoditi nakon prethodnog pisanog zahtjeva Upravitelju da u roku od 30 (trideset) dana od dana primitka istog odmah otkloni povrede i propuste Administratora u postupanju po zahtjevu sadržanom u zahtjevu.

4. Svaka strana može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom u slučaju objave likvidacije ili bankrota vlasnika ili upravitelja

5. Administrator može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom

- u slučaju:

- a) Vlasnik ima kašnjenje s bilo kojim javnopravnim obvezama utvrđenim za Nekretninu i zemljište u razdoblju dužem od jedne godine,

b) ako Vlasnik ne povjeri Upravitelju ili subjektu kojeg je Upravitelj odredio upravljanje zajedničkom imovinom ili, unatoč neopozivoj punomoći danoj Upravitelju da zastupa Vlasnika na sastancima zajednice i glasa o odlukama stambenog prostora zajednice, opozvati će punomoć ili ako Vlasnik glasa samostalno ili preko opunomoćenika u bilo kojem pitanju u vezi s donošenjem odluka zajednice.

6. Raskid Ugovora od strane Upravitelja iz razloga navedenih u odjeljku. 5. gore, može se dogoditi nakon prethodnog pisanog zahtjeva Najmodavca za hitno uklanjanje povreda i propusta Vlasnika da udovolji zahtjevu sadržanom u zahtjevu u roku od 30 dana od dana njegovog primitka.

7. Obavijest o raskidu ugovora sastavlja se u pisanom obliku, pod prijetnjom ništavosti, i dostavlja se drugoj strani.

8. U slučaju trenutnog raskida Ugovora od strane Upravitelja, Upravitelj ima pravo otkazati sve rezervacije nekretnine za najam, navodeći klijenta razloge koji se mogu pripisati Vlasniku. Sva šteta koju Upravitelj pretrpi trenutnim raskidom Ugovora krivnjom Vlasnika naplaćuje Vlasnik. Konkretno, upravitelj ima pravo zahtijevati naknadu za gubitak dobrog imena tvrtke.

9. U slučaju raskida Ugovora od strane bilo koje strane, Upravitelj prenosi Nekretninu na Vlasnika u roku od 14 dana od dana raskida Ugovora.

10. Upravitelj je dužan isprazniti i predati Nekretninu zajedno s pripadajućom opremom. Nekretninu treba predati Vlasniku u nenarušenom stanju, uzimajući u obzir uobičajenu istrošenost Nekretnine za potrebe kratkoročnog turističkog najma.

11. Prilikom primopredaje nekretnine, stranke sastavljaju primopredajni zapisnik u kojem se opisuje stanje nekretnine i njene opreme u trenutku povrata.

12. Prilikom ustupanja Nekretnine, Upravitelj također vraća sve načine pristupa Nekretnini dobivene od Vlasnika i svu dokumentaciju o renoviranju Nekretnine.

13. Ako Vlasnik pronađe nedostatke koji premašuju normalnu istrošenost Nekretnine koja je posljedica njezine namjene navedene u Ugovoru, Strane će se dogovoriti o datumu za njihovo uklanjanje od strane Upravitelja, ali ne dulje od

30 dana, osim ako je iz opravdanih tehničkih razloga potrebno odrediti dulji rok. Ukoliko se predmetni nedostaci ne otklone u zadanom roku, Upravitelj će biti dužan Vlasniku nadoknaditi troškove nastale u vezi s nedostacima.

§ 1.1.

Završne odredbe

1. Ovaj je Ugovor također obvezujući za pravnog sljednika stranaka.
2. Ukoliko Vlasnik prenese prava i/ili obveze proizašle iz ovog ugovora na treću osobu, Vlasnik je dužan o toj činjenici odmah obavijestiti Administratora
3. Vlasnik ima pravo prenijeti prava i obveze iz Ugovora na drugu osobu uz prethodnu obavijest Upravitelju.
4. Upravitelj ima pravo, bez suglasnosti Vlasnika,
 - a) promjena pravnog oblika,
 - b) promjene u strukturi kapitala (prodaja udjela u društvu i sl.),
7. Obavijesti poslane na adrese stranaka navedene u ugovoru smatrat će se učinkovito dostavljenima. U slučaju bilo kakve promjene podataka od strane bilo koje strane, dužna je o tome pravodobno obavijestiti drugu stranu.

14 dana od nastanka promjene pod prijetnjom priznanja u svakom slučaju korespondencije poslane na prethodno poznatu adresu Stranke
8. Sve obavijesti i informacije u vezi s Ugovorom, koje se trebaju dostaviti drugoj Strani, smatrat će se da su poslane nakon što ih Strana primi. Osim toga, stranke su suglasne primati obavijesti u elektroničkom obliku na sljedeće e-mail adrese:
 - a) Vlasnik:,
 - b) Administrator: booking@mediteran.travel

Poruka poslana na e-mail adresu smatra se isporučenom kada je spremljena na poslužitelju primatelja.
9. Stranke će se osloboditi ispunjenja svojih obveza ili svog dijela ako ih u izvršenju spriječi viša sila, a osobito: rat, elementarne nepogode, požar. Svaka ugovorna strana snosi svoje troškove vezane uz djelovanje više sile. U slučaju više sile, uvjeti Ugovora će se produžiti za dodatno vrijeme potrebno za uklanjanje njegovih učinaka.
10. Ako bilo koja od odredbi Ugovora jest ili postane nevažeća ili neučinkovita, to neće utjecati na valjanost ili učinkovitost preostalih odredbi Ugovora. U tom slučaju, Ugovorne strane će biti obvezne zamijeniti neučinkovite ili nevaljane odredbe Ugovora odredbama koje će svojim sadržajem najbolje zadovoljiti predviđene ciljeve Ugovora.
11. Sve izmjene Ugovora moraju se izvršiti u pisanom obliku, pod prijetnjom ništavosti.
12. Vlasnik daje suglasnost da Administrator obrađuje njegove osobne podatke i da Administrator koristi informacije i dokumente koje je ostavio Administratoru radi

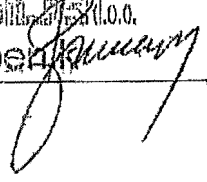
ispunjavanja odredbi Ugovora te da Administrator vrši obradu u marketinške i reklamne svrhe.

13. Ugovor je sastavljen u dva istovjetna primjerka, dva za Vlasnika i jedan primjerak za Upravitelja.

Vlasnik

MOBILIS d.o.o.

Šibenik



upravitelj

MOBILIS TRAVEL d.o.o.

Zakučac 10/d
21310 Omiš

EMPYREAL TRAVEL d.o.o. sa sjedištem u Omišu

UGOVOR O
INVESTICIJSKOM
NAJMU prostora
S1-A2

MOBILIA d.o.o.

§ 2

Prava i obveze vlasnika

1. Vlasnik izjavljuje da ima isključivo pravo raspolaganja nekretninom navedenom u §1. Ugovora, a sklapanje ovog Ugovora neće povrijediti nikakva prava trećih strana.
2. Vlasnik izjavljuje da, prema njegovom najboljem saznanju, nekretnina nije opterećena nikakvim pravnim ili fizičkim nedostacima i da se protiv nje ne vodi nikakav postupak.
3. Zbog prirode i svrhe Ugovora, Vlasnik izjavljuje da se svjesno i dobrovoljno obvezuje, za vrijeme trajanja Ugovora, da neće ostvarivati vlasnička prava u odnosu na predmetnu Nekretninu, koja se sastoje u njenom najmu, rekonstrukciji, promjenama u uređenju ili opremi Nekretnine, prikupljanje koristi od Nekretnine koje nisu proizašle iz ovog Ugovora. Vlasnik također izjavljuje da se za vrijeme trajanja Ugovora obvezuje u ograničenom opsegu koristiti vlasnička prava vezana uz raspolaganje Nekretninom.
4. Ako je nekretnina opterećena ili prodana, vlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja o planiranoj pravnoj radnji 30 dana prije njenog provođenja.
5. U slučaju promjene Vlasnika koji je strana u ovom Ugovoru, Vlasnik je dužan ovaj Ugovor prenijeti na sadašnjeg vlasnika Nekretnine.
6. Vlasnik je dužan osigurati nekretninu od svih rizika, uključujući požar i druge slučajne događaje. Vlasnik snosi sve troškove u vezi s tim.
7. Vlasnik može poslove vezane uz organizaciju osiguranja povjeriti Upravitelju nekretnine.
8. Vlasnik snosi troškove održavanja zajedničkih prostorija i turističke infrastrukture.
9. Troškovi održavanja zajedničkih prostorija i infrastrukture iz točke 8. iznose 1,25 eura po 1m² mjesečno, a taj iznos će se odbiti od godišnje zakupnine koju će Upravitelj plaćati Vlasniku.
10. Troškovi iz st. 6. i 7., tijekom trajanja ovog Ugovora, mogu se indeksirati na temelju indeksa visine prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena ("Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena") koju objavljuje Hrvatska Narodna Banka.
11. Od datuma predaje Nekretnine Upravitelju do datuma njenog povrata Vlasniku, svi drugi troškovi u vezi s Predmetom zakupa, posebice svi troškovi popravaka, manjih renoviranja i održavanja, te troškovi upravljanje nekretninom snosi Upravitelj.
12. Vlasnik je dužan izvršiti temeljitu adaptaciju ili druge veće radove na održavanju nužne za funkcioniranje nekretnine. U slučaju da su veći popravci obavljeni na teret Upravitelja, Vlasnik je dužan snositi troškove Upravitelju na ovaj račun.
13. Vlasnik ima pravo boraviti u posjedu u bilo koje vrijeme po svom izboru, osim:
 - a) sezone, tj. razdoblje od 27. travnja do 15. listopada, tada Vlasnik ima pravo na 14 dana boravka vlasnika.

6. Upravitelj je dužan izvjestiti Vlasnika o potrebnim popravcima ili obnovama nekretnine, kao i predložiti opravdane projekte ulaganja u nekretninu.

7. Primanjem Nekretnine na upravljanje Upravitelj se obvezuje:

- a) upravljati nekretninom;
- b) Upravitelj iznosi trošak vode struje i smeća, po mjesečnoj potrošnji
- c) Tekući servis Nekretnine u svrhu organiziranja turističkog najma, posebice je odgovoran za organiziranje i pružanje usluga čišćenja vezanih uz najam, tekuće popravke nedostataka na Nekretnini, korisničku službu;
- d) Uključivanje Nekretnine u svoju ponudu pod brendom Mediteran Travel koja se odvija na svim prodajnim kanalima dostupnim Upravitelju;
- e) Pružanje marketinških usluga, oglašavanje nekretnina;
- f) izrada popisa opreme nekretnine;
- g) Odmah obavijestiti Vlasnika o svim nedostacima koji zahtijevaju temeljitu obnovu nekretnine;
- h) Vođenje računovodstvenih usluga za turistički najam Nekretnine;
- i) Podnošenje izvješća Uprave za imovinu nakon isteka godine.

8. Upravitelj je dužan surađivati s Vlasnikom u izvršavanju ovog Ugovora, a posebice je dužan Vlasniku dati potrebne podatke i dokumentaciju o stanju nekretnine,

9. Upravitelj je dužan izvršiti pravovremene obračune s Vlasnikom nekretnine, u razdoblju obračuna navedenom u § 6.

10. Upravitelj je dužan osigurati nekretninu u skladu sa zahtjevnim protupožarne i sanitarne zaštite.

11. Na zahtjev Vlasnika, Upravitelj obavlja i poslove vezane uz organizaciju osiguranja nekretnine, a troškovi koji proizlaze iz osiguranja nekretnine padaju na teret Vlasnika.

12. Upravitelj je dužan imati važeće osiguranje od odgovornosti za treće osobe za cijelo vrijeme trajanja Ugovora. Vlasnik ima pravo zatražiti dostavu potvrde o sklopljenom ugovoru o osiguranju, nakon čega Upravitelj u roku od 14 dana od dana primitka zahtjeva dostavlja Vlasniku relevantne dokumente.

13. Upravitelj je dužan Nekretninom i zajedničkim dijelovima nekretnine koristiti se i raspolagati s dužnom pažnjom, u skladu s načelima društvenog suživota i u skladu s pravilima gospodarenja.

14. Upravitelj je dužan Nekretninu staviti na raspolaganje Vlasniku radi pregleda tehničkog stanja. Vlasnik ima pravo izvršiti pregled nakon upućivanja pisanog zahtjeva Upravitelju. Upravitelj daje prostor na raspolaganje Vlasniku u najkraćem mogućem roku, pod uvjetom

§ 6

Računanje

1. Strane su suglasne da godišnja neto najamnina iznosi 5% neto kupoprodajne cijene nekretnine (u daljnjem tekstu "godišnja najamnina"). Najamnina će se plaćati krajem svakog studenog, počevši od studenog 2022.

§ 7

Povjerljivost

1. Strane se obvezuju čuvati povjerljivost svih informacija koje su dobile o drugoj strani, njezinim pravilima poslovanja i njezinim klijentima, podložno podacima koji se otkrivaju u svrhu i pod uvjetima opisanima u ovom ugovoru ili informacijama o kojima Administrator dužan je na temelju zakona objaviti.

2. Sve povjerljive informacije podijeljene u sklopu suradnje bit će vraćene nakon završetka suradnje.

§ 8

Trajanje Ugovora

1. Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 3 godine, počevši od 01.01.2022.

2. Nakon isteka trogodišnjeg razdoblja sporazuma, isti se može produžiti uz suglasnost stranaka. Uvjete novog ugovora stranke će dogovoriti posebnim ugovorom.

§ 9

Upravljanje zajedničkom imovinom

1. Vlasnik daje suglasnost Upravitelju da Nekretninu ili njezin dio na korištenje ili podnajam drugim osobama ili subjektima, prema procjeni Upravitelja.

2. Vlasnik je suglasan da upravljanje Zgradom i Nekretninom vrši Upravitelj ili subjekt kojeg Upravitelj odredi.

3. Tijekom trajanja Ugovora, Vlasnik daje Administratoru ili subjektu kojeg je Administrator odredio punomoć za:

a) obavljanje poslova redovnog upravljanja zajedničkim nekretninama,

b) ako Vlasnik ne povjeri Upravitelju ili subjektu kojeg je Upravitelj odredio upravljanje zajedničkom imovinom ili, unatoč neopozivoj punomoći danoj Upravitelju da zastupa Vlasnika na sastancima zajednice i glasa o odlukama stambenog prostora zajednice, opozvati će punomoć ili ako Vlasnik glasuje samostalno ili preko opunomoćenika u bilo kojem pitanju u vezi s donošenjem odluka zajednice.

6. Raskid Ugovora od strane Upravitelja iz razloga navedenih u odjeljku. 5. gore, može se dogoditi nakon prethodnog pisanog zahtjeva Najmoćavca za hitno uklanjanje povreda i propusta Vlasnika da udovolji zahtjevu sadržanom u zahtjevu u roku od 30 dana od dana njegovog primitka.

7. Obavijest o raskidu ugovora sastavlja se u pisanom obliku, pod prijetnjom ništavosti, i dostavlja se drugoj strani.

8. U slučaju trenutnog raskida Ugovora od strane Upravitelja, Upravitelj ima pravo otkazati sve rezervacije nekretnine za najam, navodeći klijenta razloge koji se mogu pripisati Vlasniku. Sva šteta koju Upravitelj pretrpi trenutačnim raskidom Ugovora krivnjom Vlasnika naplaćuje Vlasnik. Konkretno, upravitelj ima pravo zahtijevati naknadu za gubitak dobrog imena tvrtke.

9. U slučaju raskida Ugovora od strane bilo koje strane, Upravitelj prenosi Nekretninu na Vlasnika u roku od 14 dana od dana raskida Ugovora.

10. Upravitelj je dužan isprazniti i predati Nekretninu zajedno s pripadajućom opremom. Nekretninu treba predati Vlasniku u nenarušenom stanju, uzimajući u obzir uobičajenu istrošenost Nekretnine za potrebe kratkoročnog turističkog najma.

11. Prilikom primopredaje nekretnine, stranke sastavljaju primopredajni zapisnik u kojem se opisuje stanje nekretnine i njene opreme u trenutku povrata.

12. Prilikom ustupanja Nekretnine, Upravitelj također vraća sve načine pristupa Nekretnini dobivene od Vlasnika i svu dokumentaciju o renoviranju Nekretnine.

13. Ako Vlasnik pronađe nedostatke koji premašuju normalnu istrošenost Nekretnine koja je posljedica njezine namjene navedene u Ugovoru, Strane će se dogovoriti o datumu za njihovo uklanjanje od strane Upravitelja, ali ne dulje od

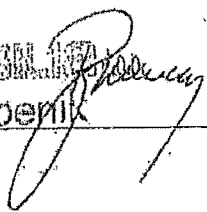
30 dana, osim ako je iz opravdanih tehničkih razloga potrebno odrediti dulji rok. Ukoliko se predmetni nedostaci ne otklone u zadanom roku, Upravitelj će biti dužan Vlasniku nadoknaditi troškove nastale u vezi s nedostacima.

ispunjavanja odredbi Ugovora te da Administrator vrši obradu u marketinške i reklamne svrhe.

13. Ugovor je sastavljen u dva istovjetna primjerka, dva za Vlasnika i jedan primjerk za Upravitelja.

Vlasnik

IMENI
Šibenik



upravitelj



EMPYREAL TRAVEL d.o.o.
Zakućac 10/d
21310 Omis

EMPYREAL TRAVEL d.o.o. sa sjedištem u Omišu

UGOVOR O
INVESTICIJSKOM
NAJMU prostora
S1-A1

Mobilla d.o.o.

UGOVOR O INVESTICIJSKOM NAJMU prostora S1-A1

Sklopljen 1.siječnja 2022. u Šibeniku, između:

EMPYREAL TRAVEL d.o.o. sa sjedištem u Omišu, ul. Zakučac 10/d, Hrvatska upisan u sudski registar poduzetnika MBS 060384117, PDV registarski broj OIB 78176032108 s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kn kojeg zastupa:

gđa Daniela Hasukić - ravnateljica

u daljnjem tekstu "Administrator",

i

Mobilja d.o.o., Vladimira Nazora 53, Šibenik, OIB: 94034916314

u daljnjem tekstu "Vlasnik" ili "Strana",

Zajedničkim nazivom "Strane",

§ 1

Predmet ugovora

1. Predmet ovog Ugovora je stavljanje u funkciju prostora koji se nalazi na adresi Dubravice 50, 22212 Tribunj, Hrvatska, S1, zgrada A1 (u daljnjem tekstu: "Nekretnine").
2. Vlasnik daje Upravitelju Nekretninu korisne površine 78,70 m2 koja se sastoji od: kuhinje s blagovaonicom, dnevnog boravka, kupaonice, wc-a, tri spavaće sobe, loggie/terase hodnika. Nekretnini pripada parkirno mjesto površine 12,50 m2.
3. Nekretnina je opremljena učinkovitom vodoopskrbom, električnom energijom, grijanjem, klimatizacijom, telekomunikacijskim i internetskim priključcima.
4. Nekretnina se predaje na upravljanje opremljena sukladno Prilogu broj 1 ovog Ugovora.

§ 2

Prava i obveze vlasnika

1. Vlasnik izjavljuje da ima isključivo pravo raspolaganja nekretninom navedenom u §1. Ugovora, a sklapanje ovog Ugovora neće povrijediti nikakva prava trećih strana.
2. Vlasnik izjavljuje da, prema njegovom najboljem saznanju, nekretnina nije opterećena nikakvim pravnim ili fizičkim nedostacima i da se protiv nje ne vodi nikakav postupak.
3. Zbog prirode i svrhe Ugovora, Vlasnik izjavljuje da se svjesno i dobrovoljno obvezuje, za vrijeme trajanja Ugovora, da neće ostvarivati vlasnička prava u odnosu na predmetnu Nekretninu, koja se sastoje u njenom najmu, rekonstrukciji, promjenama u uređenju ili opremi Nekretnine, prikupljanje koristi od Nekretnine koje nisu proizašle iz ovog Ugovora. Vlasnik također izjavljuje da se za vrijeme trajanja Ugovora obvezuje u ograničenom opsegu koristiti vlasnička prava vezana uz raspolaganje Nekretninom.
4. Ako je nekretnina opterećena ili prodana, vlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja o planiranoj pravnoj radnji 30 dana prije njenog provođenja.
5. U slučaju promjene Vlasnika koji je strana u ovom Ugovoru, Vlasnik je dužan ovaj Ugovor prenijeti na sadašnjeg vlasnika Nekretnine.
6. Vlasnik je dužan osigurati nekretninu od svih rizika, uključujući požar i druge slučajne događaje. Vlasnik snosi sve troškove u vezi s tim.
7. Vlasnik može poslove vezane uz organizaciju osiguranja povjeriti Upravitelju nekretnine.
8. Vlasnik snosi troškove održavanja zajedničkih prostorija i turističke infrastrukture.
9. Troškovi održavanja zajedničkih prostorija i infrastrukture iz točke 8. iznose 1,25 eura po 1m² mjesečno, a taj iznos će se odbiti od godišnje zakupnine koju će Upravitelj plaćati Vlasniku.
10. Troškovi iz st. 6. i 7., tijekom trajanja ovog Ugovora, mogu se indeksirati na temelju indeksa visine prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena ("Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena") koju objavljuje Hrvatska Narodna Banka.
11. Od datuma predaje Nekretnine Upravitelju do datuma njenog povrata Vlasniku, svi drugi troškovi u vezi s Predmetom zakupa, posebice svi troškovi popravaka, manjih renoviranja i održavanja, te troškovi upravljanje nekretninom snosi Upravitelj.
12. Vlasnik je dužan izvršiti temeljitu adaptaciju ili druge veće radove na održavanju nužne za funkcioniranje nekretnine. U slučaju da su veći popravci obavljani na teret Upravitelja, Vlasnik je dužan snositi troškove Upravitelju na ovaj račun.
13. Vlasnik ima pravo boraviti u posjedu u bilo koje vrijeme po svom izboru, osim:
 - a) sezone, tj. razdoblje od 27. travnja do 15. listopada, tada Vlasnik ima pravo na 14 dana boravka vlasnika.

b) Izvan sezone, vrijeme boravka vlasnika je neograničeno

14. U slučaju boravka vlasnika izvan sezone, u razdoblju dužem od 1 kalendarskog mjeseca, vlasnik je dužan podmiriti troškove poslovanja nekretnine, tj. energije, plina, struje, vode, televizije.

15. Vlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja o planiranom terminu boravka vlasnika prema sljedećim pravilima:

a) Iznajmljivač je dužan o planiranom boravku iznajmljivača tijekom sezone, odnosno od 27. travnja do 15. listopada, obavijestiti 30 dana unaprijed.

b) Vlasnik je dužan obavijestiti vlasnika o planiranom boravku izvan sezone 7 dana unaprijed.

16. Boravak vlasnika ostvaruje se pod istim uvjetima kao i rezervacija gosta. U slučaju kolizije između datuma boravka vlasnika i prethodno napravljene rezervacije gosta, boravak vlasnika u Nekretnini se ne može realizirati. Upravitelj tada Vlasniku predlaže drugi najbliži slobodni termin za rezervaciju nekretnine ili pak nudi neki drugi objekt iz turističke ponude. Upravitelj predlaže, prije svega, preostale prazne nekretnine koje se nalaze u apartmanskom naselju "Maia Dalmacija".

17. Vlasnik se obvezuje da neće isticati nikakve reklame, u bilo kojem obliku, na fasadi, prozorima i balkonima zgrade u kojoj se nalazi nekretnina. U slučaju kršenja gore navedene obveze, Vlasnik je dužan platiti Upravitelju ugovornu kaznu u iznosu od 500 EUR (slovima: petsto eura) za svaki dan kršenja navedenih obveza. Ugovorna kazna će biti plativa u roku od 7 (sedam) dana od primitka zahtjeva za plaćanje od strane Upravitelja.

§ 3

Prava i obveze upravitelja

1. Upravitelj izjavljuje da prihvaća Nekretninu na upravljanje, dodjeljuje je na korištenje i ostvaruje korist od iste organiziranjem kratkoročnog turističkog najma Nekretnine.

2. Prijemom nekretnine u Upravu, Upravitelj individualno utvrđuje cijene zakupnine, na temelju tržišnih podataka i iskustva kojima raspolaže, pri čemu se ponudene cijene zakupnine ne smiju razlikovati od trenutnih tržišnih cijena koje su na snazi u mjesto gdje se nekretnina nalazi.

3. Upravitelj upravlja Nekretninom pod uvjetima navedenim u ovom Ugovoru, a za svaku promjenu načina korištenja Nekretnine potrebna je suglasnost Vlasnika, pridržana u pisanom obliku, pod zaštitom ništetnosti.

4. Upravitelj i osobe koje on ovlasti obavljaju poslove upravljanja nekretninom i organiziraju turistički najam nekretnine.

5. Upravitelj je dužan izvršiti manja renoviranja i održavati Nekretninu u ispravnom, neoštećenom stanju, uzimajući u obzir normalno trošenje Nekretnine koje je posljedica njezine uporabe.

6. Upravitelj je dužan izvijestiti Vlasnika o potrebnim popravcima ili obnovama nekretnine, kao i predložiti opravdane projekte ulaganja u nekretninu.

7. Primanjem Nekretnine na upravljanje Upravitelj se obvezuje:

a) upravljanje nekretninom;

b) Upravitelj iznosi trošak vode struje i smeća, po mjesečnoj potrošnji

c) Tekući servis Nekretnine u svrhu organiziranja turističkog najma, posebice je odgovoran za organiziranje i pružanje usluga čišćenja vezanih uz najam, tekuće popravke nedostataka na Nekretnini, korisničku službu;

d) Uključivanje Nekretnine u svoju ponudu pod brendom Mediteran Travel koja se odvija na svim prodajnim kanalima dostupnim Upravitelju;

e) Pružanje marketinških usluga, oglašavanje nekretnina;

f) izrada popisa opreme nekretnine;

g) Odmah obavijestiti Vlasnika o svim nedostacima koji zahtijevaju temeljitu obnovu nekretnine;

h) Vođenje računovodstvenih usluga za turistički najam Nekretnine;

i) Podnošenje izvješća Uprave za imovinu nakon isteka godine.

8. Upravitelj je dužan surađivati s Vlasnikom u izvršavanju ovog Ugovora, a posebice je dužan Vlasniku dati potrebne podatke i dokumentaciju o stanju nekretnine,

9. Upravitelj je dužan izvršiti pravovremene obračune s Vlasnikom nekretnine, u razdoblju obračuna navedenom u § 6.

10. Upravitelj je dužan osigurati nekretninu u skladu sa zahtjevima protupožarne i sanitarne zaštite.

11. Na zahtjev Vlasnika, Upravitelj obavlja i poslove vezane uz organizaciju osiguranja nekretnine, a troškovi koji proizlaze iz osiguranja nekretnine padaju na teret Vlasnika.

12. Upravitelj je dužan imati važeće osiguranje od odgovornosti za treće osobe za cijelo vrijeme trajanja Ugovora. Vlasnik ima pravo zatražiti dostavu potvrde o sklopljenom ugovoru o osiguranju, nakon čega Upravitelj u roku od 14 dana od dana primitka zahtjeva dostavlja Vlasniku relevantne dokumente.

13. Upravitelj je dužan Nekretninom i zajedničkim dijelovima nekretnine koristiti se i raspolagati s dužnom pažnjom, u skladu s načelima društvenog suživota i u skladu s pravilima gospodarenja.

14. Upravitelj je dužan Nekretninu staviti na raspolaganje Vlasniku radi pregleda tehničkog stanja. Vlasnik ima pravo izvršiti pregled nakon upućivanja pisanog zahtjeva Upravitelju. Upravitelj daje prostor na raspolaganje Vlasniku u najkraćem mogućem roku, pod uvjetom

da pregled tehničkog stanja nekretnine ne ometa boravak Klijenta koji iznajmljuje Nekretninu.

15. Tehničko stanje nekretnine može se pregledati jednom godišnje.

§ 4

Izdanje za nekretnine

1. Nekretnina se predaje Upravitelju u tehničkom stanju navedenom u zapisniku o primopredaji s detaljnim popisom opreme nekretnine.
2. Vlasnik i Upravitelj su dužni potpisati Primopredajni zapisnik o stvarnom stanju nekretnine.
3. Nekretnina će biti predana Upravitelju na dan potpisivanja primopredajnice i fizičke primopredaje nekretnine.
4. Otpuštanje nekretnine odvija se fizičkom predajom nekretnine zajedno s kompletom ključeva.

§ 5

Veća snaga

1. Upravitelj je dužan odmah obavijestiti Vlasnika o nastupu više sile ili drugih okolnosti koje za posljedicu imaju nemogućnost izvršenja Ugovora.
2. Obavijest iz st. 1. ovog stavka, ne oslobađa ugovorne strane od izvršavanja obveza iz ovog Ugovora u mjeri u kojoj je to praktično opravdano. Administrator je dužan poduzeti sve alternativne radnje usmjerene na izvršenje ovog Ugovora, čije izvršenje nije obustavljeno višom silom.
3. Obveze proizašle iz ovog Ugovora, posebice organizacije turističkog najma Nekretnine, a koje je nemoguće izvršiti zbog Više sile, obustavljaju se za vrijeme trajanja Više sile.
4. Strane su obvezne surađivati kako bi gubitke nastale nastupom Više sile svele na najmanju moguću mjeru.
5. U slučaju prestanka više sile, stranke će odmah započeti s izvršavanjem svojih obveza prema ovom Ugovoru.

§ 6

Računanje

1. Strane su suglasne da godišnja neto najamnina iznosi 5% neto kupoprodajne cijene nekretnine (u daljnjem tekstu "godišnja najamnina"). Najamnina će se plaćati krajem svakog studenog, počevši od studenog 2022.

§ 7

Povjerljivost

1. Strane se obvezuju čuvati povjerljivost svih informacija koje su dobile o drugoj strani, njezinim pravilima poslovanja i njezinim klijentima, podložno podacima koji se otkrivaju u svrhu i pod uvjetima opisanim u ovom ugovoru ili informacijama o kojima Administrator dužan je na temelju zakona objaviti.

2. Sve povjerljive informacije podijeljene u sklopu suradnje bit će vraćene nakon završetka suradnje.

§ 8

Trajanje Ugovora

1. Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 3 godine, počevši od 01.01.2022.
2. Nakon isteka trogodišnjeg razdoblja sporazuma, isti se može produžiti uz suglasnost stranaka. Uvjete novog ugovora stranke će dogovoriti posebnim ugovorom.

§ 9

Upravljanje zajedničkom imovinom

1. Vlasnik daje suglasnost Upravitelju da Nekretninu ili njezin dio na korištenje ili podnajam drugim osobama ili subjektima, prema procjeni Upravitelja.
2. Vlasnik je suglasan da upravljanje Zgradom i Nekretninom vrši Upravitelj ili subjekt kojeg Upravitelj odredi.
3. Tijekom trajanja Ugovora, Vlasnik daje Administratoru ili subjektu kojeg je Administrator odredio punomoć za:
 - a) obavljanje poslova redovnog upravljanja zajedničkim nekretninama,

b) zastupati Vlasnika na sastancima zajednice i glasovati o svim odlukama zajednice prema odluci Administratora

4. Vlasnik ne smije raspolagati svojim pravima za vrijeme trajanja Ugovora na način da to rezultira kršenjem gore navedenih odredbi. Vlasnik se obvezuje osigurati poštivanje ovih pravila od strane svojih pravnih sljednika.

5. U slučaju da Upravitelj povjeri upravljanje zajedničkom imovinom drugoj osobi ili će unatoč izdanoj punomoći Upravitelju zastupati Vlasnika na sjednicama stambene zajednice i glasovanju o odlukama stambene zajednice, opozvati ovu punomoć ili ako Vlasnik samostalno ili preko drugog opunomoćenika glasuje u bilo kojem predmetu u vezi s donošenjem odluka stambene zajednice, naplatit će Upravitelj, odnosno osoba koju Upravitelj odredi, ugovornom kaznom u iznosu od EUR 500 (slovima: petsto eura) za svaki dan kršenja gore navedene obveze sve dok se Administratoru ili subjektu kojeg Administrator odredi ne omogući poduzimanje radnji navedenih u ovom stavku.

§ 10

Raskid

1. Prije isteka roka trajanja Ugovor se može raskinuti samo u slučajevima navedenim u ovom stavku.

2. Vlasnik može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom - ako Administrator:

- a) koristi Nekretninu na način koji nije u skladu s njezinom namjenom, kako je navedeno u Ugovoru;
- b) kasni s plaćanjem dospjelih iznosa godišnje najamnine više od 6 mjeseci;
- c) dovede do grube nepažnje o tehničkom stanju nekretnine.

3. Raskid Ugovora od strane Vlasnika iz razloga navedenih u odjeljku 2. može se dogoditi nakon prethodnog pisanog zahtjeva Upravitelju da u roku od 30 (trideset) dana od dana primitka istog odmah otkloni povrede i propuste Administratora u postupanju po zahtjevu sadržanom u zahtjevu.

4. Svaka strana može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom u slučaju objave likvidacije ili bankrota vlasnika ili upravitelja

5. Administrator može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom

- u slučaju:

- a) Vlasnik ima kašnjenje s bilo kojim javnopravnim obvezama utvrđenim za Nekretninu i zemljište u razdoblju dužem od jedne godine,

b) ako Vlasnik ne povjeri Upravitelju ili subjektu kojeg je Upravitelj odredio upravljanje zajedničkom imovinom ili, unatoč neopozivoj punomoći danoj Upravitelju da zastupa Vlasnika na sastancima zajednice i glasa o odlukama stambenog prostora zajednice, opozvati će punomoć ili ako Vlasnik glasuje samostalno ili preko opunomoćenika u bilo kojem pitanju u vezi s donošenjem odluka zajednice.

6. Raskid Ugovora od strane Upravitelja iz razloga navedenih u odjeljku. 5. gore, može se dogoditi nakon prethodnog pisanog zahtjeva Najmodavca za hitno uklanjanje povreda i propusta Vlasnika da udovolji zahtjevu sadržanom u zahtjevu u roku od 30 dana od dana njegovog primitka.

7. Obavijest o raskidu ugovora sastavlja se u pisanom obliku, pod prijetnjom ništavosti, i dostavlja se drugoj strani.

8. U slučaju trenutnog raskida Ugovora od strane Upravitelja, Upravitelj ima pravo otkazati sve rezervacije nekretnine za najam, navodeći klijenta razloge koji se mogu pripisati Vlasniku. Sva šteta koju Upravitelj pretrpi trenutačnim raskidom Ugovora krivnjom Vlasnika naplaćuje Vlasnik. Konkretno, upravitelj ima pravo zahtijevati naknadu za gubitak dobrog imena tvrtke.

9. U slučaju raskida Ugovora od strane bilo koje strane, Upravitelj prenosi Nekretninu na Vlasnika u roku od 14 dana od dana raskida Ugovora.

10. Upravitelj je dužan isprazniti i predati Nekretninu zajedno s pripadajućom opremom. Nekretninu treba predati Vlasniku u nenarušenom stanju, uzimajući u obzir uobičajenu istrošenost Nekretnine za potrebe kratkoročnog turističkog najma.

11. Prilikom primopredaje nekretnine, stranke sastavljaju primopredajni zapisnik u kojem se opisuje stanje nekretnine i njene opreme u trenutku povrata.

12. Prilikom ustupanja Nekretnine, Upravitelj također vraća sve načine pristupa Nekretnini dobivene od Vlasnika i svu dokumentaciju o renoviranju Nekretnine.

13. Ako Vlasnik pronađe nedostatke koji premašuju normalnu istrošenost Nekretnine koja je posljedica njezine namjene navedene u Ugovoru, Strane će se dogovoriti o datumu za njihovo uklanjanje od strane Upravitelja, ali ne dulje od

30 dana, osim ako je iz opravdanih tehničkih razloga potrebno odrediti dulji rok. Ukoliko se predmetni nedostaci ne otklone u zadanom roku, Upravitelj će biti dužan Vlasniku nadoknaditi troškove nastale u vezi s nedostacima.

§ 11

Završne odredbe

1. Ovaj je Ugovor također obvezujući za pravnog sljednika stranaka.
2. Ukoliko Vlasnik prenese prava i/ili obveze proizašle iz ovog ugovora na treću osobu, Vlasnik je dužan o toj činjenici odmah obavijestiti Administratora
3. Vlasnik ima pravo prenijeti prava i obveze iz Ugovora na drugu osobu uz prethodnu obavijest Upravitelju.
4. Upravitelj ima pravo, bez suglasnosti Vlasnika,
 - a) promjena pravnog oblika,
 - b) promjene u strukturi kapitala (prodaja udjela u društvu i sl.),
7. Obavijesti poslane na adrese stranaka navedene u ugovoru smatrat će se učinkovito dostavljenima. U slučaju bilo kakve promjene podataka od strane bilo koje strane, dužna je o tome pravodobno obavijestiti drugu stranu.

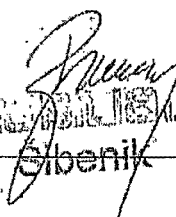
14 dana od nastanka promjene pod prijetnjom priznanja u svakom slučaju korespondencije poslane na prethodno poznatu adresu Stranke
8. Sve obavijesti i informacije u vezi s Ugovorom, koje se trebaju dostaviti drugoj Strani, smatrat će se da su poslane nakon što ih Strana primi. Osim toga, stranke su suglasne primiti obavijesti u elektroničkom obliku na sljedeće e-mail adrese:
 - a) Vlasnik:
 - b) Administrator: booking@mediteran.travel

Poruka poslana na e-mail adresu smatra se isporučenom kada je spremljena na poslužitelju primatelja.
9. Stranke će se osloboditi ispunjenja svojih obveza ili svog dijela ako ih u izvršenju spriječi viša sila, a osobito: rat, elementarne nepogode, požar. Svaka ugovorna strana snosi svoje troškove vezane uz djelovanje više sile. U slučaju više sile, uvjeti Ugovora će se produžiti za dodatno vrijeme potrebno za uklanjanje njegovih učinaka.
10. Ako bilo koja od odredbi Ugovora jest ili postane nevažeća ili neučinkovita, to neće utjecati na valjanost ili učinkovitost preostalih odredbi Ugovora. U tom slučaju, Ugovorne strane će biti obvezne zamijeniti neučinkovite ili nevaljane odredbe Ugovora odredbama koje će svojim sadržajem najbolje zadovoljiti predviđene ciljeve Ugovora.
11. Sve izmjene Ugovora moraju se izvršiti u pisanom obliku, pod prijetnjom ništavosti.
12. Vlasnik daje suglasnost da Administrator obrađuje njegove osobne podatke i da Administrator koristi informacije i dokumente koje je ostavio Administratoru radi


Ispunjava se odredbi Ugovora te da Administrator vrši obradu u marketinške i reklamne svrhe.

13. Ugovor je sastavljen u dva istovjetna primjerka, dva za Vlasnika i jedan primjerak za Upravitelja.

Vlasnik


Ivan Šibenik d.o.o.
Šibenik

Upravitelj


EMPLOYEE TRAVEL d.o.o.
Zaluciac 1070
21310 Omis

EMPHYREAL TRAVEL d.o.o. sa sjedištem u Omišju

UGOVOR O
INVESTICIJSKOM
NAJMU prostora
S2-A1

Mobilija d.o.o.

UGOVOR O INVESTICIJSKOM NAJMU prostora S2-A1

Sklopljen 1. siječnja 2022. u Šibeniku, između:

EMPYREAL TRAVEL d.o.o. sa sjedištem u Omišu, ul. Zakučac 10/d, Hrvatska upisan u sudski registar poduzetnika MBS 060384117, PDV registarski broj OIB 78176032108 s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kn kojeg zastupa:

gđa Daniela Hasukić - ravnateljica

u daljnjem tekstu "Administrator",

i

Mobilia d.o.o., Vladimira Nazora 53, Šibenik, OIB: 94034916314

u daljnjem tekstu "Vlasnik" ili "Strana",

Zajedničkim nazivom "Strane",

§ 1

Predmet ugovora

1. Predmet ovog Ugovora je stavljanje u funkciju prostora koji se nalazi na adresi Dubravice 50, 22212 Tribunj, Hrvatska, S2, zgrada A1 (u daljnjem tekstu: "Nekretnine").
2. Vlasnik daje Upravitelju Nekretninu korisne površine 78,70 m² koja se sastoji od: kuhinje s blagovaonicom, dnevnog boravka, kupaonice, wc-a, tri spavaće sobe, loggie/terase hodnika. Nekretnini pripada parkirno mjesto površine 12,50 m².
3. Nekretnina je opremljena učinkovitom vodoopskrbom, električnom energijom, grijanjem, klimatizacijom, telekomunikacijskim i internetskim priključcima.
4. Nekretnina se predaje na upravljanje opremljena sukladno Prilogu broj 1 ovog Ugovora.

§ 2

Prava i obveze vlasnika

1. Vlasnik izjavljuje da ima isključivo pravo raspolaganja nekretninom navedenom u §1. Ugovora, a sklapanje ovog Ugovora neće povrijediti nikakva prava trećih strana.
2. Vlasnik izjavljuje da, prema njegovom najboljem saznanju, nekretnina nije opterećena nikakvim pravnim ili fizičkim nedostacima i da se protiv nje ne vodi nikakav postupak.
3. Zbog prirode i svrhe Ugovora, Vlasnik izjavljuje da se svjesno i dobrovoljno obvezuje, za vrijeme trajanja Ugovora, da neće ostvarivati vlasnička prava u odnosu na predmetnu Nekretninu, koja se sastoje u njenom najmu, rekonstrukciji, promjenama u uređenju ili opremi Nekretnine, prikupljanje koristi od Nekretnine koje nisu proizašle iz ovog Ugovora. Vlasnik također izjavljuje da se za vrijeme trajanja Ugovora obvezuje u ograničenom opsegu koristiti vlasnička prava vezana uz raspolaganje Nekretninom.
4. Ako je nekretnina opterećena ili prodana, vlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja o planiranoj pravnoj radnji 30 dana prije njenog provođenja.
5. U slučaju promjene Vlasnika koji je strana u ovom Ugovoru, Vlasnik je dužan ovaj Ugovor prenijeti na sadašnjeg vlasnika Nekretnine.
6. Vlasnik je dužan osigurati nekretninu od svih rizika, uključujući požar i druge slučajne događaje. Vlasnik snosi sve troškove u vezi s tim.
7. Vlasnik može poslove vezane uz organizaciju osiguranja povjeriti Upravitelju nekretnine.
8. Vlasnik snosi troškove održavanja zajedničkih prostorija i turističke infrastrukture.
9. Troškovi održavanja zajedničkih prostorija i infrastrukture iz točke 8. iznose 1,25 eura po 1m² mjesečno, a taj iznos će se odbiti od godišnje zakupnine koju će Upravitelj plaćati Vlasniku.
10. Troškovi iz st. 6. i 7., tijekom trajanja ovog Ugovora, mogu se indeksirati na temelju indeksa visine prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena ("Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena") koju objavljuje Hrvatska Narodna Banka.
11. Od datuma predaje Nekretnine Upravitelju do datuma njenog povrata Vlasniku, svi drugi troškovi u vezi s Predmetom zakupa, posebice svi troškovi popravaka, manjih renoviranja i održavanja, te troškovi upravljanje nekretninom snosi Upravitelj.
12. Vlasnik je dužan izvršiti temeljitu adaptaciju ili druge veće radove na održavanju nužne za funkcioniranje nekretnine. U slučaju da su veći popravci obavljani na teret Upravitelja, Vlasnik je dužan snositi troškove Upravitelju na ovaj račun.
13. Vlasnik ima pravo boraviti u posjedu u bilo koje vrijeme po svom izboru, osim:
 - a) sezone, tj. razdoblje od 27. travnja do 15. listopada, tada Vlasnik ima pravo na 14 dana boravka vlasnika.

b) Izvan sezone, vrijeme boravka vlasnika je neograničeno

14. U slučaju boravka vlasnika izvan sezone, u razdoblju dužem od 1 kalendarskog mjeseca, vlasnik je dužan podmiriti troškove poslovanja nekretnine, tj. energije, plina, struje, vode, televizije.

15. Vlasnik je dužan obavijestiti Upravitelja o planiranom terminu boravka vlasnika prema sljedećim pravilima:

a) Iznajmljivač je dužan o planiranom boravku iznajmljivača tijekom sezone, odnosno od 27. travnja do 15. listopada, obavijestiti 30 dana unaprijed.

b) Vlasnik je dužan obavijestiti vlasnika o planiranom boravku izvan sezone 7 dana unaprijed.

16. Boravak vlasnika ostvaruje se pod istim uvjetima kao i rezervacija gosta. U slučaju kolizije između datuma boravka vlasnika i prethodno napravljene rezervacije gosta, boravak vlasnika u Nekretnini se ne može realizirati. Upravitelj tada Vlasniku predlaže drugi najbliži slobodni termin za rezervaciju nekretnine ili pak nudi neki drugi objekt iz turističke ponude. Upravitelj predlaže, prije svega, preostale prazne nekretnine koje se nalaze u apartmanskom naselju "Mala Dalmacija".

17. Vlasnik se obvezuje da neće isticati nikakve reklame, u bilo kojem obliku, na fasadi, prozorima i balkonima zgrade u kojoj se nalazi nekretnina. U slučaju kršenja gore navedene obveze, Vlasnik je dužan platiti Upravitelju ugovornu kaznu u iznosu od 500 EUR (slovima: petsto eura) za svaki dan kršenja navedenih obveza. Ugovorna kazna će biti plativa u roku od 7 (sedam) dana od primitka zahtjeva za plaćanje od strane Upravitelja.

§ 3

Prava i obveze upravitelja

1. Upravitelj izjavljuje da prihvaća Nekretninu na upravljanje, dodjeljuje je na korištenje i ostvaruje korist od iste organiziranjem kratkoročnog turističkog najma Nekretnine.

2. Prijemom nekretnine u Upravu, Upravitelj individualno utvrđuje cijene zakupnine, na temelju tržišnih podataka i iskustva kojima raspolaže, pri čemu se ponuđene cijene zakupnine ne smiju razlikovati od trenutnih tržišnih cijena koje su na snazi u mjesto gdje se nekretnina nalazi.

3. Upravitelj upravlja Nekretninom pod uvjetima navedenim u ovom Ugovoru, a za svaku promjenu načina korištenja Nekretnine potrebna je suglasnost Vlasnika, pridržana u pisanom obliku, pod zaštitom ništetnosti.

4. Upravitelj i osobe koje on ovlasti obavljaju poslove upravljanja nekretninom i organiziraju turistički najam nekretnine.

5. Upravitelj je dužan izvršiti manja renoviranja i održavati Nekretninu u ispravnom, neoštećenom stanju, uzimajući u obzir normalno trošenje Nekretnine koje je posljedica njezine uporabe.

6. Upravitelj je dužan izvijestiti Vlasnika o potrebnim popravcima ili obnovama nekretnine, kao i predložiti opravdane projekte ulaganja u nekretninu.

7. Primanjem Nekretnine na upravljanje Upravitelj se obvezuje:

- a) upravljanje nekretninom;
- b) Upravitelj iznosi trošak vode struje i smeća, po mjesečnoj potrošnji
- c) Tekući servis Nekretnine u svrhu organiziranja turističkog najma, posebice je odgovoran za organiziranje i pružanje usluga čišćenja vezanih uz najam, tekuće popravke nedostataka na Nekretnini, korisničku službu;
- d) Uključivanje Nekretnine u svoju ponudu pod brendom Mediteran Travel koja se odvija na svim prodajnim kanalima dostupnim Upravitelju;
- e) Pružanje marketinških usluga, oglašavanje nekretnina;
- f) izrada popisa opreme nekretnine;
- g) Odmah obavijestiti Vlasnika o svim nedostacima koji zahtijevaju temeljitu obnovu nekretnine;
- h) Vođenje računovodstvenih usluga za turistički najam Nekretnine;
- i) Podnošenje izvješća Uprave za imovinu nakon isteka godine.

8. Upravitelj je dužan surađivati s Vlasnikom u izvršavanju ovog Ugovora, a posebice je dužan Vlasniku dati potrebne podatke i dokumentaciju o stanju nekretnine,

9. Upravitelj je dužan izvršiti pravovremene obračune s Vlasnikom nekretnine, u razdoblju obračuna navedenom u § 6.

10. Upravitelj je dužan osigurati nekretninu u skladu sa zahtjevima protupožarne i sanitarne zaštite.

11. Na zahtjev Vlasnika, Upravitelj obavlja i poslove vezane uz organizaciju osiguranja nekretnine, a troškovi koji proizlaze iz osiguranja nekretnine padaju na teret Vlasnika.

12. Upravitelj je dužan imati važeće osiguranje od odgovornosti za treće osobe za cijelo vrijeme trajanja Ugovora. Vlasnik ima pravo zatražiti dostavu potvrde o sklopljenom ugovoru o osiguranju, nakon čega Upravitelj u roku od 14 dana od dana primitka zahtjeva dostavlja Vlasniku relevantne dokumente.

13. Upravitelj je dužan Nekretninom i zajedničkim dijelovima nekretnine koristiti se i raspolagati s dužnom pažnjom, u skladu s načelima društvenog suživota i u skladu s pravilima gospodarenja.

14. Upravitelj je dužan Nekretninu staviti na raspolaganje Vlasniku radi pregleda tehničkog stanja. Vlasnik ima pravo izvršiti pregled nakon upućivanja pisanog zahtjeva Upravitelju. Upravitelj daje prostor na raspolaganje Vlasniku u najkraćem mogućem roku, pod uvjetom

da pregled tehničkog stanja nekretnine ne ometa boravak Klijenta koji iznajmljuje Nekretninu.

15. Tehničko stanje nekretnine može se pregledati jednom godišnje.

§ 4

Izdanje za nekretnine

1. Nekretnina se predaje Upravitelju u tehničkom stanju navedenom u zapisniku o primopredaji s detaljnim popisom opreme nekretnine.
2. Vlasnik i Upravitelj su dužni potpisati Primopredajni zapisnik o stvarnom stanju nekretnine.
3. Nekretnina će biti predana Upravitelju na dan potpisivanja primopredajnice i fizičke primopredaje nekretnine.
4. Otpuštanje nekretnine odvija se fizičkom predajom nekretnine zajedno s kompletom ključeva.

§ 5

Veća snaga

1. Upravitelj je dužan odmah obavijestiti Vlasnika o nastupu više sile ili drugih okolnosti koje za posljedicu imaju nemogućnost izvršenja Ugovora.
2. Obavijest iz st. 1. ovog stavka, ne oslobađa ugovorne strane od izvršavanja obveza iz ovog Ugovora u mjeri u kojoj je to praktično opravdano. Administrator je dužan poduzeti sve alternativne radnje usmjerene na izvršenje ovog Ugovora, čije izvršenje nije obustavljeno višom silom.
3. Obveze proizašle iz ovog Ugovora, posebice organizacije turističkog najma Nekretnine, a koje je nemoguće izvršiti zbog Više sile, obustavljaju se za vrijeme trajanja Više sile.
4. Strane su obvezne surađivati kako bi gubitke nastale nastupom Više sile svele na najmanju moguću mjeru.
5. U slučaju prestanka više sile, stranke će odmah započeti s izvršavanjem svojih obveza prema ovom Ugovoru.

§ 6

Računanje

1. Strane su suglasne da godišnja neto najamnina iznosi 5% neto kupoprodajne cijene nekretnine (u daljnjem tekstu "godišnja najamnina"). Najamnina će se plaćati krajem svakog studenog, počevši od studenog 2022.

§ 7

Povjerljivost

1. Strane se obvezuju čuvati povjerljivost svih informacija koje su dobile o drugoj strani, njezinim pravilima poslovanja i njezinim klijentima, podložno podacima koji se otkrivaju u svrhu i pod uvjetima opisanim u ovom ugovoru ili informacijama o kojima Administrator dužan je na temelju zakona objaviti.
2. Sve povjerljive informacije podijeljene u sklopu suradnje bit će vraćene nakon završetka suradnje.

§ 8

Trajanje Ugovora

1. Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 3 godine, počevši od 01.01.2022.
2. Nakon isteka trogodišnjeg razdoblja sporazuma, isti se može produžiti uz suglasnost stranaka. Uvjete novog ugovora stranke će dogovoriti posebnim ugovorom.

§ 9

Upravljanje zajedničkom imovinom

1. Vlasnik daje suglasnost Upravitelju da Nekretninu ili njezin dio na korištenje ili podnajam drugim osobama ili subjektima, prema procjeni Upravitelja.
2. Vlasnik je suglasan da upravljanje Zgradom i Nekretninom vrši Upravitelj ili subjekt kojeg Upravitelj odredi.
3. Tijekom trajanja Ugovora, Vlasnik daje Administratoru ili subjektu kojeg je Administrator odredio punomoć za:
 - a) obavljanje poslova redovnog upravljanja zajedničkim nekretninama,

b) zastupati Vlasnika na sastancima zajednice i glasovati o svim odlukama zajednice prema odluci Administratora

4. Vlasnik ne smije raspolagati svojim pravima za vrijeme trajanja Ugovora na način da to rezultira kršenjem gore navedenih odredbi. Vlasnik se obvezuje osigurati poštivanje ovih pravila od strane svojih sljednika.

5. U slučaju da Upravitelj povjeri upravljanje zajedničkom imovinom drugoj osobi ili će unatoč izdanoj punomoći Upravitelju zastupati Vlasnika na sjednicama stambene zajednice i glasovanju o odlukama stambene zajednice. opozvati ovu punomoć ili ako Vlasnik samostalno ili preko drugog opunomoćenika glasa u bilo kojem predmetu u vezi s donošenjem odluka stambene zajednice, naplatit će Upravitelj, odnosno osoba koju Upravitelj odredi, ugovornom kaznom u iznosu od EUR 500 (slovima: petsto eura) za svaki dan kršenja gore navedene obveze sve dok se Administratoru ili subjektu kojeg Administrator odredi ne omogući poduzimanje radnji navedenih u ovom stavku.

§ 10

Raskid

1. Prije isteka roka trajanja Ugovor se može raskinuti samo u slučajevima navedenim u ovom stavku.

2. Vlasnik može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom - ako Administrator:

a) koristi Nekretninu na način koji nije u skladu s njezinom namjenom, kako je navedeno u Ugovoru;

b) kasni s plaćanjem dospjelih iznosa godišnje najamnine više od 6 mjeseci;

c) dovede do grube nepažnje o tehničkom stanju nekretnine.

3. Raskid Ugovora od strane Vlasnika iz razloga navedenih u odjeljku 2. može se dogoditi nakon prethodnog pisanog zahtjeva Upravitelju da u roku od 30 (trideset) dana od dana primitka istog odmah otkloni povrede i propuste Administratora u postupanju po zahtjevu sadržanom u zahtjevu.

4. Svaka strana može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom u slučaju objave likvidacije ili bankrota vlasnika ili upravitelja

5. Administrator može raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom

- u slučaju:

a) Vlasnik ima kašnjenje s bilo kojim javnopravnim obvezama utvrđenim za Nekretninu i zemljište u razdoblju dužem od jedne godine,

b) ako Vlasnik ne povjeri Upravitelju ili subjektu kojeg je Upravitelj odredio upravljanje zajedničkom imovinom ili, unatoč neopozivoj punomoći danoj Upravitelju da zastupa Vlasnika na sastancima zajednice i glasa o odlukama stambenog prostora zajednice, opozvati će punomoć ili ako Vlasnik glasuje samostalno ili preko opunomoćenika u bilo kojem pitanju u vezi s donošenjem odluka zajednice.

6. Raskid Ugovora od strane Upravitelja iz razloga navedenih u odjeljku. 5. gore, može se dogoditi nakon prethodnog pisanog zahtjeva Najmodavca za hitno uklanjanje povreda i propusta Vlasnika da udovolji zahtjevu sadržanom u zahtjevu u roku od 30 dana od dana njegovog primitka.

7. Obavijest o raskidu ugovora sastavlja se u pisanom obliku, pod prijetnjom ništavosti, i dostavlja se drugoj strani.

8. U slučaju trenutnog raskida Ugovora od strane Upravitelja, Upravitelj ima pravo otkazati sve rezervacije nekretnine za najam, navodeći klijenta razloge koji se mogu pripisati Vlasniku. Sva šteta koju Upravitelj pretrpi trenutačnim raskidom Ugovora krivnjom Vlasnika naplaćuje Vlasnik. Konkretno, upravitelj ima pravo zahtijevati naknadu za gubitak dobrog imena tvrtke.

9. U slučaju raskida Ugovora od strane bilo koje strane, Upravitelj prenosi Nekretninu na Vlasnika u roku od 14 dana od dana raskida Ugovora.

10. Upravitelj je dužan isprazniti i predati Nekretninu zajedno s pripadajućom opremom. Nekretninu treba predati Vlasniku u nenarušenom stanju, uzimajući u obzir uobičajenu istrošenost Nekretnine za potrebe kratkoročnog turističkog najma.

11. Prilikom primopredaje nekretnine, stranke sastavljaju primopredajni zapisnik u kojem se opisuje stanje nekretnine i njene opreme u trenutku povrata.

12. Prilikom ustupanja Nekretnine, Upravitelj također vraća sve načine pristupa Nekretnini dobivene od Vlasnika i svu dokumentaciju o renoviranju Nekretnine.

13. Ako Vlasnik pronade nedostatke koji premašuju normalnu istrošenost Nekretnine koja je posljedica njezine namjene navedene u Ugovoru, Strane će se dogovoriti o datumu za njihovo uklanjanje od strane Upravitelja, ali ne dulje od

30 dana, osim ako je iz opravdanih tehničkih razloga potrebno odrediti dulji rok. Ukoliko se predmetni nedostaci ne otklone u zadanom roku, Upravitelj će biti dužan Vlasniku nadoknaditi troškove nastale u vezi s nedostacima.

§ 11

Završne odredbe

1. Ovaj je Ugovor također obvezujući za pravnog sljednika stranaka.
2. Ukoliko Vlasnik prenese prava i/ili obveze proizašle iz ovog ugovora na treću osobu, Vlasnik je dužan o toj činjenici odmah obavijestiti Administratora
3. Vlasnik ima pravo prenijeti prava i obveze iz Ugovora na drugu osobu uz prethodnu obavijest Upravitelju.
4. Upravitelj ima pravo, bez suglasnosti Vlasnika,
 - a) promjena pravnog oblika,
 - b) promjene u strukturi kapitala (prodaja udjela u društvu i sl.),
7. Obavijesti poslane na adrese stranaka navedene u ugovoru smatrat će se učinkovito dostavljenima. U slučaju bilo kakve promjene podataka od strane bilo koje strane, dužna je o tome pravodobno obavijestiti drugu stranu.

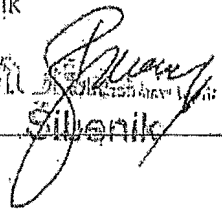
14 dana od nastanka promjene pod prijetnjom priznanja u svakom slučaju korespondencije poslane na prethodno poznatu adresu Stranke
8. Sve obavijesti i informacije u vezi s Ugovorom, koje se trebaju dostaviti drugoj Strani, smatrat će se da su poslane nakon što ih Strana primi. Osim toga, stranke su suglasne primiti obavijesti u elektroničkom obliku na sljedeće e-mail adrese:
 - a) Vlasnik:
 - b) Administrator: booking@mediteran.travel

Poruka poslana na e-mail adresu smatra se isporučenom kada je spremljena na poslužitelju primatelja.
9. Stranke će se osloboditi ispunjenja svojih obveza ili svog dijela ako ih u izvršenju spriječi viša sila, a osobito: rat, elementarne nepogode, požar. Svaka ugovorna strana snosi svoje troškove vezane uz djelovanje više sile. U slučaju više sile, uvjeti Ugovora će se produžiti za dodatno vrijeme potrebno za uklanjanje njegovih učinaka.
10. Ako bilo koja od odredbi Ugovora jest ili postane nevažeća ili neučinkovita, to neće utjecati na valjanost ili učinkovitost preostalih odredbi Ugovora. U tom slučaju, Ugovorne strane će biti obvezne zamijeniti neučinkovite ili nevaljane odredbe Ugovora odredbama koje će svojim sadržajem najbolje zadovoljiti predviđene ciljeve Ugovora.
11. Sve izmjene Ugovora moraju se izvršiti u pisanom obliku, pod prijetnjom ništavosti.
12. Vlasnik daje suglasnost da Administrator obrađuje njegove osobne podatke i da Administrator koristi informacije i dokumente koje je ostavio Administratoru radi


ispunjavanja odredbi Ugovora te da Administrator vrši obradu u marketinške i reklamne svrhe.

13. Ugovor je sastavljen u dva istovjetna primjerka, dva za Vlasnika i jedan primjerak za Upravitelja.

Vlasnik


M. Šibenik
Šibenik

Upravitelj


EMOTIONAL TRAVEL d.o.o.
Zakulec 10/d
21310 Omis