

TEMPLAR društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, Osijek  
(Grad Osijek), Daruvarska 84, OIB: 11015919734, MBS: 030074512, Trgovački  
sud u Osijeku

daljnjem tekstu: TEMPLAR d.o.o., Osijek), dana 18.02.2022. god  
(osamnaestog veljače dvije tisuće dvadeset drugog godine) izradila je sjedeći:

PLAN PODJELE DRUŠTVA TEMPLAR d.o.o., Osijek

1. Uvod

# PLAN PODJELE DRUŠTVA

Ovim Planom podjele društva TEMPLAR d.o.o., Osijek, koja ima promjena podjela odnosno odvajanja s osnivanjem  
trgovačkog društva TEMPLAR d.o.o., Osijek, za trgovinu i usluge, Osijek (Grad  
Osijek), Daruvarska 84, OIB: 11015919734, MBS: 030074512, Trgovački sud u Osijeku prijenosim udje-  
ljevima imovine društva TEMPLAR d.o.o., Osijek, s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, Osijek  
(Grad Osijek), Daruvarska 84, OIB: 11015919734, MBS: 030074512, Trgovački sud u Osijeku kao  
društva koje se dijeli i koje se osniva radi provođenja podjele  
(odvajanje s osnivanjem)

## TEMPLAR d.o.o., Osijek

## S OSNIVANJEM NOVOG DRUŠTVA

## RIVER SPA d.o.o., Osijek

Sastavni dio ovog Plana čine priloge od 1. do 3.

### 2. Tvrđnja i sjedišta društva koje se dijeli (RIVER SPA d.o.o., Osijek)

(1) Društvo TEMPLAR društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, Osijek (Grad Osijek),  
Daruvarska 84, OIB: 11015919734 upisano je u Poslovni sud u Osijeku pod brojem MBS  
030074512.

(2) Društvo ima temeljni kapital u iznosu od 48.000,00 kn (četrdeset tisuća kuna) u novcu,  
a podjelen je na 4 (četiri) poslovna udjela iste nominalne vrijednosti, a članovi društva su:

1. GORAN TAVIČIĆ, Osijek, VII. 1. Meštrovićev trg 116, 21000 Osijek, član društva, koji u društvu  
ima dva poslovna udjela, i to:

a. jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni  
broj 1;

b. jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni  
broj 2, Osijek, 18.02.2022. godine

2. MIHA MIKUNIĆ, Osijek, Daruvarska 84, 11000 Osijek, član društva, koji u društvu ima  
dva poslovna udjela, i to:

a. jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni  
broj 3;

b. jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni  
broj 4.

### 3. Prijedlog Društvenog ugovora novog društva (RIVER SPA d.o.o., Osijek, ZTD)

(1) U prilozima pod rednim br. 1. ovog Plana podjele nalazi se prijedlog Društvenog ugovora novog  
društva koje se osniva radi provođenja odvajanja, a koji prijedlog čini sastavni dio ovog Plana podjele,  
i to:

a) prijedlog Društvenog ugovora novog društva koje se osniva pod tvrtkom RIVER SPA d.o.o. sa  
sjedištem u Osijeku i s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kn (dvadeset tisuća kuna);

Temeljem odredbi članka 550. b. Zakona o trgovačkim društvima (NN,111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 152/11, 111/12, 144/12, 68/13, 110/15, 40/19 ) (u daljnjem tekstu: ZTD), Uprava društva **TEMPLAR društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, Osijek (Grad Osijek), Daruvarska 84, OIB: 11015919734, MBS: 030074512, Trgovački sud u Osijeku** (u daljnjem tekstu: **TEMPLAR d.o.o., Osijek**), dana 18.02.2022. god. (osamnaestogveljačedvjetisućedvadesetdrugegodine) izradila je sljedeći:

## **PLAN PODJELE DRUŠTVA TEMPLAR d.o.o., Osijek**

### **1. Uvod**

Ovim Planom podjele detaljno se uređuje statusna promjena podjela odnosno odvajanja s osnivanjem trgovačkog društva **TEMPLAR društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, Osijek (Grad Osijek), Daruvarska 84, OIB: 11015919734, MBS: 030074512, Trgovački sud u Osijeku** prijenosom više dijelova imovine društva **TEMPLAR društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, Osijek (Grad Osijek), Daruvarska 84, OIB: 11015919734, MBS: 030074512, Trgovački sud u Osijeku** kao društva koje se dijeli i koje ne prestaje, na jedno novo društvo koje se osniva radi provođenja podjele (odvajanje s osnivanjem).

Sastavni dio ovog Plana čine prilozi od 1. do 5.

### **2. Tvrтка i sjedište društva koje se dijeli (čl.550 b.,st.2.,toč.1. ZTD)**

(1) Društvo **TEMPLAR društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, Osijek (Grad Osijek), Daruvarska 84, OIB: 11015919734** upisano je pri nadležnom Trgovačkom u Osijeku pod brojem MBS: 030074512.

(2) Društvo ima temeljni kapital u iznosu od 40.000,00 kuna (slovima: četrdeset tisuća kuna) u novcu, a podijeljen je na 4 (četiri) poslovna udjela iste nominalne vrijednosti, a članovi društva su:

1. **GORAN MIKINČIĆ**, Osijek, Vij. I. Meštrovića 33, OIB: 74841384744, član društva, koji u društvu ima dva poslovna udjela, i to :
  - a. jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 1.;
  - b. jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 3.;
2. **SINIŠA MIKINČIĆ**, Osijek, Daruvarska 84, OIB: 80462229995, član društva, koji u društvu ima dva poslovna udjela, i to :
  - a. jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 2.;
  - b. jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 4.

### **3. Prijedlog Društvenog ugovora novog društva (čl.550 b.,st.2.,toč.2. ZTD)**

(1) U prilogima pod rednim br. 1. ovog Plana podjele nalazi se prijedlog Društvenog ugovora novog društva koje se osniva radi provođenja odvajanja, a koji prijedlog čini sastavni dio ovog Plana podjele, i to:

a) prijedlog Društvenog ugovora novog društva koje se osniva pod tvrtkom **RIVER SPA d.o.o.** sa sjedištem u Osijeku i s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kn (slovima: dvadesettisuća kuna);

(2) Uprava odnosno Skupština novog društava RIVER SPA d.o.o., koja se osniva ovim Planom podjele, ovlaštene su prilikom osnivanja navedenog društva promijeniti naziv tvrtke tog društva ukoliko bi postojala nemogućnost upisa društva pod navedenim nazivom u sudski registar ili ukoliko bi za to postojao drugi važan razlog.

#### **4. Izjava o podjeli i prijenosu dijela imovine TEMPLAR d.o.o., Osijek na novo društvo (čl.550 b.,st.2.,toč.3. ZTD)**

(1) Podjela TEMPLAR d.o.o., Osijek provodi se podjelom odnosno odvajanjem s osnivanjem na način da dio imovine tog društva, a da to društvo ne prestaje, se prenosi na novo društvo RIVER SPA d.o.o., Osijek, koje je po svom pravnom obliku društva s ograničenom odgovornošću, s pravnim posljedicama sveopćeg pravnog sljedništva.

(2) Odvajanje imovine provesti će se na slijedeći način:

a) TEMPLAR d.o.o., Osijek kao društvo koje se dijeli, zadržava imovinu i obveze kao što je navedeno u Reviziji društva WERKMANN d.o.o., Osijek, koja je u prilogu br. 3 ovog Plana podjele;

b) RIVER SPA d.o.o., Osijek kao novo društvo koje se osniva radi provođenja odvajanja prenosi se imovina pobliže navedena u prilogu br. 2 ovog Plana podjele odnosno sve ono što je navedeno u Reviziji društva WERKMANN d.o.o., Osijek i to sa pravima i pokretninama koje se vode prema bilanci koja je sastavni dio Revizije društva WERKMANN d.o.o., Osijek koje je u prilogu br. 3 ovog Plana podjele.

#### **4. Omjer zamjene udjela u društvu koje se dijeli za udjele u novom društvu (čl.550 b.,st.2.,toč.4. ZTD)**

(1) TEMPLAR d.o.o., Osijek (kao društvo koje se dijeli) prije podjele imalo je temeljni kapital u iznosu 40.000,00 kuna (slovima: četrdesettisućakuna) u pravima i novcu koji se sastoji od četiri poslovna udjela i to:

1) GORAN MIKINČIĆ, Osijek, Vij. I. Meštrovića 33, OIB: 74841384744, član društva, koji u društvu ima dva poslovna udjela, i to :

- a. jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 1.;
- b. jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 3.;

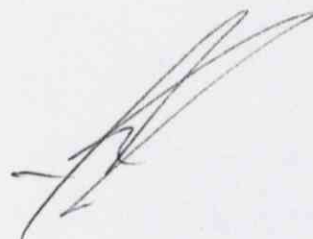
2) SINIŠA MIKINČIĆ, Osijek, Daruvarska 84, OIB: 80462229995, član društva, koji u društvu ima dva poslovna udjela, i to :

- a. jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 2.;
- b. jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 4.;

(2) U sklopu provedbe ovog Plana podjele, smanjuje se temeljni kapital društva TEMPLAR d.o.o., Osijek (kao društvo koje se dijeli) sa iznosa 40.000,00 kuna (slovima: četrdesettisuća kuna) za iznos 20.000,00 kn (slovima: dvadesettisuća kuna) na iznos 20.000,00 kn (slovima: dvadesettisuća kuna). Smanjenjem temeljnog kapitala prenose se poslovni udjeli i to GORAN MIKINČIĆ, Osijek, Vij. I. Meštrovića 33, OIB: 74841384744, prenosi jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 1. na novo društvo RIVER SPA d.o.o., Osijek, a SINIŠA MIKINČIĆ, Osijek, Daruvarska 84, OIB: 80462229995, prenosi jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 2. na novo društvo RIVER SPA d.o.o., Osijek.

Nakon prijenosa, u društvu TEMPLAR d.o.o., Osijek poslovni udjeli ostaju, a kako slijedi:

1. GORAN MIKINČIĆ, Osijek, Vij. I. Meštrovića 33, OIB: 74841384744, član društva, koji u društvu ima jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 3. te isti postaje redni broj 1.;



2. SINIŠA MIKINČIĆ, Osijek, Daruvarska 84, OIB: 80462229995, član društva, koji u društvu ima jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 4. te postaje redni broj 2.;

(3) Na društvo RIVER SPA d.o.o., Osijek, koje se osniva u postupku podjele odvajanja s osnivanjem, prenosi se imovina i obveze kako je navedeno u Reviziji društva WERKMANN d.o.o., Osijek, koja je u prilogu br. 3 ovog Plana podjele. RIVER SPA d.o.o., Osijek, kao novo društvo, osniva se temeljnim kapitalom u iznosu 20.000,00 kn (slovima: dvadesettisuća kuna) i to smanjenjem temeljnog kapitala u društvu TEMPLAR d.o.o., Osijek odnosno prenošenjem temeljnog kapitala na novo društvo. Članovi društva RIVER SPA d.o.o., Osijek sa sljedećim poslovnim udjelima će postati:

1. GORAN MIKINČIĆ, Osijek, Vij. I. Meštrovića 33, OIB: 74841384744, koji u društvu ima jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 1.;
2. SINIŠA MIKINČIĆ, Osijek, Daruvarska 84, OIB: 80462229995, član društva, koji u društvu ima jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (desettisućakuna), redni broj 2.;

#### **5. Iznos doplate u novcu (čl.550 b.,st.2.,toč.5. ZTD)**

Nema potrebe za doplatom u novcu.

#### **6. Pojediniosti o smanjenju temeljnog kapitala TEMPLAR d.o.o., Osijek (kao društva koje se dijeli) (čl.550 b.,st.2.,toč.6. ZTD)**

(1) Temeljni kapital TEMPLAR d.o.o., Osijek smanjuje se sa iznosa 40.000,00 kuna (slovima: četrdeset tisuća kuna) za iznos 20.000,00 kn (slovima: dvadeset tisuća kuna) na iznos 20.000,00 kn (slovima: dvadeset tisuća kuna), sve prema pojedinostima detaljno opisanima u točki 4. ovog Plana podjele.

(2) Smanjenjem temeljnog kapitala određuje se temeljni kapital društva TEMPLAR d.o.o., Osijek kao društva koje se dijeli i ne prestaje, u iznosu od 20.000,00 kn (slovima: dvadesettisuća kuna), a sve prema pojedinostima o temeljnom kapitalu detaljno opisanima u točki 4. ovog Plana podjele.

#### **7. Pojediniosti o stjecanju udjela u novim društvima (čl.550 b.,st.2.,toč.7. ZTD)**

Kako je već naznačeno u točki 4. ovog Plana podjele stjecanje udjela izvršiti će se na slijedeći način:

1. Za društvo RIVER SPA d.o.o., Osijek
  - prenosi se imovina, prava i obveze kako je navedeno u Reviziji društva WERKMANN d.o.o., Osijek, koja je u prilogu br. 3 ovog Plana podjele koji čini temeljni kapital društva od 20.000,00 kn (slovima: dvadesettisuća kuna) s članovima.

#### **8. Dan poslovnih učinaka podjele (čl.550 b.,st.2.,toč.8. ZTD)**

S obzirom da je diobena bilanca sastavljena s 31.12.2021. god. (tridesetprviprosincadvijetisućedvadesetprvegodine), kao dan poslovnih učinaka podjele određuje se dan 31.12.2021. god. (tridesetprviprosincadvijetisućedvadesetprvegodine) odnosno od tog dana radnje koje poduzima TEMPLAR d.o.o., Osijek, kao društvo koje se dijeli, vrijede kao da su poduzete u ime i za račun društava RIVER SPA d.o.o., Osijek.

#### **9. Udjeli s posebnim položajem ili posebnim pravima (čl.550 b.,st.2.,toč.9. ZTD)**

Utvrđuje se da u TEMPLAR d.o.o., Osijek (kao društvu koje se dijeli i ne prestaje) ne postoje udjeli s posebnim položajem ili s posebnim pravima.

**10. Posebne pogodnosti članovima Uprave, članovima Nadzornog odbora i revizoru (čl.550 b.,st.2.,toč.10. ZTD)**

Utvrdjuje se da nema posebnih pogodnosti danih bilo kojem članu Uprave, bilo kojem članu Nadzornog odbora (budući da ga nema formiranog) ni revizoru društva TEMPLAR d.o.o., Osijek (kao društva koje se dijeli i ne prestaje), kao niti bilo kojem članu Uprave društva RIVER SPA d.o.o., Osijek.

**11. Opis i raspored dijelova imovine i obveza (čl.550 b.,st.2.,toč.11. ZTD)**

(1) TEMPLAR d.o.o., Osijek kao društvo koje se dijeli i ne prestaje, zadržava sljedeću imovinu i obveze: U diobenoj bilanci naznačeno je koju imovinu i koje obveze zadržava TEMPLAR d.o.o., Osijek na način da je navedena imovina (dugotrajna i kratkotrajna) u kunskoj vrijednosti s opisom te imovine prema diobenoj bilanci na dan 31.12.2021. god. (tridesetprvoprosincadvijetisućedvadesetprvegodine).

(2) Na društvo TEMPLAR d.o.o., Osijek kao novo društvo koje se osniva radi provođenja odvajanja s osnivanjem, prenosi se sljedeća imovina i obveze:

U pregledu imovine koja se odvaja i prenosi u društvo RIVER SPA d.o.o., Osijek naznačeno je koja se imovina i obveze prenose na RIVER SPA d.o.o., Osijek na način da je navedena imovina (dugotrajna) u kunskoj vrijednosti s opisom te imovine prema diobenoj bilanci na dan 31.12.2021. god. (tridesetprvoprosincadvijetisućedvadesetprvegodine). U istoj bilanci nalazi se popis i opis nekretnina, pokretnina te prava koje se sa društva TEMPLAR d.o.o., Osijek prenose na RIVER SPA d.o.o., Osijek. U diobenoj bilanci opisan je i određen kapital koji se prenosi na RIVER SPA d.o.o., Osijek.

(3) Tabularne izjave za pokretnine:

TEMPLAR d.o.o., Osijek izričito izjavljuje da dozvoljava društvu RIVER SPA d.o.o., Osijek da bez ikakve njegove daljnje dozvole, a temeljem ovog Plana podjele i rješenja Trgovačkog suda u Osijeku o upisu podjele i osnivanja društva RIVER SPA d.o.o., Osijek, izvrši pri nadležnom tijelu upis prava vlasništva na svoje ime na svim pokretninama koje se ovim Planom podjele prenose na ime i vlasništvo društva RIVER SPA d.o.o., Osijek.

(4) Tabularne izjave za prava:

TEMPLAR d.o.o., Osijek izričito izjavljuje da dozvoljava društvu RIVER SPA d.o.o., Osijek da bez ikakve njegove daljnje dozvole, a temeljem ovog Plana podjele i rješenja Trgovačkog suda u Osijeku o upisu podjele i osnivanja društva RIVER SPA d.o.o., Osijek, izvrši pri svim tijelima na svoje ime na svim pravima koje se ovim Planom podjele prenose na ime i vlasništvo društva RIVER SPA d.o.o., Osijek, koje uključuje sva prava i to:

1. Prava iz Ugovora o zakupu poslovnog objekta ZOO HOTELA i javne površine uz hotel od 23.04.2019. god. (dvadesettrećitrvnjadvijetisućedevedetnaestegodine) koji ugovor je sklopljen između društva UNIKOM d.o.o. i Grada Osijek kao zakupodavaca i društva TEMPLAR d.o.o., Osijek kao zakupnika;

(5) Univerzalna tabularna izjava:

TEMPLAR d.o.o., Osijek izričito izjavljuje da dozvoljava društvu RIVER SPA d.o.o., Osijek da bez ikakve njegove daljnje dozvole, a temeljem ovog Plana podjele i rješenja Trgovačkog suda u Osijeku o upisu podjele i osnivanja društva RIVER SPA d.o.o., Osijek da bez njegovog znanja i suglasnosti u zemljišnim i svim drugim javnim knjigama izvrši upis svojeg prava vlasništva posebno na gore navedenim nekretninama, pokretninama i svoj drugoj imovini koja eventualno nije navedena u ovom Planu

podjele, a nalazi se u diobenoj bilanci, te u svim poslovnim knjigama i drugim javnim knjigama i očevidnicima izvrši upis prijenosa prava vlasništva na eventualnim pokretninama kao i svih pokretnina koja se nalaze u diobenoj bilanci društva te i sva prava koja se vode na imenu društva TEMPLAR d.o.o.; Osijek, a čiji prijenos se upisuje u javne knjige i druge očevidnike, na svoje ime odnosno ime društva RIVER SPA d.o.o., Osijek, a koje se nalaze u diobenoj bilanci.

**12. Raspored onih dijelova imovine koje nije moguće dodijeliti niti jednom od društava (čl.550 b.,st.2.,toč.12. ZTD)**

Utvrdjuje se da nema dijelova imovine koje na temelju ovog Plana podjele ne bi bilo moguće dodijeliti niti jednom od društava.

**13. Bilance (čl.550 b.,st.2.,toč.13. ZTD)**

(1) Sadržano u Reviziji društva WERKMANN d.o.o., Osijek, koja je u prilogu br. 3 ovog Plana podjele nalazi se zaključna bilanca i nalazi se diobena bilanca iz koje je vidljivo koji dio imovine i obveza ostaje društvu TEMPLAR d.o.o., Osijek (kao društvu koje se dijeli i ne prestaje) nakon provedenog odvajanja društva TEMPLAR d.o.o., Osijek (kao društva koje se dijeli i ne prestaje), a sastavljena prema stanju na dan 31.12.2021. god. (tridesetprviprosincadvijetisućedvadesetprvegodine);

(2) Sadržano u Reviziji društva WERKMANN d.o.o., Osijek, koja je u prilogu br. 3 ovog Plana podjele nalaze se početna bilanca društava RIVER SPA d.o.o., Osijek (kao novog društava) prema stanju na dan 31.12.2021. god. (tridesetprviprosincadvijetisućedvadesetprvegodine);

**14. Iznos novčane doplate (čl.550 b.,st.2.,toč.13. ZTD)**

Nema potrebe za novčanom doplatom.

**15. Revizija podjele (čl.550 e. ZTD) i revizija osnivanja novog društva (čl.550 c.,st.4. ZTD)**

(1) Reviziju podjele obavilo je revizorsko društvo WERKMANN d.o.o., Osijek, Ivana Gundulića 28, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Osijeku pod brojem MBS: 030044142, OIB: 18830752007, imenovano od strane Trgovačkog suda rješenjem 18 R1-31/2021-3 od 12.01.2022. god. (dvanaestogstogvijetisućedvadesetdrugegodine);

Ovo revizorsko izvješće potpisano od ovlaštenog revizora dana 10.02.2022. god. (desetogveljačedvijetisućedvadesetdrugegodine) se prilaže ovom Planu podjele kao njegov prilog br. 3.;

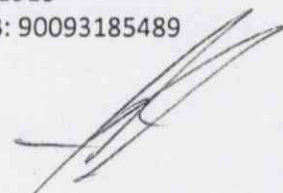
(2) Reviziju osnivanja za novoosnovano društvo obavilo je revizorsko društvo WERKMANN d.o.o., Osijek, Ivana Gundulića 28, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Osijeku pod brojem MBS: 030044142, OIB: 18830752007, imenovano od strane Trgovačkog suda rješenjem 18 R1-31/2021-3 od 12.01.2022. god. (dvanaestogstogvijetisućedvadesetdrugegodine);

Ovo revizorsko izvješće potpisano od ovlaštenog revizora dana 10.02.2022. god. (desetogveljačedvijetisućedvadesetdrugegodine) se prilaže ovom Planu podjele kao njegov prilog br. 3.

**16. Prijenos Ugovora o radu te ujedno i radnika u novoosnovano društvo RIVER SPA d.o.o., Osijek**

Na novo društvo se prenose i Ugovori o radu u neizmijenjenom obliku i to sljedećih radnika:

1. FIKRETA ĐORĐIJEVSKI iz Osijeka, Prenjska 37, OIB: 47059552915
2. MARTINA KRATOFIL iz Šaptinovaca, Đurđevac, Zelena 9, OIB: 90093185489



3. PATRICK STEINER iz Sarvaša, Dravska 64, OIB: 25975825893
4. SUZANA KNEŽEVIĆ iz Ade, 4. juli 7, OIB: 63990032472
5. LIDIJA ŽALAC iz Osijeka, Bosutska 13, OIB: 09177768009
6. KATICA HOZIJAN iz Tvrđavice, Tvrđavica 145, OIB: 63090467759
7. ANA VECL MIHALJEVIĆ iz Osijeka, Dubrovačka 129, OIB: 27998004333
8. DAJANA FRANJKOVIĆ iz Briješća, Duga ulica 122, OIB: 76482384152
9. PETRA KOLESARIĆ iz Ladimirevaca, Ive Lole Ribara 35, OIB: 2345591267
10. HRVOJE VUKOJEVIĆ iz Osijeka, Zrmanjska 25, OIB: 71669025129
11. ZLATKO SAJLER iz Čepina, Ruđera Boškovića 4 A, OIB: 57063238296
12. ČIZMADIJA DEJAN iz Osijeka, Opatijska 51, OIB: 62314094615
13. CINDRIĆ ŽELJKO iz Osijeka, Jadranska 7, OIB : 38405762162
14. INAE GUEDES CABALLERO iz JUNDIAI, SAO PAULO

U postupku podjele društvo RIVER SPA d.o.o., Osijek preuzima prava i obveze iz Ugovora o radu u neizmijenjenom obliku prema gore navedenom popisu, a uprava društva se o istoj promjeni obvezna savjetovati s Radničkim vijećem odnosno sindikatom koje niti u društvu TEMPLAR d.o.o., Osijek, niti u društvu RIVER SPA d.o.o., Osijek nije formirano tako da nema prepreka za provođenje postupka podjele odnosno odvajanja s preuzimanjem, a radnici čiji se Ugovori o radu prenose se u potpunosti slažu s prijenosom navedenih Ugovora.

#### 17. Završne odredbe

Ovaj Plan podjele dostaviti će se sudskom registru Trgovačkog suda u Osijeku te će se objaviti na internetskoj stranici društva, ukoliko ga ima, a s koje će ga biti moguće preuzeti bez naknade.

Plan podjele stupa na snagu kada ga svojom odlukom odobri Skupština društva TEMPLAR d.o.o., Osijek, a pravne posljedice nastupaju upisom podjele u sudski registar.

UPRAVA:

**TEMPLAR d.o.o. za trgovinu i usluge, Osijek (Grad Osijek), Mrežnička 2, OIB: 45178681206, MBS: 030016260, Trgovački sud u Osijeku**

SINIŠA MIKINČIĆ, direktor

Prilozi:

1. Prijedlog Društvenog ugovora društva RIVER SPA d.o.o., Osijek;
2. Diobena bilanca
3. Revizija statusne promjene podjele odnosno odvajanja s osnivanjem koji je izradila ovlašteno revizorsko društvo WERKMANN d.o.o., Osijek;
4. Ugovora o zakupu poslovnog objekta ZOO HOTELA i javne površine uz hotel od 23.04.2019. god. (dvadesettrećitrvnjadvijetisućedeveetnaestegodine);
5. Popis radnika čiji se Ugovori o radu prenose na novo društvo RIVER SPA d.o.o., Osijek;

# PRILOG 1



REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK

**Mirjana Borić**

31000 Osijek, Vij. J. Gotovca 13

Posl. broj: OU-\_\_\_/22-1

U Osijeku, \_\_\_\_\_dvijetisućedvadesetdrugogodine----

U moj javnobilježnički ured pristupili su:-----

1. **GORAN MIKINČIĆ**, Osijek, Vij. I. Meštrovića 33, OIB: 74841384744, čiji sam identitet utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 115502223 izdanu od PU Osječko-baranjska;-----

2. **SINIŠA MIKINČIĆ**, Osijek, Daruvarska 84, OIB: 80462229995, čiji sam identitet utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 113413200 izdanu od PU Osječko-baranjska.-----

Isti su preda mnom kao javnim bilježnikom zaključili društveni ugovor, pobliže navedenu u ovom aktu.-----

Prije sastavljanja i potpisivanja odluke o sklapanju društvenog ugovora utvrdila sam da su stranke sposobne i ovlaštene za njezino donošenje, objasnila sam im smisao i posljedice odluke i uvjerala se u njihovu pravu i ozbiljnu volju.-----

Nakon toga sam u njihovoj nazočnosti sastavila sljedeći:-----

#### DRUŠTVENI UGOVOR

o osnivanju

**RIVER SPA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge  
Osijek (Grad Osijek)**

#### I UVODNE ODREDBE-----

##### Članak 1.

Ovim društvenim ugovorom osnivači osnivaju društvo s ograničenom odgovornošću radi obavljanja gospodarske djelatnosti i njime rješavaju sva bitna pitanja od značaja za rad i poslovanje društva.-

#### II TVRTKA, SJEDIŠTE I PEČAT DRUŠTVA-----

##### Članak 2.

Društvo će poslovati pod tvrtkom:-----  
**RIVER SPA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge---**

Skraćena tvrtka glasi-----  
**RIVER SPA d.o.o.**-----

##### Članak 3.

Sjedište društva je: Osijek (Grad Osijek)-----

Poslovnu adresu društva po potrebi određuje i mijenja uprava društva svojom posebnom odlukom.-----

Članak 4.

Društvo ima svoj pečat koji će koristiti u pravnom prometu s tekstom pune ili skraćene tvrtke i sjedištem društva, a uprava društva propisuje oblik, veličinu i način uporabe pečata.-----  
Društvo može osnivati podružnice o čemu posebnu odluku donose osnivači.-----

III PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI-----

Članak 5.

Predmet poslovanja će se utvrditi u posebnoj Odluci o utvrđenju predmeta poslovanja, a sve sukladno odredbi članka 33. i članka 34. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/2019).-----

IV ČLANOVI DRUŠTVA I TEMELJNI KAPITAL DRUŠTVA-----

Članak 6.

Članovi društva, sa sljedećim poslovnim udjelima su:-----

- **GORAN MIKINČIĆ, Osijek, Vij. I. Meštrovića 33, OIB: 74841384744, s** jednim poslovnim udjelom u nominalnom iznosu od 10.000,00 (desettisućakuna) kuna, preuzetim u cijelosti, red.br.1.;-----

- **SINIŠA MIKINČIĆ, Osijek, Daruvarska 84, OIB: 80462229995, s** jednim poslovnim udjelom u nominalnom iznosu od 10.000,00 (desettisućakuna), preuzetim u cijelosti, red.br.2.-----

Članak 7.

Temeljni kapital društva iznosi 20.000,00 kn (slovima: dvadesettisuća) kuna, a unesen je u cijelosti i preuzet u cijelosti.-----

Članak 8.

Društvo može odlukom društva predvidjeti pribavljanje dodatnih sredstava unošenjem novih poslovnih udjela.-----

Članak 9.

Poslovni udjeli i dijelovi poslovnog udjela mogu se prenositi i nasljeđivati.-----

U slučaju nasljeđivanja poslovnog udjela od člana Društva nije potrebna suglasnost Društva. Prihvaćanjem nasljedstva poslovnih udjela Društva i stjecanjem članstva u Društvu, nasljednik prihvaća sva prava i obveze koje postoje na dotičnom poslovnom udjelu Društva u trenutku nasljeđivanja.-----

Ako član društva stekne nove poslovne udjele, svaki od udjela toga člana zadržava samostalnost, osim ukoliko član društva, uz suglasnost skupštine Društva, ne donese odluku da će spojiti svoje poslovne udjele.-----

Za prijenos poslovnog udjela potreban je ugovor zaključen u obliku javnobilježničke isprave.-----

## Članak 10.

Članovi društva imaju pravo prvokupa u slučaju prodaje poslovnih udjela.-----

Poslovni udjeli i dijelovi poslovnih udjela mogu se prenositi uz određene uvjete:-----

- ukoliko jedan osnivač želi prodati svoj poslovni udjel mora ga prvo podijeliti (za što nije potrebna odluka skupštine) te ponuditi na jednake dijelove drugim osnivačima. Drugi osnivači na ponudu moraju odgovoriti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primljene pismene ponude;-----

- ukoliko osnivač kojem je dana ponuda navedenu ponudu odbije ili se u ostavljenom roku o njoj ne očituje, osnivač mora istu ponudu dati na razmatranje samom Društvu, odnosno Upravi Društva, koja ima isti rok od 15 (petnaest) dana od dana primljene pismene ponude za prihvrat vlastitog udjela Društva;-----

- ukoliko niti Društvo ne prihvati ponudu o kupnji vlastitog poslovnog udjela niti se u ostavljenom roku očituje, osnivač društva može svoju ponudu, pod istim uvjetima dati trećim osobama.-----  
Smatrat će da je ponuda primljena protekom roka od 3 (tri) dana od dana kada je u formi preporučene poštanske pošiljke predana u poštanski ured.-----

## Članak 11.

Društvo u pravnom prometu nastupa u svoje ime i za svoj račun.-----  
Za obveze stvorene u pravnom prometu društvo odgovara svom svojom imovinom.-----

## Članak 12.

Član društva može istupiti i biti isključen iz društva iz razloga predviđenih zakonom.-----

## Članak 13.

Uprava društva dužna je voditi knjigu poslovnih udjela.-----  
Knjiga poslovnih udjela vodi se na način propisan zakonom.-----

**V ORGANI DRUŠTVA**-----

## Članak 14.

Organi društva su:-----  
- uprava društva-----  
- skupština društva.-----

## Članak 15.

Uprava društva sastoji se od jednog do četiri člana - direktora, koje svojom odlukom imenuje Skupština. -----  
Ukoliko se uprava sastoji od više članova jedan od njih može biti imenovan za predsjednika uprave. Ako uprava ima jednog člana isti je direktor.-----

Članovi uprave - direktori zastupaju društvo pojedinačno i samostalno, osim ako Skupština ne donese drugačiju odluku prilikom imenovanja. -----

## Članak 16.

Uprava mora voditi poslove društva s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika i čuvati poslovne tajne društva.-----

## Članak 17.

Uprava ima sljedeća prava i obveze:-----

- organizira, koordinira i kontrolira ukupni proces rada u društvu;--
- donosi odluke i zaključuje ugovore s trećima u okviru djelatnosti Društva;-----
- odgovara za zakonitost rada društva;-----
- prima zaposlenike u radni odnos i odlučuje o pravima iz radnog odnosa;-----
- daje i opoziva prokuru-----
- odlučuje o drugim pitanjima u skladu sa zakonom.-----

#### Članak 18.

Odluku o ukupnim primanjima pojedinog člana Uprave Društva, to jest direktora, donosi Skupština Društva, i to brinući se prilikom donošenja navedene odluke da ukupni iznosi primanja budu u primjerenom odnosu posla koji obavlja član Uprave Društva, to jest direktor, i stanja Društva.-----

#### Članak 19.

Članovi Društva čine Skupštinu Društva.-----

#### Članak 20.

Skupština Društva odlučuje o:-----

- financijskim izvještajima Društva;-----
- upotrebi ostvarene dobiti i pokrivanju gubitaka;-----
- zahtjevu za uplatama uloga;-----
- donosi odluku o isključenju člana iz Društva;-----
- izmjenama Društvenog ugovora;-----
- drugim pitanjima utvrđenim zakonom ili ovim Ugovorom.-----

#### Članak 21.

Skupština Društva održava se barem jednom svake poslovne godine. Skupština Društva će osim toga biti održana i kada je prema ovom ugovoru ili prema zakonskim odredbama potrebno donijeti neku odluku, ili na zahtjev člana uprave ili nekog člana društva, ili kada je održavanje Skupštine društva u interesu Društva.-----

Skupštine društva održavaju se u sjedištu društva ili na nekom drugom mjestu s kojim će biti suglasni svi članovi društva.-----

#### Članak 22.

Skupština Društva može donositi pravovaljane odluke samo ako su na njoj prisutni članovi Društva ili njihovi zastupnici koji predstavljaju najmanje 51% (pedesetjedanposto) ukupnog temeljnog kapitala Društva (obična većina).-----

U slučaju da ne bude potrebnog kvoruma na Skupštini Društva, a kako je određeno u prethodnom stavku, sazvat će se sljedeća Skupština s istim dnevnim redom i ta će Skupština imati kvorum bez obzira na zastupljenost temeljnog kapitala.-----

#### Članak 23.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da skupština Društva odlučuje većinom danih glasova prisutnih članova Društva, osim ako drugačije nije određeno zakonom ili ovim ugovorom.-----

Sljedeće odluke skupštine Društva moraju se donijeti s najmanje  $\frac{3}{4}$  (tri četvrtine) danih glasova na skupštini Društva, i to:-----

- odluka o preoblikovanju Društva;-----
- izmjena/dopuna ovog Ugovora;-----
- donošenje odluke o prestanku Društva.-----

## Članak 24.

Skupštinu društva u pravilu saziva Uprava društva, u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, preporučenim pismom upućenim svim članovima društva, najmanje 7 (sedam) dana prije održavanja skupštine.-----

Na skupštini koja nije uredno sazvana mogu se donositi pravovaljane odluke samo onda ako su na njoj prisutni i/ili zastupljeni svi osnivači odnosno članovi Društva.-----

Nije potrebno održati Skupštinu Društva ako svi članovi društva pismeno izjave da su suglasni s donošenjem odluka.-----

## Članak 25.

U pozivu za sjednicu Skupštine, Uprava je dužna što je moguće preciznije i točnije odrediti dnevni red Skupštine.-----

Ako je predmet odlučivanja na sjednici Skupštine izmjena Društvenog ugovora, tada će se navesti i glavne izmjene istoga, koje se predlažu.-----

**VI DOBIT I GUBITAK**-----

## Članak 26.

Dobit društva ustanovljuje se na kraju godine za poslovnu godinu na osnovi godišnjeg obračuna uspjeha poslovanja društva.-----

Dobit se nakon izmirenja zakonskih obveza raspoređuje u skladu sa zakonom prema odluci članova društva, s time da se tijekom godine može isplaćivati akontacija dobiti.-----

## Članak 27.

Članovi društva snose rizik poslovanja s onim udjelom s kojim sudjeluju u društvu.-----

Ako društvo po godišnjem obračunu iskaže gubitak, taj će se gubitak pokriti samo iz sredstava koja se po zakonu mogu koristiti za pokriće gubitaka.-----

**VII ZAKLJUČNE ODREDBE**-----

## Članak 28.

Društvo je osnovano na neodređeno vrijeme.-----

Troškove osnivanja snosi društvo.-----

## Članak 29.

Društvo prestaje na jedan od načina propisanih Zakonom o trgovačkim društvima ili temeljem drugih pozitivnih propisa Republike Hrvatske.-----

## Članak 30.

U svemu ostalome što nije regulirano odredbama ovog temeljnog akta društva, primjenjivat će se odgovarajuće odredbe Zakona o trgovačkim društvima, te drugih odgovarajućih zakona.-----

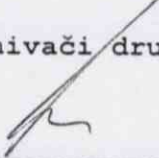
## Članak 31.


Za sporove koji bi nastali iz ovog akta nadležan je Trgovački sud u Osijeku.-----

## Članak 32.

Izmjene i dopune ovog akta valjane su ako su donijete i potpisane od strane članova društva.-----

Osnivači društva:

  
\_\_\_\_\_  
GORAN MIKINČIĆ

  
\_\_\_\_\_  
SINIŠA MIKINČIĆ

-----  
Potvrđujem da je javnobilježnički akt pročitana strankama.-----  
-----

JAVNI BILJEŽNIK  
Mirjana Borić

-----  
Jav.bilj.nagrada zaračunata u iznosu od 750,00 kuna + 25 % PDV-a-----  
Jav.bilj.pristojba zaračunata u iznosu od 60,00 kuna.-----  
-----

# PRILOG 2

Opis	Templar d.o.o. na 31.12.2021.	River SPA d.o.o.	Templar d.o.o. (nakon podjele)
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>3.772.304,82</b>	<b>395.627,48</b>	<b>3.376.677,34</b>
Nematerijalna imovina	200.593,83	0,00	200.593,83
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	200.593,83	0,00	200.593,83
<b>Materijalna imovina</b>	<b>3.418.904,50</b>	<b>395.627,48</b>	<b>3.023.277,02</b>
Građevinski objekti	17.783,57	0,00	17.783,57
Postrojenja i oprema	1.464.388,30	329.437,69	1.134.950,61
Alati, pogonski inventar i transportna imovina	311.876,44	66.189,79	245.686,65
Ulaganje u nekretnine	1.624.856,19	0,00	1.624.856,19
<b>Dugotrajna financijska imovina</b>	<b>152.806,49</b>	<b>0,00</b>	<b>152.806,49</b>
Dani zajmovi, depoziti i slično	152.806,49	0,00	152.806,49
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>691.105,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>671.105,00</b>
Zalihe	457.033,91	0,00	457.033,91
Sirovine i materijal	457.033,91	0,00	457.033,91
Potraživanja	129.549,83	0,00	129.549,83
Potraživanja od kupaca	107.057,39	0,00	107.057,39
Potraživanja od države i drugih institucija	22.492,44	0,00	22.492,44
<b>Kratkotrajna financijska imovina</b>	<b>9.160,24</b>	<b>0,00</b>	<b>9.160,24</b>
Dani zajmovi, depoziti i slično	9.160,24	0,00	9.160,24
<b>Novac u banci i blagajni</b>	<b>95.361,02</b>	<b>20.000,00</b>	<b>75.361,02</b>
<b>PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRACUNATI PRIHODI</b>	<b>250.811,31</b>	<b>0,00</b>	<b>250.811,31</b>
<b>UKUPNO - AKTIVA</b>	<b>4.714.221,13</b>	<b>415.627,48</b>	<b>4.298.593,65</b>
<b>PASIVA</b>			
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	<b>682.178,36</b>	<b>415.627,48</b>	<b>266.550,88</b>
Temeljni (upisani) kapital	40.000,00	20.000,00	20.000,00
Revalorizacijske rezerve	0,00	0,00	0,00
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	540.869,99	395.627,48	145.242,51
Zadržana dobit	540.869,99	0,00	137.428,75
Dobit ili gubitak poslovne godine	101.308,37	0,00	101.308,37
Dobit poslovne godine	101.308,37	0,00	101.308,37
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>2.560.320,23</b>	<b>0,00</b>	<b>2.560.320,23</b>
Obveze za zajmove, depozite i sl.	295.936,85	0,00	295.936,85
Obveze prema bankama i dr. finan. institucijama	2.264.383,38	0,00	2.264.383,38
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>1.471.722,54</b>	<b>0,00</b>	<b>1.471.722,54</b>
Obveze prema dobavljačima	1.083.225,74	0,00	1.083.225,74
Obveze prema zaposlenicima	157.702,92	0,00	157.702,92
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	230.793,88	0,00	230.793,88
<b>UKUPNO - PASIVA</b>	<b>4.714.221,13</b>	<b>415.627,48</b>	<b>4.298.593,65</b>

  
**TEMPLAR** d.o.o.  
 OSIJEK  
 OIB: 11015919734

# PRILOG 3

1. UNIKOM d.o.o. za komunalno gospodarstvo, Osijek, Ružina 11/a, OIB: 07507345484, MBS: 030060225, zastupano po direktoru društva Davoru Viću, dipl.ing.građ.;-----

2. GRAD OSIJEK, Osijek, F. Kuhača 9, OIB 30050049642, zastupan po gradonačelniku Ivanu Vrkiću, dipl.iur.;-----  
s jedne strane, (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)-----

3. TEMPLAR d.o.o. za trgovinu i usluge, Osijek, Daruvarska 84, OIB: 11015919734, MBS: 030074512, zastupano po direktoru društva Siniši Mikinčiću;-----  
s druge strane (u daljnjem tekstu: Zakupnik)-----

U Osijeku, dana 23. travnja 2019. godine sklopili su sljedeći

## UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG OBJEKTA ZOO HOTELA I ZEMLJIŠTA UZ HOTEL

### I PREDMET ZAKUPA

#### Članak 1.

(1) Ugovorne strane utvrđuju da je predmet ovog Ugovora **zakup poslovnog objekta ZOO Hotela** (energetski razred C) sagrađenog na k.č.br. 13, površine 1584 m<sup>2</sup> i zemljišta uz hotel, površine 1978 m<sup>2</sup>, Tvrđavica 1, ukupne površine 3561,92 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul.br. 827 u k.o. Tvrđavica - Podravlje, **zajedno sa inventarom (oprema i uređaji)** hotela, restorana, cafe-bara i svim drugim sadržajima zajedno sa sitnim inventarom, a sve prema popisu – inventuri na dan preuzimanja objekta u zakup (u daljnjem tekstu: predmeti zakupa). Poslovni prostor se sastoji od prizemlja koje čine: ulaz, restoran i servisni prostori, ukupne površine: 840,59 m<sup>2</sup> te prvog kata koji čine: ured uprave/apartman i 18 soba, ukupne površine 743,33 m<sup>2</sup>, sveukupno 1583,92 m<sup>2</sup>. Popis, odnosno inventura je sastavljena prilikom primopredaje objekta i čini sastavni dio ovog ugovora.

(2) Ugovorne strane utvrđuju da je predmet ovog Ugovora **i zakup 170 m<sup>2</sup> odnosno dijela zemljišta k.č.br. 14** upisane u z.k.ul. br. 846 u k.o. Tvrđavica - Podravlje, koji se nalazi uz istočnu stranu objekta ZOO Hotela, radi postavljanja terasa za pružanje ugostiteljskih usluga.(u daljnjem tekstu: predmeti zakupa).

### II STANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

#### Članak 2.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju stanje u zemljišnim knjigama s današnjim danom za navedene čestice, a kako slijedi:-----

- Za Nekretninu upisane pri Zemljišnoknjižnom odjelu Osijek, Katastarska općina: 320749, TVRĐAVICA-PODRAVLJE, Broj ZK uložka: 827, k.č.br. 13, Broj D.L. 29 u naravi TVRĐAVICA VD površine 2895 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE površine 1978, HOTEL, TVRĐAVICA VD 1 površine 917 m<sup>2</sup> što ukupno iznosi 2895 m<sup>2</sup> je u cijelosti (1/1) vlasnik GRAD OSIJEK, OIB: 30050049642;-----
- Za Nekretninu upisane pri Zemljišnoknjižnom odjelu Osijek, Katastarska općina: 320749, TVRĐAVICA-PODRAVLJE, Broj ZK uložka: 846, k.č.br. 14, Broj D.L. 29 u naravi TVRĐAVICA VD površine 7955 m<sup>2</sup>, ZEMLJ. ZA SPORT I REK. Površine 7955 m<sup>2</sup> što ukupno iznosi 7955 m<sup>2</sup> je u cijelosti (1/1) vlasnik GRAD OSIJEK, OIB: 30050049642;-----

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako postoji Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju poslovnog objekta „ZOO RESTORAN“ iz srpnja 2002. (dvijetisućedruge) godine, Aneks navedenog ugovora iz veljače 2005. (dvijetisućepetogodine) godine te DODATAK II navedenog ugovora od 09.12.2009. (devetiprosinca dvijetisućedevete) godine.

(3) Gore citiranim ugovorom te aneksom i dodatkom utvrđeno je kako će UNIKOM d.o.o. i GRAD Osijek ući u suvlasništvo gore navedenih čestica, a na temelju ulaganja društva UNIKOM d.o.o. u navedene čestice.

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je ulaganje završeno te su objekti izgrađeni.

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako UNIKOM d.o.o. temeljem gore citiranog ugovora te aneksa i dodatka istom ima aktivno pravo sudjelovati u ovom Ugovoru kao zakupodavac zajedno s GRADOM OSIJEKOM.

### III NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA

#### Članak 3.

- (1) Zakupnik će predmete zakupa koristiti za obavljanje hotelijersko-ugostiteljske djelatnosti.
- (2) Zakupnik stoga neće moći koristiti predmete zakupa za obavljanje djelatnosti koje bi bile različite od gore predviđene, osim ako Ugovorne strane ne dogovore i potpišu drukčije.

### IV ZAKUPNINA

#### Članak 4.

- (1) Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu UNIKOM d.o.o., za zakup predmeta zakupa plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 25.000,00 kn (slovima: dvadesetpettisuća kuna) + PDV, unaprijed, najkasnije do svakog 10 (desetog) dana u mjesecu, počevši od dana uvođenja u posjed predmeta zakupa.
- (2) Zakupnik je dužan zakupninu iz prethodnog stavka plaćati na žiro račun Zakupodavca UNIKOM d.o.o., broj: IBAN HR8123400091100164914 kod PBZ d.d. Zagreb, virmanskim nalogom ili općom uplatnicom.
- (3) Zakupodavac UNIKOM d.o.o. će Zakupniku ispostaviti račun za plaćanje mjesečne zakupnine svaki mjesec do 15. (petnaestog) u mjesecu za naredni mjesec.
- (4) Zakupodavac UNIKOM d.o.o. se obvezuje pripadajući dio zakupnine iz stavka 1. ovog članka bez PDV-a, u omjeru od 12,5%, uplaćivati najkasnije do 20. (dvadesetog) dana u mjesecu drugom Zakupodavcu i to Gradu Osijeku na broj: IBAN HR5023600001831200002 s pozivom na broj i vrstu prihoda HR 247722-0042110 kod Zagrebačke banke d.d.
- (5) U slučaju promjene zakonskih propisa Zakupodavac UNIKOM d.o.o. se obvezuje zakupninu iz prethodnog stavka uplaćivati s porezom na dodanu vrijednost.

#### Članak 5.

- (1) Ugovorne strane su suglasne da će se plaćanje zakupnine smatrati izvršenim u trenutku uplate Zakupnika na račun Zakupodavca UNIKOM d.o.o.
- (2) U slučaju neplaćanja zakupnine, Zakupodavac će naplaćivati od Zakupnika na dospelje, a neplaćene iznose zakupnine zakonsku zateznu kamatu obračunatu sukladno pozitivnim propisima RH od trenutka dospeljeća do uplate.

#### Članak 6.

- (1) Plaćanje prema Zakupodavcu će se izvršiti na sljedeći način:
  - s naslova zakupnine najprije će se izvršiti plaćanje eventualnih zateznih kamata za zaostala plaćanja, a potom same zakupnine (od najranije do najnovije).
- (2) Ugovorne strane su suglasne da će od dana stupanja u prostor sve režijske i druge troškove uz suglasnost Zakupodavca glasiti izravno na Zakupnika. Zakupodavac je do danog trenutka dužan podmiriti sva prethodna dugovanja.

### V VRIJEME TRAJANJA ZAKUPA I POČETAK OBAVLJANJA DJELATNOSTI

#### Članak 7.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će ovaj Ugovor biti punovažan, te da će označavati nastanak uzajamnih obveza počevši od datuma potpisivanja istoga.
- (2) Ugovor se sklapa na određeno vrijeme u trajanju od 5 (pet) godina računajući od dana uvođenja Zakupnika u posjed predmeta zakupa.
- (3) Zakupodavac je dužan Zakupnika uvesti u posjed odmah po potpisu ovog Ugovora, a najkasnije u roku 2 dana od potpisa Ugovora.
- (4) Dan uvođenja Zakupnika u posjed predmeta zakupa naznačen je u svrhu određivanja početka trajanja petogodišnjeg zakupa i plaćanja vezanih uz zakupninu i druge troškove prema odredbama sljedećih članaka.

(5) Na dan uvođenja u posjed stranke su dužne sačiniti primopredajni zapisnik koji čini sastavni dio ovog Ugovora.

#### Članak 8.

(1) Zakupnik se obvezuje započeti obavljanje djelatnosti u roku od 20 dana računajući od datuma uvođenja u posjed. Pod započinjanjem obavljanja djelatnosti podrazumijeva se besprijeckorno funkcioniranje kao i ishođenje svih dozvola potrebnih za obavljanje djelatnosti.

#### Članak 9.

(1) Ugovorne strane utvrđuju da eventualni nastavak korištenja poslovnog prostora od strane Zakupnika i nakon isteka roka zakupa ne podrazumijeva automatsko produljenje ili obnovu ovog Ugovora.

(2) Zakupnik je dužan 120 dana prije isteka roka na koji je ovaj Ugovor sklopljen, uz uvjet da u potpunosti ispunjava obveze iz ovog Ugovora, podnijeti Zakupodavcu pisani zahtjev za davanje ponude za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina, pod istim uvjetima kao u ovom Ugovoru o zakupu, a Zakupodavac je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ovaj Ugovor sklopljen, Zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijesti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(3) Ako Zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovog članka ili ga Zakupodavac pisanim putem obavijesti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za predmet zakupa objavit će se natječaj za davanje u zakup.

(4) Ako Zakupnik ne prihvati ponudu Zakupodavca za sklapanje novog ugovora o zakupu najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ovaj Ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ovaj Ugovor sklopljen, a Zakupodavac će nakon stupanja u posjed predmeta zakupa raspisati javni natječaj za njegovo davanje u zakup.

### VI PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

#### Članak 10.

(1) Predmeti zakupa – oprema, uređaji i sitni inventar uzimaju se u zakup u viđenom stanju čime se isključuju svi naknadni prigovori Zakupnika glede eventualnih nedostataka tih predmeta.

(2) Ostali predmeti zakupa se uzimaju u zakup također u viđenom stanju navedenom u zapisniku i foto dokumentaciji, čime se isključuju svi naknadni prigovori Zakupnika glede eventualnih nedostataka tih predmeta.

#### Članak 11.

(1) Zakupnik nema pravo na povrat sredstava uložениh u uređenje i održavanje predmeta zakupa.

#### Članak 12.

(1) Zakupnik za vrijeme trajanja zakupa odgovara za zakupljene predmete i za sve instalacije izvedene u njihovoj unutrašnjosti.

(2) Zakupnik se obvezuje predmete zakupa koristiti pažnjom dobrog gospodara, držati ih u urednom i dobrom tehničkom stanju, poštivati pravila sigurnosti i higijene, snositi sve troškove tekućeg održavanja predmeta zakupa, obnavljati uređaje i opremu, iste održavati ispravnim te vršiti o svom trošku redovite periodične preglede svih postrojenja strojeva i uređaja sukladno propisima, bez prava na povrat uložениh sredstava.

(3) Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, sobo-slikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

#### Članak 13.

(1) Zakupnik je dužan odmah obavijestiti Zakupodavca o svim eventualnim štetama na predmetu zakupa.

(2) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke i oštećenja predmeta zakupa koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste predmetima zakupa.

Članak 14.

(1) Za sve radove na rekonstrukciji ili bilo koje druge radove na predmetima zakupa, Zakupnik je dužan pisanim putem tražiti suglasnost Zakupodavca i nema pravo na povrat uložених sredstava.

Članak 15.

(1) Zakupnik ne smije bez izričite suglasnosti Zakupodavca činiti preinake poslovnog objekta iz članka 1. stavka 1. ovog Ugovora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog objekta.

Članak 16.

(1) Zakupnik se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga, bez obzira je li u poslovni prostor ulagao sa ili bez suglasnosti Zakupodavca osim u slučajevima nužne i žurne intervencije zbog otklanjanja daljnjih šteta za predmete zakupa i to pod uvjetom da razlozi takve intervencije nisu posljedica propusta Zakupnika ili osobe koje se koriste predmetima zakupa.

Članak 17.

(1) Zakupnik je dužan o svom trošku ishoditi svu potrebnu dokumentaciju za izdavanje odobrenja za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Članak 18.

(1) Zakupnik može postavljati natpise sa svojim nazivom i reklamno-propagandne panoje na predmetima zakupa.

Članak 19.

(1) Nakon prestanka zakupa Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu predmete zakupa u stanju u kojem ga je koristio.

(2) Prilikom predaje sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalaze predmeti zakupa u vrijeme predaje.

**VII OSIGURANJE PLAĆANJA ZAKUPA I OVRŠNA KLAUZULA**

Članak 20.

(1) Ugovorne strane potvrđuju da je Zakupnik prije potpisa ugovora o zakupu dostavio Zakupodavcu jednu propisno po javnom bilježniku propisno solemniziranu bjanko zadužnicu koja pokriva godišnji iznos ugovorenoga zakupa, kao osiguranje redovnog podmirenja zakupnine.

Članak 21.

(1) Ugovor o zakupu sklapa se kao ovršna isprava sukladno odredbi Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora.

(2) Sljedom navedenog, ugovorne strane suglasne su da ovaj Ugovor ima snagu ovršne isprave u smislu članka 54. Zakona o javnom bilježništvu.

(3) Zakupnik daje izričitu suglasnost da zakupodavac na temelju ovog ugovora kao ovršne isprave može protiv njega zatražiti i provesti neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj njihovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini radi naplate dospjelih potraživanja po osnovi zakupnine ili bilo kakvih drugih troškova po ovom Ugovoru.

(4) Zakupnik daje izričitu suglasnost da Zakupodavac može neposredno na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave po raskidu Ugovora ili proteku otkaznog roka, bez daljnjih pitanja ili odobrenja, protiv njih tražiti prisilnu ovrhu radi iseljenja i predaje u posjed prostora iz ovog Ugovora.

(5) Ugovorne strane suglasne su da će javni bilježnik na ovaj ugovor staviti potvrdu ovršnosti, o njegovoj dospelosti, na temelju pisanog zahtjeva zakupodavca u kojem će biti naznačena izjava zakupodavca da zakupnik nije u roku izvršio svoje obveze iz ovog ugovora.

(6) Zakupodavac i Zakupnik pristaju da se dospelost novčanih obveza Zakupnika ovog ugovora dokazuje izvodom s računa zakupodavca UNIKOM d.o.o. Navedeni izvod bit će dokaz koji će se priložiti uz zahtjev za izdavanje potvrde ovršnosti i na temelju istog će se dospelost

utvrditi.-----

## VIII PRAVA I OBVEZE ZAKUPODAVCA

### Članak 22.

(1) Zakupodavac jamči Zakupniku da je vlasnik predmeta zakupa i da iste nisu opterećene pravima trećih osoba, da nisu u faktičnom posjedu trećih osoba te da se o pitanju vlasništva ne vodi spor pred nadležnim tijelima.-----

### Članak 23.

(1) Prilikom primopredaje predmeta zakupa sačinjit će se Zapisnik te foto dokumentacija o stanju i izgledu predmeta zakupa koji je sastavni dio ovog Ugovora.-----

### Članak 24.

(1) Zakupodavac se obvezuje podmiriti sve tekuće troškove koji terete predmete zakupa, a koji su nastali do dana uvođenja u posjed Zakupnika.-----

### Članak 25.

(1) Ugovorne strane su suglasne da Zakupodavac može za vrijeme trajanja zakupa najmanje dva puta godišnje oglasiti prodaju predmeta zakupa iz članka 1. stavka 1. ovog Ugovora, pod uvjetom da Zakupnik ima pravo prvokupa po uvjetima najpovoljnije ponude (najviše ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni).-----

(2) U slučaju prodaje predmeta zakupa Zakupodavac može jednostrano otkazati ovaj Ugovor uz otkazni rok od 6 (šest) mjeseci, bez prava Zakupnika na naknadu štete bilo koje vrste, a koja bi uslijed toga za njega mogla nastati.-----

### Članak 26.

(1) Zakupodavac nije odgovoran za štete nastale na dobrima u Zakupnikovu vlasništvu uslijed prirodnih nepogoda kao što su poplava, požar, vandalistička djela, krađe ili drugi slični događaji, bez obzira na njihovu vrstu, uzrok, trajanje i opseg. Izuzetak čine slučajevi u kojima bi Zakupodavac štetu prouzročio namjerno ili nepažnjom. U potonjem slučaju, ako dođe do oštećenja predmeta zakupa, Zakupodavac će izvršiti neophodne popravke u cilju uklanjanja štete, a visina zakupnine će se smanjiti razmjerno neupotrebljivosti dijela predmeta zakupa do dovršenja popravaka. Zakupodavac je obavezan otkloniti takvu štetu u roku od najviše 2 (dva) mjeseca.-----

### Članak 27.

(1) Zakupnik je obavezan provoditi sve mjere zaštite od požara, održavati i ispitivati funkcionalnost uređaja koje koristi, instalacija (električne, plinske, ventilacijske i druge namjene) dimnjaka i ložišta, stabilnost sustava za gašenje požara, aparate za gašenje požara, sustava za zaštitu od munja i drugo prema rokovima i na način propisan zakonom kojim se uređuje sustav zaštite od požara propisima donesenim na temelju tog zakona, tehničkim normativima, normama i uputama proizvođača, aktima Grada Osijeka i posebnim propisima ovisno o djelatnosti Zakupnika.-----

(2) O provedenim mjerama zaštite od požara, održavanju i ispitivanju ispravnosti i funkcionalnosti uređaja i instalacija iz prethodnog stavka, Zakupnik je dužan posjedovati dokumentaciju.-----

## IX PRESTANAK UGOVORA PRIJE ISTEKA ROKA ZAKUPA

### Članak 28.

(1) Obje strane mogu otkazati ovaj Ugovor i prije isteka roka zakupa na način da najmanje 6 (šest) mjeseci prije otkaza pisanim putem obavijeste drugu ugovornu stranu o svojoj namjeri.-----

(2) U slučaju iz prethodnog stavka Zakupnik je dužan Zakupodavcu najkasnije na dan prestanka Ugovora predati predmete zakupa slobodne od osoba i stvari u stanju u kojem ih je koristio.-----

#### Članak 29.

(1) Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor u svako doba bez obzira na ugovorne odredbe o trajanju zakupa, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ako:-----

1. Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi predmete zakupa protivno ovom Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;-----
2. Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku 15 (petnaest) dana od dana dostave pisane opomene Zakupodavca;-----
3. Zakupnik dio ili cijeli predmet zakupa da u podzakup;-----
4. Zakupnik u predmetu zakupa iz članka 1. ovog Ugovora, bez opravdanog razloga duže od mjesec dana ne obavlja ugovorenu djelatnost;-----
5. se Zakupnik ne pridržava odredbi Odluke o komunalnom redu Grada Osijeka te Odluke o dopuštenim razinama buke prilikom održavanja javnih skupova, razonode, zabavnih i drugih aktivnosti na području grada Osijeka;-----
6. Zakupnik bez odobrenja ili suglasnosti Zakupodavca vrši preinake na predmetima zakupa;-----
7. Zakupnik izgubi pravo na obavljanje ugovorene djelatnosti temeljem rješenja nadležnog tijela;-----
8. Nastanu okolnosti ovim Ugovorom utvrđene kao razlog za raskid odnosno otkaz Ugovora.

### X VRAĆANJE PREDMETA ZAKUPA PO PRESTANKU UGOVORA

#### Članak 30.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik dužan najkasnije u roku od 8 (osam) dana po isteku otkaznog roka Zakupodavcu predati predmete zakupa u urednom stanju, slobodne od osoba i stvari.-----

(2) Nakon isteka roka iz prethodnog stavka Zakupnik nema više nikakva prava nad predmetima zakupa i ovlašćuje Zakupodavca da bez daljnjih pitanja ili dozvola, odmah, po potrebi i prisilnom ovrhom, uđe u posjed predmeta zakupa, a sve sukladno odredbi članka 21. ovog Ugovora.-----

(3) Ukoliko bi Zakupnik imao dug po osnovi korištenja predmeta zakupa, Zakupodavac može robu ili namještaj koji bi zatekao zadržati kao djelomičnu kompenzaciju za eventualne dugove do pune naplate.-----

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će završna primopredaja predmeta zakupa biti potvrđena zapisnikom kojega će potpisati obje ugovorne strane, a u slučaju da Zakupodavac mora primijeniti prisilnu ovrhu za ulazak u posjed istu može obaviti bez zapisnika i prisutnosti Zakupnika.-----

### XI ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 31.

(1) Zakupnik je suglasan da Zakupodavac na predmetima zakupa uvede eventualne izmjene koje bi značile pomak u pogledu moderniziranja i održavanja, uštede energije i dr.-----

(2) Zakupodavac će obavijestiti Zakupnika o namjeri izvođenja radova u roku od najkasnije 2 (dva) mjeseca prije samog početka njihovog izvođenja. Takvi radovi moći će se izvoditi i bez suglasnosti Zakupnika.-----

(3) Ako iz gore navedenih razloga obavljanje djelatnosti bude onemogućena ili ozbiljno zapriječena, Zakupnik će za to razdoblje biti oslobođen plaćanja zakupnine.-----

#### Članak 32.

(1) Zakupnik nema pravo na nikakva potraživanja prema Zakupodavcu u slučaju lošeg funkcioniranja instalacija za grijanje, klimatizaciju, električnih, vodnih instalacija ukoliko se utvrdi da je do navedenog lošeg funkcioniranja odnosno problema došlo uslijed više sile, odlukom nadležnih predstavnika vlasti ili bilo kakvog problema unutar dispečerske mreže električne ili vodovodne za koju nije odgovoran Zakupodavac.-----

(2) Zakupodavac nema obvezu Zakupniku osigurati alternativni sistem. Gore navedeno ne može biti razlogom zahtjeva Zakupnika za naknadom štete, raskidom, ili odustajanjem od ovog Ugovora.-----

Članak 33.

(1) Zakupnik ne može prenositi trećima prava i obveze koje proizlaze iz Ugovora, u protivnom ovaj Ugovor će biti otkazan.

Članak 34.

(1) Ukoliko se Ugovorne strane ne dogovore drugačije, sve obavijesti i objašnjenja povezana s ovim Ugovorom moraju biti u pismenom obliku osobno uručena, ili u obliku preporučenog pisma s povratnicom.

Članak 35.

(1) Ugovorne strane su suglasne da će sve moguće sporove iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a u protivnom ukoliko se na taj način spor ne bi mogao riješiti, o sporu odlučuje nadležni sud u Osijeku.

Članak 36.

(1) Ugovorne strane izjavljuju da su prije potpisivanja ovog Ugovora pročitale, odredbama ovog Ugovora navedene priloge i da ih smatraju sastavnim dijelom ovog Ugovora.

Članak 37.

(1) Na odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se neposredno odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima.

Članak 38.

(1) Ovaj Ugovor je izraz suglasnosti volje Ugovornih strana i u znak njegova prihvaćanja vlastoručno ga potpisuju. Sklopljen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka od kojih Zakupodavac zadržava 5 (pet) primjeraka, a Zakupnik 2 (dva) primjerka.

U Osijeku, 23.04.2019.g.(dvadesettećitrvanjadvijetisućedevetnaestegodine)

Za Zakupnika:  
TEMPLAR d.o.o.  
Siniša Mikinčić, direktor

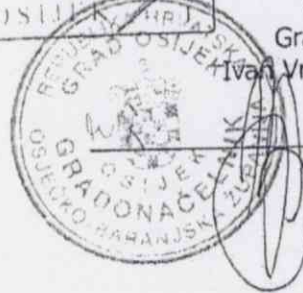
**TEMPLAR** d.o.o.  
OSJEK  
OIB: 11015919734

**TEMPLAR** d.o.o.  
OSJEK  
OIB: 11015919734

Za Zakupodavca:  
UNIKOM d.o.o.  
Davor Vić, dipl.ing.građ., direktor

UNIKOM d.o.o.  
za komunalno gospodarstvo  
OSIJEK

Grad Osijek  
Gradonačelnik  
Ivan Vrkić, dipl.iur.





REPUBLIKA HRVATSKA  
Javni bilježnik  
Mirjana Borić  
Osijek, Vijenac J. Gotovca 13

Poslovni broj: OV-5327/2019

Ja, javni bilježnik **Mirjana Borić**, Osijek, Vijenac J. Gotovca 13, potvrđujem da je stranka:

**SINIŠA MIKINČIĆ**, OIB 80462229995, OSIJEK, DARUVARSKA 84, kao direktor **TEMPLAR d.o.o.**, MBS 030074512, OIB 11015919734, Osijek, DARUVARSKA 84, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 113413200 PU Osječko-baranjska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao zakupnik,

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG OBJEKTA ZOO HOTELAI ZEMLJIŠTA UZHOTEL, 23.04.2019.** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

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

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 150,00 kn.  
Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 1.125,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 281,25 kn.

Osijek, 25.04.2019.



Javni bilježnik  
Mirjana Borić

Za javnog bilježnika  
javnobilježnički prisjednik  
**Sanda Jelić Marušić**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK  
Stanje na dan: 24.04.2019. 23:43

Katastarska općina: 320749, TVRĐAVICA-PODRAVLJE

Broj ZK uložka: 827

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3717/2019  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	PPR
1.	13	29	TVRĐAVICA VD DVORIŠTE HOTEL, TVRĐAVICA VD 1	2895 1978 917	
UKUPNO:				2895	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 21.01.2010. broj Z-577/10 Temeljem rješenja Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva od 01.12.2009. klasa: UPI/II 034-01/09-01/0668, Ur.broj: 538-10/3-1-87-09/0002, zabilježuje se svojstvo vodnog dobra kod k.č.br. 13 i 14, upisane u A	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD OSIJEK, OIB: 27669859421	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 21.01.2010. broj Z-577/10 Temeljem rješenja Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva od 01.12.2009. klasa: UPI/II 034-01/09-01/0668, Ur.broj: 538-10/3-1-87-09/0002, zabilježuje se pravo prvokupa kod k.č.br. 13 i 14, upisane u A, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.04.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK  
Stanje na dan: 24.04.2019. 23:43

Katastarska općina: 320749, TVRĐAVICA-PODRAVLJE

Broj ZK uložka: 846

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15270/2017  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	PPR
1.	14	29	TVRĐAVICA VD ZEMLJ, ZA SPORT I REK	7955 7955	
UKUPNO:				7955	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 21.01.2010. broj Z-577/10 Temeljem rješenja Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva od 01.12.2009. klasa: UPI/II 034-01/09-01/0668, Ur.broj: 538-10/3-1-87-09/0002, zabilježuje se svojstvo vodnog dobra kod k.č.br. 14, upisane u A	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD OSIJEK, OIB: 27669859421	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 21.01.2010. broj Z-577/10 Temeljem rješenja Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva od 01.12.2009. klasa: UPI/II 034-01/09-01/0668, Ur.broj: 538-10/3-1-87-09/0002, zabilježuje se pravo prvokupa kod k.č.br. 14, upisane u A, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>		
2.	2.1 Zaprimljeno 31.03.2010. broj Z-3244/10 Temeljem ugovora o osnivanju prava služnosti radi izgradnje i održavanja od 02.02.2010. br. Ov-1472/10 uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje i održavanja KB 10 (20) kV za TS Tvrdavica 2 na čkbr. 14, upisana na A, za korist: <b>HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D., OIB: 28921978587, ZAGREB, UL. GRADA VUKOVARA 37</b>		
3.			

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 05.07.2017.g. pod brojem Z-15270/2017  UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 14, 14, Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti radi izgradnje transformatorske stanice TS 10(20) 0,4 kV Tvrđavica 2, br. OV-4006/17 od 31.05.2017.g. uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje transformatorske stanice TS 10(20) 0,4 kV Tvrđavica 2 u površini od 35 m2, koja prolazi kroz nekretninu, u korist  HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.04.2019.



# PRILOG 4

# Werkmann

REVIZIJA • RAČUNOVODSTVO  
POSLOVNO SAVJETOVANJE

## IZVJEŠĆE

o provedenoj reviziji Plana podjele društva TEMPLAR d.o.o. Osijek  
i Društva u osnivanju RIVER SPA d.o.o. iz Osijeka

Utemeljeno 1992. godine

Werkmann d.o.o. društvo za poslovne usluge, *Podružnica* *Podružnica* *Podružnica*  
Brodarica 28, 31000 Osijek • MBS 030044142 • OIB 18830752007

424387, Erste & Steiermärkische Bank

Društvo je upisano u Poslovni sud Republike Hrvatske u Osijeku s temeljnim kapitalom od 20.000 kuna • Uprava: Eduard Werkmann  
Tel./fax: 031.205.266 • 031.400.249 • [www.werkmann.hr](http://www.werkmann.hr) • [ured@werkmann.hr](mailto:ured@werkmann.hr)

## I UVOD

Revizorsko društvo WERKMANN d.o.o. za poslovne usluge, Osijek, Ivana Gundulića 28, OIB: 18830752007 imenovano je za revizora u postupku podjele društva TEMPLAR d.o.o. za trgovinu i usluge, Daruvarska 84, Osijek - odvajanje s osnivanjem.

Revizor u postupku podjele s osnivanjem mora izraditi pismeno izvješće u kojemu će obaviti ispitivanje po odredbama čl.182., 550.c i 550 d. uz odgovarajuću primjenu odredbi čl.512. do 549. te 550. b do 550.p Zakona o trgovačkim društvima, a posebno provjeriti hoće li nakon podjele stvarna vrijednost neto aktive društva koja se dijeli biti najmanje jednaka iznosu temeljnog kapitala uvećanog za rezerve koje to društvo mora imati.

Uprava je sastavila Plan podjele društva TEMPLAR i predočila ga revizoru na davanje mišljenja.

## II SUBJEKTI PLANA PODJELE

Uprava društva koje se dijeli izradila je Plan podjele Društva

Subjekti Plana podjele su:

- društvo TEMPLAR d.o.o. za trgovinu i usluge iz Osijka, Daruvarska 84 MBS 030074512, OIB 11015919734, s temeljnim kapitalom od 40.000 kuna (slovima : četrdeset tisuća kuna) i sa članovima društva :
  1. **Goran Mikinčić**, Osijek, Vijenac Ivana Meštrovića 33 , OIB: 74841384744, ima dva poslovna udjela i to :
    - Jedan poslovni udjel pod rednim brojem 1. u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (deset tisuća kuna)
    - Jedan poslovni udjel pod rednim brojem 3. u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (deset tisuća kuna)
  2. **Siniša Mikinčić**, Osijek, Daruvarska 84, OIB 80462229995, ima dva poslovna udjela i to:
    - Jedan poslovni udjel pod rednim brojem 2. u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (deset tisuća kuna)
    - Jedan poslovni udjel pod rednim brojem 4. u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (deset tisuća kuna)
- Društvo u osnivanju RIVER SPA d.o.o. iz Osijeka, (društvo koje će se osnovati iz diobe)

## III. PREDMET PLANA PODJELE

Plan podjele je odvajanje više dijelova imovine TEMPLAR d.o.o. Valpova, koje društvo ne prestaje i prijenos na Društva u osnivanju RIVER SPA , kao društva koje će se osnovati podjelom.

## IV. ZAKONSKI OKVIRI I SADRŽAJ IZVJEŠĆA

Postupak podjele trgovačkog društva normiran je Zakonom o trgovačkim društvima i to u Glavi VII, a odredbama čl.550 do 550 r.

Međunarodni računovodstveni standardi, a i Zakon o računovodstvu propisuje obavezni postupak poduzetnika za slučaj nastanka statusnih promjena.

## V. PODJELA I PRIJENOS DIJELOVA IMOVINE

Podjela TEMPLAR provodi se odvajanjem dijela imovine tog društva, a da to društvo ne prestaje, na novo društvo RIVER SPA, koje je po svom pravnom obliku društvo s ograničenom odgovornošću, s pravnim posljedicama sveopćeg pravnog sljedništva.

Odvajanje imovine provesti će se na slijedeći način:

- a) TEMPLAR d.o.o. kao društvo koje se dijeli, zadržava imovinu i obveze kao što je navedeno u Diobenoj bilanci, koja je u prilogu br.2 Plana Podjele;

Diobena bilanca izgleda ovako:

-tablica 1

Opis	Templar d.o.o. na 31.12.2021.	River SPA d.o.o.	Templar d.o.o. (nakon podjele)
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>3.772.304,82</b>	<b>395.627,48</b>	<b>3.376.677,34</b>
<b>Nematerijalna imovina</b>	<b>200.593,83</b>	<b>0,00</b>	<b>200.593,83</b>
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	200.593,83	0,00	200.593,83
<b>Materijalna imovina</b>	<b>3.418.904,50</b>	<b>395.627,48</b>	<b>3.023.277,02</b>
Građevinski objekti	17.783,57	0,00	17.783,57
Postrojenja i oprema	1.464.388,30	329.437,69	1.134.950,61
Alati, pogonski inventar i transportna imovina	311.876,44	66.189,79	245.686,65
Ulaganje u nekretnine	1.624.856,19	0,00	1.624.856,19
<b>Dugotrajna financijska imovina</b>	<b>152.806,49</b>	<b>0,00</b>	<b>152.806,49</b>
Dani zajmovi, depoziti i slično	152.806,49	0,00	152.806,49
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>691.105,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>671.105,00</b>
<b>Zalihe</b>	<b>457.033,91</b>	<b>0,00</b>	<b>457.033,91</b>
Sirovine i materijal	457.033,91	0,00	457.033,91
<b>Potraživanja</b>	<b>129.549,83</b>	<b>0,00</b>	<b>129.549,83</b>
Potraživanja od kupaca	107.057,39	0,00	107.057,39
Potraživanja od države i drugih institucija	22.492,44	0,00	22.492,44
<b>Kratkotrajna financijska imovina</b>	<b>9.160,24</b>	<b>0,00</b>	<b>9.160,24</b>
Dani zajmovi, depoziti i slično	9.160,24	0,00	9.160,24
<b>Novac u banci i blagajni</b>	<b>95.361,02</b>	<b>20.000,00</b>	<b>75.361,02</b>
<b>PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRACUNATI PRIHODI</b>	<b>250.811,31</b>	<b>0,00</b>	<b>250.811,31</b>
<b>UKUPNO – AKTIVA</b>	<b>4.714.221,13</b>	<b>415.627,48</b>	<b>4.298.593,65</b>
<b>PASIVA</b>			
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	<b>682.178,36</b>	<b>415.627,48</b>	<b>266.550,88</b>
Temeljni (upisani) kapital	40.000,00	20.000,00	20.000,00
Revalorizacijske rezerve	0,00	0,00	0,00
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	540.869,99	395.627,48	145.242,51
Zadržana dobit	540.869,99	0,00	137.428,75
Dobit ili gubitak poslovne godine	101.308,37	0,00	101.308,37
Dobit poslovne godine	101.308,37	0,00	101.308,37
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>2.560.320,23</b>	<b>0,00</b>	<b>2.560.320,23</b>
Obveze za zajmove, depozite i sl.	295.936,85	0,00	295.936,85
Obveze prema bankama i dr. finan. institucijama	2.264.383,38	0,00	2.264.383,38
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>1.471.722,54</b>	<b>0,00</b>	<b>1.471.722,54</b>
Obveze prema dobavljačima	1.083.225,74	0,00	1.083.225,74
Obveze prema zaposlenicima	157.702,92	0,00	157.702,92
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	230.793,88	0,00	230.793,88
<b>UKUPNO – PASIVA</b>	<b>4.714.221,13</b>	<b>415.627,48</b>	<b>4.298.593,65</b>

b) na RIVER SPA d.o.o. kao novo društvo koje se osniva radi provođenja odvajanja prenosi se imovina pobliže navedena u prilogu br.2 Plana podjele.

Imovina koji pri podjeli preuzima novoosnovano društvo je slijedeća:

- u društvo RIVER SPA prema prilogu 2 Plana podjele prijenosi se imovina koja u naravi izgleda ovako:

-tablica 2

RB.	NAZIV	KONTO	NABAVA	NABAVNA VRUED.	OTPISANA VRIJED.	KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST
7	ŠATOR	03100	27.03.2015	94.556,83	28.367,04	66.189,79
12	ŠATOR VANJSKI GRIJANI	03140	10.11.2016	387.573,76	58.136,07	329.437,69
	UKUPNO			482.130,59	86.503,11	395.627,48

Ostala imovina i obveze razvidni su iz tablice 1. ovog izvješća.

#### Iznos doplate u novcu

Nema doplate u novcu.

#### VI. SMANJENJE TEMELJNOG KAPITALA I OMJER ZAMJENE UDJELA U DRUŠTVU KOJE SE DIJELI ( čl. 550b. , st2.t.4. ZTD)

TEMPLAR d.o.o. (kao društvo koje se dijeli) prije podjele imalo je temeljni kapital u iznosu 40.000,00 kn (slovima: četrdeset tisuća kuna) je bio podijeljen na četiri poslovna udjela:

- 1. Goran Mikinčić**, Osijek, Vijenac Ivana Meštrovića 33 , OIB: 74841384744, ima dva poslovna udjela i to :
  - Jedan poslovni udjel pod rednim brojem 1. u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (deset tisuća kuna)
  - Jedan poslovni udjel pod rednim brojem 3. u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (deset tisuća kuna)
- 2. Siniša Mikinčić**, Osijek, Daruvarska 84, OIB 80462229995, ima dva poslovna udjela i to:
  - Jedan poslovni udjel pod rednim brojem 2. u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (deset tisuća kuna)
  - Jedan poslovni udjel pod rednim brojem 4. u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (deset tisuća kuna)

U sklopu provedbe ovog Plana podjele, smanjuje se temeljni kapital TEMPLAR d.o.o. sa iznosa 40.000,00 kn (slovima: četrdeset tisuća kuna) za iznos 20.000,00 kn (slovima: dvadeset tisuća kuna) na iznos 20.000,00 kn (slovima: dvadeset tisuća kuna). Smanjenjem temeljnog kapitala prenose se poslovni udjeli i to Goran Mikinčić, Osijek, Vijenac Ivana Meštrovića 33 , OIB: 74841384744

prenosi jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kuna (deset tisuća kuna) redni broj 1. na novo društvo RIVER SPA d.o.o., Osijek, a Siniša Mikinčić, Osijek, Daruvarska 84, OIB 80462229995 prenosi jedan poslovni udjel u nominalnom iznosu od 10.000,00 kuna (deset tisuća kuna) redni broj 1. na novo društvo RIVER SPA d.o.o., Osijek.

Nakon prijenosa društvu TEMPAR d.o.o. Osijek ostaju poslovni udjeli kako slijedi:

1. **Goran Mikinčić**, Osijek, Vijenac Ivana Meštrovića 33, OIB: 74841384744, ima dva poslovna udjela i to:
  - Jedan poslovni udjel pod rednim brojem 3. u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (deset tisuća kuna) koji postaje redni broj 1.
2. **Siniša Mikinčić**, Osijek, Daruvarska 84, OIB 80462229995, ima dva poslovna udjela i to:
  - Jedan poslovni udjel pod rednim brojem 4. u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (deset tisuća kuna) koji postaje redni broj 2.

Društvo RIVER SPA koje se osniva u postupku podjele odvajanja s osnivanjem prenosi se imovina obveze kako je navedeno u tablici 1 poglavlja V, kao novo društvo, osniva se temeljnim kapitalom u iznosu od 20.000,00 (dvadeset tisuća kuna). Taj kapital nastaje smanjenjem temeljnog kapitala društva TEMPLAR d.o.o. Osijek, odnosno prenošenjem temeljnog kapitala u novo društvo. Članovi društva RIVER SPA postati će sa slijedećim poslovnim udjelima:

1. **Goran Mikinčić**, Osijek, Vijenac Ivana Meštrovića 33, OIB: 74841384744, ima dva poslovna udjela i to:
  - Jedan poslovni udjel pod rednim brojem 1. u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (deset tisuća kuna).
2. **Siniša Mikinčić**, Osijek, Daruvarska 84, OIB 80462229995, ima dva poslovna udjela i to:
  - Jedan poslovni udjel pod rednim brojem 2. u nominalnom iznosu od 10.000,00 kn (deset tisuća kuna).

## VIII IZVJEŠĆE REVIZORA OSINIVANJA - ZAKLJUČAK

1. Neto vrijednost ulaganja koja preuzimaju društva po diobenoj bilanci iskazani su realno i objektivno i odgovaraju vrijednosti koje je društvo imalo na dan diobene bilance.
2. Zbroj iznosa temeljnog kapitala društva koje se dijeli i društava nastalih diobom jednak je temeljnom kapitalu društva koje se dijeli prije diobe čime su osigurani uvjeti propisani člankom 550c ZTD.
3. Na temelju obavljenih postupaka Revizije sukladno međunarodnim standardom, uvažavajući gore navedeno, potvrđujemo početnu bilancu, temeljni kapital i njegovu raspodjelu, temeljenu na Odluci udjelničara.
4. Podjela Društva TEMPLAR d.o.o. može se obaviti prema predloženom Planu podjele, obzirom da su ispunjeni uvjeti iz čl.550.b do 550.p, Zakona o trgovačkim društvima.

U Osijeku, 10.02.2022.godine

**"WERKMANN"**  
d.o.o. za poslovne usluge  
OSIJEK

Ovlašteni revizor:

Eduard Werkmann



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Osijeku  
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: 18. R1-1/2022-3

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E  
R J E Š E N J E

Trgovački sud u Osijeku, po sucu Augustinu Jalšovec, u izvanparničnom postupku imenovanja revizora u postupku podjele i to odvajanje s osnivanjem u društvu TEMPLAR d.o.o., Osijek, Daruvarska 84, OIB 11015919734, MBS 030074512, kojeg zastupa punomoćnik Tihomir Zec, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Zec i partneri d.o.o. Osijek, dana 12. siječnja 2022.

riješio je

- I. TEMPLAR d.o.o., Osijek, Daruvarska 84, OIB 11015919734, MBS 030074512, predlaže postupak podjele i to odvajanje s osnivanjem.
- II. U skladu s odredbom čl. 40. i čl. 550.e Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93, 34/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 68/13, 110/15 i 40/19; u daljnjem tekstu: Zakon o trgovačkim društvima) radi revizije plana podjele iz t. 1. imenuje se WERKMANN d.o.o., Osijek, Ivana Gundulića 28.
- III. Predlagatelj je dužan revizoru staviti na raspolaganje svu potrebnu dokumentaciju i dati mu objašnjenja i pružiti dokaze da bi se revizija mogla obaviti.
- IV. O obavljenoj reviziji mora se sastaviti pisano izvješće u kojemu se moraju navesti okolnosti iz čl. 550.e. st. 3. Zakona o trgovačkim društvima. Revizorsko izvješće dostavlja se sudu (sudski registar u zbirku isprava) i upravi društva.
- V. Žalba protiv ovoga rješenja ne zadržava izvršenje.

Obrazloženje

1. TEMPLAR d.o.o., Osijek, Daruvarska 84, OIB 11015919734, MBS 030074512, je po punomoćniku, kao predlagatelj, dana 11. siječnja 2022. godine podnio prijedlog za imenovanje revizora u postupku podjele i to odvajanje s osnivanjem.

2. U postupku ocjene prijedloga utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti za imenovanje revizora, te je odlučeno kao u izreci rješenja u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima.

U Osijeku, 12. siječnja 2022.

Sudac  
Augustin Jalšovec

Dokument je elektronički potpisan:  
AUGUSTIN JALŠOVEC

Vrijeme potpisivanja:  
12-01-2022  
13:35:59

DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
2.5.4.97#130D48523337353839383131353532  
L=OSIJEK  
S=JALŠOVEC  
O=AUGUSTIN  
CN=AUGUSTIN JALŠOVEC



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može nezadovoljna stranka uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana pismeno u 3 primjerka putem ovog suda.

# PRILOG 5

RIVER SPA d.o.o., Osijek – POPIS RADNIKA čiji Ugovori o radu se prenose

1. FIKRETA ĐORĐIJEVSKI iz Osijeka, Prenjska 37, OIB: 47059552915
2. MARTINA KRATOFIL iz Šaptinovaca, Đurđevac, Zelena 9, OIB: 90093185489
3. PATRICK STEINER iz Sarvaša, Dravska 64, OIB: 25975825893
4. SUZANA KNEŽEVIĆ iz Ade, 4. juli 7, OIB: 63990032472
5. LIDIJA ŽALAC iz Osijeka, Bosutska 13, OIB: 09177768009
6. KATICA HOZIJAN iz Tvrđavice, Tvrđavica 145, OIB: 63090467759
7. ANA VECL MIHALJEVIĆ iz Osijeka, Dubrovačka 129, OIB: 27998004333
8. DAJANA FRANJKOVIĆ iz Brijesća, Duga ulica 122, OIB: 76482384152
9. PETRA KOLESARIĆ iz Ladimirevaca, Ive Lole Ribara 35, OIB: 2345591267
10. HRVOJE VUKOJEVIĆ iz Osijeka, Zrmanjska 25, OIB: 71669025129
11. ZLATKO SAJLER iz Čepina, Ruđera Boškovića 4 A, OIB: 57063238296
12. ČIZMADIJA DEJAN iz Osijeka, Opatijska 51 , OIB: 62314094615
13. CINDRIĆ ŽELJKO iz Osijeka, Jadranska 7, OIB : 38405762162
14. INAE GUEDES CABALLERO iz JUNDIAI, SAO PAULO

