

MOJ VAPOR d.o.o sa sjedištem u Splitu, Kupreška 82, OIB: 66288371579, zastupano po direktoru Ivanu Koljaninu, kao podzakupodavac (dalje u tekstu: **Podzakupodavac**)

i
ELLA UGOSTITELJSTVO d.o.o. sa sjedištem u Zadru, Elizabete Kotromanić 11, OIB: 60276634439, zastupano po direktorici Mihaeli Novac, kao podzakupnik (dalje u tekstu: **Podzakupnik**) s druge strane

suglasnošću volja dana 10.06.2017. godine (slovima: deseti lipnja dvije tisuće sedamnaeste godine) u Zadru, zaključuju sljedeći: -----

UGOVOR O PODZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Predmet Ugovora

Strane ovog Ugovora suglasnošću volja utvrđuju: -----

- 1.1. - da je Podzakupodavac, jedini i isključivi zakupnik poslovnog prostora položenog u prizemlju zgrade sagrađene na čest. zem. 10491 K.O. Zadar, anagrafske oznake i broja Elizabete Kotromanić 11 u Zadru, ukupne korisne površine 299,60 m² (slovima: dvjesto devedeset devet metara i šezdeset centimetara kvadratna), poznatog kao bivši restoran „Dalmacija“. -----
- 1.2. - da poslovni prostor iz čl.1.st.1. (slovima: članka prvog stavka prvog) ovog Ugovora u trenutku zaključenja ovog Ugovora nije opterećen ikakvim knjižnim i/ili vanknjižnim teretima, te da se u trenutku zaključenja ovog Ugovora ne vodi bilo koji sudski i/ili upravni i/ili ikakav drugi postupak kojem je predmet nekretnina koja je predmet ovog Ugovora, a koji bi na kakav način mogli utjecati na prava Podzakupnika koja isti ima steći temeljem ovog Ugovora. -----
- 1.3. - da utvrđenje iz čl.1.st.2. (slovima: članka prvog stavka drugog) ovog Ugovora proizlazi iz zemljišnoknjižnog izvotka za predmet podzakupa, izvornik kojeg izvotka je Podzakupodavac predočio Podzakupniku na dan zaključenja ovog Ugovora. -----

Članak 2.

Podzakup i trajanje podzakupa

- 2.1. Sukladno utvrđenjima iz članka 1. ovog Ugovora, Ugovorne strane suglasnošću volja utvrđuju da je predmet ovog Ugovora podzakup dijela poslovnog prostora opisanog i navedenog u čl.1.st.1. (slovima: članku prvom stavku prvom) ovog Ugovora, i to **dijela od ukupno 242,42 m² navedenog poslovnog prostora**. -----
- 2.2. Ugovorne strane suglasnošću volja ugovaraju, a Podzakupodavac izjavljuje da Podzakupnika ovlašćuje da u poslovnom prostoru može obavljati turističko-ugostiteljsku djelatnost u njenom najširem smislu. -----
- 2.3. Ugovorne strane suglasnošću volja utvrđuju da je ovaj Ugovor zaključen na određeno vrijeme i to u trajanju od 11 g. i 10 mj.(slovima: jedanaest godina i deset mjeseci) -----
- 2.4. Ugovorne strane suglasnošću volja utvrđuju da se ovaj Ugovor ima primjenjivati, odnosno da podzakup počinje teći od 01.03.2017. godine (slovima: prvi ožujka dvije tisuće sedamnaeste

godine), a traje do 31.12.2028. godine (slovima: trideset prvi prosinca dvije tisuće dvadeset osme godine) -----

- 2.5. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Podzakupnik zadržava pravo prvo-podzakupa poslovnog prostora u periodu nakon isteka trajanja ovog Ugovora.-----

Članak 3.

Podzakupnina -----

- 3.1. Ugovorne strane suglasnošću volja utvrđuju da mjesečna podzakupnina za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora iznosi 8.091,59 Eur-a (slovima: osam tisuća i devedeset jedan euro i pedeset devet euro centi) u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju HNB-a na dan plaćanja, za prvu godinu podzakupa.-----
- 3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je podzakupnina ugovorena kao fiksna / napromjenjiva za prvu godinu trajanja Ugovora, dok se u preostalom razdoblju, a nakon isteka prvih 12 mjeseci povećava za svaku narednu godinu trajanja Ugovora, sve na podlozi visine podzakupa iz protekle godine za naredno jednogodišnje razdoblje, i to u visini od 3 % (slovima: tri postotna poena). -----
- 3.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se na kunski iznos podzakupnine pribraja i porez na dodanu vrijednost, čije podmirenje je obveza Podzakupnika. -----
- 3.4. Podzakupnik je dužan ugovorenu podzakupninu plaćati mjesečno, najkasnije do 20.-tog (slovima: dvadesetog) u mjesecu za tekući mjesec, po tečaju na dan ispuštanja računa i to uplatom obračunatog kunskog iznosa u korist žiro računa Podzakupodavca.-----

Članak 4.

Redoviti troškovi glede poslovnog prostora -----

- 4.1. Podzakupnik se obvezuje plaćati sve tekuće režijske troškove koji nastanu za vrijeme korištenja poslovnog prostora, i to na ime utroška električne energije, utroška vode, troška komunalne naknade, troška spomeničke rente, troška odvoza komunalnog otpada, troška reklamne zastavice i dr. -----
- 4.2. Troškove iz čl.4.st.1. (slovima: članka četvrtog stavka prvog) obračunava Podzakupodavac, po isteku mjeseca na koji se ti troškovi odnose, a Podzakupnik je iste dužan platiti u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana ispostave specificiranog obračuna. -----
- 4.3. Troškove iz čl.4.st.1. (slovima: članka četvrtog stavka prvog) neće obračunavati Podzakupodavac, ukoliko ih Podzakupnik plaća izravno društvu, tijelu ili ustanovi kojem uplata pripada. -----
- 4.4. Podzakupnik se obvezuje troškove navedene u čl.4.st.1. (slovima: članku četvrtom stavku prvom) ovog Ugovora platiti bez odgode po zaprimanju računa, odnosno najkasnije do datuma dospijeca. -----
- 4.5. Podzakupnik se obvezuje snositi i troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, s time da se pod tekućim održavanjem smatra čišćenje, sitniji popravci na instalacijama, zamjena žarulja na rasvjetnim tijelima i slično -----

- 4.6. Podzakupnik je dužan o svom trošku izvršiti sanaciju oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom vezano za djelatnosti Podzakupnika u istom poslovnom prostoru. -----
- 4.7. Podzakupnik je dužan podzakupljeni poslovni prostor koristiti s pažnjom dobrog domaćina. ----

Članak 5.

Vanredni troškovi glede poslovnog prostora -----

- 5.1. Podzakupodavac je dužan snositi sve troškove vanrednog održavanja poslovnog prostora. Pod vanrednim održavanjem poslovnog prostora smatra se osobito saniranje puknuća cijevi, veći popravci na instalacijama, te svi ostali značajniji popravci i zahvati koji su nužni za otklanjanje kvarova i/ili oštećenja koja nisu prouzročena usljed uobičajenog obavljanja turističko-ugostiteljske djelatnosti od strane Podzakupnika. -----
- 5.2. Ako za vrijeme trajanja podzakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, izvrše popravci koji padaju na teret Podzakupodavca (puknuća cijevi, instalacije, vodovod i sl.), Podzakupodavac je dužan bez odgađanja izvršiti sve navedene popravke. -----
- 5.3. Podzakupnik je dužan odmah obavijestiti Podzakupodavca o nužnim popravcima u poslovnom prostoru i na zajedničkim djelovima zgrade, koje je dužan snositi Podzakupodavac, osim u slučaju ako su ta oštećenja i kvarovi nastali Podzakupnikovom namjerom, grubom nepažnjom, nemarnim ili nestručnim korištenjem poslovnog prostora i uređaja u poslovnom prostoru, u kojim slučajevima je troškove tih popravaka dužan snositi Podzakupnik. -----
- 5.4. Ako Podzakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, Podzakupnik ima pravo na teret Podzakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti Ugovor o podzakupu. -----

Članak 6.

Stvarni i pravni nedostaci -----

- 6.1. Podzakupodavac potpisom ovog Ugovora, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću jamči Podzakupniku da je jedini, isključivi i zakoniti zakupnik poslovnog prostora koji predstavlja predmet zakupa i time ovlašten sklopiti ovaj Ugovor, te da na predmetu podzakupa u trenutku zaključenja ovog Ugovora, ne postoje ikakvi zemljišno-knjižni tereti ili van-knjižni tereti, te da također nisu preuzete ikakve obveze koje bi na bilo koji način mogle ograničiti vlasništvo Podzakupodavca ili nesmetani posjed i obavljanje poslovne djelatnosti Podzakupnika, odnosno koje bi na bilo koji način mogle ograničiti ili ugroziti potpunu konzumaciju odredbi ovog Ugovora. -----

Članak 7.

Uvođenje u posjed -----

- 7.1. Ugovorne strane potvrđuju da je Podzakupodavac na dan 01.03.2017. godine (slovima: prvi ožujka dvije tisuće sedamnaeste godine) Podzakupnika uveo u materijalni i zakonit posjed poslovnog prostora slobodnog od osoba i svih stvari koje bi Podzakupnika na bilo koji način mogle ometati ili ograničavati u obavljanju njegove poslovne djelatnosti. -----

Članak 8.

Preinaka-adaptacija poslovnog prostora -----

- 8.1. Poslovni prostor opisan i naveden u čl.1.st.1. (slovima: članku prvom stavku prvom) ovog Ugovora, Podzakupnik je pregledao i preuzeo u viđenom stanju na dan preuzimanja, o čemu

strane nisu sastavljale posebni primopredajni zapisniku o utvrđenju stanja poslovnog prostora. -

- 8.2. Eventualna ulaganja koja su nužna, svrsishodna i/ili korisna za obavljanje turističko-ugostiteljske djelatnosti izvršit će Podzakupnik o svom trošku. -----
- 8.3. Ugovorne strane suglasnošću volja utvrđuju da Podzakupnik za svaku značajniju preinaku – adaptaciju poslovnog prostora mora prethodno dobiti pisanu suglasnost Podzakupodavca. Pod značajnijom preinakom – adaptacijom smatraju se veći zahvati ili promjene na poslovnim prostorima kao npr. izmjena ili uređenje podnih obloga, izmjena prozora i/ili vrata, izmjena sanitarnih čvorova i sl. -----
- 8.4. Smatra se da je Podzakupodavac dao suglasnost za preinake iz stavka 3. ovoga članka ako je pisano obaviješten o namjeri izvođenja radova, a tome se u roku od 15 dana od prijema obavijesti nije pisano usprotivio. -----
- 8.5. Za izvođenje manjih preinaka – adaptacija poslovnog prostora, Podzakupniku nije potrebna prethodna pisana suglasnost Podzakupodavca. Pod manjim preinakama – adaptacijama smatraju se manji zahvati ili promjene na poslovnom prostoru kao npr. izmjena rasvjetnih tijela, promjena razmještaja ugradbenog inventara i sl. -----
- 8.6. Ugovorne strane suglasnošću volja utvrđuju da Podzakupnik na temelju ovog Ugovora, a bez ikakve prethodne suglasnosti Podzakupodavca može u poslovni prostor unijeti namještaj i uređaje/opremu potrebne za obavljanje turističko-ugostiteljske djelatnosti u njenom najširem smislu. -----
- 8.7. Podzakupodavac potpisom ovog Ugovora Podzakupniku daje izričitu suglasnost u svezi traženja potrebnih dozvola za rad, prethodnih i konačnih suglasnosti nadležnih institucija i ureda. -----
- 8.8. Ugovorne strane suglasno utvrđuju, da je Podzakupodavac već prilikom uvođenja Podzakupnika u posjed poslovnog prostora istom predao/dostavio svu relevantnu dokumentaciju koju posjeduje, a koja Podzakupniku može biti relevantna ili potrebna pri preuzimanju/traženju minimalnih tehničkih uvjeta za obavljanje njegove poslovne djelatnosti. -

Članak 9.

Prijenos ugovora

- 9.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju da za vrijeme trajanja ovog Ugovora, dođe do raskida Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji predstavlja predmet ovog Ugovora, te time Podzakupodavac izgubi svoju aktualnu pravnu poziciju, ista okolnost ne utječe na valjanost i/ili egzistenciju ovog Ugovora, te da će u tom slučaju u pravnu poziciju Podzakupodavca stupiti ili izvorni vlasnik poslovnog prostora ili novi Zakupnik istog.-----
- 9.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju ako na strani Podzakupnika nastupe promjenjene okolnosti zbog kojih više nije u mogućnosti biti u poziciji Podzakupnika poslovnog prostora iz čl.1.st.1. (slovima: članka prvog stavka prvog), isti može imenovati drugu fizičku ili pravnu osobu koja će stupiti u ovaj ugovor, odnosno u pravnu poziciju Podzakupnika, sve pod jednakim uvjetima kako je to definirano ovim Ugovorom spram

Podzakupnika.-----

Članak 10.

Prestanak Ugovora o podzakupu -----

- 10.1. Ovaj Ugovor o podzakupu može prestati istekom trajanja podzakupa, otkazom i raskidom Ugovora definiranog člankom 12. ovog Ugovora, te u slučaju više sile. -----

Članak 11.

Vraćanje prostora -----

- 11.1. Ugovorne strane suglasnošću volja utvrđuju da je obveza Podzakupnika po isteku podzakupa i to posljednjeg dana ugovornog odnosa, Podzakupodavcu predati poslovni prostor naveden i opisan u čl.1.st.1. (slovima: članku prvom stavku prvom) ovog Ugovora, slobodne od stvari i osoba u stanju u kakvom ih je preuzeo, pogoršanom samo za stupanj uobičajenog korištenja. ---
- 11.2. Sve dopuštene rekonstrukcije, adaptacije i druge poboljšice u poslovnom prostoru predaju se Podzakupodavcu, bez obveze na povrat uložениh sredstava Podzakupniku. -----
- 11.3. Sve stvari i opremu koje je Podzakupnik unio u poslovni prostor, a koje su odnosive bez štete po poslovni prostor i koje nisu ugrađene u poslovni prostor, Podzakupnik ima pravo odnijeti po isteku ugovornog odnosa. Podzakupnik može odnijeti sav pokretni inventar i opremu koje je unio, dok se obvezuje u prostorima ostaviti opremu koja je ugrađena i nije podobna za demontiranje (kao instalacije, podovi, zatvori i sl.), uz podmirenje svih tekućih troškova koji terete predmetne prostore, o čemu će ugovorne strane sačiniti posebni zapisnik. -----

Članak 12.

Otkaz i Raskid Ugovora -----

- 12.1. Ovaj Ugovor o podzakupu poslovnog prostora može po osnovu otkaza prestati i prije isteka razdoblja od 12 (slovima: dvanaest) godina, s tim da je mogućnost otkaza Ugovora predviđena samo u slučajevima kada obje Ugovorne strane uredno ispunjavaju svoje ugovorne obveze. ----
- 12.2. U slučaju otkazivanja ugovora, Ugovorne strane ugovaraju obvezatno poštivanja otkaznog roka u trajanju od 3 (slovima: tri) mjeseca.-----
- 12.3. Ovaj Ugovor o podzakupu poslovnog prostora može po osnovi raskida prestati i prije isteka razdoblja od 12 (slovima: dvanaest) godina, bez obveze poštivanja otkaznog roka, s tim da je mogućnost raskida predviđena na strani Podzakupodavca, i to samo u slučajevima ako Podzakupnik uredno ne ispunjava svoje ugovorne obveze, pri čemu se misli na kašnjenje s plaćanjem zakupnine i/ili režijskih troškova dulje od 30 (slovima: trideset) dana od dana dospijeca pojedinog plaćanja. -----
- 12.4. Ovaj Ugovor o zakupu na osnovu otkaza prestaje istekom predviđenog otkaznog roka.-----
- 12.5. Ovaj Ugovor će se automatski/po samom zakonu/bez posebne obavijesti, raskinuti u slučaju ako Podzakupnik zakasni sa plaćanjem ugovorene podzakupnine i/ili režijskih troškova dulje od 60 (slovima: šezdeset) dana.-----
- 12.6. Podzakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ukoliko bi Podzakupnik i poslije pisane opomene Podzakupodavca koristio poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosio značajniju štetu. ---

Članak 13.

Obavijesti

- 13.1. Sve obavijesti se imaju dostavljati u pisanom obliku, preporučenom poštom s povratnicom na adrese navedene u zaglavlju ovog Ugovora, odnosno osobnom dostavom na adresu poslovnog prostora koji predstavlja predmet podzakupa. Svi rokovi navedeni u ovom Ugovoru o podzakupu počinju teći idućeg dana od dana kada ugovorna strana kojoj se obavijest dostavlja, potvrdi primitak obavijesti potpisom i ovjerom povratnice, odnosno u slučaju osobne dostave na adresu predmeta podzakupa, kada ugovorna strana kojoj se obavijest dostavlja svojim potpisom na pisanoj potvrdi, potvrdi primitak te obavijesti. -----
- 13.2. Ugovorne strane preuzimaju obvezu primati sve obavijesti predviđene ovim Ugovorom, kao i ostale obavijesti glede poslovnog prostora navedenog i opisanog u čl.1.st.1. (slovima: članku prvom) ovog Ugovora, na adrese iz zaglavlja ovog Ugovora, odnosno na adresi poslovnog prostora koji predstavlja predmet podzakupa. -----
- 13.3. U slučaju promjene adresa iz zaglavlja ovog Ugovora, ugovorne strane se obvezuju pisano, na nedvojben način izvijestiti drugu ugovornu stranu o predmetnoj promjeni. -----
- 13.4. Ukoliko zadnji dan bilo kojeg roka iz ovog Ugovora pada u nedjelju, na blagdan ili bilo koji neradni dan, rok ističe prvog idućeg radnog dana u ponoć, ako nije drugačije određeno pisanim sporazumom između Ugovornih strana. -----

Članak 14.

Viša sila

- 14.1. Ovaj Ugovor o podzakupu poslovnog prostora prestat će i prije isteka razdoblja od 12 (slovima: dvanest) godina, u slučaju više sile, i to bez obveze poštivanja otkaznih rokova. -----
- 14.2. Viša sila označava takav slučaj kada zbog okolnosti koje su izvan razumne kontrole ugovornih strana, odnosno zbog uzroka koji se nije mogao predvidjeti, izbjeći ili otkloniti (poplave, požari, štrajkovi, epidemije, vladina ograničenja, radnje civilnih ili vojnih vlasti, ratovi, pobune, potresi, oluje i sl.), a zbog kojih razloga, ne svojom krivnjom, Podzakupnik nije u mogućnosti koristiti poslovni prostor za obavljanje registrirane djelatnosti. -----
- 14.3. Ugovorne strane suglasnošću volja ostavljaju mogućnost da usljed nastupa nekog slučaja koji potpada pod višu silu, ukoliko to bude moguće, posebnim pisanim aneksom drugačije ugovore neke od odredbi ovog Ugovora. -----

Članak 15.

Naslovi odredaba

- 15.1. Naslovi nad pojedinim odredbama sadržanim u ovom Ugovoru služe samo u svrhu lakšeg snalaženja i nemaju značenje za određivanje sadržaja tih odredbi. -----

Članak 16.

Ovršnost Ugovora

- 16.1. Ugovorne strane su suglasne da je ovaj Ugovor ima svojstvo ovršne isprave u smislu odredbe čl. 54. (slovima: članka pedeset četvrtog) i čl.59. (slovima: članka pedeset devetog) Zakona o javnom bilježništvu. -----

- 16.2. Sukladno utvrđenju iz čl. 16.st. 1. (slovima: članka šesnaest stavka prvog) ovog Ugovora, Podzakupnik potpisom ovog Ugovora izričito i neopozivo ovlašćuje Podzakupodavca da, temeljem ovog Ugovora, može radi ostvarenja dužne činidbe ili ispražnjenja poslovnog prostora od osoba i stvari ili naplate podzakupnine nakon dospjelih obveza ili radi neplaćenog poreza, neposredno provesti prisilnu ovrhu na pokretnim i nepokretnim stvarima Podzakupnika, dionicama i drugim imovinskim pravima zakupnika, kao i na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili druge pravne osobe koja obavlja poslove platnog prometa odnosno u svrhu ispražnjenja poslovnog prostora pred nadležnim sudom.-----
- 16.3. Podzakupnik ovlašćuje Podzakupodavca da kod javnog bilježnika, bez njegovog sudjelovanja ishodi klauzulu ovršnosti u slučaju dospelosti potraživanja ili činidbe.-----
- 16.4. Smatra se da je potraživanje dospjelo istekom roka za plaćanje podzakupnine odnosno istekom podzakupnog odnosa.-----

Članak 17.

- 17.1. Ako pojedine odredbe ovog ugovora budu ili jesu nevaljane ili neodržive, to neće utjecati na valjanost ostalih odredbi. U tom slučaju stranke su obvezne nevažeću ili neodrživu odredbu zamijeniti odredbom koja je po svom ekonomskom značenju najbliža odredbi koja je postala nevažeća ili neodrživa. -----
- 17.2. Za sve izmjene i dopune ovog Ugovora potreban je pisani oblik, te sve izjave (obavijest o otkazu i sl.) date u svezi s ovim Ugovorom moraju biti u pisanom obliku. -----
- 17.3. Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne sporove koji bi proizašli iz ovog Ugovora, nastojati riješiti sporazumno. U slučaju da se sporazum ne može postići, utvrđuje se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zadru. -----
- 17.4. Ugovorne strane su zajednički i dogovorno sudjelovale u sastavu ovog Ugovora, te u znak suglasnosti sa svim navedenim u ovom Ugovoru vlastoručno isti i potpisuju, i to neposredno ispod posljednjeg reda teksta, a na ovoj stranici na za to posebno naznačenom mjestu, pri čemu će javnobilježnička solemnizacija (potvrda) uslijediti odmah po potpisivanju. -----
- U Zadru, dana 10.06.2017. godine (slovima: deseti lipnja dvije tisuće sedamnaeste godine)-----

za Podzakupodavca:


IVAN KOLJANIN

MOJ VAPOK
d.o.o.
SPLIT

za Podzakupnika:


MIHAELA NOVAC

ELLA UGOSTITELJSTVO
d.o.o.
ZADAR