

HOTELI JADRAN d.d. Ploče, Trg kralja Tomislava 16, upisano u registar Trgovačkog suda u Dubrovniku, s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 060040135, OIB: 1809927689, koje u ovom ugovoru zastupa član uprave Ivica Pucl, u daljnjem tekstu: zakupodavac,

i

JADRAN LAGUNA d.o.o. za hotelijerstvo, Gradac, Jadranska 16, upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu, s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 060242531, OIB: 40661124578, koje zastupa član uprave Anton Glumac, u daljnjem tekstu: zakupnik,

dana 10.01.2010. godine sklapaju

U G O V O R O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Predmet ugovora

Članak 1.

Zakupodavac daje, a zakupnik uzima u zakup objekt hotela „Laguna“ u Gradcu, Jadranska 16. Poslovni prostor u naravi predstavlja hotel „Laguna“ s opremom i inventarom osposobljen za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Zakupljeni poslovni prostor zakupnik može koristiti isključivo za obavljanje ugostiteljske djelatnosti. Prije početka obavljanja djelatnosti zakupnik na svoje ime mora ishoditi propisane dozvole za rad.

Članak 2.

Sukladno potrebama djelatnosti, a po prethodno pribavljenoj pisanoj suglasnosti zakupodavca, zakupnik je ovlašten u poslovnom prostoru izvesti radove na uređenju prostora. Prije započinjanja bilo kakvih radova zakupnik mora zakupodavcu na suglasnost u pisanom obliku dostaviti tehnički opis radova koje namjerava poduzeti, (ako je potrebno i s projektom), te sačekati pisanu suglasnost zakupodavca

Svi troškovi eventualnog uređenja prostora padaju na teret zakupnika.

Vrijeme trajanja ugovora

Članak 3.

Zakupni odnos strane ugovaraju u trajanju od 10 godina. Zakupni odnos zasnovan ovim ugovorom počinje teći 01. siječnja 2010. godine, a ističe 01. siječnja 2020. godine.

Ukoliko zakupodavac odluči iznajmljivati poslovni prostor i po isteku ovog ugovora, zakupnik ima pravo prvozakupa, ukoliko prihvati ponuđenu zakupninu.

Zakupnina i ostali troškovi

Članak 4.

Za predmetni poslovni prostor stranke, za prve tri godine trajanja zakupa, ugovaraju godišnju zakupninu u iznosu od 2.400.000 (dvamilijunačetiristo)kuna.

Ugovorenu zakupninu, uvećanu za PDV, zakupnik se obvezuje zakupodavcu plaćati u nejednakim mjesečnim obrocima u roku 15 dana od dana izdavanja fakture, i to:

- mjesečna zakupnina za mjesece siječanj, veljaču, ožujak, studeni i prosinac ugovara se u iznosu od 2% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 48.000,00 kn + PDV
- mjesečna zakupnina za mjesece travanj i svibanj ugovara se u iznosu od 5% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 120.000,00 kn + PDV
- mjesečna zakupnina za mjesec listopad ugovara se u iznosu od 10% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 240.000,00 kn + PDV
- mjesečna zakupnina za mjesece lipanj i rujanj ugovora se u iznosu od 15% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 360.000,00 kn + PDV
- mjesečna zakupnina za mjesece srpanj i kolovoz ugovara se u iznosu od 20% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 480.000,00 kn + PDV.

gl

Ugovorenu godišnju zakupninu iz st.1. za tekuću godinu zakupac se obvezuje u cijelosti platiti najkasnije do 15. siječnja naredne godine.

Prije isteka treće godine zakupa, stranke će dodatkom ovom ugovoru utvrditi zakupninu za naredne godine.

Članak 5.

Pored zakupnine zakupnik se obvezuje izravno podmirivati sve pripadajuće troškove vezane za gospodarsko korištenje poslovnog prostora, (komunalnu naknadu, utrošak vode, električne energije i slično).

Zakupnik će se temeljem ovog ugovora, svim poslovnim subjektima legitimirati kao zakupnik/ovlaštenik poslovnog prostora, pa će se izravno zadužiti za plaćanje komunalne naknade, utrošene električne energije, vode, i drugih troškova.

Temeljem ovog ugovora zakupnik je ovlašten na svoje ime ishoditi i telefonski priključak, i izravno podmirivati telefonske usluge.

Dokaze o izvršenim plaćanjima troškova zakupnik je dužan predočiti zakupodavcu po njegovom pozivu.

Ostale odredbe

Članak 6.

Zakupodavac se obvezuje za čitavo vrijeme važenja ovog ugovora zaključiti policu osiguranja i plaćati premije osiguranja za poslovni prostor koji je predmet zakupa za uobičajene rizike. Za slučaj da na poslovnom prostoru nastane šteta iz osiguranih rizika, svi prihodi od polica bit će upotrijebljeni za sanaciju nastalih šteta na samom poslovnom prostoru.

Osiguranje opreme poslovnog prostora i ostale imovine, obveza je zakupnika.

Članak 7.

Sva oprema koju zakupnik ugradi u predmetni poslovni prostor ostaje u njegovom vlasništvu, te ih ima pravo demontirati i ukloniti po vlastitoj odluci za čitavo vrijeme važenja ugovora.

Članak 8.

Zakupnik je dužan po prestanku važenja ovog ugovora predati zakupodavcu objekte i opremu u ispravnom stanju, uzevši u obzir promjene nastale uobičajenom uporabom stvari.

Članak 9.

Pri sklapanju ovog ugovora stranke će sastaviti primopredajni zapisnik o stanju poslovnog prostora, koji će sadržavati slijedeće:

1. Vizualni opis stanja poslovnog prostora
2. Popis svih osnovnih sredstava prema poslovnim knjigama, (objekti, oprema, inventar)
3. Stanje brojila električne energije
4. Stanje brojila za vodu

Za čitavo vrijeme trajanja zakupa zakupnik je dužan s dužnom pažnjom održavati zakupljeni prostor, opremu i inventar.

Troškove investicijskog održavanja objekata i opreme snosi zakupnik, a ovi radovi izvodit će se isključivo prema odluci zakupodavca.

Prestanak zakupnog odnosa

Članak 10.

Ovaj ugovor može prestati na jedan od slijedećih načina:

1. Otkazom od strane zakupodavca u slučaju propuštanja plaćanja godišnje najamnine, ili troškova koji terete korištenje poslovnog prostora, uz otkazni rok od dva mjeseca

2. Istekom vremena na koji je ugovor zaključen
3. Sporazumom stranaka u svako vrijeme
4. Zakupodavac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj ugovor na štetu zakupnika, ako zakupnik koristi poslovni prostor protivno ovom ugovoru, ili poslovnom prostoru, zajedničkim prostorijama i uređajima nanosi znatnu štetu, uz uvjet da prethodno upozori zakupnika na postupanje protivno odredbama ugovora i pozove ga na pravilno izvršavanje obveza iz ugovora. Ukoliko i nakon ovog upozorenja zakupnik nastavi s kršenjem odredbi ugovora zakupodavac je ovlašten raskinuti ovaj ugovor
5. Zakupodavac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj ugovor ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, površina ili namjena poslovnog prostora.

Završne odredbe

Članak 11.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupodavac ima pravo, za slučaj neurednog ispunjenja obveza od strane zakupnika, jednostrano otkazati ugovor i u otkazu ugovora navesti dan raskida ugovora, koji dan ne može biti manji od 15 dana. Ukoliko zakupnik u ostavljenom roku ne oslobodi poslovni prostor i preda ga zakupodavcu, zakupodavac može pristupiti prisilnoj ovrsi, a ovlašten je i spriječiti zakupnika u obavljanje djelatnosti. Ovo sprječavanje nastavka djelatnosti neće se i ne može smatrati smetanjem posjeda zakupnika.

Potpisom na ovom ugovoru zakupnik ovlašćuje zakupodavca da može temeljem ovog ugovora provesti i prisilnu ovrhu radi predaje poslovnog prostora, a za slučaj otkaza ugovora o zakupu, sukladno odredbama ovog ugovora.

Članak 12.

Stranke su suglasne da će sve eventualne sporove koji bi proizašli iz ovog ugovora pokušati riješiti mimim putem, a ako to ne uspiju podvrći ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Makarskoj.

Članak 13.

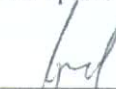
Ovaj ugovor je sastavljen u 5 jednakovrijednih primjerka od kojih dva primjerka za zakupodavca, a tri primjerka za zakupnika. Stranke su ugovor pročitale, ustanovile da predstavlja njihovu pravu volju, pa ga u znak prihvatanja i suglasnosti vlastoručno potpisuju zakonski zastupnik zakupodavca i zakupnik.

Članak 14.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa a primjenjuje se od 01.01.2010. godine.

HOTELI JADRAN d.d.

Član uprave


Ivica Pucl

Bes. 44/10

JADRAN LAGUNA d.o.o.

Član uprave


Anton Glumac

JADRAN LAGUNA d.o.o.
Gradac, Jadranska 16

HOTELI JADRAN d.d. Gradac, Jadranska 2, OIB:1809927689, zastupan po direktoru Nives Grzunov, kao zakupodavac (dalje: zakupodavac)

I

JADRAN LAGUNA d.o.o. Gradac, Jadranska 16, OIB: 40661124578, zastupan po direktoru Vlado Pejković kao zakupnik (dalje: zakupnik)

zaključili su u Gradcu dana 31.12.2012. sljedeći

ANEX 1. UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 10.01.2010. zaključile Ugovor o zakupu poslovnog prostora (dalje:Ugovor) , predmet kojega je zakup hotela "Laguna" nalazećeg u Gradcu na adresi Jadranska 16, pod uvjetima i na način određen odredbama ugovora.

Članak 2.

Ovim anexom ugovorne strane sporazumno mijenjaju čl.4. Ugovora koji se odnosi na zakupninu, tako da isti sada glasi:

" Za predmetni poslovni prostor stranke za prvu godinu trajanja zakupa, tj. 2013 godinu, ugovaraju godišnju zakupninu u iznosu od 1.296.600,00 kn+ PDV, koju se zakupnik obvezuje zakupodavcu plaćati u nejednakim obrocima u roku 15 dana od dana izdavanja fakture, sukladno dalje navedenoj dinamici plaćanja:

- iznos od 36.800,00 kn + PDV dospijeva na plaćanje u siječnju 2013
- iznos od 36.800,00 kn + PDV dospijeva na plaćanje u veljači 2013
- iznos od 92.000,00 kn + PDV dospijeva na plaćanje u ožujku 2013
- iznos od 92.000,00 kn + PDV dospijeva na plaćanje u travnju 2013
- iznos od 276.000,00 kn + PDV dospijeva na plaćanje u svibnju 2013
- iznos od 368.000,00 kn + PDV dospijeva na plaćanje u lipnju 2013
- iznos od 368.000,00 kn + PDV dospijeva na plaćanje u srpnju 2013.

Za narednu godinu trajanja zakupa, odnosno za 2014 godinu, zakupnina se ugovara u godišnjem iznosu od 1.840.000,00 kn + PDV, koja će se plaćati u nejednakim mjesečnim obrocima u roku 15 dana od dana izdavanja fakture, kako slijedi:

- mjesečna zakupnina za mjesec siječanj, veljača i prosinac ugovara se u iznosu od 2% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 36.800,00 kn + PDV
- mjesečna zakupnina za mjesec studeni ugovora se u iznosu od 4% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 73.600,00 kn + PDV,
- mjesečna zakupnina za mjesec ožujka, travanj, rujan i listopad ugovora se u iznosu od 5% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 92.000,00 kn + PDV,
- mjesečna zakupnina za mjesec svibanj i kolovoz ugovora se u iznosu od 15% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 276.000,00 kn + PDV,
- mjesečna zakupnina za mjesec lipanj i srpanj ugovora se u iznosu od 20% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 368.000,00 kn + PDV.

Ugovorenu godišnju zakupninu iz st.1. i 2. za tekuću godinu zakupac se obvezuje u cijelosti platiti najkasnije do 15. siječnja naredne godine.

Prije isteka treće godine zakupa , stranke će dodatkom ovom Ugovoru utvrditi zakupninu za naredne godine."

Članak 3.

Ostale odredbe Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 28.03.2009. ostaju neizmjenjene. Ovaj Anex stupa na snagu danom potpisa, a primjenjuje se od 01.01.2013.

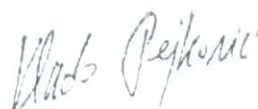
Članak 4.

Ovaj Anex sastavljen je u dva istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po jedan.

HOTELI JADRAN d.d.
Nives Grzunov, direktor


Hoteli Jadran d.d.
Jadranska 2, GRADAC 1

JADRAN LAGUNA d.o.o.
Vlado Pejković, direktor



JADRAN LAGUNA d.o.o.
Gradac, Jadranska 16

HOTELI JADRAN d.d. Gradac, Jadranska 2, OIB:1809927689, zastupan po direktoru Nives Grzunov, kao zakupodavac (dalje: zakupodavac)

|

JADRAN LAGUNA d.o.o. Gradac, Jadranska 16, OIB: 40661124578, zastupan po direktoru Vlado Pejčković kao zakupnik (dalje: zakupnik)

zaključili su dana 31.12.2014. sljedeći

ANEX 2. UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 10.01.2010. zaključile Ugovor o zakupu poslovnog prostora (dalje:Ugovor) , predmet kojega je zakup hotela "laguna" nalazećeg u Gradcu na adresi Jadranska 16, pod uvjetima i na način određen odredbama ugovora, te da su dana 31.12.2012. zaključile Anex 1 Ugovora o zakupu.

Članak 2.

Ovim anexom ugovorne strane sporazumno mijenjaju stavak 2 članka 4. Ugovora koji se odnosi na zakupninu u 2014 i 2015, tako da isti sada glasi:

" Za naredne dvije godine trajanja zakupa, odnosno za 2014 i 2015 godinu, zakupnina se ugovora u godišnjem iznosu od 1.840.000,00 kn + PDV, koja će se plaćati u nejednakim mjesečnim obrocima u roku od 15 dana od dana izdavanja fakture, sukladno niže navedenoj dinamici plaćanja i to:

- mjesečna zakupnina za mjesec siječanj, veljača i prosinac ugovora se u iznosu od 2% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 36.800,00 kn + PDV,
- mjesečna zakupnina za mjesec studeni ugovora se u iznosu od 4% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 73.600,00 kn + PDV,
- mjesečna zakupnina za mjesec ožujak, travanj, rujan i listopad ugovora se u iznosu od 5% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 92.000,00 kn + PDV,
- mjesečna zakupnina za mjesec svibanj i kolovoz ugovora se u iznosu od 15% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 276.000,00 kn + PDV,
- mjesečna zakupnina za mjesec lipanj i srpanj ugovora se u iznosu od 20% iznosa ukupne godišnje zakupnine, odnosno 368.000,00 kn + PDV. "

Svi ostali stavci čl.4. ostaju neizmjenjeni.

Članak 3.

Ostale odredbe Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 28.03.2009. ostaju neizmjenjene. Ovaj Anex stupa na snagu danom potpisa, a primjenjuje se od 01.01.2015.

Članak 4.

Ovaj Anex sastavljen je u dva istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po jedan

HOTELI JADRAN d.d.
Nives Grzunov, direktor

Hoteli Jadran d.d.
Jadranska 2, GRADAC 1

JADRAN LAGUNA d.o.o.
Vlado Pejčković, direktor

JADRAN LAGUNA d.o.o.
Gradac, Jadranska 16

HOTELI JADRAN d.d, Gradac, Jadranska 2, OIB 18099276986, koje zastupa član uprave, Nives Grzunov, daljnjem tekstu: zakupodavac,

i

JADRAN LAGUNA d.o.o. Gradac, Jadranska 16, OIB 56976586879, koje zastupa član uprave, Vlado Pejković, daljnjem tekstu: zakupnik,

Dana 24. svibnja 2017. godine, sklapaju

TREĆI DODATAK
UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Uvodno utvrđenje

- Strane u ugovoru su 1. siječnja 2010. godine sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora, kojim je zakupodavac dao zakupniku u zakup hotel „Lagunu“, kako je to određeno odredbama navedenoga ugovora.
- Ugovorne strane su sklopile i dva dodatka Ugovoru, prvi dodatak 31. 12. 2012. godine, te drugi dodatak 31. 12. 2014. godine.
- Ovim Trećim dodatkom, ugovorne strane definiraju cijenu zakupa do isteka ugovorenog roka trajanja ugovora, te pobliže označavaju nekretnine koje u naravi predstavljaju kompleks hotela „Laguna“.

Zakupnina

Članak 1.

Ovim Dodatkom stranke utvrđuju kako će se visina zakupnine, određena člankom 2. Drugog dodatka ugovoru, primjenjivati za cijelo razdoblje do isteka Ugovora.

Predmet zakupa

Članak 2.

Stranke suglasno utvrđuju kako je predmet zakupa, hotelski kompleks „Laguna“, položen na nekretninama koje su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Makarskoj, koje se vode za K.O. Gradac, označene kako se prikazuje u narednoj tablici.

Red. br.	Oznaka nekretnine	U naravi
1	2901/1	Centralni objekt
2	2864	Depandanse
3	2742/1	
4	2743/1	
5	2743/2	
6	2743/3	
7	2744/1	
8	2744/2	
9	2744/3	
10	2745/1	
11	2745/2	
12	2745/3	
13	2745/4	
14	2828/1	
15	2828/2	
16	2828/5	
17	2828/6	
18	2830/1	
19	2868/21	

20	2871/1	
21	2871/2	
22	2871/3	
23	2871/4	
24	2872/1	
25	2872/2	
26	2872/4	
27	2872/5	
28	2874/1	
29	2874/2	
30	2874/3	
31	2875	
32	2876/1	
33	2876/2	
34	2877/3	
35	2878/1	
36	2878/2	
37	2878/3	
38	2878/4	
39	2879/1	
40	2879/2	
41	2880/1	
42	2880/2	
43	2880/3	
44	2880/4	
45	2880/5	
46	2880/6	
47	2880/7	
48	2884/1	
49	2885	
50	2886	
51	4362	Put
52	4363	Put

Članak 3.

Sve ostale odredbe osnovnog ugovora, i dva dodatka ugovoru, koje nisu mijenjane ovim Trećim dodatkom ugovoru ostaju na snazi.

Članak 4.

Ovaj Treći dodatak Ugovoru stupa na snagu danom potpisa a primjenjuje se od 1. svibnja 2017. godine.

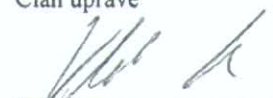
Članak 5.

Zakonski zastupnici stranaka su ugovor pročitali, utvrdili da predstavlja njihovu pravu volju pa ga u znak suglasnosti i prihvatanja vlastoručno potpisuju.

HOTELI JADRAN d.d.
Član uprave


Nives Grzunov
Hoteli Jadran d.d.
Jadranska 2. GRADAC 1

JADRAN LAGUNA d.o.o.
Član uprave


Vlado Pejковиć

JADRAN LAGUNA d.o.o.
Gradac, Jadranska 16

Broj: 3/17

HOTELI JADRAN d.d, Gradac, Jadranska 2, OIB 18099276986, koje zastupa član uprave, Nives Grzunov, daljnjem tekstu: zakupodavac,

i

JADRAN LAGUNA d.o.o. Gradac, Jadranska 16, OIB 56976586879, koje zastupa član uprave, Vlado Pejković, daljnjem tekstu: zakupnik,

Dana 10. prosinca 2019. godine, sklapaju

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Predmet ugovora

Članak 1.

Zakupodavac daje, a zakupnik uzima u zakup objekt hotela „Laguna“ u Gradacu, Jadranska 16.

Poslovni prostor u naravi predstavlja hotel „Lagunu“ s opremom i inventarom osposobljen za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Zakupljeni poslovni prostor zakupnik može koristiti isključivo za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Prije početka obavljanja djelatnosti zakupnik na svoje ime mora ishoditi propisane dozvole za rad.

Stranke suglasno utvrđuju kako je predmet zakupa, hotelski kompleks „Laguna“, položen na nekretninama koje su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Makarskoj, koje se vode za K.O. Gradac, označene kako se prikazuje u narednoj tablici.

Red. br.	Oznaka nekretnine
1	2901/1
2	2864
3	2742/1
4	2743/1
5	2743/2
6	2743/3
7	2744/1
8	2744/2
9	2744/3
10	2745/1
11	2745/2
12	2745/3
13	2745/4
14	2828/1
15	2828/2
16	2828/5
17	2828/6
18	2830/1
19	2868/21
20	2871/1
21	2871/2
22	2871/3
23	2871/4
24	2872/1
25	2872/2
26	2872/4
27	2872/5
28	2874/1

29	2874/2
30	2874/3
31	2875
32	2876/1
33	2876/2
34	2877/3
35	2878/1
36	2878/2
37	2878/3
38	2878/4
39	2879/1
40	2879/2
41	2880/1
42	2880/2
43	2880/3
44	2880/4
45	2880/5
46	2880/6
47	2880/7
48	2884/1
49	2885
50	2886
51	4362
52	4363

Članak 2.

Sukladno potrebama djelatnosti, a po prethodno pribavljenoj pisanoj suglasnosti zakupodavca, zakupnik je ovlašten u poslovnom prostoru izvesti radove na uređenju prostora. Prije započinjanja bilo kakvih radova zakupnik mora zakupodavcu na suglasnost u pisanom obliku dostaviti tehnički opis radova koje namjerava poduzeti, (ako je potrebno i s projektom), te sačekati pisanu suglasnost zakupodavca

Svi troškovi eventualnog uređenja prostora padaju na teret zakupnika.

Vrijeme trajanja ugovora

Članak 3.

Zakupni odnos strane ugovaraju u trajanju od 10 godina. Zakupni odnos zasnovan ovim ugovorom počinje teći 2. siječnja 2020. godine, a ističe 31. prosinca 2030. godine.

Ukoliko zakupodavac odluči iznajmljivati poslovni prostor i po isteku ovog ugovora, zakupnik ima pravo prvozakupa, ukoliko prihvati ponuđenu zakupninu.

Zakupnina i ostali troškovi

Članak 4.

Za predmetni poslovni prostor stranke, za prve tri godine trajanja zakupa, ugovaraju godišnju zakupninu u ukupnom iznosu od 1.840.000,00 kuna, koja zakupnina će se plaćati u nejednakim mjesečnim obrocima, sukladno, u nastavku, definiranoj dinamici plaćanja:

1. Mjesečna zakupnina za siječanj, veljaču i prosinac tekuće godine ugovara se u iznosu od po 2 % od ukupno godišnje ugovorene zakupnine, odnosno u iznosu od po 36.800,00 kuna
2. Mjesečna zakupnina za studeni tekuće godine ugovara se u iznosu od 4 % od ukupno godišnje ugovorene zakupnine, odnosno u iznosu od 73.600,00 kuna
3. Mjesečna zakupnina za ožujak, travanj, rujan i listopad, tekuće godine ugovara se u iznosu od po 5 % od ukupno godišnje ugovorene zakupnine, odnosno u iznosu od po 92.000,00 kuna
4. Mjesečna zakupnina za svibanj i kolovoz tekuće godine ugovara se u iznosu od po 15 % od ukupno godišnje ugovorene zakupnine, odnosno u iznosu od po 276.000,00 kuna
5. Mjesečna zakupnina za lipanj i srpanj tekuće godine ugovara se u iznosu od po 20 % od ukupno godišnje ugovorene zakupnine, odnosno u iznosu od po 368.000,00 kuna

Mjesečnu zakupninu, iz prethodnog stavka, uvećanu za PDV, zakupnik se obvezuje zakupodavcu plaćati u roku od 15 dana od zaprimanja računa.

Prije isteka treće godine zakupa, stranke će dodatkom ovom ugovoru utvrditi zakupninu za naredne godine.

Članak 5.

Pored zakupnine zakupnik se obvezuje izravno podmirivati sve pripadajuće troškove vezane za gospodarsko korištenje poslovnog prostora, (komunalnu naknadu, utrošak vode, električne energije i slično).

Zakupnik će se temeljem ovog ugovora, svim poslovnim subjektima legitimirati kao zakupnik/ovlaštenik poslovnog prostora, pa će se izravno zadužiti za plaćanje komunalne naknade, utrošene električne energije, vode, i drugih troškova.

Temeljem ovog ugovora zakupnik je ovlašten na svoje ime ishoditi i telefonski priključak, i izravno podmirivati telefonske usluge.

Dokaze o izvršenim plaćanjima troškova zakupnik je dužan predložiti zakupodavcu po njegovom pozivu.

Ostale odredbe

Članak 6.

Zakupodavac se obvezuje za čitavo vrijeme važenja ovog ugovora zaključiti policu osiguranja i plaćati premije osiguranja za poslovni prostor koji je predmet zakupa za uobičajene rizike. Za slučaj da na poslovnom prostoru nastane šteta iz osiguranih rizika, svi prihodi od polica bit će upotrijebljeni za sanaciju nastalih šteta na samom poslovnom prostoru.

Osiguranje opreme poslovnog prostora i ostale imovine, obveza je zakupnika.

Članak 7.

Sva oprema koju zakupnik ugradi u predmetni poslovni prostor ostaje u njegovom vlasništvu, te ih ima pravo demontirati i ukloniti po vlastitoj odluci za čitavo vrijeme važenja ugovora.

Članak 8.

Zakupnik je dužan po prestanku važenja ovog ugovora predati zakupodavcu objekte i opremu u ispravnom stanju, uzevši u obzir promjene nastale uobičajenom uporabom stvari.

Članak 9.

Pri sklapanju ovog ugovora stranke će sastaviti primopredajni zapisnik o stanju poslovnog prostora, koji će sadržavati sljedeće:

1. Vizualni opis stanja poslovnog prostora
2. Popis svih osnovnih sredstava prema poslovnim knjigama, (objekti, oprema, inventar)

Za čitavo vrijeme trajanja zakupa zakupnik je dužan s dužnom pažnjom održavati zakupljeni prostor, opremu i inventar.

Troškove investicijskog održavanja objekata i opreme snosi zakupnik, a ovi radovi izvodit će se isključivo prema odluci zakupodavca.

Članak 10.

Zakupnik poslovni prostor ne može davati u podzakup.

Prestanak zakupnog odnosa

Članak 11.

Ovaj ugovor može prestati na jedan od sljedećih načina:

1. Otkazom od strane zakupodavca u slučaju propuštanja plaćanja godišnje najamnine, ili troškova koji terete korištenje poslovnog prostora, uz otkazni rok od dva mjeseca
2. Istekom vremena na koji je ugovor zaključen
3. Sporazumom stranaka u svako vrijeme
4. Zakupodavac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj ugovor na štetu zakupnika, ako zakupnik koristi poslovni prostor protivno ovom ugovoru, ili poslovnom prostoru, zajedničkim prostorijama i uređajima nanosi znatnu štetu, uz uvjet da prethodno upozori zakupnika na postupanje protivno odredbama

- ugovora i pozove ga na pravilno izvršavanje obveza iz ugovora. Ukoliko i nakon ovog upozorenja zakupnik nastavi s kršenjem odredbi ugovora zakupodavac je ovlašten raskinuti ovaj ugovor
5. Zakupodavac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj ugovor ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, površina ili namjena poslovnog prostora.

Završne odredbe

Članak 12.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupodavac ima pravo, za slučaj neurednog ispunjenja obveza od strane zakupnika, jednostrano otkazati ugovor i u otkazu ugovora navesti dan raskida ugovora, koji dan ne može biti manji od 15 dana. Ukoliko zakupnik u ostavljenom roku ne oslobodi poslovni prostor i preda ga zakupodavcu, zakupodavac može pristupiti prisilnoj ovrsi, a ovlašten je i spriječiti zakupnika u obavljanje djelatnosti. Ovo sprječavanje nastavka djelatnosti neće se i ne može smatrati smetanjem posjeda zakupnika.

Potpisom na ovom ugovoru zakupnik ovlašćuje zakupodavca da može temeljem ovog ugovora provesti i prisilnu ovrhu radi predaje poslovnog prostora, a za slučaj otkaza ugovora o zakupu, sukladno odredbama ovog ugovora.

Završne odredbe

Članak 13.

Stranke su suglasne da će sve eventualne sporove koji bi proizašli iz ovog ugovora pokušati riješiti mirnim putem, a ako to ne uspiju, spor će rješavati pred nadležnim sudom.

Članak 14.


Ovaj ugovor je sastavljen u 7 jednakovrijednih primjerka od kojih dva primjerka za zakupodavca, tri primjerka za zakupnika, a dva primjerka za potrebe javnog bilježnika. Stranke su ugovor pročitale, ustanovile da predstavlja njihovu pravu volju, pa ga u znak prihvatanja i suglasnosti vlastoručno potpisuju zakonski zastupnik zakupodavca i zakupnik.

Članak 15.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa a primjenjuje se od 2. siječnja 2020. godine.

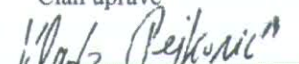
HOTELI JADRAN d.d.

Član uprave


HOTELI JADRAN d.d.
Nives Grzunov
Jadranska 2, GRADAC 2

JADRAN LAGUNA d.o.o.

Član uprave


Vlado Pejković

JADRAN LAGUNA d.o.o.

Gradac, Jadranska 16

Trgovačko društvo HOTELI JADRAN d.d., sa sjedištem u Gradcu, Jadranska 2, OIB 180992276986, zastupano po članu Uprave, Nives Grzunov, u daljnjem tekstu: „Zakupodavac“

i

Trgovačko društvo JADRAN LAGUNA d.o.o., sa sjedištem u Gradcu, Jadranska 16, OIB 56976586879, zastupano po članu Uprave, Vladi Pejkoviću, u daljnjem tekstu: „Zakupnik“

Sklapaju, dana 1. VI. 2020. godine, u Gradcu, sljedeći

DODATAK UGOVORU O ZAKUPU

Uvodne odredbe

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- Stranke su povezana društva, te su, sukladno utvrđenim zajedničkim poslovnim politikama, dana 10. XII. 2019. godine sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora, kojim Ugovorom je Zakupodavac dao u zakup Zakupniku objekt – hotel „Laguna“ u Gradcu, s trajanjem do dana 31. XII. 2030. godine.
- Zakupnina za predmetni hotel se, sukladno odredbama Ugovora, plaća u iznosu od 1.840.000,00 kuna godišnje, sve uvećano za pripadajući iznos PDV-a, u nejednakim mjesečnim obrocima, pobliže definiranim odredbom čl. 4. Ugovora.
- Zbog općepoznate situacije nastale globalnom pandemijom bolesti COVID-19, koja je najviše utjecala upravo na turistički sektor, hotel „Laguna“, u turističkoj sezoni 2020. godine, uopće neće biti otvaran, već će se svi gosti grupacije HOTELI JADRAN d.d. alocirati u hotel „Labineca“ u Gradcu
- Stranke utvrđuju da se radi o izvanrednoj situaciji, koju nije bilo moguće predvidjeti u trenutku sklapanja Ugovora, pa ovim Dodatkom namjeravaju regulirati međusobne odnose za vrijeme trajanja pandemije, uvažavajući interes Zakupodavca da izbjegne troškove hladnog pogona hotela za vrijeme dok isti ne posluje.
- Sukladno navedenom, stranke sklapaju ovaj dodatak Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, u tekstu kako slijedi

Članak 1.

Za vrijeme važenja ovog Dodatka Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, stavljaju se van snage odredbe Ugovora o zakupu poslovnog prostora, sklopljenog između ovih stranaka dana 10. XII. 2019. godine, te se smatra da stranke nisu u zakupnom odnosu, niti postoji obveza Zakupnika plaćati ugovorenu zakupninu za period od sklapanja ovog Dodatka, pa do 31. XII. 2020. godine.

Članak 2.

Stranke suglasno utvrđuju da zakupni odnos efektivno nije postojao tijekom čitavog dosadašnjeg dijela 2020. godine, pa se Zakupodavac obvezuje, po sklapanja ovog Dodatka, stornirati sve račune izdane zakupniku s osnova zakupnine.

Članak 3.

Zakupnik se obvezuje, za vrijeme važenja ovog Dodatka Ugovoru o zakupu, bez naknade, održavati predmetni poslovni prostor, kao i svu opremu u njemu, pažnjom dobrog gospodarstvenika, što uključuje izvođenje svih potrebnih radova radi zaštite, popravka i zamjene na prostoru i opremi, kao i snositi sve troškove koji su povezani s tim poslovnim prostorom (primjerice: troškove električne energije, vode, komunalnih davanja, i slično).

Članak 4.

Zakupnik, za vrijeme trajanja ovog Dodatka, nema pravo obavljati bilo kakvu komercijalnu djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru, bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca.

Članak 5.

Ovaj Dodatak stupa na snagu danom sklapanja, i traje do dana 31. XII. 2020. godine.

Istekom ovog Dodatka, na snagu ponovno stupaju sve odredbe Ugovora o zakupu poslovnog prostora od dana 10. XII. 2019. godine, i primjenjuju se od dana 1. I. 2021. godine pa nadalje, do prestanka tog Ugovora.

Članak 6.

Ugovorne strane iskazuju spremnost za sporazumno rješavanje bilo kojeg prijepornog pitanja koje bi eventualno moglo nastati u pogledu prava i obveza iz ovog Dodatka, ili njegova tumačenja, a za slučaj spora ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda za područje Gradca, uz primjenu važećih propisa Republike Hrvatske.

Dostava pismena strankama obavlja se putem preporučenih poštanskih pošiljaka upućenih na adrese stranaka iskazane u ovom Dodatku. Dostava pismena može se vršiti i putem javnog bilježnika po izboru stranke. Stranka koja, za trajanja ovog Dodatka, promijeni sjedište/adresu, dužna je o promjeni odmah obavijestiti drugu ugovornu stranu. Stranke su suglasne da se svako pismeno, upućeno sukladno odredbi ovog članka, ukoliko se vrati pošiljatelju neuručeno s naznakom da je primatelj odselio, da je nepoznat na adresi i slično, smatra dostavljenim primatelju na dan kada je preporučena pošiljka predana pošti. Stranke su suglasne da se svako pismeno, upućeno sukladno odredbi ovog članka, smatra dostavljenim ukoliko se dva puta uzastopno vrati pošiljatelju neuručeno s naznakom da je primatelj primio obavijest o prispijeću pošiljke, ali je nije preuzeo. U tom slučaju rok između dostave pismena ne može biti kraći od 8 (osam) dana, a smatra se uručenim primatelju na dan kada je ponovljena preporučena pošiljka predana pošti. Za slučaj spora, dostava pismena strankama obavlja se na adrese iskazane u ovom Dodatku, i to sukladno odredbi članka 133.b Zakona o parničnom postupku. Stranke su suglasne kako se valjana dostava pismena može izvršiti i neposredno, uz obvezu potpisa primatelja.

Članak 7.

Ovaj Dodatak sastoji se od 7 članaka, a sačinjen je u 4 jednakovrijedna primjerka, od kojih svakoj od ugovornih strana pripadaju po dva primjerka. Stranke su razumjele sadržaj i značenje ovog Dodatka, te ga, u znak suglasnosti i prihvatanja, vlastoručno potpisuju.

ZAKUPODAVAC


Hoteli Jadrán d.d.
Jadranska 2, GRADAC 2

ZAKUPNIK


JADRAN LAGUNA d.o.o.
Gradac, Jadranska 16

Trgovačko društvo HOTELI JADRAN d.d., sa sjedištem u Gradcu, Jadranska 2, OIB: 180992276986, zastupano po članu Uprave, Cecilia Nikoletta Fata u daljnjem tekstu: „Zakupodavac“

i

Trgovačko društvo JADRAN LAGUNA d.o.o., sa sjedištem u Gradcu, Jadranska 16, OIB: 56976586879, zastupano po direktoru Károly Vajda, u daljnjem tekstu: „Zakupnik“

sklapaju dana 17. prosinca 2020.g. u Budimpešti

SPORAZUM O RASKIDU UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- Stranke su povezana društva te su, sukladno utvrđenim zajedničkim poslovnim politikama, dana 10.12.2019.g. sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor), kojim Ugovorom je Zakupodavac dao u zakup Zakupniku objekt hotel „Jadran Laguna“ u Gradcu, s trajanjem do dana 31.12.2030.g.
- Zbog situacije nastale globalnom pandemijom bolesti COVID-19, stranke su dana 01.06.2020.g. sklopile Dodatak Ugovoru kojim su stavile van snage odredbe Ugovora o zakupu poslovnog prostora do 31.12.2020.g.

Članak 2.

Ugovorne strane ovime sporazumno raskidaju Ugovor o zakupu poslovnog prostora i njegov Aneks iz članka 1. ovog ugovora.

Članak 3.

Ugovor o zakupu iz članka 1. ovog Sporazuma raskida se s danom 1. siječnja 2021.g.

Commercial company HOTELI JADRAN d.d., with registered seat in Gradac, Jadranska 2, OIB: 180992276986, represented by member of the Management Board Cecilia Nikoletta Fata hereinafter: “the Lessor”

and

Commercial company JADRAN LAGUNA d.o.o., with registered seat in Gradac, Jadranska 16, OIB: 56976586879, represented by managing director Károly Vajda, hereinafter: “the Lessee”

conclude on 17. December 2020 in Budapest

AGREEMENT ON TERMINATION OF BUSINESS PREMISES LEASE AGREEMENT

Article 1.

The contracting parties agree:

- The parties are affiliated companies and, in accordance with the established common business policies, on December 10, 2019, entered into an Agreement on the Lease of Business Premises (hereinafter: “the Agreement”), by which the Lessor leased to the Lessee the hotel "Jadran Laguna" in Gradac, with a duration until 31.12.2030.
- Due to the situation caused by the global pandemic of the disease COVID-19, the parties on 01.06.2020.g. concluded an Annex to the Agreement by which they repealed the provisions of the Agreement on the Lease of Business Premises until December 31, 2020.

Article 2.

The contracting parties hereby terminate the Business Lease Agreement and its Annex referred to in Article 1 of this Agreement.

Article 3.

The lease agreement referred to in Article 1 of this Agreement shall be terminated as of 1 January 2021.

Članak 4.

Zakupnik će prostor iz članka 1. ovog Aneksa osloboditi od stvari i osoba do 01. siječnja 2021.g.

Članak 5.

Ovaj Sporazum sastavljen je u 4 (četiri) primjerka, za svaku ugovornu stranu po dva.

Ovaj Ugovor sklopljen je na hrvatskom i engleskom jeziku. U slučaju razlike između verzija, mjerodavna je hrvatska verzija.

U znak prihvatanja prava i obveza iz ovog Sporazuma, ugovorne strane ga potpisuju.

Article 4.

The lessee shall release the space referred to in Article 1 of this Annex from things and persons up to 1 January 2021.

Article 5.

This Annex no. 2 is drawn up in 4 copies, of which each contracting party has two copies.

This Agreement is executed in Croatian and English language. In case of discrepancies, the Croatian version shall apply.

The Parties have understood the content and meaning of this Annex no. 2, and sign it with their own consent and acceptance.

ZAKUPODAVAC / LESSOR:



Hoteli Jadran d.d.
Cecilia Nikoletta Fata

Hoteli Jadran d.d.
Jadranska 2, GRADAC 2

ZAKUPNIK / LESSEE:



Jadran Laguna d.o.o.
Károly Vajda

JADRAN LAGUNA d.o.o.
Gradac, Jadranski