Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA strukturalna stabilnost ili zahtjevi o sigurnosti Poslovnog prostora, te ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti obavljanja djelatnosti ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru zbog tog razloga, ZAKUPODAVAC se obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. stavka 1. ovog Ugovora.

U slučaju da nastupe okolnosti navedene u prethodna dva stavka ovog članka, ZAKUPNIK se odriče prava na povrat sredstava uloženih u Poslovni prostor iz stavka 1. (prvog) ovog članka-, kao i prava na nadoknadu izgubljene zarade, dok ZAKUPNIK pridržava pravo na naknadu stvarne štete u visini zakupnina koje bi ZAKUPINK eventualno bio dužan platiti stvarnom vlasniku uslijed spornih vlasničko-pravnih odnosa.

Članak 2. (drugi)

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, i to od dana 02.11.2023. godine do dana 31.10.2028. godine.

U slučaju da u početnoj i/ili završnoj godini zakupnog odnosa zakup traje kraće od 12 (dvanaest) kalendarskih mjeseci, ZAKUPNIK nema pravo na proporcionalno umanjenje naknade, sve obzirom na sezonsko obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, osim ako ugovorne strane drukčije ne dogovore.

Članak 3. (treći)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Poslovni prostor daje u zakup isključivo za namjenu obavljanja djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda.

Poslovni prostor ZAKUPNIK nije ovlašten adaptacijom, doinvestiranjem ili po bilo kojoj drugoj osnovi prenamijeniti u svrhe različite utanačenju iz prethodnog stavka ovog članka.

Prije izvršenja bilo kakve preinake i/ili građevinskih radova u Poslovnom prostoru, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, ZAKUPNIK je dužan tražiti i dobiti pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA.

Ukoliko ZAKUPNIK postupi suprotno prethodnom stavku ovog članka, odgovara time za počinjenu štetu ZAKUPODAVCU, koji u tom slučaju ima pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora, dok sve učinjeno ostaje u trajnom vlasništvu ZAKUPODAVCA, bez obveze naknade investiranog, te potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da se odriče prava potraživati naknadu troškova od ZAKUPODAVCA s navedene osnove, odnosno tražiti da se vrijednosti istih kompenzira s iznosom naknade. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVAC je također ovlašten vratiti Poslovni prostor u prijašnje stanje, a sve o trošku ZAKUPNIKA.

Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaju Poslovnog prostora u posjed ZAKUPNIKU izvršiti najkasnije u roku 5 (pet) dana od dana predviđenog kao dana u kojem će se

Poslovni prostor dati ZAKUPNIKU u zakup sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

O primopredaji Poslovnog prostora će se sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi stvarno stanje predmetnog prostora i opreme, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

Članak 5. (peti)

ZAKUPNIK se obvezuje da će u Poslovnom prostoru obavljati djelatnost tijekom godine, i to najmanje za cijelo vrijeme otvorenosti kampa PARK UMAG, te da će dnevno radno vrijeme dogovorno utvrditi sa ZAKUPODAVCEM.

Članak 6. (šesti)

ZAKUPNIK potvrđuje da je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora i uvjetima poslovanja u istom, te u tom smislu isključuje svaku odgovornost ZAKUPODAVCA za bilo kakve moguće njegove materijalne i funkcionalne nedostatke, a koji bi mogli biti od utjecaja na obavljanje djelatnosti u njemu na način da isto bude privremeno ili stalno ograničeno i/ili onemogućeno, osim ukoliko se takvi nedostaci odnose na strukturalnu stabilnost ili zahtjeve o sigurnosti navedenog Poslovnog prostora, što je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA.

Eventualne nedostatke u odnosu na zakonske i druge propise u pogledu tehničkih i drugih uvjeta i/ili zahtjeva, ZAKUPNIK će otkloniti o svom trošku bez obzira predstavljaju li redovne ili izvanredne popravke i održavanja.

ZAKUPNIK je dužan ZAKUPODAVCU i osobama koje on na to ovlasti, omogućiti pristup u Poslovni prostor u svrhu provođenja godišnje inventure, odnosno uvida u stanje predmetnog prostora radi utvrđivanja koristi li ga ZAKUPNIK u skladu s odredbama ovog Ugovora i pozitivnih propisa. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVČEV pristup i pregled ni u kojem slučaju ne ograničava prava ZAKUPODAVCA koja ima temeljem Ugovora niti se smatra ZAKUPODAVČEVIM odobrenjem stanja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK se obvezuje predati ključeve Poslovnog prostora ZAKUPODAVCU za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup predmetnog prostora, ukoliko je isti na javnom nadmetanju objavljen dok je ovaj Ugovor o zakupu još na snazi. ZAKUPODAVAC je ovlašten Poslovni prostor otvoriti i pokazati zainteresiranim osobama za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup navedenog prostora, te nije ovlašten ni na koji drugi način raspolagati istim za razdoblje prije prestanka zakupa sa ZAKUPNIKOM. Ugovorne strane suglasne su da će prije predaje ključeva sačiniti zapisnik o primopredaji ključeva koji će biti potpisan od obje ugovorne strane.

II. NAKNADA I DRUGI TROŠKOVI

Članak 7. (sedmi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju godišnju naknadu za korištenje Poslovnog prostora u visini od **90.320,00 EUR (devedeset tisuća tristo dvadeset eura i 00/100)** uvećano za porez na dodanu vrijednost.

ZAKUPNIK je obvezan plaćati naknadu iz prethodnog stavka ovog članka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA u dva jednaka obroka i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Godišnji iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka za svaku godinu nakon prve uvećava se za visinu prosječne godišnje inflacije u Europskoj uniji utvrđene za prethodnu kalendarsku godinu mjerene HICP metodologijom koju objavljuje Eurostat. U slučaju da se za određenu godinu utvrdi prosječna godišnja inflacija s negativnim predznakom, godišnji se iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka utvrđuje u visini jednakoj kao i u prethodnoj godini.

Plaćanja prema ZAKUPODAVCU će se izvršiti na način da će se s naslova naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka najprije izvršiti plaćanje eventualnih zateznih kamata za zaostala plaćanja, a potom same naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora o zakupu (od najranije do najrecentnije). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je gore navedeni način plaćanja prihvaćen i vrijedi i onda ako bi ZAKUPNIK naznačio drukčije.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom godišnja naknada, a kako bi se isključila svaka dvojba, podrazumijeva naknada za svaku započetu kalendarsku godinu trajanja zakupa bez obzira traje li punih 12 mjeseci.

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ukoliko ZAKUPNIK ne plati naknadu iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškove iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora u ugovorenom roku, a niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene ZAKUPODAVCA. Opomena iz ovog stavka bit će poslana ZAKUPNIKU na adresu iz ovog Ugovora preporučenom poštom s povratnicom te se ista smatra dostavljenom na dan potpisa povratnice. Ukoliko ZAKUPNIK ne primi tako poslanu opomenu ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te se u tom slučaju dan primitka navedene opomene smatra dan predaje preporučene pošiljke pošti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK u obvezi plaćanja naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i svih ostalih troškova koji terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa bez obzira je li Poslovni prostor otvoren za javnost, te je ZAKUPNIK istu dužan plaćati i u slučaju da bi mu u postupku nadzora poslovanja, a zbog propusta u zakonitosti rada, bilo zabranjeno obavljati ugovorenu djelatnost.

Radi izbjegavanja svake sumnje, u slučaju da ZAKUPNIK ne može obavljati djelatnost u poslovnom prostoru iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora zbog rekonstrukcije kampa PARK UMAG ili drugih razloga uslijed kojih je kamp PARK UMAG zatvoren cijelu sezonu, on u tom slučaju nije dužan platiti godišnju naknadu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora te se važenje ovog Ugovora tada produžuje za godinu dana, a što će Ugovorne strane pisano osnažiti Dodatkom ovog Ugovora o zakupu, no ako kojim slučajem do potpisa Dodatka i ne dođe produljenje će svakako biti primijenjeno.

Članak 8. (osmi)

ZAKUPNIK se obvezuje plaćati i troškove potrošnje električne energije, vode i eventualnih drugih energenata, te troškove komunalne naknade, slivnih voda, odvoza smeća, te svih ostalih troškova i pristojbi koje terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa.

Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od **2.962,74 EUR (dvije tisuće devetsto šezdeset dva eura i 74/100)** bez PDV – a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Troškove potrošnje električne energije i vode ZAKUPNIK plaća prema stvarnoj potrošnji, i to temeljem ispostavljenih mjesečnih računa ZAKUPODAVCA, do 10. (desetog) u mjesecu za prethodni mjesec, na temelju očitanja brojila zadnjeg dana u mjesecu za koji se vrši plaćanje, uz obvezu da do 15. (petnaestog) u mjesecu dostavi ZAKUPODAVCU dokaz o izvršenom plaćanju istih. ZAKUPODAVAC će uz račun priložiti presliku očitane potrošnje sa brojila.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove iz stavka 2. (drugog) ovog članka korigirati pod uvjetom da su cijene tih usluga promijenjene za najmanje 5% (pet posto) u odnosu na prethodni obračun.

Članak 9. (deveti)

ZAKUPNIK je dužan plaćati sve poreze, doprinose i druga davanja koja mogu proizaći iz ovog Ugovora ili s osnova obavljanja njegove djelatnosti u Poslovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPNIK snosi troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora, odnosno troškove održavanja istog na razini u kojoj je zaprimljen u posjed, uz uvažavanje dotrajalosti do koje dolazi zbog redovnog korištenja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu, a u svrhu podizanja kvalitete poslovanja u Poslovnom prostoru izvršiti ulaganje u isti u iznosu do najviše 254.791,00 EUR (dvjesto pedeset četiri tisuće sedamsto devedeset jednog eura i 00/100) bez PDV-a, pri čemu će ulaganja u opremu koju će ZAKUPNIK koristiti u Poslovnom prostoru iznositi najviše 114.521,00 EUR (sto četrnaest tisuća petsto dvadeset jedan euro i 00/100) bez PDV-a, a ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi Poslovni prostor će iznositi najviše 140.270,00 EUR (sto četrdeset

tisuća dvjesto sedamdeset eura i 00/100) bez PDV-a, a sve sukladno dogovoru ugovornih strana. Navedeni ukupni iznos uključuje ulaganja u građevinu i opremu sukladno Troškovniku koji će biti priložen sporazumu o ulaganju kako dalje slijedi.

O ulaganju iz prethodnog stavka i svim njegovim bitnim pitanjima ugovorne će se strane međusobno sporazumjeti pisanim putem te će Troškovnik ulaganja biti priložen navedenom sporazumu kao sastavni dio.

Ugovorne strane suglasne su da će se iznos godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora povećati za iznos izvršenih, dokumentiranih i priznatih ulaganja u građevinu od strane Zakupodavca i to u svakoj godini u kojoj su takva ulaganja zaista i izvršena, i to odmah u mjesecu u kojem su ta ulaganja okončana, a s obzirom da navedeno ulaganje u odnosu na ZAKUPNIKA predstavlja ulaganje u tuđu imovinu i povećanje vrijednosti tuđe imovine. Odgovarajući iznosi tako uvećanih godišnjih naknada, koji predstavlja iznos izvršenih ulaganja u građevinu, kompenzirat će se sa iznosom ulaganja za Poslovni prostor u toj godini, a na temelju međusobno ispostavljenih faktura. Navedene će si fakture ugovorne strane međusobno početi ispostavljati odmah po izvršenom ulaganju u građevinu u svakoj godini trajanja zakupa u kojoj je takvo ulaganje zaista i izvršeno, te će imovina nastala ulaganjem u Poslovnom prostor kako je prethodno opisano, postati vlasništvo ZAKUPODAVCA. Tako izvršena ulaganja u građevinu ne mogu se kompenzirati s iznosima godišnjih naknada u novcu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora.

U slučaju isteka ovog Ugovora ili prestanka ovog Ugovora zbog razloga koji leže na ZAKUPNIKOVOJ strani, isti se potpisom ovog Ugovora izričito odriče svojih potraživanja na ime ulaganja u tuđu imovinu koja su preostala na dan prestanka ovog Ugovora, a u korist ZAKUPODAVCA.

ZAKUPNIK je ovlašten prilikom iseljenja iz Poslovnog prostora iznijeti samo svoje pokretne stvari i opremu, i to samo pod uvjetom da su sva potraživanja po osnovi godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, individualnih i zajedničkih troškova prema ZAKUPODAVCU podmirena, kao i da time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 10. (deseti)

Osim ako nije drugačije određeno ovim Ugovorom, plaćanja računa ispostavljenih temeljem ovog Ugovora dospijevaju u roku 8 (osam) dana od dana ispostave računa.

III. OSIGURANJE POTRAŽIVANJA

Članak 11. (jedanaesti)

Radi osiguranja naplate potraživanja iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, kao i svih ostalih eventualnih tražbina ZAKUPODAVCA koje bi mogle proizaći iz ovog Ugovora, ZAKUPNIK se obvezuje uz ovaj Ugovor predati ZAKUPODAVCU 2 (dvije) uredno ispunjene i potvrđene bjanko zadužnice na iznose do po 150.000,00

EUR (sto pedeset tisuća eura i 00/100). Bjanko zadužnice iz prethodne rečenice koristit će se i za osiguranje navedenih tražbina u ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u članku 14. (četrnaestom) stavku 4. (četvrtom) ovog Ugovora.

ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da se u slučaju neplaćanja osiguranih potraživanja ZAKUPODAVCA o njihovoj dospjelosti dugovani iznos s bjanko zadužnica iz prethodnog stavka ovog članka zaplijeni sa svih njihovih računa te uplati u korist ZAKUPODAVCA na njegov žiro račun IBAN: HR1623400091100017577 otvoren kod PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. Zagreb.

ZAKUPODAVAC ima pravo svaki puta kada ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14 (četrnaestog) ili 16. (šesnaestog) ovog Ugovora ili bilo koju drugu eventualnu tražbinu iz ovog Ugovora, tražiti naplatu dospjelog potraživanja putem zadužnica iz stavka 1. (prvog) ovog članka.

U slučaju da ZAKUPODAVAC naplati svoja potraživanja putem predmetnih zadužnica, ZAKUPNIK je obvezan na prvi zahtjev ZAKUPODAVCA nadomjestiti iskorištene zadužnice adekvatnim brojem novih zadužnica u roku 8 (osam) dana od dana zaprimanja takvog zahtjeva. Nedostavljanje novih zadužnica u predviđenom roku, predstavlja opravdani razlog za raskid ovog ugovora.

Ovim Ugovorom ugovorne strane suglasno utvrđuju da će radi osiguranja tražbine ZAKUPODAVCA iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, te svih eventualnih tražbina koje bi mogle proizaći iz istog, sklopiti i zaseban Ugovor o osiguranju novčane tražbine, kojim će ZAKUPNIK dati u zalog nekretnine u njegovom vlasništvu označene kao k.č.br. 668/1 i k.č.br. 668/2, a koje nekretnine dolaze upisane pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Pazin u z.k. uložak broj 3460, za katastarsku općinu 322440 PAZIN. ZAKUPODAVAC izjavljuje da će u slučaju prodaje navedene nekretnine, na zahtjev ZAKUPNIKA, bez odgađanja, dostaviti ispravu podobnu za brisanje navedenog založnog prava u zemljišnim knjigama, uz uvjet da ZAKUPNIK prethodno dostavi ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja navedenog potraživanja prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.). Ukoliko dođe do pada vrijednosti nekretnine dane u zalog, njezinog uništenja i/ili do drugih okolnosti zbog kojih navedena nekretnina ne bi bila prikladna za osiguranje tražbine ZAKUPODAVCA, ZAKUPNIK će biti dužan dostaviti ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja potraživanja navedenog u prvoj rečenici ovog stavka prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.).

IV. OSTALE ODREDBE

Članak 12. (dvanaesti)

ZAKUPNIK ne može bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA prenijeti ovaj Ugovor na treću fizički ili pravnu osobu kao niti dati Poslovni prostor ili dio predmetnog prostora u

podzakup ili na korištenje niti bez takve suglasnosti uvesti treću fizičku ili pravnu osobu u posjed tog prostora.

Članak 13. (trinaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a ZAKUPNIK s tim u svezi preuzima i slijedeće obveze:

- da ima, odnosno da će pribaviti sve potrebne dozvole, ateste, odobrenja i drugu potrebnu dokumentaciju radi obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, te da će primjerak rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, kada su isti potrebni za obavljanje djelatnosti u predmetnom prostoru, dostaviti bez odgađanja ZAKUPODAVCU,
- da će za cjelokupni ugovoreni rok trajanja ovog zakupnog odnosa sklopiti policu osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti prema trećima (opća odgovornost), odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni slučaj dogodi u Poslovnom prostoru i/ili u vezi s korištenjem ZAKUPNIKOVIH usluga za vrijeme trajanja zakupa, te da će takvu policu osiguranja dostaviti ZAKUPODAVCU na uvid svake godine trajanja ovog Ugovora, a nakon ugovaranja iste,
- da će izgled objekta, njegovo unutarnje i vanjsko uređenje, radnu odjeću i obuću osoblja te sitan inventar koji koristi prilagoditi, odnosno uskladiti s izgledom i standardima objekata ZAKUPODAVCA u okruženju i to po uputama ZAKUPODAVCA, kao i da će obavijestiti ZAKUPODAVCA prije svake nabave dobara prilikom uređenja objekta ili njegovih dijelova, i to: radne odjeće i obuće, vanjskog i unutarnjeg namještaja, sredstava za zaštitu od atmosferilija (suncobrani, tende i slično), zavjesa, keramičkih pločica, vanjske stolarije, boje zidova i vrste materijala korištenih na istima, odnosno prilikom drugih sličnih radova i/ili nabave dobara, osobito onih koji se odnose na dijelove u kojima borave gosti, te se obvezuje zatražiti i dobiti pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA kao potvrdu da je isto usklađeno sa standardima ZAKUPODAVCA,
- da će najkasnije 15 (petnaest) dana prije početka obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, i to za svaku godinu u kojoj je ovaj Ugovor na snazi, dostaviti ZAKUPODAVCU košaricu sa popisom 50 (pedeset) proizvoda koji će biti jeftiniji u odnosnu na ostatak proizvoda iz istog asortimana, a prema popisu koji je sastavni dio ovog Ugovora, a istu će obvezu ZAKUPNIK imati po pozivu ZAKUPODAVCA s rokom odgovora od 7 (sedam) dana te u slučaju promjene cijene tih proizvoda u roku od 7 (sedam) dana od dana takve promjene,
- da će posebno paziti na urednost i čistoću Poslovnog prostora i okoline Poslovnog prostora kao i samih proizvoda koje će prodavati u istome, i to prema najvišim standardima djelatnosti koju će obavljati u Poslovnom prostoru,
- da će se u Poslovnom prostoru pridržavati svih mjerodavnih propisa i uzanci uobičajenih za djelatnost koju će obavljati te da će se naročito pri tome pridržavati uputa ZAKUPODAVCA,
- da će Poslovni prostor koristiti i čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- da će o svom trošku provoditi propisane mjere protupožarne zaštite, te sve mjere koje u odnosu na osobe koje rade po njegovu nalogu, proizlaze iz propisa o sigurnosti života i zdravlja, zaštite na radu te prijave rada nadležnim službama,
- da će Poslovni prostor održavati u stanju u kome se on može upotrebljavati za svrhu određenu ovim Ugovorom, pridržavajući se pri tome tehničkih propisa i normativa te ZAKUPODAVCA bez odgađanja pisano obavijestiti o svakoj šteti koja nastane na Poslovnom prostoru,

- da će Poslovni prostor označavati tabelama, panoima i drugim oznakama, samo uz pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA, a u suprotnom, dozvoljava da ih ZAKUPODAVAC može ukloniti o trošku ZAKUPNIKA,
- ZAKUPNIK se obvezuje da će zaprimljeni Poslovni prostor vratiti ZAKUPODAVCU u prvobitnom stanju kakvog je i zatekao prilikom stupanja u posjed, podložno izmjenama i unapređenjima odobrenih od strane ZAKUPODAVCA sukladno ovom Ugovoru,
- da će o svom trošku otkloniti sve kvarove koji mogu nastati u Poslovnom prostoru, odnosno da će sanirati sva eventualna oštećenja nastala na predmetnom prostoru uporabom i korištenjem istog te djelovanjem vanjskih utjecaja, a na koje ZAKUPODAVAC nije mogao utjecati,
- da će prije početka obavljanja djelatnosti za pojedinu turističku sezonu ZAKUPODAVCU, na njegov obrazloženi zahtjev, dostaviti popis automobila s registarskim oznakama koje koristi, radi kontrole ulaska i izlaska iz kampa PARK UMAG kojom će prilikom ugovorne strane dogovoriti i ostale uvjete (npr. korištenje parkirališta i slično)
- da će prilikom korištenja prijevoznih sredstava u kampu PARK UMAG odobrenih od strane ZAKUPODAVCA poštivati kućni red i ostale upute ZAKUPODAVCA,
- da će dostaviti i bez odgađanja ažurirati popis zaposlenih osoba u Poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora,
- da će uredno izvršavati i sve ostale obveze iz ovog Ugovora i Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

ZAKUPODAVAC se obvezuje periodično ZAKUPNIKU dostavljati rezultate ocjena anketa zadovoljstva gostiju, a vezano za Poslovni prostor. Temeljem iste, ZAKUPNIK je dužan poboljšati operativne procese u Polovnom prostoru, a kako bi dosegao traženi standard obavljanja ugovorene djelatnosti u Polovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPODAVAC može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da ZAKUPNIK ne izvršava bilo koju obvezu preuzetu sukladno prethodnim stavcima ovog članka.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 14. (četrnaesti)

Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ovaj Ugovor može prestati i otkazom od strane ZAKUPODAVCA, ali isključivo ukoliko uslijed rekonstrukcije više nije planirano obavljanje djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda na tom prostoru.

Ovaj Ugovor može prestati i raskidom zbog neispunjenja obveza iz ovog Ugovora i to pod uvjetom da je ugovorna strana koja krši obveze prethodno, na dokaziv način, pozvana na ispunjenje obveze i da joj je ostavljen za to primjeren rok od najmanje 8 (osam) dana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine između istih sklopljeni slijedeći Ugovori o zakupu (ukupno 17 Ugovora o zakupu): 1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ČERVAR PORAT (Trg pod hrastom)", 2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ZEC LOTOSI-ZORNA", 3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (pored recepcije)", 4) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN KANEGRA", 5) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN STELLA MARIS", 6) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET „RIVA" ČERVAR PORAT", 7) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP BIJELA UVALA", 8) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ZELENA LAGUNA", 9) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA", 10) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ULIKA", 11) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET PLAVA LAGUNA-GALIJOT", 12) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET GRŽINA – BELLEVUE", 13) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN POLYNESIA", 14) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)", 15) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP SAVUDRIJA, 16) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP FINIDA" te 17) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP STELLA MARIS".

U slučaju otkaza ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka, otkazni rok traje do kraja godine u kojoj je isti pisanim putem priopćen ZAKUPNIKU. U slučaju raskida ovog Ugovora o zakupu sukladno stavku 3. (trećem) ovog članka, otkazni rok traje 8 (osam) dana od kada je raskid pisanim putem priopćen drugoj ugovornoj strani.

Potpisom ovog Ugovora, ZAKUPNIK izričito pristaje da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti i ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u stavku 4. (četvrtom) ovog članka ukoliko se ovaj Ugovor raskine zbog razloga koji leže na strani ZAKUPNIKA i to uz iste uvjete raskida i uz isti otkazni rok kako je navedeno u prethodnom stavku ovog članka, a koji uvjeti raskida i otkazni rok vrijede kako za ovaj Ugovor tako i za sve ostale Ugovore o zakupu navedene u stavku 4. (četvrtom) ovog članka. Ukoliko se ovaj Ugovor o zakupu raskine zbog uzroka koji leže na strani ZAKUPNIKA, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje platiti ZAKUPODAVCU, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj je ovaj Ugovor raskinut, i ugovornu kaznu u istoj visini.

U slučaju da ZAKUPNIK samovoljno napusti Poslovni prostor ili prestane u istome obavljati ugovorenu djelatnost u razdoblju iz članka 5. (petog) ovog Ugovora, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj se desi taj slučaj, i na plaćanje ugovorne kazne u istoj visini. Radi izbjegavanja svake sumnje, neće se smatrati da je došlo do napuštanja Poslovnog prostora, odnosno, neobavljanja djelatnosti u istome ukoliko isto nastupi zbog kvara na Poslovnom prostoru ili drugog razloga na koji ZAKUPNIK nije mogao utjecati, uz uvjet da takav kvar ili drugi nedostatak nije dužan otkloniti ZAKUPNIK sukladno odredbama ovog Ugovora.

Za svo vrijeme trajanja ovog zakupnog odnosa, ZAKUPNIK se obvezuje u roku od 30 (trideset) dana nakon promjene većinskog vlasništva nad istim o tome obavijestiti ZAKUPODAVCA. U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi na način određen u prethodnoj rečenici, ZAKUPODAVAC će biti ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu pri čemu se smatra da je to razlog za raskid ovog Ugovora koji leži na strani ZAKUPNIKA.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane se obvezuju za svaku statusnu promjenu kao i za promjenu adrese te tvrtke pisano obavijestiti drugu ugovornu stranu u roku od 15 (petnaest) dana od takve promjene.

Ugovor o zakupu otkazuje se (isključivo od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka) i/ili raskida u pisanom obliku, dostavom drugoj strani putem adresa sjedišta navedenih u ovom Ugovoru preporučenom poštom s povratnicom, te se otkaz ili raskid smatraju dostavljenim na dan potpisa povratnice. Ukoliko tako poslani otkaz ili raskid nije primljen, isti će biti ponovno upućen preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK nije ovlašten potraživati povrat proporcionalnog iznosa naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, naknade ili troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj ovaj Ugovor prestaje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom „promijenjene okolnosti" sukladno Zakonu o obveznim odnosima u ovom ugovornom odnosu neće smatrati, između ostalog, promjena vlasništva nad ijednom ugovornom stranom, pad prihoda ijedne ugovorne strane, općenito pad turističkog prometa, općenito pad broja noćenja gostiju.

Članak 15. (petnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ukoliko su na snazi minimalni uvjeti vezani uz ZAKUPNIKA, isti se obvezuje u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka ovog Ugovora odjaviti djelatnost u Poslovnom prostoru i o navedenom podnijeti dokaz ZAKUPODAVCU.

U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi prema prethodnom stavku ovog članka, suglasan je i ovlašćuje ZAKUPODAVCA da nakon proteka roka iz stavka 1. (prvog) ovog članka, i to putem radnika kojeg će ZAKUPODAVAC na to ovlastiti posebnom punomoći, u ime i za račun ZAKUPNIKA te u svojstvu njegova punomoćnika, pred nadležnim tijelima provede postupak odjave Poslovnog prostora, odnosno postupak prijenosa minimalnih tehničkih uvjeta na sebe ili treću osobu, a prema propisima koji reguliraju predmetnu djelatnost i minimalne uvjete.

Članak 16. (šesnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK se obvezuje Poslovni prostor i preuzetu opremu predati u posjed ZAKUPODAVCU slobodan od njegovih stvari i osoba u daljnjem roku 8 (osam) dana. Iznimno od prethodne rečenice, u slučaju prestanka ovog Ugovora istekom vremena, ZAKUPNIK je obvezan Poslovni prostor osloboditi od osoba i vlastitih stvari i predati ga u posjed ZAKUPODAVCU najkasnije posljednjeg dana trajanja zakupa, sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da preuzima obvezu da će za svaki dan kašnjenja u predaji Poslovnog prostora u posjed ZAKUPODAVCA sukladno prethodnom stavku ovog članka, ZAKUPODAVCU dnevno plaćati ugovornu kaznu u iznosu od 200,00 EUR (dvjesto eura i

00/100), s time da ukupni iznos ugovorne kazne po ovoj osnovi ne može prijeći godišnji iznos naknade iz članka 7. (sedmog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da u slučaju da ni nakon pisanog poziva ZAKUPODAVCA na predaju Poslovnog prostora ZAKUPNIK ne postupi po istom, ZAKUPODAVAC je ovlašten imenovati tročlanu komisiju koja će biti ovlaštena ući u predmetni prostor, isti preuzeti u posjed, a zatečene stvari koje nisu utvrđene zapisnikom iz članka 4. (četvrtog) ovog Ugovora skupiti i na prikladan način deponirati, isključivo o trošku ZAKUPNIKA, u prostoru prema odluci ZAKUPODAVCA. ZAKUPNIK se potpisom ovog Ugovora izričito i svojevoljno odriče prava na posjedovnu zaštitu u slučaju preuzimanja posjeda od strane ZAKUPODAVCA na način ugovoren ovim stavkom.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da će u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, pored ugovorne kazne za kašnjenje iz stavka 2. (drugog) ovog članka, biti dužan plaćati ZAKUPODAVCU i skladištenje stvari u iznosu 25,00 EUR (dvadeset pet eura i 00/100) dnevno. Nakon proteka godine dana od takvog skladištenja, ZAKUPODAVAC je ovlašten uništiti predmetne stvari i/ili ih se na kakav drugi način riješiti, a sve o trošku ZAKUPNIKA i bez ikakve odgovornosti za štetu ili naknadu za takva uništenja, a na što ZAKUPNIK izričito pristaje potpisivanjem ovog Ugovora.

O provedenim radnjama ZAKUPNIK će biti pravodobno obaviješten na adresu navedenu u uvodu ovog Ugovora.

Ništa u ovom Ugovoru ne isključuje prava koje ZAKUPODAVAC ima već temeljem zakona, a radi ostvarivanja svojih tražbina prema ZAKUPNIKU.

Članak 17. (sedamnaesti)

Sve ugrađene, a neodvojive pertinencije kao i oprema preuzeta pri sklapanju ovog Ugovora ostaju u vlasništvu ZAKUPODAVCA, za što ZAKUPNIK nema pravo potraživati nikakvu naknadu vrijednosti odnosno troškova od ZAKUPODAVCA, a pokretni odnosno odvojivi dio naknadno nabavljene ili ugrađene opreme (odvojive pertinencije), osim ako nije drugačije određeno člankom 9. ovog Ugovora, ZAKUPNIK ima pravo odnijeti ukoliko time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 18. (osamnaesti)

O primopredaji Poslovnog prostora nakon prestanka zakupnog odnosa ugovorne strane sačiniti će posebni zapisnik o stanju u kojem se nalaze predmetni prostor i oprema u vrijeme predaje, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19. (devetnaesti)

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine sklopile i Sporazum kojim su dodatno regulirali međusobne odnose koje se tiču i ovog Ugovora o zakupu, a koji Sporazum je priložen ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

Za sve sporove koji bi mogli nastati povodom izvršenja ili tumačenja odredbi ovog Ugovora i/ili njegovih dodataka, ugovorne strane su suglasne da će spor nastojati riješiti dogovorno na osnovi uzajamnog uvažavanja stavova.

Ukoliko se spor ne riješi na način iz prethodnog stavka ovog članka, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu ZAKUPODAVCA.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svu komunikaciju u provedbi ovog Ugovora, osim ako je za pojedine slučajeve ovim Ugovorom određeno da se vrše na drugi način, vršiti putem slijedećih e-mail adresa:

- za ZAKUPODAVCA: zakupi@plavalaguna.com te
- za ZAKUPNIKA: nekretnine@studenac.hr

Svaka će ugovorna strana o svome trošku i riziku obavijestiti drugu o promjeni e-mail adrese iz prethodnog stavka ovog članka kao i promjeni adrese naznačene u zaglavlju ovog Ugovora.

Rokovi ugovoreni ovim Ugovorom počinju teći od dostave preporučene pošiljke s povratnicom. Dostava pošiljke će se smatrati izvršenom potpisom povratnice. Ukoliko prva pošiljka nije primljena, ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju slanja pismena drugoj strani na e-mail adrese iz stavka 4. (četvrtog) ovog članka dostava će se smatrati izvršenom idući radni dan od dana slanja pismena drugoj strani.

Članak 20. (dvadeseti)

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) izvornika koje zadržavaju javni bilježnik za potrebe ovjere i ZAKUPODAVAC, dok će se za ostale potrebe sačiniti istodobne ovjerene preslike u 4 (četiri) primjeraka, po 2 (dva) za svaku od ugovornih strana.

Troškove ovjere potpisa i istodobnih ovjerenih preslika u cijelosti snosi ZAKUPNIK.

Članak 21. (dvadeset prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor neće stupiti na snagu ukoliko ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 2. (drugog) Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Članak 22. (dvadeset drugi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su ovaj Ugovor zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

PLAVA LAGUNA d.d.
Poreč
Ivan Runko 34

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk, Predsjednik Uprave

Filip Bilanović, član Uprave

STUDENAC
Studenac d.o.o.
Četvrt Rionjak 17
21310 Omiš

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,
FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-8016/2023
Split, 28.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora "MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)" sklopljen 22.09.2023. godine između PLAVA LAGUNA d.d., kao Zakupodavca i STUDENAC d. o.o., kao Zakupnika - ovjerena pod brojem OV-8016/2023 dana 28.09.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 15 stranica i ovjerava se u 3 primjerka na zahtjev stranke: MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 6,53 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-8017/2023
Split, 28.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 MIRJANA POPOVAC SPLIT JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Republika Hrvatska JAVNI BILJEŽNIK MIRJANA POPOVAC SPLIT

REPUBLIKA HRVATSKA 3 MIRJANA POPOVAC SPLIT JAVNI BILJEŽNIK

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Uprave Broj: 01/16/2024/18, Urbroj: 01-01-2024-1 od dana 20.12.2024. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Andrija Topić kao član Uprave s druge strane,

sklopili su u Poreču, dana 10.12.2025. (desetog prosinca dvije tisuće dvadeset pete) godine, slijedeći

DODATAK
UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
„MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)"
br. 2/2025

Članak 1. (prvi)

Stranke ovog Dodatka su suglasne da su dana 22.09.2023. godine sklopile Ugovor o zakupu kojim je ZAKUPODAVAC dao, a ZAKUPNIK primio u zakup prostor pod nazivom „MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1658/11 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buie u zk.ul.br. 2180 za k.o. Lovrečica, a koji se prostor nalazi u sklopu AC PARK UMAG u Umagu, te koji se sastoji od prodajnog prostora, sanitarija, garderobe i skladišta, ukupne površine 258,00 m2, kao i da su dana 09.02.2024. godine sklopile dodatak navedenom Ugovoru koji su izmijenili iznos paušalnih troškova iz čl. 8. (osmog) navedenog Ugovora (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu).

Članak 2. (drugi)

Stranke ovog Dodatka suglasno utvrđuju da je ZAKUPODAVAC, neovisno o odredbi čl. 9. (devetog) stavka 3. (trećeg) Ugovora o zakupu, tijekom 2025. godine sam izvršio ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi poslovni prostor koji je predmet Ugovora o zakupu, i to na način da je sanirao krov cijele te građevine, a za ukupnu naknadu u visini od 118.618,67 EUR (sto osamnaest tisuća šesto osamnaest eura i 67/100) sukladno ovom Dodatku priloženom troškovniku.

Budući krov cijele građevine iz prethodnog stavka ovog članka koji je saniran ima površinu od ukupno 1.043,82 m2, a dio istog krova koji se odnosi na poslovni prostor koji je predmet Ugovora o zakupu ima površinu od 302,00 m2, stranke ovog Dodatka su suglasne da dio naknade iz prethodnog stavka ovog članka koji se odnosi na krov poslovnog prostora koji je predmet Ugovora o zakupu iznosi 33.366,80 EUR (trideset tri tisuće tristo šezdeset šest eura i 80/100), a sukladno ovom Dodatku priloženom obračunu.

Slijedom svega navedenog u prethodnim stavcima ovog članka, stranke ovog Dodatka suglasno utvrđuju da će za iznos naknade iz prethodnog stavka ovog članka povećati iznos godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) Ugovora o zakupu za 2025. godinu, i to na način da će ZAKUPODAVAC odmah po potpisivanju ovog Dodatka ispostaviti ZAKUPNIKU fakturu u iznosu od 33.366,80 EUR (trideset tri tisuće tristo šezdeset šest eura i 80/100) uvećano za porez na dodanu vrijednost, a koja faktura dospijeva dana 31.01.2026. godine.

Članak 3. (treći)

Toliko utvrđeno ovim Dodatkom, a posebno prethodnim člankom ovog Dodatka, stranke suglasno utvrđuju da se u Ugovoru o zakupu, u čl. 9. (devetom) stavak 3. (treći) mijenja i glasi kako dalje slijedi:

„Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu, a u svrhu podizanja kvalitete poslovanja u Poslovnom prostoru izvršiti ulaganje u isti u iznosu do najviše 221.424,20 EUR (dvjesto dvadeset jedne tisuće četiristo dvadeset četiri eura i 20/100) bez PDV-a, pri čemu će ulaganja u opremu koju će ZAKUPNIK koristiti u Poslovnom prostoru iznositi najviše 114.521,00 EUR (sto četrnaest tisuća petsto dvadeset jedan euro i 00/100) bez PDV-a, a ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi Poslovni prostor će iznositi najviše 106.903,20 EUR (sto šest tisuća devetsto tri eura i 20/100) bez PDV-a, a sve sukladno dogovoru ugovornih strana. Navedeni ukupni iznos uključuje ulaganja u građevinu i opremu sukladno Troškovniku koji će biti priložen sporazumu o ulaganju kako dalje slijedi.".

Članak 4. (četvrti)

U preostalom dijelu ostaju na snazi odredbe Ugovora o zakupu i njegovog ranijeg dodatka iz članka 1. (prvog) ovog Dodatka u neizmijenjenom obliku.

Članak 5. (peti)

Ovaj je Dodatak zajednički sastavljen te je sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku od stranaka.

Članak 6. (šesti)

Stranke Dodatka suglasno utvrđuju da su ovaj Dodatak zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

Ivan Runko
Predsjednik Uprave

PLAVA LAGUNA d.d. Poreč 34

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk, Predsjednik Uprave

Andrija Topić, član Uprave

STUDENAC
Studenac d.o.o.
Četvrt Ribnjak 27
21310 Omiš

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/25, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2024. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave s druge strane,

sklopili su u Poreču, dana 09.02.2024. (devetog veljače dvije tisuće dvadeset četvrte) godine, slijedeći

DODATAK
UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
br. 1/2024

Članak 1. (prvi)

Stranke ovog Dodatka su suglasne da su dana 22.09.2023. godine sklopile Ugovor o zakupu kojim je ZAKUPODAVAC dao, a ZAKUPNIK primio u zakup prostor pod nazivom „MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1658/11 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buie u zk.ul.br. 2180 za k.o. Lovrečica, a koji se prostor nalazi u sklopu AC PARK UMAG u Umagu, te koji se sastoji od prodajnog prostora, sanitarija, garderobe i skladišta, ukupne površine 258,00 m2 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Dodatkom mijenjaju visinu troškova korištenja zakupljenog prostora iz prethodnog stavka.

Članak 2. (drugi)

Toliko utvrđeno ovim Dodatkom stranke suglasno utvrđuju da se u Ugovoru o zakupu, u čl.8. (osmom) stavak 2. (drugi) mijenja i glasi kako dalje slijedi:

„Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od 2.871,84 EUR (dvije tisuće osamsto sedamdeset jedan euro i 84/100) bez PDV – a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- *prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,*
- *drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.".*

Članak 3. (treći)

U preostalom dijelu ostaju na snazi odredbe Ugovora o zakupu iz članka 1. (prvog) ovog Dodatka u neizmijenjenom obliku.

Članak 4. (četvrti)

Ovaj je Dodatak zajednički sastavljen te je sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku od stranaka.

Članak 5. (peti)

Stranke Dodatka suglasno utvrđuju da su ovaj Dodatak zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

PLAVA LAGUNA d.d.

Ivan Runko

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk,
Predsjednik Uprave

Filip Bilanović,
član Uprave

STUDENAC
Studenac d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/1, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2023. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, s druge strane

sklopili su u Poreču, dana 22.09.2023. (dvadeset drugog rujna dvije tisuće dvadeset treće) godine, slijedeći

U G O V O R
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA „MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA"

I. PREDMET ZAKUPA I NJEGOVO KORIŠTENJE

Članak 1. (prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Ugovorom ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor ZAKUPODAVCA pod nazivom „MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 39/2 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč-Parenzo u zk.ul.br. 591 za k.o. Funtana, a koji se prostor nalazi u sklopu autokampa BIJELA UVALA, na adresi u Funtani, ulica Bijela uvala 4, te koji se sastoji od prodajnog prostora, skladišta, te kioska za prodaju pekarskih proizvoda, ukupne površine 150,00 m2 (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor). Pozicija i tlocrtni prikaz Poslovnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, s postojećom opremom. Popis opreme predmetnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPOPDAVAC obavijestio ZAKUPNIKA sa složenim vlasničko-pravnim statusom zemljišta na kojemu je izgrađen Poslovni prostor i s njime povezanim sporovima i rizicima. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti poslovanja ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru iz stavka 1. (prvog) ovog članka zbog nesređenih vlasničko-pravnih odnosa te se u tom slučaju ZAKUPODAVAC obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA strukturalna stabilnost ili zahtjevi o sigurnosti Poslovnog prostora, te ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti obavljanja djelatnosti ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru zbog tog razloga, ZAKUPODAVAC se obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. stavka 1. ovog Ugovora.

U slučaju da nastupe okolnosti navedene u prethodna dva stavka ovog članka, ZAKUPNIK se odriče prava na povrat sredstava uloženih u Poslovni prostor iz stavka 1. (prvog) ovog članka-, kao i prava na nadoknadu izgubljene zarade, dok ZAKUPNIK pridržava pravo na naknadu stvarne štete u visini zakupnina koje bi ZAKUPINK eventualno bio dužan platiti stvarnom vlasniku uslijed spornih vlasničko-pravnih odnosa.

Članak 2. (drugi)

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, i to od dana 02.11.2024. godine do dana 31.10.2029. godine.

U slučaju da u početnoj i/ili završnoj godini zakupnog odnosa zakup traje kraće od 12 (dvanaest) kalendarskih mjeseci, ZAKUPNIK nema pravo na proporcionalno umanjenje naknade, sve obzirom na sezonsko obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, osim ako ugovorne strane drukčije ne dogovore.

Članak 3. (treći)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Poslovni prostor daje u zakup isključivo za namjenu obavljanja djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda.

Poslovni prostor ZAKUPNIK nije ovlašten adaptacijom, doinvestiranjem ili po bilo kojoj drugoj osnovi prenamijeniti u svrhe različite utanačenju iz prethodnog stavka ovog članka.

Prije izvršenja bilo kakve preinake i/ili građevinskih radova u Poslovnom prostoru, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, ZAKUPNIK je dužan tražiti i dobiti pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA.

Ukoliko ZAKUPNIK postupi suprotno prethodnom stavku ovog članka, odgovara time za počinjenu štetu ZAKUPODAVCU, koji u tom slučaju ima pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora, dok sve učinjeno ostaje u trajnom vlasništvu ZAKUPODAVCA, bez obveze naknade investiranog, te potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da se odriče prava potraživati naknadu troškova od ZAKUPODAVCA s navedene osnove, odnosno tražiti da se vrijednosti istih kompenzira s iznosom naknade. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVAC je također ovlašten vratiti Poslovni prostor u prijašnje stanje, a sve o trošku ZAKUPNIKA.

Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaju Poslovnog prostora u posjed ZAKUPNIKU izvršiti najkasnije u roku 5 (pet) dana od dana predviđenog kao dana u kojem će se

Poslovni prostor dati ZAKUPNIKU u zakup sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

O primopredaji Poslovnog prostora će se sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi stvarno stanje predmetnog prostora i opreme, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

Članak 5. (peti)

ZAKUPNIK se obvezuje da će u Poslovnom prostoru obavljati djelatnost tijekom godine, i to najmanje za cijelo vrijeme otvorenosti kampa BIJELA UVALA, te da će dnevno radno vrijeme dogovorno utvrditi sa ZAKUPODAVCEM.

Članak 6. (šesti)

ZAKUPNIK potvrđuje da je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora i uvjetima poslovanja u istom, te u tom smislu isključuje svaku odgovornost ZAKUPODAVCA za bilo kakve moguće njegove materijalne i funkcionalne nedostatke, a koji bi mogli biti od utjecaja na obavljanje djelatnosti u njemu na način da isto bude privremeno ili stalno ograničeno i/ili onemogućeno, osim ukoliko se takvi nedostaci odnose na strukturalnu stabilnost ili zahtjeve o sigurnosti navedenog Poslovnog prostora, što je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA.

Eventualne nedostatke u odnosu na zakonske i druge propise u pogledu tehničkih i drugih uvjeta i/ili zahtjeva, ZAKUPNIK će otkloniti o svom trošku bez obzira predstavljaju li redovne ili izvanredne popravke i održavanja.

ZAKUPNIK je dužan ZAKUPODAVCU i osobama koje on na to ovlasti, omogućiti pristup u Poslovni prostor u svrhu provođenja godišnje inventure, odnosno uvida u stanje predmetnog prostora radi utvrđivanja koristi li ga ZAKUPNIK u skladu s odredbama ovog Ugovora i pozitivnih propisa. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVČEV pristup i pregled ni u kojem slučaju ne ograničava prava ZAKUPODAVCA koja ima temeljem Ugovora niti se smatra ZAKUPODAVČEVIM odobrenjem stanja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK se obvezuje predati ključeve Poslovnog prostora ZAKUPODAVCU za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup predmetnog prostora, ukoliko je isti na javnom nadmetanju objavljen dok je ovaj Ugovor o zakupu još na snazi. ZAKUPODAVAC je ovlašten Poslovni prostor otvoriti i pokazati zainteresiranim osobama za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup navedenog prostora, te nije ovlašten ni na koji drugi način raspolagati istim za razdoblje prije prestanka zakupa sa ZAKUPNIKOM. Ugovorne strane suglasne su da će prije predaje ključeva sačiniti zapisnik o primopredaji ključeva koji će biti potpisan od obje ugovorne strane.

II. NAKNADA I DRUGI TROŠKOVI

Članak 7. (sedmi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju godišnju naknadu za korištenje Poslovnog prostora u visini od 38.784,00 EUR (**trideset osam tisuća sedamsto osamdeset četiri eura i 00/100**) uvećano za porez na dodanu vrijednost.

ZAKUPNIK je obvezan plaćati naknadu iz prethodnog stavka ovog članka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA u dva jednaka obroka i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Godišnji iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka za svaku godinu nakon prve uvećava se za visinu prosječne godišnje inflacije u Europskoj uniji utvrđene za prethodnu kalendarsku godinu mjerene HICP metodologijom koju objavljuje Eurostat. U slučaju da se za određenu godinu utvrdi prosječna godišnja inflacija s negativnim predznakom, godišnji se iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka utvrđuje u visini jednakoj kao i u prethodnoj godini.

Plaćanja prema ZAKUPODAVCU će se izvršiti na način da će se s naslova naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka najprije izvršiti plaćanje eventualnih zateznih kamata za zaostala plaćanja, a potom same naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora o zakupu (od najranije do najrecentnije). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je gore navedeni način plaćanja prihvaćen i vrijedi i onda ako bi ZAKUPNIK naznačio drukčije.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom godišnja naknada, a kako bi se isključila svaka dvojba, podrazumijeva naknada za svaku započetu kalendarsku godinu trajanja zakupa bez obzira traje li punih 12 mjeseci.

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ukoliko ZAKUPNIK ne plati naknadu iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškove iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora u ugovorenom roku, a niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene ZAKUPODAVCA. Opomena iz ovog stavka bit će poslana ZAKUPNIKU na adresu iz ovog Ugovora preporučenom poštom s povratnicom te se ista smatra dostavljenom na dan potpisa povratnice. Ukoliko ZAKUPNIK ne primi tako poslanu opomenu ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te se u tom slučaju dan primitka navedene opomene smatra dan predaje preporučene pošiljke pošti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK u obvezi plaćanja naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i svih ostalih troškova koji terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa bez obzira je li Poslovni prostor otvoren za javnost, te je ZAKUPNIK istu dužan

plaćati i u slučaju da bi mu u postupku nadzora poslovanja, a zbog propusta u zakonitosti rada, bilo zabranjeno obavljati ugovorenu djelatnost.

Radi izbjegavanja svake sumnje, u slučaju da ZAKUPNIK ne može obavljati djelatnost u poslovnom prostoru iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora zbog rekonstrukcije kampa BIJELA UVALA ili drugih razloga uslijed kojih je kamp BIJELA UVALA zatvoren cijelu sezonu, on u tom slučaju nije dužan platiti godišnju naknadu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora te se važenje ovog Ugovora tada produžuje za godinu dana, a što će Ugovorne strane pisano osnažiti Dodatkom ovog Ugovora o zakupu, no ako kojim slučajem do potpisa Dodatka i ne dođe produljenje će svakako biti primijenjeno.

Članak 8. (osmi)

ZAKUPNIK se obvezuje plaćati i troškove potrošnje električne energije, vode i eventualnih drugih energenata, te troškove komunalne naknade, slivnih voda, odvoza smeća, te svih ostalih troškova i pristojbi koje terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa.

Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od **1.584,00 EUR (tisuću petsto osamdeset četiri eura i 00/100)** bez PDV - a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Troškove potrošnje električne energije i vode ZAKUPNIK plaća prema stvarnoj potrošnji, i to temeljem ispostavljenih mjesečnih računa ZAKUPODAVCA, do 10. (desetog) u mjesecu za prethodni mjesec, na temelju očitanja brojila zadnjeg dana u mjesecu za koji se vrši plaćanje, uz obvezu da do 15. (petnaestog) u mjesecu dostavi ZAKUPODAVCU dokaz o izvršenom plaćanju istih. ZAKUPODAVAC će uz račun priložiti presliku očitane potrošnje sa brojila.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove iz stavka 2. (drugog) ovog članka korigirati pod uvjetom da su cijene tih usluga promijenjene za najmanje 5% (pet posto) u odnosu na prethodni obračun.

Članak 9. (deveti)

ZAKUPNIK je dužan plaćati sve poreze, doprinose i druga davanja koja mogu proizaći iz ovog Ugovora ili s osnova obavljanja njegove djelatnosti u Poslovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPNIK snosi troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora, odnosno troškove održavanja istog na razini u kojoj je zaprimljen u posjed, uz uvažavanje dotrajalosti do koje dolazi zbog redovnog korištenja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu, a u svrhu podizanja kvalitete poslovanja u Poslovnom prostoru izvršiti ulaganje u isti u iznosu do najviše 168.614,00 EUR (sto šezdeset osam tisuća šesto četrnaest eura i 00/100) bez PDV-a, pri

čemu će ulaganja u opremu koju će ZAKUPNIK koristiti u Poslovnom prostoru iznositi najviše 67.920,00 EUR (šezdeset sedam tisuća devetsto dvadeset eura i 00/100) bez PDV-a, a ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi Poslovni prostor će iznositi najviše 100.694,00 EUR (sto tisuća šesto devedeset četiri eura i 00/100) bez PDV-a, a sve sukladno dogovoru ugovornih strana. Navedeni ukupni iznos uključuje ulaganja u građevinu i opremu sukladno Troškovniku koji će biti priložen sporazumu o ulaganju kako dalje slijedi.

O ulaganju iz prethodnog stavka i svim njegovim bitnim pitanjima ugovorne će se strane međusobno sporazumjeti pisanim putem te će Troškovnik ulaganja biti priložen navedenom sporazumu kao sastavni dio.

Ugovorne strane suglasne su da će se iznos godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora povećati za iznos izvršenih, dokumentiranih i priznatih ulaganja u građevinu od strane Zakupodavca i to u svakoj godini u kojoj su takva ulaganja zaista i izvršena, i to odmah u mjesecu u kojem su ta ulaganja okončana, a s obzirom da navedeno ulaganje u odnosu na ZAKUPNIKA predstavlja ulaganje u tuđu imovinu i povećanje vrijednosti tuđe imovine. Odgovarajući iznosi tako uvećanih godišnjih naknada, koji predstavlja iznos izvršenih ulaganja u građevinu, kompenzirat će se sa iznosom ulaganja za Poslovni prostor u toj godini, a na temelju međusobno ispostavljenih faktura. Navedene će si fakture ugovorne strane međusobno početi ispostavljati odmah po izvršenom ulaganju u građevinu u svakoj godini trajanja zakupa u kojoj je takvo ulaganje zaista i izvršeno, te će imovina nastala ulaganjem u Poslovnom prostor kako je prethodno opisano, postati vlasništvo ZAKUPODAVCA. Tako izvršena ulaganja u građevinu ne mogu se kompenzirati s iznosima godišnjih naknada u novcu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora.

U slučaju isteka ovog Ugovora ili prestanka ovog Ugovora zbog razloga koji leže na ZAKUPNIKOVOJ strani, isti se potpisom ovog Ugovora izričito odriče svojih potraživanja na ime ulaganja u tuđu imovinu koja su preostala na dan prestanka ovog Ugovora, a u korist ZAKUPODAVCA.

ZAKUPNIK je ovlašten prilikom iseljenja iz Poslovnog prostora iznijeti samo svoje pokretne stvari i opremu, i to samo pod uvjetom da su sva potraživanja po osnovi godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, individualnih i zajedničkih troškova prema ZAKUPODAVCU podmirena, kao i da time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 10. (deseti)

Osim ako nije drugačije određeno ovim Ugovorom, plaćanja računa ispostavljenih temeljem ovog Ugovora dospijevaju u roku 8 (osam) dana od dana ispostave računa.

III. OSIGURANJE POTRAŽIVANJA

Članak 11. (jedanaesti)

Radi osiguranja naplate potraživanja iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, kao i svih ostalih eventualnih tražbina ZAKUPODAVCA koje bi mogle proizaći iz ovog Ugovora, ZAKUPNIK se obvezuje uz ovaj Ugovor predati ZAKUPODAVCU 2 (dvije) uredno ispunjene i potvrđene bjanko zadužnice na iznose do po 150.000,00 EUR (sto pedeset tisuća eura i 00/100). Bjanko zadužnice iz prethodne rečenice koristit će se i za osiguranje navedenih tražbina u ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u članku 14. (četrnaestom) stavku 4. (četvrtom) ovog Ugovora.

ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da se u slučaju neplaćanja osiguranih potraživanja ZAKUPODAVCA o njihovoj dospjelosti dugovani iznos s bjanko zadužnica iz prethodnog stavka ovog članka zaplijeni sa svih njihovih računa te uplati u korist ZAKUPODAVCA na njegov žiro račun IBAN: HR1623400091100017577 otvoren kod PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. Zagreb.

ZAKUPODAVAC ima pravo svaki puta kada ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14 (četrnaestog) ili 16. (šesnaestog) ovog Ugovora ili bilo koju drugu eventualnu tražbinu iz ovog Ugovora, tražiti naplatu dospjelog potraživanja putem zadužnica iz stavka 1. (prvog) ovog članka.

U slučaju da ZAKUPODAVAC naplati svoja potraživanja putem predmetnih zadužnica, ZAKUPNIK je obvezan na prvi zahtjev ZAKUPODAVCA nadomjestiti iskorištene zadužnice adekvatnim brojem novih zadužnica u roku 8 (osam) dana od dana zaprimanja takvog zahtjeva. Nedostavljanje novih zadužnica u predviđenom roku, predstavlja opravdani razlog za raskid ovog ugovora.

Ovim Ugovorom ugovorne strane suglasno utvrđuju da će radi osiguranja tražbine ZAKUPODAVCA iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, te svih eventualnih tražbina koje bi mogle proizaći iz istog, sklopiti i zaseban Ugovor o osiguranju novčane tražbine, kojim će ZAKUPNIK dati u zalog nekretnine u njegovom vlasništvu označene kao k.č.br. 668/1 i k.č.br. 668/2, a koje nekretnine dolaze upisane pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Pazin u z.k. uložak broj 3460, za katastarsku općinu 322440 PAZIN. ZAKUPODAVAC izjavljuje da će u slučaju prodaje navedene nekretnine, na zahtjev ZAKUPNIKA, bez odgađanja, dostaviti ispravu podobnu za brisanje navedenog založnog prava u zemljišnim knjigama, uz uvjet da ZAKUPNIK prethodno dostavi ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja navedenog potraživanja prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.). Ukoliko dođe do pada vrijednosti nekretnine dane u zalog, njezinog uništenja i/ili do drugih okolnosti zbog kojih navedena nekretnina ne bi bila prikladna za osiguranje tražbine ZAKUPODAVCA, ZAKUPNIK će biti dužan dostaviti ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja potraživanja navedenog u prvoj rečenici ovog stavka prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.).

IV. OSTALE ODREDBE

Članak 12. (dvanaesti)

ZAKUPNIK ne može bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA prenijeti ovaj Ugovor na treću fizički ili pravnu osobu kao niti dati Poslovni prostor ili dio predmetnog prostora u podzakup ili na korištenje niti bez takve suglasnosti uvesti treću fizičku ili pravnu osobu u posjed tog prostora.

Članak 13. (trinaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a ZAKUPNIK s tim u svezi preuzima i slijedeće obveze:

- da ima, odnosno da će pribaviti sve potrebne dozvole, ateste, odobrenja i drugu potrebnu dokumentaciju radi obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, te da će primjerak rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, kada su isti potrebni za obavljanje djelatnosti u predmetnom prostoru, dostaviti bez odgađanja ZAKUPODAVCU,
- da će za cjelokupni ugovoreni rok trajanja ovog zakupnog odnosa sklopiti policu osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti prema trećima (opća odgovornost), odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni slučaj dogodi u Poslovnom prostoru i/ili u vezi s korištenjem ZAKUPNIKOVIH usluga za vrijeme trajanja zakupa, te da će takvu policu osiguranja dostaviti ZAKUPODAVCU na uvid svake godine trajanja ovog Ugovora, a nakon ugovaranja iste,
- da će izgled objekta, njegovo unutarnje i vanjsko uređenje, radnu odjeću i obuću osoblja te sitan inventar koji koristi prilagoditi, odnosno uskladiti s izgledom i standardima objekata ZAKUPODAVCA u okruženju i to po uputama ZAKUPODAVCA, kao i da će obavijestiti ZAKUPODAVCA prije svake nabave dobara prilikom uređenja objekta ili njegovih dijelova, i to: radne odjeće i obuće, vanjskog i unutarnjeg namještaja, sredstava za zaštitu od atmosferilija (suncobrani, tende i slično), zavjesa, keramičkih pločica, vanjske stolarije, boje zidova i vrste materijala korištenih na istima, odnosno prilikom drugih sličnih radova i/ili nabave dobara, osobito onih koji se odnose na dijelove u kojima borave gosti, te se obvezuje zatražiti i dobiti pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA kao potvrdu da je isto usklađeno sa standardima ZAKUPODAVCA,
- da će najkasnije 15 (petnaest) dana prije početka obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, i to za svaku godinu u kojoj je ovaj Ugovor na snazi, dostaviti ZAKUPODAVCU košaricu sa popisom 50 (pedeset) proizvoda koji će biti jeftiniji u odnosnu na ostatak proizvoda iz istog asortimana, a prema popisu koji je sastavni dio ovog Ugovora, a istu će obvezu ZAKUPNIK imati po pozivu ZAKUPODAVCA s rokom odgovora od 7 (sedam) dana te u slučaju promjene cijene tih proizvoda u roku od 7 (sedam) dana od dana takve promjene,
- da će posebno paziti na urednost i čistoću Poslovnog prostora i okoline Poslovnog prostora kao i samih proizvoda koje će prodavati u istome, i to prema najvišim standardima djelatnosti koju će obavljati u Poslovnom prostoru,
- da će se u Poslovnom prostoru pridržavati svih mjerodavnih propisa i uzanci uobičajenih za djelatnost koju će obavljati te da će se naročito pri tome pridržavati uputa ZAKUPODAVCA,
- da će Poslovni prostor koristiti i čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika,

- da će o svom trošku provoditi propisane mjere protupožarne zaštite, te sve mjere koje u odnosu na osobe koje rade po njegovu nalogu, proizlaze iz propisa o sigurnosti života i zdravlja, zaštite na radu te prijave rada nadležnim službama,
- da će Poslovni prostor održavati u stanju u kome se on može upotrebljavati za svrhu određenu ovim Ugovorom, pridržavajući se pri tome tehničkih propisa i normativa te ZAKUPODAVCA bez odgađanja pisano obavijestiti o svakoj šteti koja nastane na Poslovnom prostoru,
- da će Poslovni prostor označavati tabelama, panoima i drugim oznakama, samo uz pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA, a u suprotnom, dozvoljava da ih ZAKUPODAVAC može ukloniti o trošku ZAKUPNIKA,
- ZAKUPNIK se obvezuje da će zaprimljeni Poslovni prostor vratiti ZAKUPODAVCU u prvobitnom stanju kakvog je i zatekao prilikom stupanja u posjed, podložno izmjenama i unapređenjima odobrenih od strane ZAKUPODAVCA sukladno ovom Ugovoru,
- da će o svom trošku otkloniti sve kvarove koji mogu nastati u Poslovnom prostoru, odnosno da će sanirati sva eventualna oštećenja nastala na predmetnom prostoru uporabom i korištenjem istog te djelovanjem vanjskih utjecaja, a na koje ZAKUPODAVAC nije mogao utjecati,
- da će prije početka obavljanja djelatnosti za pojedinu turističku sezonu ZAKUPODAVCU, na njegov obrazloženi zahtjev, dostaviti popis automobila s registarskim oznakama koje koristi, radi kontrole ulaska i izlaska iz kampa BIJELA UVALA kojom će prilikom ugovorne strane dogovoriti i ostale uvjete (npr. korištenje parkirališta i slično),
- da će prilikom korištenja prijevoznih sredstava u kampu BIJELA UVALA odobrenih od strane ZAKUPODAVCA poštivati kućni red i ostale upute ZAKUPODAVCA,
- da će dostaviti i bez odgađanja ažurirati popis zaposlenih osoba u Poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora,
- da će uredno izvršavati i sve ostale obveze iz ovog Ugovora i Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

ZAKUPODAVAC se obvezuje periodično ZAKUPNIKU dostavljati rezultate ocjena anketa zadovoljstva gostiju, a vezano za Poslovni prostor. Temeljem iste, ZAKUPNIK je dužan poboljšati operativne procese u Polovnom prostoru, a kako bi dosegao traženi standard obavljanja ugovorene djelatnosti u Polovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPODAVAC može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da ZAKUPNIK ne izvršava bilo koju obvezu preuzetu sukladno prethodnim stavcima ovog članka.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 14. (četrnaesti)

Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ovaj Ugovor može prestati i otkazom od strane ZAKUPODAVCA, ali isključivo ukoliko uslijed rekonstrukcije više nije planirano obavljanje djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda na tom prostoru.

Ovaj Ugovor može prestati i raskidom zbog neispunjenja obveza iz ovog Ugovora i to pod uvjetom da je ugovorna strana koja krši obveze prethodno, na dokaziv način, pozvana na ispunjenje obveze i da joj je ostavljen za to primjeren rok od najmanje 8 (osam) dana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine između istih sklopljeni slijedeći Ugovori o zakupu (ukupno 17 Ugovora o zakupu): 1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ČERVAR PORAT (Trg pod hrastom)", 2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ZEC LOTOSI-ZORNA", 3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (pored recepcije)", 4) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN KANEGRA", 5) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN STELLA MARIS", 6) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET „RIVA" ČERVAR PORAT", 7) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP BIJELA UVALA", 8) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ZELENA LAGUNA", 9) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA", 10) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ULIKA", 11) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET PLAVA LAGUNA-GALIJOT", 12) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET GRŽINA - BELLEVUE", 13) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN POLYNESIA", 14) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)", 15) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP SAVUDRIJA, 16) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP FINIDA" te 17) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP STELLA MARIS".

U slučaju otkaza ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka, otkazni rok traje do kraja godine u kojoj je isti pisanim putem priopćen ZAKUPNIKU. U slučaju raskida ovog Ugovora o zakupu sukladno stavku 3. (trećem) ovog članka, otkazni rok traje 8 (osam) dana od kada je raskid pisanim putem priopćen drugoj ugovornoj strani.

Potpisom ovog Ugovora, ZAKUPNIK izričito pristaje da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti i ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u stavku 4. (četvrtom) ovog članka ukoliko se ovaj Ugovor raskine zbog razloga koji leže na strani ZAKUPNIKA i to uz iste uvjete raskida i uz isti otkazni rok kako je navedeno u prethodnom stavku ovog članka, a koji uvjeti raskida i otkazni rok vrijede kako za ovaj Ugovor tako i za sve ostale Ugovore o zakupu navedene u stavku 4. (četvrtom) ovog članka. Ukoliko se ovaj Ugovor o zakupu raskine zbog uzroka koji leže na strani ZAKUPNIKA, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje platiti ZAKUPODAVCU, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj je ovaj Ugovor raskinut, i ugovornu kaznu u istoj visini.

U slučaju da ZAKUPNIK samovoljno napusti Poslovni prostor ili prestane u istome obavljati ugovorenu djelatnost u razdoblju iz članka 5. (petog) ovog Ugovora, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj se desi taj slučaj, i na plaćanje ugovorne kazne u istoj visini. Radi izbjegavanja svake sumnje, neće se smatrati da je došlo do napuštanja Poslovnog prostora, odnosno, neobavljanja djelatnosti u istome ukoliko isto nastupi zbog kvara na Poslovnom prostoru ili drugog razloga na koji ZAKUPNIK nije

mogao utjecati, uz uvjet da takav kvar ili drugi nedostatak nije dužan otkloniti ZAKUPNIK sukladno odredbama ovog Ugovora.

Za svo vrijeme trajanja ovog zakupnog odnosa, ZAKUPNIK se obvezuje u roku od 30 (trideset) dana nakon promjene većinskog vlasništva nad istim o tome obavijestiti ZAKUPODAVCA. U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi na način određen u prethodnoj rečenici, ZAKUPODAVAC će biti ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu pri čemu se smatra da je to razlog za raskid ovog Ugovora koji leži na strani ZAKUPNIKA.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane se obvezuju za svaku statusnu promjenu kao i za promjenu adrese te tvrtke pisano obavijestiti drugu ugovornu stranu u roku od 15 (petnaest) dana od takve promjene.

Ugovor o zakupu otkazuje se (isključivo od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka) i/ili raskida u pisanom obliku, dostavom drugoj strani putem adresa sjedišta navedenih u ovom Ugovoru preporučenom poštom s povratnicom, te se otkaz ili raskid smatraju dostavljenim na dan potpisa povratnice. Ukoliko tako poslani otkaz ili raskid nije primljen, isti će biti ponovno upućen preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK nije ovlašten potraživati povrat proporcionalnog iznosa naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, naknade ili troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj ovaj Ugovor prestaje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom „promijenjene okolnosti" sukladno Zakonu o obveznim odnosima u ovom ugovornom odnosu neće smatrati, između ostalog, promjena vlasništva nad ijednom ugovornom stranom, pad prihoda ijedne ugovorne strane, općenito pad turističkog prometa, općenito pad broja noćenja gostiju.

Članak 15. (petnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ukoliko su na snazi minimalni uvjeti vezani uz ZAKUPNIKA, isti se obvezuje u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka ovog Ugovora odjaviti djelatnost u Poslovnom prostoru i o navedenom podnijeti dokaz ZAKUPODAVCU.

U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi prema prethodnom stavku ovog članka, suglasan je i ovlašćuje ZAKUPODAVCA da nakon proteka roka iz stavka 1. (prvog) ovog članka, i to putem radnika kojeg će ZAKUPODAVAC na to ovlastiti posebnom punomoći, u ime i za račun ZAKUPNIKA te u svojstvu njegova punomoćnika, pred nadležnim tijelima provede postupak odjave Poslovnog prostora, odnosno postupak prijenosa minimalnih tehničkih uvjeta na sebe ili treću osobu, a prema propisima koji reguliraju predmetnu djelatnost i minimalne uvjete.

Članak 16. (šesnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK se obvezuje Poslovni prostor i preuzetu opremu predati u posjed ZAKUPODAVCU slobodan od njegovih stvari i osoba u daljnjem roku 8 (osam) dana. Iznimno od prethodne rečenice, u slučaju prestanka ovog Ugovora istekom vremena, ZAKUPNIK je obvezan Poslovni prostor osloboditi od osoba i vlastitih stvari i predati ga u posjed ZAKUPODAVCU najkasnije posljednjeg dana trajanja zakupa, sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da preuzima obvezu da će za svaki dan kašnjenja u predaji Poslovnog prostora u posjed ZAKUPODAVCA sukladno prethodnom stavku ovog članka, ZAKUPODAVCU dnevno plaćati ugovornu kaznu u iznosu od 200,00 EUR (dvjesto eura i 00/100), s time da ukupni iznos ugovorne kazne po ovoj osnovi ne može prijeći godišnji iznos naknade iz članka 7. (sedmog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da u slučaju da ni nakon pisanog poziva ZAKUPODAVCA na predaju Poslovnog prostora ZAKUPNIK ne postupi po istom, ZAKUPODAVAC je ovlašten imenovati tročlanu komisiju koja će biti ovlaštena ući u predmetni prostor, isti preuzeti u posjed, a zatečene stvari koje nisu utvrđene zapisnikom iz članka 4. (četvrtog) ovog Ugovora skupiti i na prikladan način deponirati, isključivo o trošku ZAKUPNIKA, u prostoru prema odluci ZAKUPODAVCA. ZAKUPNIK se potpisom ovog Ugovora izričito i svojevoljno odriče prava na posjedovnu zaštitu u slučaju preuzimanja posjeda od strane ZAKUPODAVCA na način ugovoren ovim stavkom.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da će u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, pored ugovorne kazne za kašnjenje iz stavka 2. (drugog) ovog članka, biti dužan plaćati ZAKUPODAVCU i skladištenje stvari u iznosu 25,00 EUR (dvadeset pet eura i 00/100) dnevno. Nakon proteka godine dana od takvog skladištenja, ZAKUPODAVAC je ovlašten uništiti predmetne stvari i/ili ih se na kakav drugi način riješiti, a sve o trošku ZAKUPNIKA i bez ikakve odgovornosti za štetu ili naknadu za takva uništenja, a na što ZAKUPNIK izričito pristaje potpisivanjem ovog Ugovora.

O provedenim radnjama ZAKUPNIK će biti pravodobno obaviješten na adresu navedenu u uvodu ovog Ugovora.

Ništa u ovom Ugovoru ne isključuje prava koje ZAKUPODAVAC ima već temeljem zakona, a radi ostvarivanja svojih tražbina prema ZAKUPNIKU.

Članak 17. (sedamnaesti)

Sve ugrađene, a neodvojive pertinencije kao i oprema preuzeta pri sklapanju ovog Ugovora ostaju u vlasništvu ZAKUPODAVCA, za što ZAKUPNIK nema pravo potraživati nikakvu naknadu vrijednosti odnosno troškova od ZAKUPODAVCA, a pokretni odnosno odvojivi dio naknadno nabavljene ili ugrađene opreme (odvojive pertinencije), osim ako nije drugačije određeno člankom 9. ovog Ugovora, ZAKUPNIK ima pravo odnijeti ukoliko time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 18. (osamnaesti)

O primopredaji Poslovnog prostora nakon prestanka zakupnog odnosa ugovorne strane sačiniti će posebni zapisnik o stanju u kojem se nalaze predmetni prostor i oprema u vrijeme predaje, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19. (devetnaesti)

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine sklopile i Sporazum kojim su dodatno regulirali međusobne odnose koje se tiču i ovog Ugovora o zakupu, a koji Sporazum je priložen ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

Za sve sporove koji bi mogli nastati povodom izvršenja ili tumačenja odredbi ovog Ugovora i/ili njegovih dodataka, ugovorne strane su suglasne da će spor nastojati riješiti dogovorno na osnovi uzajamnog uvažavanja stavova.

Ukoliko se spor ne riješi na način iz prethodnog stavka ovog članka, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu ZAKUPODAVCA.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svu komunikaciju u provedbi ovog Ugovora, osim ako je za pojedine slučajeve ovim Ugovorom određeno da se vrše na drugi način, vršiti putem slijedećih e-mail adresa:

- za ZAKUPODAVCA: zakupi@plavalaguna.com te
- za ZAKUPNIKA: nekretnine@studenac.hr.

Svaka će ugovorna strana o svome trošku i riziku obavijestiti drugu o promjeni e-mail adrese iz prethodnog stavka ovog članka kao i promjeni adrese naznačene u zaglavlju ovog Ugovora.

Rokovi ugovoreni ovim Ugovorom počinju teći od dostave preporučene pošiljke s povratnicom. Dostava pošiljke će se smatrati izvršenom potpisom povratnice. Ukoliko prva pošiljka nije primljena, ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju slanja pismena drugoj strani na e-mail adrese iz stavka 4. (četvrtog) ovog članka dostava će se smatrati izvršenom idući radni dan od dana slanja pismena drugoj strani.

Članak 20. (dvadeseti)

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) izvornika koje zadržavaju javni bilježnik za potrebe ovjere i ZAKUPODAVAC, dok će se za ostale potrebe sačiniti istodobne ovjerene preslike u 4 (četiri) primjeraka, po 2 (dva) za svaku od ugovornih strana.

Troškove ovjere potpisa i istodobnih ovjerenih preslika u cijelosti snosi ZAKUPNIK.

Članak 21. (dvadeset prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor neće stupiti na snagu ukoliko ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 2. (drugog) Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Članak 22. (dvadeset drugi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su ovaj Ugovor zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.
PLAVA LAGUNA d.d. Poreč 34
Ivan Runko

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.
Michał Wojciech Seńczuk, Predsjednik Uprave
Filip Bilanović, član Uprave
STUDENAC Studenac d.o.o. Četvrt Ribnjak 17 21310 Omiš

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,
FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-8006/2023
Split, 28.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora "MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA" sklopljen 22.09.2023. godine između PLAVA LAGUNA d.d., kao Zakupodavca i STUDENAC d.o.o., kao Zakupnika - ovjerena pod brojem OV-8006/2023 dana 28.09.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 15 stranica i ovjerava se u 3 primjerka na zahtjev stranke: MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53**, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 6,53 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-8007/2023
Split, 28.09.2023.

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

REPUBLIKA HRVATSKA 3 MIRJANA POPOVAC SPLIT JAVNI BILJEŽNIK

Republika Hrvatska JAVNI BILJEŽNIK MIRJANA POPOVAC SPLIT

REPUBLIKA HRVATSKA SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/25, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2024. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave s druge strane,

sklopili su u Poreču, dana 09.02.2024. (devetog veljače dvije tisuće dvadeset četvrte) godine, slijedeći

DODATAK
UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
br. 1/2024

Članak 1. (prvi)

Stranke ovog Dodatka su suglasne da su dana 22.09.2023. godine sklopile Ugovor o zakupu kojim je ZAKUPODAVAC dao, a ZAKUPNIK primio u zakup prostor pod nazivom „MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 39/2 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč-Parenzo u zk.ul.br. 591 za k.o. Funtana, a koji se prostor nalazi u sklopu autokampa BIJELA UVALA, na adresi u Funtani, ulica Bijela uvala 4, te koji se sastoji od prodajnog prostora, skladišta, te kioska za prodaju pekarskih proizvoda, ukupne površine 150,00 m2 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Dodatkom mijenjaju visinu troškova korištenja zakupljenog prostora iz prethodnog stavka.

Članak 2. (drugi)

Toliko utvrđeno ovim Dodatkom stranke suglasno utvrđuju da se u Ugovoru o zakupu, u čl.8. (osmom) stavak 2. (drugi) mijenja i glasi kako dalje slijedi:

„Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od 1.530,00 EUR (tisuću petsto trideset eura i 00/100) bez PDV – a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- *prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,*
- *drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.".*

Članak 3. (treći)

U preostalom dijelu ostaju na snazi odredbe Ugovora o zakupu iz članka 1. (prvog) ovog Dodatka u neizmijenjenom obliku.

Članak 4. (četvrti)

Ovaj je Dodatak zajednički sastavljen te je sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku od stranaka.

Članak 5. (peti)

Stranke Dodatka suglasno utvrđuju da su ovaj Dodatak zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

Ivan Runko

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk, Predsjednik Uprave

Filip Bilanović, član Uprave

PLAVA LAGUNA d.d.
p.p.

STUDENAC
Studenac d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/1, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2023. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, s druge strane

sklopili su u Poreču, dana 22.09.2023. (dvadeset drugog rujna dvije tisuće dvadeset treće) godine, slijedeći

U G O V O R
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
„MARKET KAMP ULIKA"

I. PREDMET ZAKUPA I NJEGOVO KORIŠTENJE

Članak 1. (prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Ugovorom ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor ZAKUPODAVCA pod nazivom „MARKET KAMP ULIKA", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1271/6 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč-Parenzo u zk.ul.br. 5809 za k.o. Poreč, a koji se prostor nalazi u kampu „ULIKA" u Poreču, ulica Kolombera 3, te koji se sastoji od zatvorenog prostora (prodajnog prostora, skladišta, sanitarija i dr.) površine 530,00 (petsto trideset) m2, te gospodarskog dvorišta sa dostavnom rampom površine 114,00 (sto četrnaest) m2 i natkrivenog prostora u dvorištu površine 32 (trideset dva) m2, ukupne površine 676,00 (šesto sedamdeset šest) m2 (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor). Pozicija i tlocrtni prikaz Poslovnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, s postojećom opremom. Popis opreme predmetnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPOPDAVAC obavijestio ZAKUPNIKA sa složenim vlasničko-pravnim statusom zemljišta na kojemu je izgrađen Poslovni prostor i s njime povezanim sporovima i rizicima. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti poslovanja ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru iz stavka 1. (prvog) ovog članka zbog nesređenih vlasničko-pravnih odnosa te se u tom slučaju ZAKUPODAVAC obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA strukturalna stabilnost ili zahtjevi o sigurnosti Poslovnog prostora, te ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti obavljanja djelatnosti ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru zbog tog razloga, ZAKUPODAVAC se obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. stavka 1. ovog Ugovora.

U slučaju da nastupe okolnosti navedene u prethodna dva stavka ovog članka, ZAKUPNIK se odriče prava na povrat sredstava uloženih u Poslovni prostor iz stavka 1. (prvog) ovog članka-, kao i prava na nadoknadu izgubljene zarade, dok ZAKUPNIK pridržava pravo na naknadu stvarne štete u visini zakupnina koje bi ZAKUPINK eventualno bio dužan platiti stvarnom vlasniku uslijed spornih vlasničko-pravnih odnosa.

Članak 2. (drugi)

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, i to od dana 02.11.2024. godine do dana 31.10.2029. godine.

U slučaju da u početnoj i/ili završnoj godini zakupnog odnosa zakup traje kraće od 12 (dvanaest) kalendarskih mjeseci, ZAKUPNIK nema pravo na proporcionalno umanjenje naknade, sve obzirom na sezonsko obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, osim ako ugovorne strane drukčije ne dogovore.

Članak 3. (treći)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Poslovni prostor daje u zakup isključivo za namjenu obavljanja djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda.

Poslovni prostor ZAKUPNIK nije ovlašten adaptacijom, doinvestiranjem ili po bilo kojoj drugoj osnovi prenamijeniti u svrhe različite utanačenju iz prethodnog stavka ovog članka.

Prije izvršenja bilo kakve preinake i/ili građevinskih radova u Poslovnom prostoru, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, ZAKUPNIK je dužan tražiti i dobiti pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA.

Ukoliko ZAKUPNIK postupi suprotno prethodnom stavku ovog članka, odgovara time za počinjenu štetu ZAKUPODAVCU, koji u tom slučaju ima pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora, dok sve učinjeno ostaje u trajnom vlasništvu ZAKUPODAVCA, bez obveze naknade investiranog, te potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da se odriče prava potraživati naknadu troškova od ZAKUPODAVCA s navedene osnove, odnosno tražiti da se vrijednosti istih kompenzira s iznosom naknade. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVAC je također ovlašten vratiti Poslovni prostor u prijašnje stanje, a sve o trošku ZAKUPNIKA.

Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaju Poslovnog prostora u posjed ZAKUPNIKU izvršiti najkasnije u roku 5 (pet) dana od dana predviđenog kao dana u kojem će se

Poslovni prostor dati ZAKUPNIKU u zakup sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

O primopredaji Poslovnog prostora će se sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi stvarno stanje predmetnog prostora i opreme, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

Članak 5. (peti)

ZAKUPNIK se obvezuje da će u Poslovnom prostoru obavljati djelatnost tijekom godine, i to najmanje za cijelo vrijeme otvorenosti kampa „ULIKA", te da će dnevno radno vrijeme dogovorno utvrditi sa ZAKUPODAVCEM.

Članak 6. (šesti)

ZAKUPNIK potvrđuje da je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora i uvjetima poslovanja u istom, te u tom smislu isključuje svaku odgovornost ZAKUPODAVCA za bilo kakve moguće njegove materijalne i funkcionalne nedostatke, a koji bi mogli biti od utjecaja na obavljanje djelatnosti u njemu na način da isto bude privremeno ili stalno ograničeno i/ili onemogućeno, osim ukoliko se takvi nedostaci odnose na strukturalnu stabilnost ili zahtjeve o sigurnosti navedenog Poslovnog prostora, što je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA.

Eventualne nedostatke u odnosu na zakonske i druge propise u pogledu tehničkih i drugih uvjeta i/ili zahtjeva, ZAKUPNIK će otkloniti o svom trošku bez obzira predstavljaju li redovne ili izvanredne popravke i održavanja.

ZAKUPNIK je dužan ZAKUPODAVCU i osobama koje on na to ovlasti, omogućiti pristup u Poslovni prostor u svrhu provođenja godišnje inventure, odnosno uvida u stanje predmetnog prostora radi utvrđivanja koristi li ga ZAKUPNIK u skladu s odredbama ovog Ugovora i pozitivnih propisa. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVČEV pristup i pregled ni u kojem slučaju ne ograničava prava ZAKUPODAVCA koja ima temeljem Ugovora niti se smatra ZAKUPODAVČEVIM odobrenjem stanja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK se obvezuje predati ključeve Poslovnog prostora ZAKUPODAVCU za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup predmetnog prostora, ukoliko je isti na javnom nadmetanju objavljen dok je ovaj Ugovor o zakupu još na snazi. ZAKUPODAVAC je ovlašten Poslovni prostor otvoriti i pokazati zainteresiranim osobama za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup navedenog prostora, te nije ovlašten ni na koji drugi način raspolagati istim za razdoblje prije prestanka zakupa sa ZAKUPNIKOM. Ugovorne strane suglasne su da će prije predaje ključeva sačiniti zapisnik o primopredaji ključeva koji će biti potpisan od obje ugovorne strane.

II. NAKNADA I DRUGI TROŠKOVI

Članak 7. (sedmi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju godišnju naknadu za korištenje Poslovnog prostora u visini od **163.446,00 EUR (sto šezdeset tri tisuće četiristo četrdeset šest eura i 00/100)** uvećano za porez na dodanu vrijednost.

ZAKUPNIK je obvezan plaćati naknadu iz prethodnog stavka ovog članka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA u dva jednaka obroka i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Godišnji iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka za svaku godinu nakon prve uvećava se za visinu prosječne godišnje inflacije u Europskoj uniji utvrđene za prethodnu kalendarsku godinu mjerene HICP metodologijom koju objavljuje Eurostat. U slučaju da se za određenu godinu utvrdi prosječna godišnja inflacija s negativnim predznakom, godišnji se iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka utvrđuje u visini jednakoj kao i u prethodnoj godini.

Plaćanja prema ZAKUPODAVCU će se izvršiti na način da će se s naslova naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka najprije izvršiti plaćanje eventualnih zateznih kamata za zaostala plaćanja, a potom same naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora o zakupu (od najranije do najrecentnije). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je gore navedeni način plaćanja prihvaćen i vrijedi i onda ako bi ZAKUPNIK naznačio drukčije.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom godišnja naknada, a kako bi se isključila svaka dvojba, podrazumijeva naknada za svaku započetu kalendarsku godinu trajanja zakupa bez obzira traje li punih 12 mjeseci.

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ukoliko ZAKUPNIK ne plati naknadu iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškove iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora u ugovorenom roku, a niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene ZAKUPODAVCA. Opomena iz ovog stavka bit će poslana ZAKUPNIKU na adresu iz ovog Ugovora preporučenom poštom s povratnicom te se ista smatra dostavljenom na dan potpisa povratnice. Ukoliko ZAKUPNIK ne primi tako poslanu opomenu ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te se u tom slučaju dan primitka navedene opomene smatra dan predaje preporučene pošiljke pošti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK u obvezi plaćanja naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i svih ostalih troškova koji terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa bez obzira je li Poslovni prostor otvoren za javnost, te je ZAKUPNIK istu dužan plaćati i u slučaju da bi mu u postupku nadzora poslovanja, a zbog propusta u zakonitosti rada, bilo zabranjeno obavljati ugovorenu djelatnost.

Radi izbjegavanja svake sumnje, u slučaju da ZAKUPNIK ne može obavljati djelatnost u poslovnom prostoru iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora zbog rekonstrukcije kampa „ULIKA" ili drugih razloga uslijed kojih je kamp „ULIKA" zatvoren cijelu sezonu, on u tom slučaju nije dužan platiti godišnju naknadu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora te se važenje ovog Ugovora tada produžuje za godinu dana, a što će Ugovorne strane pisano osnažiti Dodatkom ovog Ugovora o zakupu, no ako kojim slučajem do potpisa Dodatka i ne dođe produljenje će svakako biti primijenjeno.

Članak 8. (osmi)

ZAKUPNIK se obvezuje plaćati i troškove potrošnje električne energije, vode i eventualnih drugih energenata, te troškove komunalne naknade, slivnih voda, odvoza smeća, te svih ostalih troškova i pristojbi koje terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa.

Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od 6.424,32 EUR (šest tisuća četiristo dvadeset četiri eura i 32/100) bez PDV - a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Troškove potrošnje električne energije i vode ZAKUPNIK plaća prema stvarnoj potrošnji, i to temeljem ispostavljenih mjesečnih računa ZAKUPODAVCA, do 10. (desetog) u mjesecu za prethodni mjesec, na temelju očitanja brojila zadnjeg dana u mjesecu za koji se vrši plaćanje, uz obvezu da do 15. (petnaestog) u mjesecu dostavi ZAKUPODAVCU dokaz o izvršenom plaćanju istih. ZAKUPODAVAC će uz račun priložiti presliku očitane potrošnje sa brojila.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove iz stavka 2. (drugog) ovog članka korigirati pod uvjetom da su cijene tih usluga promijenjene za najmanje 5% (pet posto) u odnosu na prethodni obračun.

Članak 9. (deveti)

ZAKUPNIK je dužan plaćati sve poreze, doprinose i druga davanja koja mogu proizaći iz ovog Ugovora ili s osnova obavljanja njegove djelatnosti u Poslovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPNIK snosi troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora, odnosno troškove održavanja istog na razini u kojoj je zaprimljen u posjed, uz uvažavanje dotrajalosti do koje dolazi zbog redovnog korištenja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu, a u svrhu podizanja kvalitete poslovanja u Poslovnom prostoru izvršiti ulaganje u isti u iznosu do najviše 381.858,00 EUR (tristo osamdeset jedne tisuće osamsto pedeset osam eura i 00/100) bez PDV-a, pri čemu će ulaganja u opremu koju će ZAKUPNIK koristiti u Poslovnom prostoru iznositi najviše 188.385,00 EUR (sto osamdeset osam tisuća tristo osamdeset pet eura i 00/100) bez PDV-a, a ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi Poslovni prostor će iznositi najviše 193.473,00 EUR (sto

devedeset tri tisuće četiristo sedamdeset tri eura i 00/100) bez PDV-a, a sve sukladno dogovoru ugovornih strana. Navedeni ukupni iznos uključuje ulaganja u građevinu i opremu sukladno Troškovniku koji će biti priložen sporazumu o ulaganju kako dalje slijedi.

O ulaganju iz prethodnog stavka i svim njegovim bitnim pitanjima ugovorne će se strane međusobno sporazumjeti pisanim putem te će Troškovnik ulaganja biti priložen navedenom sporazumu kao sastavni dio.

Ugovorne strane suglasne su da će se iznos godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora povećati za iznos izvršenih, dokumentiranih i priznatih ulaganja u građevinu od strane Zakupodavca i to u svakoj godini u kojoj su takva ulaganja zaista i izvršena, i to odmah u mjesecu u kojem su ta ulaganja okončana, a s obzirom da navedeno ulaganje u odnosu na ZAKUPNIKA predstavlja ulaganje u tuđu imovinu i povećanje vrijednosti tuđe imovine. Odgovarajući iznosi tako uvećanih godišnjih naknada, koji predstavlja iznos izvršenih ulaganja u građevinu, kompenzirat će se sa iznosom ulaganja za Poslovni prostor u toj godini, a na temelju međusobno ispostavljenih faktura. Navedene će si fakture ugovorne strane međusobno početi ispostavljati odmah po izvršenom ulaganju u građevinu u svakoj godini trajanja zakupa u kojoj je takvo ulaganje zaista i izvršeno, te će imovina nastala ulaganjem u Poslovnom prostor kako je prethodno opisano, postati vlasništvo ZAKUPODAVCA. Tako izvršena ulaganja u građevinu ne mogu se kompenzirati s iznosima godišnjih naknada u novcu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora.

U slučaju isteka ovog Ugovora ili prestanka ovog Ugovora zbog razloga koji leže na ZAKUPNIKOVOJ strani, isti se potpisom ovog Ugovora izričito odriče svojih potraživanja na ime ulaganja u tuđu imovinu koja su preostala na dan prestanka ovog Ugovora, a u korist ZAKUPODAVCA.

ZAKUPNIK je ovlašten prilikom iseljenja iz Poslovnog prostora iznijeti samo svoje pokretne stvari i opremu, i to samo pod uvjetom da su sva potraživanja po osnovi godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, individualnih i zajedničkih troškova prema ZAKUPODAVCU podmirena, kao i da time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 10. (deseti)

Osim ako nije drugačije određeno ovim Ugovorom, plaćanja računa ispostavljenih temeljem ovog Ugovora dospijevaju u roku 8 (osam) dana od dana ispostave računa.

III. OSIGURANJE POTRAŽIVANJA

Članak 11. (jedanaesti)

Radi osiguranja naplate potraživanja iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, kao i svih ostalih eventualnih tražbina ZAKUPODAVCA koje bi mogle proizaći iz ovog Ugovora, ZAKUPNIK se obvezuje uz ovaj Ugovor predati ZAKUPODAVCU 2 (dvije) uredno ispunjene i potvrđene bjanko zadužnice na iznose do po 150.000,00 EUR (sto pedeset tisuća eura i 00/100). Bjanko zadužnice iz prethodne rečenice koristit će se i za

osiguranje navedenih tražbina u ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u članku 14. (četrnaestom) stavku 4. (četvrtom) ovog Ugovora.

ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da se u slučaju neplaćanja osiguranih potraživanja ZAKUPODAVCA o njihovoj dospjelosti dugovani iznos s bjanko zadužnica iz prethodnog stavka ovog članka zaplijeni sa svih njihovih računa te uplati u korist ZAKUPODAVCA na njegov žiro račun IBAN: HR1623400091100017577 otvoren kod PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. Zagreb.

ZAKUPODAVAC ima pravo svaki puta kada ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14 (četrnaestog) ili 16. (šesnaestog) ovog Ugovora ili bilo koju drugu eventualnu tražbinu iz ovog Ugovora, tražiti naplatu dospjelog potraživanja putem zadužnica iz stavka 1. (prvog) ovog članka.

U slučaju da ZAKUPODAVAC naplati svoja potraživanja putem predmetnih zadužnica, ZAKUPNIK je obvezan na prvi zahtjev ZAKUPODAVCA nadomjestiti iskorištene zadužnice adekvatnim brojem novih zadužnica u roku 8 (osam) dana od dana zaprimanja takvog zahtjeva. Nedostavljanje novih zadužnica u predviđenom roku, predstavlja opravdani razlog za raskid ovog ugovora.

Ovim Ugovorom ugovorne strane suglasno utvrđuju da će radi osiguranja tražbine ZAKUPODAVCA iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, te svih eventualnih tražbina koje bi mogle proizaći iz istog, sklopiti i zaseban Ugovor o osiguranju novčane tražbine, kojim će ZAKUPNIK dati u zalog nekretnine u njegovom vlasništvu označene kao k.č.br. 668/1 i k.č.br. 668/2, a koje nekretnine dolaze upisane pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Pazin u z.k. uložak broj 3460, za katastarsku općinu 322440 PAZIN. ZAKUPODAVAC izjavljuje da će u slučaju prodaje navedene nekretnine, na zahtjev ZAKUPNIKA, bez odgađanja, dostaviti ispravu podobnu za brisanje navedenog založnog prava u zemljišnim knjigama, uz uvjet da ZAKUPNIK prethodno dostavi ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja navedenog potraživanja prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.). Ukoliko dođe do pada vrijednosti nekretnine dane u zalog, njezinog uništenja i/ili do drugih okolnosti zbog kojih navedena nekretnina ne bi bila prikladna za osiguranje tražbine ZAKUPODAVCA, ZAKUPNIK će biti dužan dostaviti ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja potraživanja navedenog u prvoj rečenici ovog stavka prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.).

IV. OSTALE ODREDBE

Članak 12. (dvanaesti)

ZAKUPNIK ne može bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA prenijeti ovaj Ugovor na treću fizički ili pravnu osobu kao niti dati Poslovni prostor ili dio predmetnog prostora u podzakup ili na korištenje niti bez takve suglasnosti uvesti treću fizičku ili pravnu osobu u posjed tog prostora.

Članak 13. (trinaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a ZAKUPNIK s tim u svezi preuzima i slijedeće obveze:

- da ima, odnosno da će pribaviti sve potrebne dozvole, ateste, odobrenja i drugu potrebnu dokumentaciju radi obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, te da će primjerak rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, kada su isti potrebni za obavljanje djelatnosti u predmetnom prostoru, dostaviti bez odgađanja ZAKUPODAVCU,
- da će za cjelokupni ugovoreni rok trajanja ovog zakupnog odnosa sklopiti policu osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti prema trećima (opća odgovornost), odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni slučaj dogodi u Poslovnom prostoru i/ili u vezi s korištenjem ZAKUPNIKOVIH usluga za vrijeme trajanja zakupa, te da će takvu policu osiguranja dostaviti ZAKUPODAVCU na uvid svake godine trajanja ovog Ugovora, a nakon ugovaranja iste,
- da će izgled objekta, njegovo unutarnje i vanjsko uređenje, radnu odjeću i obuću osoblja te sitan inventar koji koristi prilagoditi, odnosno uskladiti s izgledom i standardima objekata ZAKUPODAVCA u okruženju i to po uputama ZAKUPODAVCA, kao i da će obavijestiti ZAKUPODAVCA prije svake nabave dobara prilikom uređenja objekta ili njegovih dijelova, i to: radne odjeće i obuće, vanjskog i unutarnjeg namještaja, sredstava za zaštitu od atmosferilija (suncobrani, tende i slično), zavjesa, keramičkih pločica, vanjske stolarije, boje zidova i vrste materijala korištenih na istima, odnosno prilikom drugih sličnih radova i/ili nabave dobara, osobito onih koji se odnose na dijelove u kojima borave gosti, te se obvezuje zatražiti i dobiti pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA kao potvrdu da je isto usklađeno sa standardima ZAKUPODAVCA,
- da će najkasnije 15 (petnaest) dana prije početka obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, i to za svaku godinu u kojoj je ovaj Ugovor na snazi, dostaviti ZAKUPODAVCU košaricu sa popisom 50 (pedeset) proizvoda koji će biti jeftiniji u odnosnu na ostatak proizvoda iz istog asortimana, a prema popisu koji je sastavni dio ovog Ugovora, a istu će obvezu ZAKUPNIK imati po pozivu ZAKUPODAVCA s rokom odgovora od 7 (sedam) dana te u slučaju promjene cijene tih proizvoda u roku od 7 (sedam) dana od dana takve promjene,
- da će posebno paziti na urednost i čistoću Poslovnog prostora i okoline Poslovnog prostora kao i samih proizvoda koje će prodavati u istome, i to prema najvišim standardima djelatnosti koju će obavljati u Poslovnom prostoru,
- da će se u Poslovnom prostoru pridržavati svih mjerodavnih propisa i uzanci uobičajenih za djelatnost koju će obavljati te da će se naročito pri tome pridržavati uputa ZAKUPODAVCA,
- da će Poslovni prostor koristiti i čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- da će o svom trošku provoditi propisane mjere protupožarne zaštite, te sve mjere koje u odnosu na osobe koje rade po njegovu nalogu, proizlaze iz propisa o sigurnosti života i zdravlja, zaštite na radu te prijave rada nadležnim službama,
- da će Poslovni prostor održavati u stanju u kome se on može upotrebljavati za svrhu određenu ovim Ugovorom, pridržavajući se pri tome tehničkih propisa i normativa te ZAKUPODAVCA bez odgađanja pisano obavijestiti o svakoj šteti koja nastane na Poslovnom prostoru,
- da će Poslovni prostor označavati tabelama, panoima i drugim oznakama, samo uz pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA, a u suprotnom, dozvoljava da ih ZAKUPODAVAC može ukloniti o trošku ZAKUPNIKA,

- ZAKUPNIK se obvezuje da će zaprimljeni Poslovni prostor vratiti ZAKUPODAVCU u prvobitnom stanju kakvog je i zatekao prilikom stupanja u posjed, podložno izmjenama i unapređenjima odobrenih od strane ZAKUPODAVCA sukladno ovom Ugovoru,
- da će o svom trošku otkloniti sve kvarove koji mogu nastati u Poslovnom prostoru, odnosno da će sanirati sva eventualna oštećenja nastala na predmetnom prostoru uporabom i korištenjem istog te djelovanjem vanjskih utjecaja, a na koje ZAKUPODAVAC nije mogao utjecati,
- da će dostaviti i bez odgađanja ažurirati popis zaposlenih osoba u Poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora,
- da će uredno izvršavati i sve ostale obveze iz ovog Ugovora i Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

ZAKUPODAVAC se obvezuje periodično ZAKUPNIKU dostavljati rezultate ocjena anketa zadovoljstva gostiju, a vezano za Poslovni prostor. Temeljem iste, ZAKUPNIK je dužan poboljšati operativne procese u Polovnom prostoru, a kako bi dosegao traženi standard obavljanja ugovorene djelatnosti u Polovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPODAVAC može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da ZAKUPNIK ne izvršava bilo koju obvezu preuzetu sukladno prethodnim stavcima ovog članka.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 14. (četrnaesti)

Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ovaj Ugovor može prestati i otkazom od strane ZAKUPODAVCA, ali isključivo ukoliko uslijed rekonstrukcije više nije planirano obavljanje djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda na tom prostoru.

Ovaj Ugovor može prestati i raskidom zbog neispunjenja obveza iz ovog Ugovora i to pod uvjetom da je ugovorna strana koja krši obveze prethodno, na dokaziv način, pozvana na ispunjenje obveze i da joj je ostavljen za to primjeren rok od najmanje 8 (osam) dana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine između istih sklopljeni slijedeći Ugovori o zakupu (ukupno 17 Ugovora o zakupu): 1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ČERVAR PORAT (Trg pod hrastom)", 2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ZEC LOTOSI-ZORNA", 3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (pored recepcije)", 4) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN KANEGRA", 5) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN STELLA MARIS", 6) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET „RIVA" ČERVAR PORAT", 7) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP BIJELA UVALA", 8) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ZELENA LAGUNA", 9) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA", 10) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ULIKA", 11) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET PLAVA

LAGUNA-GALIJOT", 12) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET GRŽINA – BELLEVUE", 13) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN POLYNESIA", 14) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)", 15) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP SAVUDRIJA, 16) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP FINIDA" te 17) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP STELLA MARIS".

U slučaju otkaza ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka, otkazni rok traje do kraja godine u kojoj je isti pisanim putem priopćen ZAKUPNIKU. U slučaju raskida ovog Ugovora o zakupu sukladno stavku 3. (trećem) ovog članka, otkazni rok traje 8 (osam) dana od kada je raskid pisanim putem priopćen drugoj ugovornoj strani.

Potpisom ovog Ugovora, ZAKUPNIK izričito pristaje da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti i ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u stavku 4. (četvrtom) ovog članka ukoliko se ovaj Ugovor raskine zbog razloga koji leže na strani ZAKUPNIKA i to uz iste uvjete raskida i uz isti otkazni rok kako je navedeno u prethodnom stavku ovog članka, a koji uvjeti raskida i otkazni rok vrijede kako za ovaj Ugovor tako i za sve ostale Ugovore o zakupu navedene u stavku 4. (četvrtom) ovog članka. Ukoliko se ovaj Ugovor o zakupu raskine zbog uzroka koji leže na strani ZAKUPNIKA, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje platiti ZAKUPODAVCU, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj je ovaj Ugovor raskinut, i ugovornu kaznu u istoj visini.

U slučaju da ZAKUPNIK samovoljno napusti Poslovni prostor ili prestane u istome obavljati ugovorenu djelatnost u razdoblju iz članka 5. (petog) ovog Ugovora, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj se desi taj slučaj, i na plaćanje ugovorne kazne u istoj visini. Radi izbjegavanja svake sumnje, neće se smatrati da je došlo do napuštanja Poslovnog prostora, odnosno, neobavljanja djelatnosti u istome ukoliko isto nastupi zbog kvara na Poslovnom prostoru ili drugog razloga na koji ZAKUPNIK nije mogao utjecati, uz uvjet da takav kvar ili drugi nedostatak nije dužan otkloniti ZAKUPNIK sukladno odredbama ovog Ugovora.

Za svo vrijeme trajanja ovog zakupnog odnosa, ZAKUPNIK se obvezuje u roku od 30 (trideset) dana nakon promjene većinskog vlasništva nad istim o tome obavijestiti ZAKUPODAVCA. U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi na način određen u prethodnoj rečenici, ZAKUPODAVAC će biti ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu pri čemu se smatra da je to razlog za raskid ovog Ugovora koji leži na strani ZAKUPNIKA.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane se obvezuju za svaku statusnu promjenu kao i za promjenu adrese te tvrtke pisano obavijestiti drugu ugovornu stranu u roku od 15 (petnaest) dana od takve promjene.

Ugovor o zakupu otkazuje se (isključivo od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka) i/ili raskida u pisanom obliku, dostavom drugoj strani putem adresa sjedišta navedenih u ovom Ugovoru preporučenom poštom s povratnicom, te se otkaz ili raskid smatraju dostavljenim na dan potpisa povratnice. Ukoliko tako poslani otkaz ili raskid nije primljen, isti će biti ponovno upućen preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK nije ovlašten potraživati povrat proporcionalnog iznosa naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, naknade ili troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj ovaj Ugovor prestaje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom „promijenjene okolnosti" sukladno Zakonu o obveznim odnosima u ovom ugovornom odnosu neće smatrati, između ostalog, promjena vlasništva nad ijednom ugovornom stranom, pad prihoda ijedne ugovorne strane, općenito pad turističkog prometa, općenito pad broja noćenja gostiju.

Članak 15. (petnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ukoliko su na snazi minimalni uvjeti vezani uz ZAKUPNIKA, isti se obvezuje u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka ovog Ugovora odjaviti djelatnost u Poslovnom prostoru i o navedenom podnijeti dokaz ZAKUPODAVCU.

U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi prema prethodnom stavku ovog članka, suglasan je i ovlašćuje ZAKUPODAVCA da nakon proteka roka iz stavka 1. (prvog) ovog članka, i to putem radnika kojeg će ZAKUPODAVAC na to ovlastiti posebnom punomoći, u ime i za račun ZAKUPNIKA te u svojstvu njegova punomoćnika, pred nadležnim tijelima provede postupak odjave Poslovnog prostora, odnosno postupak prijenosa minimalnih tehničkih uvjeta na sebe ili treću osobu, a prema propisima koji reguliraju predmetnu djelatnost i minimalne uvjete.

Članak 16. (šesnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK se obvezuje Poslovni prostor i preuzetu opremu predati u posjed ZAKUPODAVCU slobodan od njegovih stvari i osoba u daljnjem roku 8 (osam) dana. Iznimno od prethodne rečenice, u slučaju prestanka ovog Ugovora istekom vremena, ZAKUPNIK je obvezan Poslovni prostor osloboditi od osoba i vlastitih stvari i predati ga u posjed ZAKUPODAVCU najkasnije posljednjeg dana trajanja zakupa, sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da preuzima obvezu da će za svaki dan kašnjenja u predaji Poslovnog prostora u posjed ZAKUPODAVCA sukladno prethodnom stavku ovog članka, ZAKUPODAVCU dnevno plaćati ugovornu kaznu u iznosu od 200,00 EUR (dvjesto eura i 00/100), s time da ukupni iznos ugovorne kazne po ovoj osnovi ne može prijeći godišnji iznos naknade iz članka 7. (sedmog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da u slučaju da ni nakon pisanog poziva ZAKUPODAVCA na predaju Poslovnog prostora ZAKUPNIK ne postupi po istom, ZAKUPODAVAC je ovlašten imenovati tročlanu komisiju koja će biti ovlaštena ući u predmetni prostor, isti preuzeti u posjed, a zatečene stvari koje nisu utvrđene zapisnikom iz članka 4. (četvrtog) ovog Ugovora skupiti i na prikladan način deponirati, isključivo o trošku ZAKUPNIKA, u prostoru prema odluci ZAKUPODAVCA. ZAKUPNIK se potpisom ovog Ugovora izričito i svojevoljno odriče

prava na posjedovnu zaštitu u slučaju preuzimanja posjeda od strane ZAKUPODAVCA na način ugovoren ovim stavkom.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da će u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, pored ugovorne kazne za kašnjenje iz stavka 2. (drugog) ovog članka, biti dužan plaćati ZAKUPODAVCU i skladištenje stvari u iznosu 25,00 EUR (dvadeset pet eura i 00/100) dnevno. Nakon proteka godine dana od takvog skladištenja, ZAKUPODAVAC je ovlašten uništiti predmetne stvari i/ili ih se na kakav drugi način riješiti, a sve o trošku ZAKUPNIKA i bez ikakve odgovornosti za štetu ili naknadu za takva uništenja, a na što ZAKUPNIK izričito pristaje potpisivanjem ovog Ugovora.

O provedenim radnjama ZAKUPNIK će biti pravodobno obaviješten na adresu navedenu u uvodu ovog Ugovora.

Ništa u ovom Ugovoru ne isključuje prava koje ZAKUPODAVAC ima već temeljem zakona, a radi ostvarivanja svojih tražbina prema ZAKUPNIKU.

Članak 17. (sedamnaesti)

Sve ugrađene, a neodvojive pertinencije kao i oprema preuzeta pri sklapanju ovog Ugovora ostaju u vlasništvu ZAKUPODAVCA, za što ZAKUPNIK nema pravo potraživati nikakvu naknadu vrijednosti odnosno troškova od ZAKUPODAVCA, a pokretni odnosno odvojivi dio naknadno nabavljene ili ugrađene opreme (odvojive pertinencije), osim ako nije drugačije određeno člankom 9. ovog Ugovora, ZAKUPNIK ima pravo odnijeti ukoliko time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 18. (osamnaesti)

O primopredaji Poslovnog prostora nakon prestanka zakupnog odnosa ugovorne strane sačiniti će posebni zapisnik o stanju u kojem se nalaze predmetni prostor i oprema u vrijeme predaje, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19. (devetnaesti)

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine sklopile i Sporazum kojim su dodatno regulirali međusobne odnose koje se tiču i ovog Ugovora o zakupu, a koji Sporazum je priložen ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

Za sve sporove koji bi mogli nastati povodom izvršenja ili tumačenja odredbi ovog Ugovora i/ili njegovih dodataka, ugovorne strane su suglasne da će spor nastojati riješiti dogovorno na osnovi uzajamnog uvažavanja stavova.

Ukoliko se spor ne riješi na način iz prethodnog stavka ovog članka, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu ZAKUPODAVCA.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svu komunikaciju u provedbi ovog Ugovora, osim ako je za pojedine slučajeve ovim Ugovorom određeno da se vrše na drugi način, vršiti putem slijedećih e-mail adresa:

- za ZAKUPODAVCA: zakupi@plavalaguna.com te
- za ZAKUPNIKA: nekretnine@studenac.hr

Svaka će ugovorna strana o svome trošku i riziku obavijestiti drugu o promjeni e-mail adrese iz prethodnog stavka ovog članka kao i promjeni adrese naznačene u zaglavlju ovog Ugovora.

Rokovi ugovoreni ovim Ugovorom počinju teći od dostave preporučene pošiljke s povratnicom. Dostava pošiljke će se smatrati izvršenom potpisom povratnice. Ukoliko prva pošiljka nije primljena, ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju slanja pismena drugoj strani na e-mail adrese iz stavka 4. (četvrtog) ovog članka dostava će se smatrati izvršenom idući radni dan od dana slanja pismena drugoj strani.

Članak 20. (dvadeseti)

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) izvornika koje zadržavaju javni bilježnik za potrebe ovjere i ZAKUPODAVAC, dok će se za ostale potrebe sačiniti istodobne ovjerene preslike u 4 (četiri) primjeraka, po 2 (dva) za svaku od ugovornih strana.

Troškove ovjere potpisa i istodobnih ovjerenih preslika u cijelosti snosi ZAKUPNIK.

Članak 21. (dvadeset prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor neće stupiti na snagu ukoliko ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 2. (drugog) Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Članak 22. (dvadeset drugi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su ovaj Ugovor zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

Ivan Runko
Predsjednik Uprave

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk, Filip Bilanović,
Član Uprave

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,
FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-8008/2023
Split, 28.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora "MARKET KAMP ULIKA" sklopljen 22.09.2023. godine između PLAVA LAGUNA d.d., kao Zakupodavca i STUDENAC d.o.o., kao Zakupnika - ovjerena pod brojem OV-8008/2023 dana 28.09.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 14 stranica i ovjerava se u 3 primjerka na zahtjev stranke: MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 6,14 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-8009/2023
Split, 28.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 1 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica


Republika Hrvatska
JAVNI BILJEŽNIK
MIRJANA POPOVAC
SPLIT
REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
MIRJANA POPOVAC
SPLIT

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/25, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2024. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave s druge strane,

sklopili su u Poreču, dana 09.02.2024. (devetog veljače dvije tisuće dvadeset četvrte) godine, slijedeći

DODATAK
UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
br. 1/2024

Članak 1. (prvi)

Stranke ovog Dodatka su suglasne da su dana 22.09.2023. godine sklopile Ugovor o zakupu kojim je ZAKUPODAVAC dao, a ZAKUPNIK primio u zakup prostor pod nazivom „MARKET KAMP ULIKA", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1271/6 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč-Parenzo u zk.ul.br. 5809 za k.o. Poreč, a koji se prostor nalazi u kampu „ULIKA" u Poreču, ulica Kolombera 3, te koji se sastoji od zatvorenog prostora (prodajnog prostora, skladišta, sanitarija i dr.) površine 530,00 (petsto trideset) m2, te gospodarskog dvorišta sa dostavnom rampom površine 114,00 (sto četrnaest) m2 i natkrivenog prostora u dvorištu površine 32 (trideset dva) m2, ukupne površine 676,00 m2 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Dodatkom mijenjaju visinu troškova korištenja zakupljenog prostora iz prethodnog stavka.

Članak 2. (drugi)

Toliko utvrđeno ovim Dodatkom stranke suglasno utvrđuju da se u Ugovoru o zakupu, u čl.8. (osmom) stavak 2. (drugi) mijenja i glasi kako dalje slijedi:

„Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od 6.939,30 EUR (šest tisuća devetsto trideset devet eura i 30/100) bez PDV – a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- *prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,*
- *drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.".*

Članak 3. (treći)

U preostalom dijelu ostaju na snazi odredbe Ugovora o zakupu iz članka 1. (prvog) ovog Dodatka u neizmijenjenom obliku.

Članak 4. (četvrti)

Ovaj je Dodatak zajednički sastavljen te je sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku od stranaka.

Članak 5. (peti)

Stranke Dodatka suglasno utvrđuju da su ovaj Dodatak zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

Ivan Runko

PLAVA LAGUNA d.d.
Poreč
34

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk,
Predsjednik Uprave

Filip Bilanović,
član Uprave

STUDENAC
Studenac d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/1, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2023. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, s druge strane

sklopili su u Poreču, dana 22.09.2023. (dvadeset drugog rujna dvije tisuće dvadeset treće) godine, slijedeći

U G O V O R
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
„MARKET TN STELLA MARIS"

I. PREDMET ZAKUPA I NJEGOVO KORIŠTENJE

Članak 1. (prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Ugovorom ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor ZAKUPODAVCA pod nazivom „MARKET TN STELLA MARIS", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1280/1 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buie u zk.ul.br. 5311 za k.o. Umag, a koji se prostor nalazi u sklopu TN STELLA MARIS u Umagu, te koji se sastoji od prodajnog prostora, sanitarija, garderobe i skladišta, ukupne površine 723,30 (sedamsto dvadeset tri zarez trideset) m2 (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor). Pozicija i tlocrtni prikaz Poslovnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, s postojećom opremom. Popis opreme predmetnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA strukturalna stabilnost ili zahtjevi o sigurnosti Poslovnog prostora, te ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti obavljanja djelatnosti ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru zbog tog razloga, ZAKUPODAVAC se obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. stavka 1. ovog Ugovora.

U slučaju da nastupe okolnosti navedene u prethodnom stavku ovog članka, ZAKUPNIK se odriče prava na povrat sredstava uloženih u Poslovni prostor iz stavka 1. (prvog) ovog članka, kao i prava na nadoknadu izgubljene zarade.

Članak 2. (drugi)

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, i to od dana 02.11.2024. godine do dana 31.10.2029. godine.

U slučaju da u početnoj i/ili završnoj godini zakupnog odnosa zakup traje kraće od 12 (dvanaest) kalendarskih mjeseci, ZAKUPNIK nema pravo na proporcionalno umanjenje naknade, sve obzirom na sezonsko obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, osim ako ugovorne strane drukčije ne dogovore.

Članak 3. (treći)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Poslovni prostor daje u zakup isključivo za namjenu obavljanja djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda.

Poslovni prostor ZAKUPNIK nije ovlašten adaptacijom, doinvestiranjem ili po bilo kojoj drugoj osnovi prenamijeniti u svrhe različite utanačenju iz prethodnog stavka ovog članka.

Prije izvršenja bilo kakve preinake i/ili građevinskih radova u Poslovnom prostoru, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, ZAKUPNIK je dužan tražiti i dobiti pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA.

Ukoliko ZAKUPNIK postupi suprotno prethodnom stavku ovog članka, odgovara time za počinjenu štetu ZAKUPODAVCU, koji u tom slučaju ima pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora, dok sve učinjeno ostaje u trajnom vlasništvu ZAKUPODAVCA, bez obveze naknade investiranog, te potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da se odriče prava potraživati naknadu troškova od ZAKUPODAVCA s navedene osnove, odnosno tražiti da se vrijednosti istih kompenzira s iznosom naknade. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVAC je također ovlašten vratiti Poslovni prostor u prijašnje stanje, a sve o trošku ZAKUPNIKA.

Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaju Poslovnog prostora u posjed ZAKUPNIKU izvršiti najkasnije u roku 15 (petnaest) dana od dana predviđenog kao dana u kojem će se Poslovni prostor dati ZAKUPNIKU u zakup sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

O primopredaji Poslovnog prostora će se sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi stvarno stanje predmetnog prostora i opreme, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

Članak 5. (peti)

ZAKUPNIK se obvezuje da će u Poslovnom prostoru obavljati djelatnost tijekom godine, i to najmanje za cijelo vrijeme otvorenosti TN Stella Maris, te da će dnevno radno vrijeme dogovorno utvrditi sa ZAKUPODAVCEM.

Članak 6. (šesti)

ZAKUPNIK potvrđuje da je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora i uvjetima poslovanja u istom, te u tom smislu isključuje svaku odgovornost ZAKUPODAVCA za bilo kakve moguće njegove materijalne i funkcionalne nedostatke, a koji bi mogli biti od utjecaja na obavljanje djelatnosti u njemu na način da isto bude privremeno ili stalno ograničeno i/ili onemogućeno, osim ukoliko se takvi nedostaci odnose na strukturalnu stabilnost ili zahtjeve o sigurnosti navedenog Poslovnog prostora, što je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA.

Eventualne nedostatke u odnosu na zakonske i druge propise u pogledu tehničkih i drugih uvjeta i/ili zahtjeva, ZAKUPNIK će otkloniti o svom trošku bez obzira predstavljaju li redovne ili izvanredne popravke i održavanja.

ZAKUPNIK je dužan ZAKUPODAVCU i osobama koje on na to ovlasti, omogućiti pristup u Poslovni prostor u svrhu provođenja godišnje inventure, odnosno uvida u stanje predmetnog prostora radi utvrđivanja koristi li ga ZAKUPNIK u skladu s odredbama ovog Ugovora i pozitivnih propisa. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVČEV pristup i pregled ni u kojem slučaju ne ograničava prava ZAKUPODAVCA koja ima temeljem Ugovora niti se smatra ZAKUPODAVČEVIM odobrenjem stanja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK se obvezuje predati ključeve Poslovnog prostora ZAKUPODAVCU za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup predmetnog prostora, ukoliko je isti na javnom nadmetanju objavljen dok je ovaj Ugovor o zakupu još na snazi. ZAKUPODAVAC je ovlašten Poslovni prostor otvoriti i pokazati zainteresiranim osobama za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup navedenog prostora, te nije ovlašten ni na koji drugi način raspolagati istim za razdoblje prije prestanka zakupa sa ZAKUPNIKOM. Ugovorne strane suglasne su da će prije predaje ključeva sačiniti zapisnik o primopredaji ključeva koji će biti potpisan od obje ugovorne strane.

II. NAKNADA I DRUGI TROŠKOVI

Članak 7. (sedmi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju godišnju naknadu za korištenje Poslovnog prostora u visini od 220.091,00 EUR (dvjesto dvadeset tisuća devedeset jedan euro i 00/100) uvećano za porez na dodanu vrijednost.

ZAKUPNIK je obvezan plaćati naknadu iz prethodnog stavka ovog članka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA u dva jednaka obroka i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Godišnji iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka za svaku godinu nakon prve uvećava se za visinu prosječne godišnje inflacije u Europskoj uniji utvrđene za prethodnu kalendarsku godinu mjerene HICP metodologijom koju objavljuje Eurostat. U slučaju da se za određenu godinu utvrdi prosječna godišnja inflacija s negativnim predznakom, godišnji se iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka utvrđuje u visini jednakoj kao i u prethodnoj godini.

Plaćanja prema ZAKUPODAVCU će se izvršiti na način da će se s naslova naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka najprije izvršiti plaćanje eventualnih zateznih kamata za zaostala plaćanja, a potom same naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora o zakupu (od najranije do najrecentnije). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je gore navedeni način plaćanja prihvaćen i vrijedi i onda ako bi ZAKUPNIK naznačio drukčije.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom godišnja naknada, a kako bi se isključila svaka dvojba, podrazumijeva naknada za svaku započetu kalendarsku godinu trajanja zakupa bez obzira traje li punih 12 mjeseci.

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ukoliko ZAKUPNIK ne plati naknadu iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškove iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora u ugovorenom roku, a niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene ZAKUPODAVCA. Opomena iz ovog stavka bit će poslana ZAKUPNIKU na adresu iz ovog Ugovora preporučenom poštom s povratnicom te se ista smatra dostavljenom na dan potpisa povratnice. Ukoliko ZAKUPNIK ne primi tako poslanu opomenu ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te se u tom slučaju dan primitka navedene opomene smatra dan predaje preporučene pošiljke pošti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK u obvezi plaćanja naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i svih ostalih troškova koji terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa bez obzira je li Poslovni prostor otvoren za javnost, te je ZAKUPNIK istu dužan plaćati i u slučaju da bi mu u postupku nadzora poslovanja, a zbog propusta u zakonitosti rada, bilo zabranjeno obavljati ugovorenu djelatnost.

Radi izbjegavanja svake sumnje, u slučaju da ZAKUPNIK ne može obavljati djelatnost u poslovnom prostoru iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora zbog rekonstrukcije TN STELLA MARIS ili drugih razloga uslijed kojih je TN STELLA MARIS zatvoreno cijelu sezonu, on u tom slučaju nije dužan platiti godišnju naknadu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora te se važenje ovog Ugovora tada produžuje za godinu dana, a što će Ugovorne strane pisano osnažiti Dodatkom ovog Ugovora o zakupu, no ako kojim slučajem do potpisa Dodatka i ne dođe produljenje će svakako biti primijenjeno.

Članak 8. (osmi)

ZAKUPNIK se obvezuje plaćati i troškove potrošnje električne energije, vode i eventualnih drugih energenata, te troškove komunalne naknade, slivnih voda, odvoza smeća, te svih ostalih troškova i pristojbi koje terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa.

Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od **7.809,19 EUR (sedam tisuća osamsto devet eura i 19/100)** bez PDV – a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Troškove potrošnje električne energije i vode ZAKUPNIK plaća prema stvarnoj potrošnji, i to temeljem ispostavljenih mjesečnih računa ZAKUPODAVCA, do 10. (desetog) u mjesecu za prethodni mjesec, na temelju očitanja brojila zadnjeg dana u mjesecu za koji se vrši plaćanje, uz obvezu da do 15. (petnaestog) u mjesecu dostavi ZAKUPODAVCU dokaz o izvršenom plaćanju istih. ZAKUPODAVAC će uz račun priložiti presliku očitane potrošnje sa brojila.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove iz stavka 2. (drugog) ovog članka korigirati pod uvjetom da su cijene tih usluga promijenjene za najmanje 5% (pet posto) u odnosu na prethodni obračun.

Članak 9. (deveti)

ZAKUPNIK je dužan plaćati sve poreze, doprinose i druga davanja koja mogu proizaći iz ovog Ugovora ili s osnova obavljanja njegove djelatnosti u Poslovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPNIK snosi troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora, odnosno troškove održavanja istog na razini u kojoj je zaprimljen u posjed, uz uvažavanje dotrajalosti do koje dolazi zbog redovnog korištenja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu, a u svrhu podizanja kvalitete poslovanja u Poslovnom prostoru izvršiti ulaganje u isti u iznosu do najviše 657.782,00 EUR (šesto pedeset sedam tisuća sedamsto osamdeset dva eura i 00/100) bez PDV-a, pri čemu će ulaganja u opremu koju će ZAKUPNIK koristiti u Poslovnom prostoru iznositi najviše 261.865,00 EUR (dvjesto šezdeset jednu tisuću osamsto šezdeset pet eura i 00/100) bez PDV-a, a ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi Poslovni prostor će iznositi najviše 395.917,00 EUR (tristo devedeset pet tisuća devetsto sedamnaest eura i 00/100) bez PDV-a, a sve sukladno dogovoru ugovornih strana. Navedeni ukupni iznos uključuje ulaganja u građevinu i opremu sukladno Troškovniku koji će biti priložen sporazumu o ulaganju kako dalje slijedi.

O ulaganju iz prethodnog stavka i svim njegovim bitnim pitanjima ugovorne će se strane međusobno sporazumjeti pisanim putem te će Troškovnik ulaganja biti priložen navedenom sporazumu kao sastavni dio.

Ugovorne strane suglasne su da će se iznos godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora povećati za iznos izvršenih, dokumentiranih i priznatih ulaganja u građevinu od strane Zakupodavca i to u svakoj godini u kojoj su takva ulaganja zaista i izvršena, i to odmah u mjesecu u kojem su ta ulaganja okončana, a s obzirom da navedeno ulaganje u odnosu na ZAKUPNIKA predstavlja ulaganje u tuđu imovinu i povećanje vrijednosti tuđe imovine. Odgovarajući iznosi tako uvećanih godišnjih naknada, koji predstavlja iznos izvršenih ulaganja u građevinu, kompenzirat će se sa iznosom ulaganja za Poslovni prostor u toj godini, a na temelju međusobno ispostavljenih faktura. Navedene će si fakture ugovorne strane međusobno početi ispostavljati odmah po izvršenom ulaganju u građevinu u svakoj godini trajanja zakupa u kojoj je takvo ulaganje zaista i izvršeno, te će imovina nastala ulaganjem u Poslovnom prostor kako je prethodno opisano, postati vlasništvo ZAKUPODAVCA. Tako izvršena ulaganja u građevinu ne mogu se kompenzirati s iznosima godišnjih naknada u novcu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora.

U slučaju isteka ovog Ugovora ili prestanka ovog Ugovora zbog razloga koji leže na ZAKUPNIKOVOJ strani, isti se potpisom ovog Ugovora izričito odriče svojih potraživanja na ime ulaganja u tuđu imovinu koja su preostala na dan prestanka ovog Ugovora, a u korist ZAKUPODAVCA.

ZAKUPNIK je ovlašten prilikom iseljenja iz Poslovnog prostora iznijeti samo svoje pokretne stvari i opremu, i to samo pod uvjetom da su sva potraživanja po osnovi godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, individualnih i zajedničkih troškova prema ZAKUPODAVCU podmirena, kao i da time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 10. (deseti)

Osim ako nije drugačije određeno ovim Ugovorom, plaćanja računa ispostavljenih temeljem ovog Ugovora dospijevaju u roku 8 (osam) dana od dana ispostave računa.

III. OSIGURANJE POTRAŽIVANJA

Članak 11. (jedanaesti)

Radi osiguranja naplate potraživanja iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, kao i svih ostalih eventualnih tražbina ZAKUPODAVCA koje bi mogle proizaći iz ovog Ugovora, ZAKUPNIK se obvezuje uz ovaj Ugovor predati ZAKUPODAVCU 2 (dvije) uredno ispunjene i potvrđene bjanko zadužnice na iznose do po 150.000,00 EUR (sto pedeset tisuća eura i 00/100). Bjanko zadužnice iz prethodne rečenice koristit će se i za osiguranje navedenih tražbina u ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u članku 14. (četrnaestom) stavku 4. (četvrtom) ovog Ugovora.

ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da se u slučaju neplaćanja osiguranih potraživanja ZAKUPODAVCA o njihovoj dospjelosti dugovani iznos s bjanko zadužnica iz prethodnog stavka ovog članka zaplijeni sa svih njihovih računa te uplati u korist ZAKUPODAVCA na njegov žiro račun IBAN: HR1623400091100017577 otvoren kod PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. Zagreb.

ZAKUPODAVAC ima pravo svaki puta kada ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14 (četrnaestog) ili 16. (šesnaestog) ovog Ugovora ili bilo koju drugu eventualnu tražbinu iz ovog Ugovora, tražiti naplatu dospjelog potraživanja putem zadužnica iz stavka 1. (prvog) ovog članka.

U slučaju da ZAKUPODAVAC naplati svoja potraživanja putem predmetnih zadužnica, ZAKUPNIK je obvezan na prvi zahtjev ZAKUPODAVCA nadomjestiti iskorištene zadužnice adekvatnim brojem novih zadužnica u roku 8 (osam) dana od dana zaprimanja takvog zahtjeva. Nedostavljanje novih zadužnica u predviđenom roku, predstavlja opravdani razlog za raskid ovog ugovora.

Ovim Ugovorom ugovorne strane suglasno utvrđuju da će radi osiguranja tražbine ZAKUPODAVCA iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, te svih eventualnih tražbina koje bi mogle proizaći iz istog, sklopiti i zaseban Ugovor o osiguranju novčane tražbine, kojim će ZAKUPNIK dati u zalog nekretnine u njegovom vlasništvu označene kao k.č.br. 668/1 i k.č.br. 668/2, a koje nekretnine dolaze upisane pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Pazin u z.k. uložak broj 3460, za katastarsku općinu 322440 PAZIN. ZAKUPODAVAC izjavljuje da će u slučaju prodaje navedene nekretnine, na zahtjev ZAKUPNIKA, bez odgađanja, dostaviti ispravu podobnu za brisanje navedenog založnog prava u zemljišnim knjigama, uz uvjet da ZAKUPNIK prethodno dostavi ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja navedenog potraživanja prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.). Ukoliko dođe do pada vrijednosti nekretnine dane u zalog, njezinog uništenja i/ili do drugih okolnosti zbog kojih navedena nekretnina ne bi bila prikladna za osiguranje tražbine ZAKUPODAVCA, ZAKUPNIK će biti dužan dostaviti ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja potraživanja navedenog u prvoj rečenici ovog stavka prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.).

IV. OSTALE ODREDBE

Članak 12. (dvanaesti)

ZAKUPNIK ne može bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA prenijeti ovaj Ugovor na treću fizički ili pravnu osobu kao niti dati Poslovni prostor ili dio predmetnog prostora u podzakup ili na korištenje niti bez takve suglasnosti uvesti treću fizičku ili pravnu osobu u posjed tog prostora.

Članak 13. (trinaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a ZAKUPNIK s tim u svezi preuzima i slijedeće obveze:
- da ima, odnosno da će pribaviti sve potrebne dozvole, ateste, odobrenja i drugu potrebnu dokumentaciju radi obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, te da će primjerak rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, kada su isti potrebni za obavljanje djelatnosti u predmetnom prostoru, dostaviti bez odgađanja ZAKUPODAVCU,

- da će za cjelokupni ugovoreni rok trajanja ovog zakupnog odnosa sklopiti policu osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti prema trećima (opća odgovornost), odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni slučaj dogodi u Poslovnom prostoru i/ili u vezi s korištenjem ZAKUPNIKOVIH usluga za vrijeme trajanja zakupa, te da će takvu policu osiguranja dostaviti ZAKUPODAVCU na uvid svake godine trajanja ovog Ugovora, a nakon ugovaranja iste,
- da će izgled objekta, njegovo unutarnje i vanjsko uređenje, radnu odjeću i obuću osoblja te sitan inventar koji koristi prilagoditi, odnosno uskladiti s izgledom i standardima objekata ZAKUPODAVCA u okruženju i to po uputama ZAKUPODAVCA, kao i da će obavijestiti ZAKUPODAVCA prije svake nabave dobara prilikom uređenja objekta ili njegovih dijelova, i to: radne odjeće i obuće, vanjskog i unutarnjeg namještaja, sredstava za zaštitu od atmosferilija (suncobrani, tende i slično), zavjesa, keramičkih pločica, vanjske stolarije, boje zidova i vrste materijala korištenih na istima, odnosno prilikom drugih sličnih radova i/ili nabave dobara, osobito onih koji se odnose na dijelove u kojima borave gosti, te se obvezuje zatražiti i dobiti pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA kao potvrdu da je isto usklađeno sa standardima ZAKUPODAVCA,
- da će najkasnije 15 (petnaest) dana prije početka obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, i to za svaku godinu u kojoj je ovaj Ugovor na snazi, dostaviti ZAKUPODAVCU košaricu sa popisom 50 (pedeset) proizvoda koji će biti jeftiniji u odnosnu na ostatak proizvoda iz istog asortimana, a prema popisu koji je sastavni dio ovog Ugovora, a istu će obvezu ZAKUPNIK imati po pozivu ZAKUPODAVCA s rokom odgovora od 7 (sedam) dana te u slučaju promjene cijene tih proizvoda u roku od 7 (sedam) dana od dana takve promjene,
- da će posebno paziti na urednost i čistoću Poslovnog prostora i okoline Poslovnog prostora kao i samih proizvoda koje će prodavati u istome, i to prema najvišim standardima djelatnosti koju će obavljati u Poslovnom prostoru,
- da će se u Poslovnom prostoru pridržavati svih mjerodavnih propisa i uzanci uobičajenih za djelatnost koju će obavljati te da će se naročito pri tome pridržavati uputa ZAKUPODAVCA,
- da će Poslovni prostor koristiti i čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- da će o svom trošku provoditi propisane mjere protupožarne zaštite, te sve mjere koje u odnosu na osobe koje rade po njegovu nalogu, proizlaze iz propisa o sigurnosti života i zdravlja, zaštite na radu te prijave rada nadležnim službama,
- da će Poslovni prostor održavati u stanju u kome se on može upotrebljavati za svrhu određenu ovim Ugovorom, pridržavajući se pri tome tehničkih propisa i normativa te ZAKUPODAVCA bez odgađanja pisano obavijestiti o svakoj šteti koja nastane na Poslovnom prostoru,
- da će Poslovni prostor označavati tabelama, panoima i drugim oznakama, samo uz pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA, a u suprotnom, dozvoljava da ih ZAKUPODAVAC može ukloniti o trošku ZAKUPNIKA,
- ZAKUPNIK se obvezuje da će zaprimljeni Poslovni prostor vratiti ZAKUPODAVCU u prvobitnom stanju kakvog je i zatekao prilikom stupanja u posjed, podložno izmjenama i unapređenjima odobrenih od strane ZAKUPODAVCA sukladno ovom Ugovoru,
- da će o svom trošku otkloniti sve kvarove koji mogu nastati u Poslovnom prostoru, odnosno da će sanirati sva eventualna oštećenja nastala na predmetnom prostoru uporabom i korištenjem istog te djelovanjem vanjskih utjecaja, a na koje ZAKUPODAVAC nije mogao utjecati,
- da će prije početka obavljanja djelatnosti za pojedinu turističku sezonu ZAKUPODAVCU, na njegov obrazloženi zahtjev, dostaviti popis automobila s registarskim oznakama koje koristi, radi kontrole

ulaska i izlaska iz turističkog naselja STELLA MARIS kojom će prilikom ugovorne strane dogovoriti i ostale uvjete (npr. korištenje parkirališta i slično)
- da će prilikom korištenja prijevoznih sredstava u turističkom naselju STELLA MARIS odobrenih od strane ZAKUPODAVCA poštivati kućni red i ostale upute ZAKUPODAVCA,
- da će dostaviti i bez odgađanja ažurirati popis zaposlenih osoba u Poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora,
- da će uredno izvršavati i sve ostale obveze iz ovog Ugovora i Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

ZAKUPODAVAC se obvezuje periodično ZAKUPNIKU dostavljati rezultate ocjena anketa zadovoljstva gostiju, a vezano za Poslovni prostor. Temeljem iste, ZAKUPNIK je dužan poboljšati operativne procese u Polovnom prostoru, a kako bi dosegao traženi standard obavljanja ugovorene djelatnosti u Polovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPODAVAC može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da ZAKUPNIK ne izvršava bilo koju obvezu preuzetu sukladno prethodnim stavcima ovog članka.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 14. (četrnaesti)

Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ovaj Ugovor može prestati i otkazom od strane ZAKUPODAVCA, ali isključivo ukoliko uslijed rekonstrukcije više nije planirano obavljanje djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda na tom prostoru.

Ovaj Ugovor može prestati i raskidom zbog neispunjenja obveza iz ovog Ugovora i to pod uvjetom da je ugovorna strana koja krši obveze prethodno, na dokaziv način, pozvana na ispunjenje obveze i da joj je ostavljen za to primjeren rok od najmanje 8 (osam) dana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine između istih sklopljeni slijedeći Ugovori o zakupu (ukupno 17 Ugovora o zakupu): 1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ČERVAR PORAT (Trg pod hrastom)", 2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ZEC LOTOSI-ZORNA", 3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (pored recepcije)", 4) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN KANEGRA", 5) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN STELLA MARIS", 6) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET „RIVA" ČERVAR PORAT", 7) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP BIJELA UVALA", 8) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ZELENA LAGUNA", 9) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA", 10) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ULIKA", 11) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET PLAVA LAGUNA-GALIJOT", 12) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET GRŽINA - BELLEVUE", 13) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN POLYNESIA", 14) Ugovor o zakupu poslovnog

prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)", 15) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP SAVUDRIJA, 16) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP FINIDA" te 17) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP STELLA MARIS".

U slučaju otkaza ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka, otkazni rok traje do kraja godine u kojoj je isti pisanim putem priopćen ZAKUPNIKU. U slučaju raskida ovog Ugovora o zakupu sukladno stavku 3. (trećem) ovog članka, otkazni rok traje 8 (osam) dana od kada je raskid pisanim putem priopćen drugoj ugovornoj strani.

Potpisom ovog Ugovora, ZAKUPNIK izričito pristaje da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti i ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u stavku 4. (četvrtom) ovog članka ukoliko se ovaj Ugovor raskine zbog razloga koji leže na strani ZAKUPNIKA i to uz iste uvjete raskida i uz isti otkazni rok kako je navedeno u prethodnom stavku ovog članka, a koji uvjeti raskida i otkazni rok vrijede kako za ovaj Ugovor tako i za sve ostale Ugovore o zakupu navedene u stavku 4. (četvrtom) ovog članka. Ukoliko se ovaj Ugovor o zakupu raskine zbog uzroka koji leže na strani ZAKUPNIKA, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje platiti ZAKUPODAVCU, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj je ovaj Ugovor raskinut, i ugovornu kaznu u istoj visini.

U slučaju da ZAKUPNIK samovoljno napusti Poslovni prostor ili prestane u istome obavljati ugovorenu djelatnost u razdoblju iz članka 5. (petog) ovog Ugovora, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj se desi taj slučaj, i na plaćanje ugovorne kazne u istoj visini. Radi izbjegavanja svake sumnje, neće se smatrati da je došlo do napuštanja Poslovnog prostora, odnosno, neobavljanja djelatnosti u istome ukoliko isto nastupi zbog kvara na Poslovnom prostoru ili drugog razloga na koji ZAKUPNIK nije mogao utjecati, uz uvjet da takav kvar ili drugi nedostatak nije dužan otkloniti ZAKUPNIK sukladno odredbama ovog Ugovora.

Za svo vrijeme trajanja ovog zakupnog odnosa, ZAKUPNIK se obvezuje u roku od 30 (trideset) dana nakon promjene većinskog vlasništva nad istim o tome obavijestiti ZAKUPODAVCA. U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi na način određen u prethodnoj rečenici, ZAKUPODAVAC će biti ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu pri čemu se smatra da je to razlog za raskid ovog Ugovora koji leži na strani ZAKUPNIKA.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane se obvezuju za svaku statusnu promjenu kao i za promjenu adrese te tvrtke pisano obavijestiti drugu ugovornu stranu u roku od 15 (petnaest) dana od takve promjene.

Ugovor o zakupu otkazuje se (isključivo od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka) i/ili raskida u pisanom obliku, dostavom drugoj strani putem adresa sjedišta navedenih u ovom Ugovoru preporučenom poštom s povratnicom, te se otkaz ili raskid smatraju dostavljenim na dan potpisa povratnice. Ukoliko tako poslani otkaz ili raskid nije primljen, isti će biti ponovno upućen preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK nije ovlašten potraživati povrat proporcionalnog iznosa naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, naknade ili troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj ovaj Ugovor prestaje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom „promijenjene okolnosti" sukladno Zakonu o obveznim odnosima u ovom ugovornom odnosu neće smatrati, između ostalog, promjena vlasništva nad ijednom ugovornom stranom, pad prihoda ijedne ugovorne strane, općenito pad turističkog prometa, općenito pad broja noćenja gostiju.

Članak 15. (petnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ukoliko su na snazi minimalni uvjeti vezani uz ZAKUPNIKA, isti se obvezuje u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka ovog Ugovora odjaviti djelatnost u Poslovnom prostoru i o navedenom podnijeti dokaz ZAKUPODAVCU.

U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi prema prethodnom stavku ovog članka, suglasan je i ovlašćuje ZAKUPODAVCA da nakon proteka roka iz stavka 1. (prvog) ovog članka, i to putem radnika kojeg će ZAKUPODAVAC na to ovlastiti posebnom punomoći, u ime i za račun ZAKUPNIKA te u svojstvu njegova punomoćnika, pred nadležnim tijelima provede postupak odjave Poslovnog prostora, odnosno postupak prijenosa minimalnih tehničkih uvjeta na sebe ili treću osobu, a prema propisima koji reguliraju predmetnu djelatnost i minimalne uvjete.

Članak 16. (šesnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK se obvezuje Poslovni prostor i preuzetu opremu predati u posjed ZAKUPODAVCU slobodan od njegovih stvari i osoba u daljnjem roku 8 (osam) dana. Iznimno od prethodne rečenice, u slučaju prestanka ovog Ugovora istekom vremena, ZAKUPNIK je obvezan Poslovni prostor osloboditi od osoba i vlastitih stvari i predati ga u posjed ZAKUPODAVCU najkasnije posljednjeg dana trajanja zakupa, sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da preuzima obvezu da će za svaki dan kašnjenja u predaji Poslovnog prostora u posjed ZAKUPODAVCA sukladno prethodnom stavku ovog članka, ZAKUPODAVCU dnevno plaćati ugovornu kaznu u iznosu od 200,00 EUR (dvjesto eura i 00/100), s time da ukupni iznos ugovorne kazne po ovoj osnovi ne može prijeći godišnji iznos naknade iz članka 7. (sedmog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da u slučaju da ni nakon pisanog poziva ZAKUPODAVCA na predaju Poslovnog prostora ZAKUPNIK ne postupi po istom, ZAKUPODAVAC je ovlašten imenovati tročlanu komisiju koja će biti ovlaštena ući u predmetni prostor, isti preuzeti u posjed, a zatečene stvari koje nisu utvrđene zapisnikom iz članka 4. (četvrtog) ovog Ugovora skupiti i na prikladan način deponirati, isključivo o trošku ZAKUPNIKA, u prostoru prema odluci ZAKUPODAVCA. ZAKUPNIK se potpisom ovog Ugovora izričito i svojevoljno odriče prava na posjedovnu zaštitu u slučaju preuzimanja posjeda od strane ZAKUPODAVCA na način ugovoren ovim stavkom.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da će u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, pored ugovorne kazne za kašnjenje iz stavka 2. (drugog) ovog članka, biti dužan plaćati ZAKUPODAVCU i skladištenje stvari u iznosu 25,00 EUR (dvadeset pet eura i 00/100) dnevno. Nakon proteka godine dana od takvog skladištenja, ZAKUPODAVAC je ovlašten uništiti predmetne stvari i/ili ih se na kakav drugi način riješiti, a sve o trošku ZAKUPNIKA i bez ikakve odgovornosti za štetu ili naknadu za takva uništenja, a na što ZAKUPNIK izričito pristaje potpisivanjem ovog Ugovora.

O provedenim radnjama ZAKUPNIK će biti pravodobno obaviješten na adresu navedenu u uvodu ovog Ugovora.

Ništa u ovom Ugovoru ne isključuje prava koje ZAKUPODAVAC ima već temeljem zakona, a radi ostvarivanja svojih tražbina prema ZAKUPNIKU.

Članak 17. (sedamnaesti)

Sve ugrađene, a neodvojive pertinencije kao i oprema preuzeta pri sklapanju ovog Ugovora ostaju u vlasništvu ZAKUPODAVCA, za što ZAKUPNIK nema pravo potraživati nikakvu naknadu vrijednosti odnosno troškova od ZAKUPODAVCA, a pokretni odnosno odvojivi dio naknadno nabavljene ili ugrađene opreme (odvojive pertinencije), osim ako nije drugačije određeno člankom 9. ovog Ugovora, ZAKUPNIK ima pravo odnijeti ukoliko time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 18. (osamnaesti)

O primopredaji Poslovnog prostora nakon prestanka zakupnog odnosa ugovorne strane sačiniti će posebni zapisnik o stanju u kojem se nalaze predmetni prostor i oprema u vrijeme predaje, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19. (devetnaesti)

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine sklopile i Sporazum kojim su dodatno regulirali međusobne odnose koje se tiču i ovog Ugovora o zakupu, a koji Sporazum je priložen ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

Za sve sporove koji bi mogli nastati povodom izvršenja ili tumačenja odredbi ovog Ugovora i/ili njegovih dodataka, ugovorne strane su suglasne da će spor nastojati riješiti dogovorno na osnovi uzajamnog uvažavanja stavova.

Ukoliko se spor ne riješi na način iz prethodnog stavka ovog članka, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu ZAKUPODAVCA.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svu komunikaciju u provedbi ovog Ugovora, osim ako je za pojedine slučajeve ovim Ugovorom određeno da se vrše na drugi način, vršiti putem slijedećih e-mail adresa:

- za ZAKUPODAVCA: zakupi@plavalaguna.com te
- za ZAKUPNIKA: nekretnine@studenac.hr.

Svaka će ugovorna strana o svome trošku i riziku obavijestiti drugu o promjeni e-mail adrese iz prethodnog stavka ovog članka kao i promjeni adrese naznačene u zaglavlju ovog Ugovora.

Rokovi ugovoreni ovim Ugovorom počinju teći od dostave preporučene pošiljke s povratnicom. Dostava pošiljke će se smatrati izvršenom potpisom povratnice. Ukoliko prva pošiljka nije primljena, ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju slanja pismena drugoj strani na e-mail adrese iz stavka 4. (četvrtog) ovog članka dostava će se smatrati izvršenom idući radni dan od dana slanja pismena drugoj strani.

Članak 20. (dvadeseti)

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) izvornika koje zadržavaju javni bilježnik za potrebe ovjere i ZAKUPODAVAC, dok će se za ostale potrebe sačiniti istodobne ovjerene preslike u 4 (četiri) primjeraka, po 2 (dva) za svaku od ugovornih strana.

Troškove ovjere potpisa i istodobnih ovjerenih preslika u cijelosti snosi ZAKUPNIK.

Članak 21. (dvadeset prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor neće stupiti na snagu ukoliko ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 2. (drugog) Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Članak 22. (dvadeset drugi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su ovaj Ugovor zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p. 34
Ivan Runko

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.
Michał Wojciech Seńczuk, Predsjednik Uprave
Filip Bilanović, član Uprave

STUDENAC

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrdujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,
FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-8020/2023
Split, 28.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora "MARKET TN STELLA MARIS" sklopljen 22.09.2023. godine između PLAVA LAGUNA d.d., kao Zakupodavca i STUDENAC d.o.o., kao Zakupnika - ovjerena pod brojem OV-8020/2023 dana 28.09.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 14 stranica i ovjerava se u 3 primjerka na zahtjev stranke: MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 6,14 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-8021/2023
Split, 28.09.2023.

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica


REPUBLIKA HRVATSKA
SPLIT
MIRJANA POPOVAC
JAVNI BILJEŽNIK

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/25, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2024. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave s druge strane,

sklopili su u Poreču, dana 09.02.2024. (devetog veljače dvije tisuće dvadeset četvrte) godine, slijedeći

DODATAK
UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
br. 1/2024

Članak 1. (prvi)

Stranke ovog Dodatka su suglasne da su dana 22.09.2023. godine sklopile Ugovor o zakupu kojim je ZAKUPODAVAC dao, a ZAKUPNIK primio u zakup prostor pod nazivom „MARKET TN STELLA MARIS", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1280/1 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buie u zk.ul.br. 5311 za k.o. Umag, a koji se prostor nalazi u sklopu TN STELLA MARIS u Umagu, te koji se sastoji od prodajnog prostora, sanitarija, garderobe i skladišta, ukupne površine 723,30 m2 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Dodatkom mijenjaju visinu troškova korištenja zakupljenog prostora iz prethodnog stavka.

Članak 2. (drugi)

Toliko utvrđeno ovim Dodatkom stranke suglasno utvrđuju da se u Ugovoru o zakupu, u čl.8. (osmom) stavak 2. (drugi) mijenja i glasi kako dalje slijedi:

„Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od 7.554,37 EUR (sedam tisuća petsto pedeset četiri eura i 37/100) bez PDV – a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- *prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,*
- *drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.".*

Članak 3. (treći)

U preostalom dijelu ostaju na snazi odredbe Ugovora o zakupu iz članka 1. (prvog) ovog Dodatka u neizmijenjenom obliku.

Članak 4. (četvrti)

Ovaj je Dodatak zajednički sastavljen te je sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku od stranaka.

Članak 5. (peti)

Stranke Dodatka suglasno utvrđuju da su ovaj Dodatak zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

PLAVA LAGUNA d.d.

Ivan Runko

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk,
Predsjednik Uprave

Filip Bilanović,
član Uprave

STUDENAC
Studenac d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17
23310 Omiš

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/1, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2023. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, s druge strane

sklopili su u Poreču, dana 22.09.2023. (dvadeset drugog rujna dvije tisuće dvadeset treće) godine, slijedeći

U G O V O R
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
„MARKET TN POLYNESIA"

I. PREDMET ZAKUPA I NJEGOVO KORIŠTENJE

Članak 1. (prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Ugovorom ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor ZAKUPODAVCA pod nazivom „MARKET TN POLYNESIA", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1157 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buie u zk.ul.br. 5740 za k.o. Umag, a koji se prostor nalazi u sklopu turističkog naselja Polynesia u Umagu, te koji se sastoji od prodajnog prostora, sanitarija, garderobe i skladišta, ukupne površine 795,70 (sedamsto devedeset pet zarez sedamdeset) m2 (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor). Pozicija i tlocrtni prikaz Poslovnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, s postojećom opremom. Popis opreme predmetnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPOPDAVAC obavijestio ZAKUPNIKA sa složenim vlasničko-pravnim statusom zemljišta na kojemu je izgrađen Poslovni prostor i s njime povezanim sporovima i rizicima. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti poslovanja ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru iz stavka 1. (prvog) ovog članka zbog nesređenih vlasničko-pravnih odnosa te se u tom slučaju ZAKUPODAVAC obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA strukturalna stabilnost ili zahtjevi o sigurnosti Poslovnog prostora, te ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti obavljanja djelatnosti ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru zbog tog razloga,

ZAKUPODAVAC se obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. stavka 1. ovog Ugovora.

U slučaju da nastupe okolnosti navedene u prethodna dva stavka ovog članka, ZAKUPNIK se odriče prava na povrat sredstava uloženih u Poslovni prostor iz stavka 1. (prvog) ovog članka-, kao i prava na nadoknadu izgubljene zarade, dok ZAKUPNIK pridržava pravo na naknadu stvarne štete u visini zakupnina koje bi ZAKUPINK eventualno bio dužan platiti stvarnom vlasniku uslijed spornih vlasničko-pravnih odnosa.

Članak 2. (drugi)

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, i to od dana 02.11.2023. godine do dana 31.10.2028. godine.

U slučaju da u početnoj i/ili završnoj godini zakupnog odnosa zakup traje kraće od 12 (dvanaest) kalendarskih mjeseci, ZAKUPNIK nema pravo na proporcionalno umanjenje naknade, sve obzirom na sezonsko obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, osim ako ugovorne strane drukčije ne dogovore.

Članak 3. (treći)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Poslovni prostor daje u zakup isključivo za namjenu obavljanja djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda.

Poslovni prostor ZAKUPNIK nije ovlašten adaptacijom, doinvestiranjem ili po bilo kojoj drugoj osnovi prenamijeniti u svrhe različite utanačenju iz prethodnog stavka ovog članka.

Prije izvršenja bilo kakve preinake i/ili građevinskih radova u Poslovnom prostoru, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, ZAKUPNIK je dužan tražiti i dobiti pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA.

Ukoliko ZAKUPNIK postupi suprotno prethodnom stavku ovog članka, odgovara time za počinjenu štetu ZAKUPODAVCU, koji u tom slučaju ima pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora, dok sve učinjeno ostaje u trajnom vlasništvu ZAKUPODAVCA, bez obveze naknade investiranog, te potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da se odriče prava potraživati naknadu troškova od ZAKUPODAVCA s navedene osnove, odnosno tražiti da se vrijednosti istih kompenzira s iznosom naknade. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVAC je također ovlašten vratiti Poslovni prostor u prijašnje stanje, a sve o trošku ZAKUPNIKA.

Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaju Poslovnog prostora u posjed ZAKUPNIKU izvršiti najkasnije u roku 5 (pet) dana od dana predviđenog kao dana u kojem će se Poslovni prostor dati ZAKUPNIKU u zakup sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

O primopredaji Poslovnog prostora će se sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi stvarno stanje predmetnog prostora i opreme, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

Članak 5. (peti)

ZAKUPNIK se obvezuje da će u Poslovnom prostoru obavljati djelatnost tijekom godine, i to najmanje za cijelo vrijeme otvorenosti TN POLYNESIA, te da će dnevno radno vrijeme dogovorno utvrditi sa ZAKUPODAVCEM.

Članak 6. (šesti)

ZAKUPNIK potvrđuje da je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora i uvjetima poslovanja u istom, te u tom smislu isključuje svaku odgovornost ZAKUPODAVCA za bilo kakve moguće njegove materijalne i funkcionalne nedostatke, a koji bi mogli biti od utjecaja na obavljanje djelatnosti u njemu na način da isto bude privremeno ili stalno ograničeno i/ili onemogućeno, osim ukoliko se takvi nedostaci odnose na strukturalnu stabilnost ili zahtjeve o sigurnosti navedenog Poslovnog prostora, što je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA.

Eventualne nedostatke u odnosu na zakonske i druge propise u pogledu tehničkih i drugih uvjeta i/ili zahtjeva, ZAKUPNIK će otkloniti o svom trošku bez obzira predstavljaju li redovne ili izvanredne popravke i održavanja.

ZAKUPNIK je dužan ZAKUPODAVCU i osobama koje on na to ovlasti, omogućiti pristup u Poslovni prostor u svrhu provođenja godišnje inventure, odnosno uvida u stanje predmetnog prostora radi utvrđivanja koristi li ga ZAKUPNIK u skladu s odredbama ovog Ugovora i pozitivnih propisa. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVČEV pristup i pregled ni u kojem slučaju ne ograničava prava ZAKUPODAVCA koja ima temeljem Ugovora niti se smatra ZAKUPODAVČEVIM odobrenjem stanja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK se obvezuje predati ključeve Poslovnog prostora ZAKUPODAVCU za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup predmetnog prostora, ukoliko je isti na javnom nadmetanju objavljen dok je ovaj Ugovor o zakupu još na snazi. ZAKUPODAVAC je ovlašten Poslovni prostor otvoriti i pokazati zainteresiranim osobama za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup navedenog prostora, te nije ovlašten ni na koji drugi način raspolagati istim za razdoblje prije prestanka zakupa sa ZAKUPNIKOM. Ugovorne strane suglasne su da će prije predaje ključeva sačiniti zapisnik o primopredaji ključeva koji će biti potpisan od obje ugovorne strane.

II. NAKNADA I DRUGI TROŠKOVI

Članak 7. (sedmi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju godišnju naknadu za korištenje Poslovnog prostora u visini od 98.345,00 EUR (devedeset osam tisuća tristo četrdeset pet eura i 00/100) uvećano za porez na dodanu vrijednost.

ZAKUPNIK je obvezan plaćati naknadu iz prethodnog stavka ovog članka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA u dva jednaka obroka i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Godišnji iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka za svaku godinu nakon prve uvećava se za visinu prosječne godišnje inflacije u Europskoj uniji utvrđene za prethodnu kalendarsku godinu mjerene HICP metodologijom koju objavljuje Eurostat. U slučaju da se za određenu godinu utvrdi prosječna godišnja inflacija s negativnim predznakom, godišnji se iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka utvrđuje u visini jednakoj kao i u prethodnoj godini.

Plaćanja prema ZAKUPODAVCU će se izvršiti na način da će se s naslova naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka najprije izvršiti plaćanje eventualnih zateznih kamata za zaostala plaćanja, a potom same naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora o zakupu (od najranije do najrecentnije). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je gore navedeni način plaćanja prihvaćen i vrijedi i onda ako bi ZAKUPNIK naznačio drukčije.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom godišnja naknada, a kako bi se isključila svaka dvojba, podrazumijeva naknada za svaku započetu kalendarsku godinu trajanja zakupa bez obzira traje li punih 12 mjeseci.

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ukoliko ZAKUPNIK ne plati naknadu iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškove iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora u ugovorenom roku, a niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene ZAKUPODAVCA. Opomena iz ovog stavka bit će poslana ZAKUPNIKU na adresu iz ovog Ugovora preporučenom poštom s povratnicom te se ista smatra dostavljenom na dan potpisa povratnice. Ukoliko ZAKUPNIK ne primi tako poslanu opomenu ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te se u tom slučaju dan primitka navedene opomene smatra dan predaje preporučene pošiljke pošti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK u obvezi plaćanja naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i svih ostalih troškova koji terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa bez obzira je li Poslovni prostor otvoren za javnost, te je ZAKUPNIK istu dužan plaćati i u slučaju da bi mu u postupku nadzora poslovanja, a zbog propusta u zakonitosti rada, bilo zabranjeno obavljati ugovorenu djelatnost.

Radi izbjegavanja svake sumnje, u slučaju da ZAKUPNIK ne može obavljati djelatnost u poslovnom prostoru iz članka 1. (prvog) ovog Ugovora zbog rekonstrukcije TN POLYNESIA ili drugih razloga uslijed kojih je TN POLYNESIA zatvoreno cijelu sezonu, on u tom slučaju nije dužan platiti godišnju naknadu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora te se važenje ovog Ugovora tada produžuje za godinu dana, a što će Ugovorne strane pisano osnažiti Dodatkom ovog Ugovora o zakupu, no ako kojim slučajem do potpisa Dodatka i ne dođe produljenje će svakako biti primijenjeno.

Članak 8. (osmi)

ZAKUPNIK se obvezuje plaćati i troškove potrošnje električne energije, vode i eventualnih drugih energenata, te troškove komunalne naknade, slivnih voda, odvoza smeća, te svih ostalih troškova i pristojbi koje terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa.

Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od **6.434,22 EUR (šest tisuća četiristo trideset četiri eura i 22/100)** bez PDV – a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Troškove potrošnje električne energije i vode ZAKUPNIK plaća samo za razdoblje otvorenosti poslovnog prostora prema stvarnoj potrošnji, i to temeljem ispostavljenih mjesečnih računa ZAKUPODAVCA, do 10. (desetog) u mjesecu za prethodni mjesec, na temelju očitanja brojila zadnjeg dana u mjesecu za koji se vrši plaćanje, uz obvezu da do 15. (petnaestog) u mjesecu dostavi ZAKUPODAVCU dokaz o izvršenom plaćanju istih. ZAKUPODAVAC će uz račun priložiti presliku očitane potrošnje sa brojila.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove iz stavka 2. (drugog) ovog članka korigirati pod uvjetom da su cijene tih usluga promijenjene za najmanje 5% (pet posto) u odnosu na prethodni obračun.

Članak 9. (deveti)

ZAKUPNIK je dužan plaćati sve poreze, doprinose i druga davanja koja mogu proizaći iz ovog Ugovora ili s osnova obavljanja njegove djelatnosti u Poslovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPNIK snosi troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora, odnosno troškove održavanja istog na razini u kojoj je zaprimljen u posjed, uz uvažavanje dotrajalosti do koje dolazi zbog redovnog korištenja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za vrijeme trajanja ovog Ugovora o zakupu, a u svrhu podizanja kvalitete poslovanja u Poslovnom prostoru izvršiti ulaganje u isti u iznosu do najviše 428.770,00 EUR (četiristo dvadeset osam tisuća sedamsto sedamdeset eura i 00/100) bez PDV-a, pri čemu će ulaganja u opremu koju će ZAKUPNIK koristiti u Poslovnom prostoru iznositi najviše 160.846,00 EUR (sto šezdeset tisuća osamsto četrdeset šest eura i 00/100) bez PDV-a, a

ulaganja u samu građevinu u kojoj se nalazi Poslovni prostor će iznositi najviše 267.924,00 EUR (dvjesto šezdeset sedam tisuća devetsto dvadeset četiri eura i 00/100) bez PDV-a, a sve sukladno dogovoru ugovornih strana. Navedeni ukupni iznos uključuje ulaganja u građevinu i opremu sukladno Troškovniku koji će biti priložen sporazumu o ulaganju kako dalje slijedi.

O ulaganju iz prethodnog stavka i svim njegovim bitnim pitanjima ugovorne će se strane međusobno sporazumjeti pisanim putem te će Troškovnik ulaganja biti priložen navedenom sporazumu kao sastavni dio.

Ugovorne strane suglasne su da će se iznos godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora povećati za iznos izvršenih, dokumentiranih i priznatih ulaganja u građevinu od strane Zakupodavca i to u svakoj godini u kojoj su takva ulaganja zaista i izvršena, i to odmah u mjesecu u kojem su ta ulaganja okončana, a s obzirom da navedeno ulaganje u odnosu na ZAKUPNIKA predstavlja ulaganje u tuđu imovinu i povećanje vrijednosti tuđe imovine. Odgovarajući iznosi tako uvećanih godišnjih naknada, koji predstavlja iznos izvršenih ulaganja u građevinu, kompenzirat će se sa iznosom ulaganja za Poslovni prostor u toj godini, a na temelju međusobno ispostavljenih faktura. Navedene će si fakture ugovorne strane međusobno početi ispostavljati odmah po izvršenom ulaganju u građevinu u svakoj godini trajanja zakupa u kojoj je takvo ulaganje zaista i izvršeno, te će imovina nastala ulaganjem u Poslovnom prostor kako je prethodno opisano, postati vlasništvo ZAKUPODAVCA. Tako izvršena ulaganja u građevinu ne mogu se kompenzirati s iznosima godišnjih naknada u novcu iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora.

U slučaju isteka ovog Ugovora ili prestanka ovog Ugovora zbog razloga koji leže na ZAKUPNIKOVOJ strani, isti se potpisom ovog Ugovora izričito odriče svojih potraživanja na ime ulaganja u tuđu imovinu koja su preostala na dan prestanka ovog Ugovora, a u korist ZAKUPODAVCA.

ZAKUPNIK je ovlašten prilikom iseljenja iz Poslovnog prostora iznijeti samo svoje pokretne stvari i opremu, i to samo pod uvjetom da su sva potraživanja po osnovi godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, individualnih i zajedničkih troškova prema ZAKUPODAVCU podmirena, kao i da time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 10. (deseti)

Osim ako nije drugačije određeno ovim Ugovorom, plaćanja računa ispostavljenih temeljem ovog Ugovora dospijevaju u roku 8 (osam) dana od dana ispostave računa.

III. OSIGURANJE POTRAŽIVANJA

Članak 11. (jedanaesti)

Radi osiguranja naplate potraživanja iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, kao i svih ostalih eventualnih tražbina ZAKUPODAVCA koje bi mogle proizaći iz ovog Ugovora, ZAKUPNIK se obvezuje uz ovaj Ugovor predati ZAKUPODAVCU 2 (dvije) uredno ispunjene i potvrđene bjanko zadužnice na iznose do po 150.000,00

EUR (sto pedeset tisuća eura i 00/100). Bjanko zadužnice iz prethodne rečenice koristit će se i za osiguranje navedenih tražbina u ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u članku 14. (četrnaestom) stavku 4. (četvrtom) ovog Ugovora.

ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da se u slučaju neplaćanja osiguranih potraživanja ZAKUPODAVCA o njihovoj dospjelosti dugovani iznos s bjanko zadužnica iz prethodnog stavka ovog članka zaplijeni sa svih njihovih računa te uplati u korist ZAKUPODAVCA na njegov žiro račun IBAN: HR1623400091100017577 otvoren kod PRIVREDNE BANKE ZAGREB d.d. Zagreb.

ZAKUPODAVAC ima pravo svaki puta kada ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14 (četrnaestog) ili 16. (šesnaestog) ovog Ugovora ili bilo koju drugu eventualnu tražbinu iz ovog Ugovora, tražiti naplatu dospjelog potraživanja putem zadužnica iz stavka 1. (prvog) ovog članka.

U slučaju da ZAKUPODAVAC naplati svoja potraživanja putem predmetnih zadužnica, ZAKUPNIK je obvezan na prvi zahtjev ZAKUPODAVCA nadomjestiti iskorištene zadužnice adekvatnim brojem novih zadužnica u roku 8 (osam) dana od dana zaprimanja takvog zahtjeva. Nedostavljanje novih zadužnica u predviđenom roku, predstavlja opravdani razlog za raskid ovog ugovora.

Ovim Ugovorom ugovorne strane suglasno utvrđuju da će radi osiguranja tražbine ZAKUPODAVCA iz članaka 7. (sedmog), 8. (osmog), 13. (trinaestog), 14. (četrnaestog) i 16. (šesnaestog) ovog Ugovora, te svih eventualnih tražbina koje bi mogle proizaći iz istog, sklopiti i zaseban Ugovor o osiguranju novčane tražbine, kojim će ZAKUPNIK dati u zalog nekretnine u njegovom vlasništvu označene kao k.č.br. 668/1 i k.č.br. 668/2, a koje nekretnine dolaze upisane pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Pazin u z.k. uložak broj 3460, za katastarsku općinu 322440 PAZIN. ZAKUPODAVAC izjavljuje da će u slučaju prodaje navedene nekretnine, na zahtjev ZAKUPNIKA, bez odgađanja, dostaviti ispravu podobnu za brisanje navedenog založnog prava u zemljišnim knjigama, uz uvjet da ZAKUPNIK prethodno dostavi ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja navedenog potraživanja prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.). Ukoliko dođe do pada vrijednosti nekretnine dane u zalog, njezinog uništenja i/ili do drugih okolnosti zbog kojih navedena nekretnina ne bi bila prikladna za osiguranje tražbine ZAKUPODAVCA, ZAKUPNIK će biti dužan dostaviti ZAKUPODAVCU drugo sredstvo osiguranja potraživanja navedenog u prvoj rečenici ovog stavka prihvatljivo za ZAKUPODAVCA sukladno njegovoj diskrecijskoj procjeni (npr. drugu nekretninu, bankarsku garanciju i sl.).

IV. OSTALE ODREDBE

Članak 12. (dvanaesti)

ZAKUPNIK ne može bez prethodne pisane suglasnosti ZAKUPODAVCA prenijeti ovaj Ugovor na treću fizički ili pravnu osobu kao niti dati Poslovni prostor ili dio predmetnog prostora u

podzakup ili na korištenje niti bez takve suglasnosti uvesti treću fizičku ili pravnu osobu u posjed tog prostora.

Članak 13. (trinaesti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a ZAKUPNIK s tim u svezi preuzima i slijedeće obveze:
- da ima, odnosno da će pribaviti sve potrebne dozvole, ateste, odobrenja i drugu potrebnu dokumentaciju radi obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, te da će primjerak rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, kada su isti potrebni za obavljanje djelatnosti u predmetnom prostoru, dostaviti bez odgađanja ZAKUPODAVCU,
- da će za cjelokupni ugovoreni rok trajanja ovog zakupnog odnosa sklopiti policu osiguranja od odgovornosti iz djelatnosti prema trećima (opća odgovornost), odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni slučaj dogodi u Poslovnom prostoru i/ili u vezi s korištenjem ZAKUPNIKOVIH usluga za vrijeme trajanja zakupa, te da će takvu policu osiguranja dostaviti ZAKUPODAVCU na uvid svake godine trajanja ovog Ugovora, a nakon ugovaranja iste,
- da će izgled objekta, njegovo unutarnje i vanjsko uređenje, radnu odjeću i obuću osoblja te sitan inventar koji koristi prilagoditi, odnosno uskladiti s izgledom i standardima objekata ZAKUPODAVCA u okruženju i to po uputama ZAKUPODAVCA, kao i da će obavijestiti ZAKUPODAVCA prije svake nabave dobara prilikom uređenja objekta ili njegovih dijelova, i to: radne odjeće i obuće, vanjskog i unutarnjeg namještaja, sredstava za zaštitu od atmosferilija (suncobrani, tende i slično), zavjesa, keramičkih pločica, vanjske stolarije, boje zidova i vrste materijala korištenih na istima, odnosno prilikom drugih sličnih radova i/ili nabave dobara, osobito onih koji se odnose na dijelove u kojima borave gosti, te se obvezuje zatražiti i dobiti pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA kao potvrdu da je isto usklađeno sa standardima ZAKUPODAVCA,
- da će najkasnije 15 (petnaest) dana prije početka obavljanja djelatnosti u Poslovnom prostoru, i to za svaku godinu u kojoj je ovaj Ugovor na snazi, dostaviti ZAKUPODAVCU košaricu sa popisom 50 (pedeset) proizvoda koji će biti jeftiniji u odnosnu na ostatak proizvoda iz istog asortimana, a prema popisu koji je sastavni dio ovog Ugovora, a istu će obvezu ZAKUPNIK imati po pozivu ZAKUPODAVCA s rokom odgovora od 7 (sedam) dana te u slučaju promjene cijene tih proizvoda u roku od 7 (sedam) dana od dana takve promjene,
- da će posebno paziti na urednost i čistoću Poslovnog prostora i okoline Poslovnog prostora kao i samih proizvoda koje će prodavati u istome, i to prema najvišim standardima djelatnosti koju će obavljati u Poslovnom prostoru,
- da će se u Poslovnom prostoru pridržavati svih mjerodavnih propisa i uzanci uobičajenih za djelatnost koju će obavljati te da će se naročito pri tome pridržavati uputa ZAKUPODAVCA,
- da će Poslovni prostor koristiti i čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- da će o svom trošku provoditi propisane mjere protupožarne zaštite, te sve mjere koje u odnosu na osobe koje rade po njegovu nalogu, proizlaze iz propisa o sigurnosti života i zdravlja, zaštite na radu te prijave rada nadležnim službama,
- da će Poslovni prostor održavati u stanju u kome se on može upotrebljavati za svrhu određenu ovim Ugovorom, pridržavajući se pri tome tehničkih propisa i normativa te ZAKUPODAVCA bez odgađanja pisano obavijestiti o svakoj šteti koja nastane na Poslovnom prostoru,
- da će Poslovni prostor označavati tabelama, panoima i drugim oznakama, samo uz pisanu suglasnost ZAKUPODAVCA, a u suprotnom, dozvoljava da ih ZAKUPODAVAC može ukloniti o trošku ZAKUPNIKA,

- ZAKUPNIK se obvezuje da će zaprimljeni Poslovni prostor vratiti ZAKUPODAVCU u prvobitnom stanju kakvog je i zatekao prilikom stupanja u posjed, podložno izmjenama i unapređenjima odobrenih od strane ZAKUPODAVCA sukladno ovom Ugovoru,
- da će o svom trošku otkloniti sve kvarove koji mogu nastati u Poslovnom prostoru, odnosno da će sanirati sva eventualna oštećenja nastala na predmetnom prostoru uporabom i korištenjem istog te djelovanjem vanjskih utjecaja, a na koje ZAKUPODAVAC nije mogao utjecati,
- da će prije početka obavljanja djelatnosti za pojedinu turističku sezonu ZAKUPODAVCU, na njegov obrazloženi zahtjev, dostaviti popis automobila s registarskim oznakama koje koristi, radi kontrole ulaska i izlaska iz turističkog naselja POLYNESIA kojom će prilikom ugovorne strane dogovoriti i ostale uvjete (npr. korištenje parkirališta i slično)
- da će prilikom korištenja prijevoznih sredstava u turističkom naselju POLYNESIA odobrenih od strane ZAKUPODAVCA poštivati kućni red i ostale upute ZAKUPODAVCA,
- da će dostaviti i bez odgađanja ažurirati popis zaposlenih osoba u Poslovnom prostoru koji je predmet ovog Ugovora,
- da će uredno izvršavati i sve ostale obveze iz ovog Ugovora i Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

ZAKUPODAVAC se obvezuje periodično ZAKUPNIKU dostavljati rezultate ocjena anketa zadovoljstva gostiju, a vezano za Poslovni prostor. Temeljem iste, ZAKUPNIK je dužan poboljšati operativne procese u Polovnom prostoru, a kako bi dosegao traženi standard obavljanja ugovorene djelatnosti u Polovnom prostoru.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ZAKUPODAVAC može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u slučaju da ZAKUPNIK ne izvršava bilo koju obvezu preuzetu sukladno prethodnim stavcima ovog članka.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 14. (četrnaesti)

Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ovaj Ugovor može prestati i otkazom od strane ZAKUPODAVCA, ali isključivo ukoliko uslijed rekonstrukcije više nije planirano obavljanje djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda na tom prostoru.

Ovaj Ugovor može prestati i raskidom zbog neispunjenja obveza iz ovog Ugovora i to pod uvjetom da je ugovorna strana koja krši obveze prethodno, na dokaziv način, pozvana na ispunjenje obveze i da joj je ostavljen za to primjeren rok od najmanje 8 (osam) dana.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine između istih sklopljeni slijedeći Ugovori o zakupu (ukupno 17 Ugovora o zakupu): 1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ČERVAR PORAT (Trg pod hrastom)", 2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET ZEC LOTOSI-ZORNA", 3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG

(pored recepcije)", 4) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN KANEGRA", 5) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN STELLA MARIS", 6) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET „RIVA" ČERVAR PORAT", 7) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP BIJELA UVALA", 8) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ZELENA LAGUNA", 9) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MINI MARKET KAMP BIJELA UVALA", 10) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP ULIKA", 11) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET PLAVA LAGUNA-GALIJOT", 12) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET GRŽINA - BELLEVUE", 13) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET TN POLYNESIA", 14) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP PARK UMAG (LOVREČICA)", 15) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP SAVUDRIJA, 16) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP FINIDA" te 17) Ugovor o zakupu poslovnog prostora „MARKET KAMP STELLA MARIS".

U slučaju otkaza ovog Ugovora o zakupu od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka, otkazni rok traje do kraja godine u kojoj je isti pisanim putem priopćen ZAKUPNIKU. U slučaju raskida ovog Ugovora o zakupu sukladno stavku 3. (trećem) ovog članka, otkazni rok traje 8 (osam) dana od kada je raskid pisanim putem priopćen drugoj ugovornoj strani.

Potpisom ovog Ugovora, ZAKUPNIK izričito pristaje da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti i ostalih 16 Ugovora o zakupu navedenih u stavku 4. (četvrtom) ovog članka ukoliko se ovaj Ugovor raskine zbog razloga koji leže na strani ZAKUPNIKA i to uz iste uvjete raskida i uz isti otkazni rok kako je navedeno u prethodnom stavku ovog članka, a koji uvjeti raskida i otkazni rok vrijede kako za ovaj Ugovor tako i za sve ostale Ugovore o zakupu navedene u stavku 4. (četvrtom) ovog članka. Ukoliko se ovaj Ugovor o zakupu raskine zbog uzroka koji leže na strani ZAKUPNIKA, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje platiti ZAKUPODAVCU, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj je ovaj Ugovor raskinut, i ugovornu kaznu u istoj visini.

U slučaju da ZAKUPNIK samovoljno napusti Poslovni prostor ili prestane u istome obavljati ugovorenu djelatnost u razdoblju iz članka 5. (petog) ovog Ugovora, isti je dužan te se potpisom ovog Ugovora izričito obvezuje, pored godišnje naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj se desi taj slučaj, i na plaćanje ugovorne kazne u istoj visini. Radi izbjegavanja svake sumnje, neće se smatrati da je došlo do napuštanja Poslovnog prostora, odnosno, neobavljanja djelatnosti u istome ukoliko isto nastupi zbog kvara na Poslovnom prostoru ili drugog razloga na koji ZAKUPNIK nije mogao utjecati, uz uvjet da takav kvar ili drugi nedostatak nije dužan otkloniti ZAKUPNIK sukladno odredbama ovog Ugovora.

Za svo vrijeme trajanja ovog zakupnog odnosa, ZAKUPNIK se obvezuje u roku od 30 (trideset) dana nakon promjene većinskog vlasništva nad istim o tome obavijestiti ZAKUPODAVCA. U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi na način određen u prethodnoj rečenici, ZAKUPODAVAC će biti ovlašten raskinuti ovaj Ugovor o zakupu pri čemu se smatra da je to razlog za raskid ovog Ugovora koji leži na strani ZAKUPNIKA.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane se obvezuju za svaku statusnu promjenu kao i za promjenu adrese te tvrtke pisano obavijestiti drugu ugovornu stranu u roku od 15 (petnaest) dana od takve promjene.

Ugovor o zakupu otkazuje se (isključivo od strane ZAKUPODAVCA sukladno stavku 2. (drugom) ovog članka) i/ili raskida u pisanom obliku, dostavom drugoj strani putem adresa sjedišta navedenih u ovom Ugovoru preporučenom poštom s povratnicom, te se otkaz ili raskid smatraju dostavljenim na dan potpisa povratnice. Ukoliko tako poslani otkaz ili raskid nije primljen, isti će biti ponovno upućen preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju prestanka ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK nije ovlašten potraživati povrat proporcionalnog iznosa naknade iz članka 7. (sedmog) ovog Ugovora, naknade ili troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora za godinu u kojoj ovaj Ugovor prestaje.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom „promijenjene okolnosti" sukladno Zakonu o obveznim odnosima u ovom ugovornom odnosu neće smatrati, između ostalog, promjena vlasništva nad ijednom ugovornom stranom, pad prihoda ijedne ugovorne strane, općenito pad turističkog prometa, općenito pad broja noćenja gostiju.

Članak 15. (petnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ukoliko su na snazi minimalni uvjeti vezani uz ZAKUPNIKA, isti se obvezuje u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka ovog Ugovora odjaviti djelatnost u Poslovnom prostoru i o navedenom podnijeti dokaz ZAKUPODAVCU.

U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi prema prethodnom stavku ovog članka, suglasan je i ovlašćuje ZAKUPODAVCA da nakon proteka roka iz stavka 1. (prvog) ovog članka, i to putem radnika kojeg će ZAKUPODAVAC na to ovlastiti posebnom punomoći, u ime i za račun ZAKUPNIKA te u svojstvu njegova punomoćnika, pred nadležnim tijelima provede postupak odjave Poslovnog prostora, odnosno postupak prijenosa minimalnih tehničkih uvjeta na sebe ili treću osobu, a prema propisima koji reguliraju predmetnu djelatnost i minimalne uvjete.

Članak 16. (šesnaesti)

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi, ZAKUPNIK se obvezuje Poslovni prostor i preuzetu opremu predati u posjed ZAKUPODAVCU slobodan od njegovih stvari i osoba u daljnjem roku 8 (osam) dana. Iznimno od prethodne rečenice, u slučaju prestanka ovog Ugovora istekom vremena, ZAKUPNIK je obvezan Poslovni prostor osloboditi od osoba i vlastitih stvari i predati ga u posjed ZAKUPODAVCU najkasnije posljednjeg dana trajanja zakupa, sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da preuzima obvezu da će za svaki dan kašnjenja u predaji Poslovnog prostora u posjed ZAKUPODAVCA sukladno prethodnom stavku ovog članka, ZAKUPODAVCU dnevno plaćati ugovornu kaznu u iznosu od 200,00 EUR (dvjesto eura i 00/100), s time da ukupni iznos ugovorne kazne po ovoj osnovi ne može prijeći godišnji iznos naknade iz članka 7. (sedmog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da u slučaju da ni nakon pisanog poziva ZAKUPODAVCA na predaju Poslovnog prostora ZAKUPNIK ne postupi po istom, ZAKUPODAVAC je ovlašten imenovati tročlanu komisiju koja će biti ovlaštena ući u predmetni prostor, isti preuzeti u posjed, a zatečene stvari koje nisu utvrđene zapisnikom iz članka 4. (četvrtog) ovog Ugovora skupiti i na prikladan način deponirati, isključivo o trošku ZAKUPNIKA, u prostoru prema odluci ZAKUPODAVCA. ZAKUPNIK se potpisom ovog Ugovora izričito i svojevoljno odriče prava na posjedovnu zaštitu u slučaju preuzimanja posjeda od strane ZAKUPODAVCA na način ugovoren ovim stavkom.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da će u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, pored ugovorne kazne za kašnjenje iz stavka 2. (drugog) ovog članka, biti dužan plaćati ZAKUPODAVCU i skladištenje stvari u iznosu 25,00 EUR (dvadeset pet eura i 00/100) dnevno. Nakon proteka godine dana od takvog skladištenja, ZAKUPODAVAC je ovlašten uništiti predmetne stvari i/ili ih se na kakav drugi način riješiti, a sve o trošku ZAKUPNIKA i bez ikakve odgovornosti za štetu ili naknadu za takva uništenja, a na što ZAKUPNIK izričito pristaje potpisivanjem ovog Ugovora.

O provedenim radnjama ZAKUPNIK će biti pravodobno obaviješten na adresu navedenu u uvodu ovog Ugovora.

Ništa u ovom Ugovoru ne isključuje prava koje ZAKUPODAVAC ima već temeljem zakona, a radi ostvarivanja svojih tražbina prema ZAKUPNIKU.

Članak 17. (sedamnaesti)

Sve ugrađene, a neodvojive pertinencije kao i oprema preuzeta pri sklapanju ovog Ugovora ostaju u vlasništvu ZAKUPODAVCA, za što ZAKUPNIK nema pravo potraživati nikakvu naknadu vrijednosti odnosno troškova od ZAKUPODAVCA, a pokretni odnosno odvojivi dio naknadno nabavljene ili ugrađene opreme (odvojive pertinencije), osim ako nije drugačije određeno člankom 9. ovog Ugovora, ZAKUPNIK ima pravo odnijeti ukoliko time ne oštećuje Poslovni prostor.

Članak 18. (osamnaesti)

O primopredaji Poslovnog prostora nakon prestanka zakupnog odnosa ugovorne strane sačiniti će posebni zapisnik o stanju u kojem se nalaze predmetni prostor i oprema u vrijeme predaje, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19. (devetnaesti)

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 22.09.2023. godine sklopile i Sporazum kojim su dodatno regulirali međusobne odnose koje se tiču i ovog Ugovora o zakupu, a koji Sporazum je priložen ovom Ugovoru i čini njegov sastavni dio.

Za sve sporove koji bi mogli nastati povodom izvršenja ili tumačenja odredbi ovog Ugovora i/ili njegovih dodataka, ugovorne strane su suglasne da će spor nastojati riješiti dogovorno na osnovi uzajamnog uvažavanja stavova.

Ukoliko se spor ne riješi na način iz prethodnog stavka ovog članka, ugovorne strane suglasno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu ZAKUPODAVCA.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će svu komunikaciju u provedbi ovog Ugovora, osim ako je za pojedine slučajeve ovim Ugovorom određeno da se vrše na drugi način, vršiti putem slijedećih e-mail adresa:

- za ZAKUPODAVCA: zakupi@plavalaguna.com te
- za ZAKUPNIKA: nekretnine@studenac.hr.

Svaka će ugovorna strana o svome trošku i riziku obavijestiti drugu o promjeni e-mail adrese iz prethodnog stavka ovog članka kao i promjeni adrese naznačene u zaglavlju ovog Ugovora.

Rokovi ugovoreni ovim Ugovorom počinju teći od dostave preporučene pošiljke s povratnicom. Dostava pošiljke će se smatrati izvršenom potpisom povratnice. Ukoliko prva pošiljka nije primljena, ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te će se dan primitka smatrati dan predaje preporučene pošiljke pošti.

U slučaju slanja pismena drugoj strani na e-mail adrese iz stavka 4. (četvrtog) ovog članka dostava će se smatrati izvršenom idući radni dan od dana slanja pismena drugoj strani.

Članak 20. (dvadeseti)

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) izvornika koje zadržavaju javni bilježnik za potrebe ovjere i ZAKUPODAVAC, dok će se za ostale potrebe sačiniti istodobne ovjerene preslike u 4 (četiri) primjeraka, po 2 (dva) za svaku od ugovornih strana.

Troškove ovjere potpisa i istodobnih ovjerenih preslika u cijelosti snosi ZAKUPNIK.

Članak 21. (dvadeset prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor neće stupiti na snagu ukoliko ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članka 2. (drugog) Sporazuma iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Članak 22. (dvadeset drugi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su ovaj Ugovor zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

PLAVA LAGUNA d.d.
Poreč
Ivan Runko 34

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk, Predsjednik Uprave

Filip Bilanović, član Uprave

STUDENAC
Studenac d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je stranka:

MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan,
FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-8014/2023
Split, 28.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brkljačić Malenica

Ja, javni bilježnik **MIRJANA POPOVAC**, Split, Mažuranićevo šetalište 13,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora "MARKET TN POLYNESIA" sklopljen 22.09.2023. godine između PLAVA LAGUNA d.d., kao Zakupodavca i STUDENAC d.o.o., kao Zakupnika - ovjerena pod brojem OV-8014/2023 dana 28.09.2023.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 15 stranica i ovjerava se u 3 primjerka na zahtjev stranke: MICHAŁ WOJCIECH SEŃCZUK, OIB 66343570171, POLJSKA, POZNAN, SANOCKA 27B, kao predsjednik uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u putovnicu br. ET2595112 KONSUL W ZAGRZEBIU, ovlašten zastupati s još jednim članom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, FILIP BILANOVIĆ, OIB 72384173347, DUĆE, POLJIČKA CESTA LUKA 53, kao član uprave **STUDENAC d.o.o., MBS 081168181, OIB 02023029348, Omiš, ČETVRT RIBNJAK 17**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 117786338 PP Omiš, ovlašten zastupati s predsjednikom uprave, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Izvornu ispravu posjeduje podnositelj isprave.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 6,53 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-8015/2023
Split, 28.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
MIRJANA POPOVAC

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Ivana Brnjac Malenica

Hrvatska JAVNI BILJEŽNIK MIRJANA POPOVAC SPLIT

REPUBLIKA HRVATSKA 3 SPLIT MIRJANA POPOVAC JAVNI BILJEŽNIK

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/25, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2024. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave s druge strane,

sklopili su u Poreču, dana 09.02.2024. (devetog veljače dvije tisuće dvadeset četvrte) godine, slijedeći

DODATAK
UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
br. 1/2024

Članak 1. (prvi)

Stranke ovog Dodatka su suglasne da su dana 22.09.2023. godine sklopile Ugovor o zakupu kojim je ZAKUPODAVAC dao, a ZAKUPNIK primio u zakup prostor pod nazivom „MARKET TN POLYNESIA", izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1157 upisanoj pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buie u zk.ul.br. 5740 za k.o. Umag, a koji se prostor nalazi u sklopu turističkog naselja Polynesia u Umagu, te koji se sastoji od prodajnog prostora, sanitarija, garderobe i skladišta, ukupne površine 795,70 m2 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Dodatkom mijenjaju visinu troškova korištenja zakupljenog prostora iz prethodnog stavka.

Članak 2. (drugi)

Toliko utvrđeno ovim Dodatkom stranke suglasno utvrđuju da se u Ugovoru o zakupu, u čl.8. (osmom) stavak 2. (drugi) mijenja i glasi kako dalje slijedi:

„Troškovi komunalne naknade, slivnih voda te odvoza smeća iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se u godišnjem paušalnom iznosu od 6.153,89 EUR (šest tisuća sto pedeset tri eura i 89/100) bez PDV - a, a ZAKUPNIK je u obvezi platiti ih tijekom svake godine trajanja ovog Ugovora, i to u dva jednaka obroka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA, i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,

- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.".

Članak 3. (treći)

U preostalom dijelu ostaju na snazi odredbe Ugovora o zakupu iz članka 1. (prvog) ovog Dodatka u neizmijenjenom obliku.

Članak 4. (četvrti)

Ovaj je Dodatak zajednički sastavljen te je sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku od stranaka.

Članak 5. (peti)

Stranke Dodatka suglasno utvrđuju da su ovaj Dodatak zajednički sastavile i razumjele, da prihvaćaju prava i obveze koje iz istog proizlaze, te ga u znak prihvaćanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE :

ZAKUPODAVAC:
PLAVA LAGUNA d.d., p.p.

Ivan Runko

ZAKUPNIK:
STUDENAC d.o.o.

Michał Wojciech Seńczuk,
Predsjednik Uprave

Filip Bilanović,
član Uprave

STUDENAC
Studenac d.o.o.
Četvrt Ribnjak 17
21310 Omiš

PLAVA LAGUNA d.d., iz Poreča, Rade Končara br. 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: ZAKUPODAVAC), zastupana po punomoćniku gosp. Ivanu Runku temeljem Punomoći Broj: 01/16/2023/1, Urbroj: 01-01-2023-1 od dana 05.01.2023. godine, s jedne strane,

i

STUDENAC d.o.o., iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, OIB: 02023029348 (u daljnjem tekstu: ZAKUPNIK), koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, s druge strane

sklopili su u Poreču, dana 22.09.2023. (dvadeset drugog rujna dvije tisuće dvadeset treće) godine, slijedeći

U G O V O R
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
„MARKET KAMP STELLA MARIS"

I. PREDMET ZAKUPA I NJEGOVO KORIŠTENJE

Članak 1. (prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Ugovorom ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor ZAKUPODAVCA pod nazivom „MARKET KAMP STELLA MARIS", koji se nalazi u sklopu kampa Stella Maris u Umagu, izgrađen na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1268/1, a koja nekretnina dolazi upisana pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buie u z.k.ul. broj 5182 za k.o. Umag, a koji se prostor sastoji od prodajnog prostora, sanitarija, garderobe i skladišta ukupne površine 352,00 m2 (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor). Pozicija i tlocrtni prikaz Poslovnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, s postojećom opremom. Popis opreme predmetnog prostora nalazi se u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPOPDAVAC obavijestio ZAKUPNIKA sa složenim vlasničko-pravnim statusom zemljišta na kojemu je izgrađen Poslovni prostor i s njime povezanim sporovima i rizicima. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti poslovanja ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru iz stavka 1. (prvog) ovog članka zbog nesređenih vlasničko-pravnih odnosa te se u tom slučaju ZAKUPODAVAC obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. (devetnaestog) stavka 1. (prvog) ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA strukturalna stabilnost ili zahtjevi o sigurnosti Poslovnog prostora, te ukoliko dođe do prestanka ovog Ugovora ili nemogućnosti obavljanja djelatnosti ZAKUPNIKA u Poslovnom prostoru zbog tog razloga,

ZAKUPODAVAC se obvezuje postupiti kako je ugovoreno Sporazumom iz članka 19. stavka 1. ovog Ugovora.

U slučaju da nastupe okolnosti navedene u prethodna dva stavka ovog članka, ZAKUPNIK se odriče prava na povrat sredstava uloženih u Poslovni prostor iz stavka 1. (prvog) ovog članka., kao i prava na nadoknadu izgubljene zarade, dok ZAKUPNIK pridržava pravo na naknadu stvarne štete u visini zakupnina koje bi ZAKUPINK eventualno bio dužan platiti stvarnom vlasniku uslijed spornih vlasničko-pravnih odnosa.

Članak 2. (drugi)

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, i to od dana 02.01.2024. godine do dana 31.10.2028. godine.

U slučaju da u početnoj i/ili završnoj godini zakupnog odnosa zakup traje kraće od 12 (dvanaest) kalendarskih mjeseci, ZAKUPNIK nema pravo na proporcionalno umanjenje naknade, sve obzirom na sezonsko obavljanje djelatnosti u Poslovnom prostoru, osim ako ugovorne strane drukčije ne dogovore.

Članak 3. (treći)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Poslovni prostor daje u zakup isključivo za namjenu obavljanja djelatnosti trgovine prehrambenih i neprehrambenih proizvoda.

Poslovni prostor ZAKUPNIK nije ovlašten adaptacijom, doinvestiranjem ili po bilo kojoj drugoj osnovi prenamijeniti u svrhe različite utanačenju iz prethodnog stavka ovog članka.

Prije izvršenja bilo kakve preinake i/ili građevinskih radova u Poslovnom prostoru, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, ZAKUPNIK je dužan tražiti i dobiti pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA.

Ukoliko ZAKUPNIK postupi suprotno prethodnom stavku ovog članka, odgovara time za počinjenu štetu ZAKUPODAVCU, koji u tom slučaju ima pravo na jednostrani raskid ovog Ugovora, dok sve učinjeno ostaje u trajnom vlasništvu ZAKUPODAVCA, bez obveze naknade investiranog, te potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK izričito izjavljuje da se odriče prava potraživati naknadu troškova od ZAKUPODAVCA s navedene osnove, odnosno tražiti da se vrijednosti istih kompenzira s iznosom naknade. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVAC je također ovlašten vratiti Poslovni prostor u prijašnje stanje, a sve o trošku ZAKUPNIKA.

Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će primopredaju Poslovnog prostora u posjed ZAKUPNIKU izvršiti najkasnije u roku 5 (pet) dana od dana predviđenog kao dana u kojem će se Poslovni prostor dati ZAKUPNIKU u zakup sukladno članku 2. (drugom) stavku 1. (prvom) ovog Ugovora.

O primopredaji Poslovnog prostora će se sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi stvarno stanje predmetnog prostora i opreme, a isti će biti potpisan od obje ugovorne strane. U slučaju da ZAKUPNIK ne prisustvuje primopredaji Poslovnog prostora, ZAKUPODAVAC će sam pripremiti zapisnik i dostaviti ga ZAKUPNIKU, a tako pripremljeni zapisnik će se smatrati odobrenim od obje ugovorne strane.

Članak 5. (peti)

ZAKUPNIK se obvezuje da će u Poslovnom prostoru obavljati djelatnost tijekom godine, i to najmanje za cijelo vrijeme otvorenosti kampa Stella Maris, te da će dnevno radno vrijeme dogovorno utvrditi sa ZAKUPODAVCEM.

Članak 6. (šesti)

ZAKUPNIK potvrđuje da je upoznat sa stanjem Poslovnog prostora i uvjetima poslovanja u istom, te u tom smislu isključuje svaku odgovornost ZAKUPODAVCA za bilo kakve moguće njegove materijalne i funkcionalne nedostatke, a koji bi mogli biti od utjecaja na obavljanje djelatnosti u njemu na način da isto bude privremeno ili stalno ograničeno i/ili onemogućeno, osim ukoliko se takvi nedostaci odnose na strukturalnu stabilnost ili zahtjeve o sigurnosti navedenog Poslovnog prostora, što je isključiva odgovornost ZAKUPODAVCA.

Eventualne nedostatke u odnosu na zakonske i druge propise u pogledu tehničkih i drugih uvjeta i/ili zahtjeva, ZAKUPNIK će otkloniti o svom trošku bez obzira predstavljaju li redovne ili izvanredne popravke i održavanja.

ZAKUPNIK je dužan ZAKUPODAVCU i osobama koje on na to ovlasti, omogućiti pristup u Poslovni prostor u svrhu provođenja godišnje inventure, odnosno uvida u stanje predmetnog prostora radi utvrđivanja koristi li ga ZAKUPNIK u skladu s odredbama ovog Ugovora i pozitivnih propisa. Radi izbjegavanja svake sumnje, ZAKUPODAVČEV pristup i pregled ni u kojem slučaju ne ograničava prava ZAKUPODAVCA koja ima temeljem Ugovora niti se smatra ZAKUPODAVČEVIM odobrenjem stanja Poslovnog prostora.

Potpisom ovog Ugovora ZAKUPNIK se obvezuje predati ključeve Poslovnog prostora ZAKUPODAVCU za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup predmetnog prostora, ukoliko je isti na javnom nadmetanju objavljen dok je ovaj Ugovor o zakupu još na snazi. ZAKUPODAVAC je ovlašten Poslovni prostor otvoriti i pokazati zainteresiranim osobama za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup navedenog prostora, te nije ovlašten ni na koji drugi način raspolagati istim za razdoblje prije prestanka zakupa sa ZAKUPNIKOM. Ugovorne strane suglasne su da će prije predaje ključeva sačiniti zapisnik o primopredaji ključeva koji će biti potpisan od obje ugovorne strane.

II. NAKNADA I DRUGI TROŠKOVI

Članak 7. (sedmi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju godišnju naknadu za korištenje Poslovnog prostora u visini od 21.636,00 EUR (dvadeset jedne tisuće šesto trideset šest eura i 00/100) uvećano za porez na dodanu vrijednost.

ZAKUPNIK je obvezan plaćati naknadu iz prethodnog stavka ovog članka temeljem ispostavljenih računa ZAKUPODAVCA u dva jednaka obroka i to:

- prvi obrok do 20.07. (dvadesetog srpnja) u godini,
- drugi obrok do 20.08. (dvadesetog kolovoza) u godini.

Godišnji iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka za svaku godinu nakon prve uvećava se za visinu prosječne godišnje inflacije u Europskoj uniji utvrđene za prethodnu kalendarsku godinu mjerene HICP metodologijom koju objavljuje Eurostat. U slučaju da se za određenu godinu utvrdi prosječna godišnja inflacija s negativnim predznakom, godišnji se iznos naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka utvrđuje u visini jednakoj kao i u prethodnoj godini.

Plaćanja prema ZAKUPODAVCU će se izvršiti na način da će se s naslova naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka najprije izvršiti plaćanje eventualnih zateznih kamata za zaostala plaćanja, a potom same naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškova iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora o zakupu (od najranije do najrecentnije). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je gore navedeni način plaćanja prihvaćen i vrijedi i onda ako bi ZAKUPNIK naznačio drukčije.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pod pojmom godišnja naknada, a kako bi se isključila svaka dvojba, podrazumijeva naknada za svaku započetu kalendarsku godinu trajanja zakupa bez obzira traje li punih 12 mjeseci.

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ukoliko ZAKUPNIK ne plati naknadu iz stavka 1. (prvog) ovog članka i troškove iz članka 8. (osmog) ovog Ugovora u ugovorenom roku, a niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene ZAKUPODAVCA. Opomena iz ovog stavka bit će poslana ZAKUPNIKU na adresu iz ovog Ugovora preporučenom poštom s povratnicom te se ista smatra dostavljenom na dan potpisa povratnice. Ukoliko ZAKUPNIK ne primi tako poslanu opomenu ista će biti ponovno upućena preporučenom poštom te se u tom slučaju dan primitka navedene opomene smatra dan predaje preporučene pošiljke pošti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ZAKUPNIK u obvezi plaćanja naknade iz stavka 1. (prvog) ovog članka i svih ostalih troškova koji terete Poslovni prostor za vrijeme ugovorenog trajanja ovog zakupnog odnosa bez obzira je li Poslovni prostor otvoren za javnost, te je ZAKUPNIK istu dužan plaćati i u slučaju da bi mu u postupku nadzora poslovanja, a zbog propusta u zakonitosti rada, bilo zabranjeno obavljati ugovorenu djelatnost.