

ENEZIA NEKRETNINE d.o.o. sa sjedištem u Novigradu, Mandrač 26, OIB: 10405288612, zastupano po direktoru Jacobu Shpigelu, kao zakupodavac (nadalje: Zakupodavac)

i

LUA NEKRETNINE d.o.o. sa sjedištem u Umagu, Bruštoloni 7, OIB: 99053178741, zastupano po direktoru Bojanu Božiću, kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik),

nadalje u tekstu kao Ugovorne strane

dana 19.04.2016.u Novigradu zaključuju sljedeći

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac suvlasnik slijedeće nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bujama i to:

182597/187280 dijela 1. ETAŽE 470/1000 s kojom je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: **HOTELSKI DIO OBJEKTA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m², a koja se nalazi u HOTEL CLUB i dvorište površine 2201 m², izgrađenog na kč.br. 331, upisano u zk.ul. 2402 k.o. NOVIGRAD.**

Članak 2.

2.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su predmet zakupa apartmani koji se nalazi u nekretnini opisanoj u članku 1.1., a sve kao niže navedeno;

- apartman 0-1 u prizemlju zgrade, ukupne površine 52,50 m², koji se sastoji od: hodnika površine 4,00 m², dnevnog boravka površine 16,40 m², kuhinje površine 9,20 m², hodnika površine 4,30 m², kupaone površine 4,10 m² i sobe površine 14,50 m²,
- apartman A01 na prvom katu zgrade, ukupne površine 60,99 m², koji se sastoji od: kupaone površine 5,34 m², spavaće sobe 16,75 m², hodnika 5,85 m², kuhinje 9,05 m², hodnika 4,30 m² i dnevnog boravka i blagavaone 19,70 m²,
- apartman A02 na prvom katu zgrade, ukupne površine 67,95 m², koji se sastoji od: hodnika 3,00 m², dnevnog boravka i blagavaona 24,40 m², hodnika 3,90 m², spavaće sobe 12,75 m², spavaće sobe 11,70 m², kupaone 5,40 m² i kuhinje 6,80 m²,
- apartman A03 na prvom katu zgrade, ukupne površine 54,50 m², koji se sastoji od: kuhinje 6,06 m², dnevnog boravka i blagavaone 23,40 m², hodnika 4,90 m², kupaone 4,46 m² i spavaće sobe 15,68 m²,

- apartman A04 na prvom katu zgrade, ukupne površine 74,32 m², koji se sastoji od: hodnika 12,83 m², kupaone 4,19 m², spavaće sobe 12,35 m², spavaće sobe 11,53 m², kuhinje 4,72 m² i dnevnog boravka i blagovaone 28,70 m²
- apartman A05 na prvom katu zgrade, ukupne površine 73,52 m², koji se sastoji od: spremišta 3,96 m², kupaone 4,11 m², spavaće sobe 15,00 m², hodnika 7,25 m² dnevnog boravka i blagovaone površine 24,70 m², kuhinje 7,50 m² i terase 11,00 m²
- apartman A06 na prvom katu zgrade, ukupne površine 69,18 m², koji se sastoji od: hodnika 7,56 m², kuhinje 3,90 m², dnevnog boravka i blagovaone 24,08 m², terase 10,97 m², hodnika površine 3,15 m², spavaće sobe 15,41 m² i kupaone 4,11 m²
- apartman A07 na prvom katu zgrade, ukupne površine 91,16 m², koji se sastoji od: hodnika 12,14 m², kupaone 4,08 m², spavaće sobe 15,72 m², hodnika 3,30 m², dnevnog boravka i blagovaone 23,95 m², kuhinje 6,65 m², hodnika 3,03 m², spremišta 2,01 m², kupaone 4,18 m² i spavaće sobe 16,10 m²
- apartman A08 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,35 m², koji se sastoji od: kuhinje 4,06 m², dnevnog boravak i blagovane 21,70 m², hodnika 6,25 m², hodnika 3,00 m², spavaće sobe 15,99 m², kupaone 4,18 m² i spremišta 3,17 m²
- apartman A 09 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,46 m², koji se sastoji od: spremišta 3,13 m², kupaone 4,11 m², spavaće sobe 16,25 m², hodnika 3,10 m², hodnika 6,25 m², dnevnog boravka i blagovaone 21,90 m² i kuhinje 3,72 m²
- apartman A10 na prvom katu zgrade, ukupne površine 67,69 m², koji se sastoji od: spremišta 3,22 m², kupaone 3,50 m², hodnika 4,10 m², kuhinje 2,65 m², dnevnog boravka i blagovaone 13,15 m², spavaće sobe 18,95 m² i terase površine 22,12 m²
- apartman A11 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,68 m², koji se sastoji od: spremišta 3,13 m², kuhinje 8,00 m², dnevnog boravka i blag. 16,75 m², hodnika 6,00 m², hodnika 5,62 m² i kupaone 4,85 m².
- apartman A01a na drugom katu zgrade, ukupne površine 62,90 m², koji se sastoji od: kupaone 5,00 m², hodnika 7,25 m², spavaće sobe 16,50 m², kuhinje 9,50 m² i dnevnog boravka i blagovaone 24,65 m²
- apartman A02a na drugom katu zgrade, ukupne površine 64,86 m², koji se sastoji od: dnevnog boravka i blagovaone 24,40 m², kuhinje 4,45 m², hodnika 4,40 m², spavaće sobe 12,80 m², kupaone 5,41 m², spavaće sobe 11,00 m² i lođe 2,40 m²
- apartman A12 na drugom katu zgrade, ukupne površine 46,54 m², koji se sastoji od: kuhinje 10,50 m², dnevnog boravka i blagovaone 12,81 m², hodnika 3,11 m², kupaone 4,22 m² i spavaće sobe 15,90 m²
- apartman A13 na drugom katu zgrade, ukupne površine 68,81 m², koji se sastoji od: kupaone 4,18 m², spavaće sobe 12,35 m², hodnika 7,65 m², spavaće sobe 11,23 m², kuhinje 4,70 i dnevnog boravka i blagovaone 28,70 m²



- apartman A14 na drugom katu zgrade, ukupne površine 59,32 m², koji se sastoji od: kupaone 4,13 m², spavaće sobe 15,82 m², hodnika 2,85 m², kuhinje 12,35 m² i dnevnog boravka i blagovaone 24,17 m²

- apartman A15 na drugom katu zgrade, ukupne površine 57,88 m², koji se sastoji od: hodnika 4,68 m², ostave 3,00 m², kupaone 4,26 m², hodnika 3,00 m², spavaće sobe 15,90 m², dnevnog boravka i blagovaone 23,34 m² i kuhinje 3,70 m²

- apartman A16 na drugom katu zgrade, ukupne površine 44,97 m², koji se sastoji od: ostave 2,85 m², hodnika 3,80 m², kupaone 3,59 m², kuhinje 8,00 m², dnevnog boravka 9,05 m² i spavaće sobe 17,68 m²

(zajedno u daljnjem tekstu: **Predmet zakupa**).

2.1. Stranke suglasno utvrđuju kako cjelokupna površina predmeta zakupa iznosi 1.192,58 m²

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Ugovorom Zakupodavac daje u zakup Zakupniku predmet zakupa opisan u članku 2.1 ovog Ugovora, a Zakupnik isti prima te se Ugovorom obvezuje plaćati Zakupodavcu zakupninu iz članka 4.1. Ugovora, i to na način i pod uvjetima određenim Ugovorom.

3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac ovime daje Zakupniku predmet zakupa na korištenje u turističke svrhe i Zakupnik ga je ovlašten koristiti za obavljanje svojih registriranih djelatnosti.

3.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Zakupodavac predaje Zakupniku predmet zakupa potpuno neopremljen niti priveden svrsi za koji se daje u zakup, stoga je Zakupnik ovlašten temeljem ovog Ugovora uložiti potrebna sredstva u adaptaciju, dopuštenu preinaku te opremanje Predmeta zakupa, sukladno poslovnom planu i potrebama Zakupnika. Maksimalan iznos potreban za adaptaciju, dopuštenu preinaku te opremanje predmeta zakupa stranke će odrediti primopredajnim zapisnikom prilikom obilaska i predaje predmeta zakupa. Isti iznos bit će konačno specificiran i utvrđen po završetku opremanja Predmeta zakupa, a nakon uvida u račune predočene od strane Zakupoprimca.

Članak 4.

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik Zakupodavcu plaćati godišnju zakupninu u iznosu od 115.000,00 EUR (slovima: sto petnaest tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za porez na dodanu vrijednost, i to u tri jednaka obroka za svaku godinu trajanja zakupa, od kojih prvi obrok dospijeva 15.07. (slovima: petnaestog srpnja), drugi obrok 15.08. (slovima: petnaestog kolovoza), a treći obrok 01.10. (slovima: prvog listopada). Za prvu godinu zakupa, prvi obrok u iznosu od 20.000,00 EUR (slovima: dvadeset tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za porez na dodanu vrijednost iznimno dospijeva odmah pri sklapanja ovog ugovora, a po ispostavljenom računu od strane Zakupodavca.

4.2. Zakupodavac je obvezan izdavati Zakupniku račune za zakupninu najkasnije do dana 01.07., 01.08. i 15.09. svake godine za vrijeme trajanja ovog Ugovora.

Članak 5.

5.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da režijski troškovi obuhvaćaju troškove za potrošenu struju, vodu, telefon i komunalne usluge, a koje će Zakupnik podmirivati od dana stupanja u posjed pa do isteka ovog Ugovora. Ugovorne strane, razumijevanja radi, utvrđuju da je Zakupnik dužan plaćati isključivo i jedino režijske troškove koji će nastati nakon stupanja Zakupnika u posjed predmeta zakupa opisan u članku 2.1. ovog Ugovora.

5.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac ovime daje Zakupniku pravo korištenja i svih popratnih sadržaja, kao što su telefonske linije, priključci vode i električne energije i sl., te ovlašćuje Zakupnika da temeljem ovog ugovora, a bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja može na svoje ime prenijeti predmetne priključke na vrijeme na koje se sklapa ovaj Ugovor. Iznos režijskih troškova nije uključen u ugovoreni iznos zakupnine iz članka 4.1. ovog Ugovora.

5.3. Zakupodavac potpisom ovog ugovora ovlašćuje Zakupnika da kod nadležnih tijela odnosno javnih trgovačkih društava, u pogledu režijskih troškova iz stavka 5.1. i 5.2 ovog članka, izvrši promjenu korisnika odnosno obveznika plaćanja navedenih režijskih troškova na ime Zakupnika.

Članak 6.

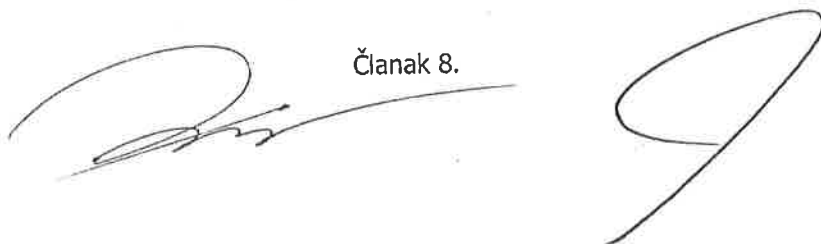
6.1. Zakupnik se obvezuje pažnjom dobrog gospodarstvenika koristiti predmet zakupa, isti održavati za redovito korištenje i te ga održavati čistim i urednim. Zakupnik je dužan snositi troškove popravka oštećenja predmeta zakupa koje je prouzročio sam ili njegovi zaposlenici te osobe kojim je dopustio ulazak u predmet zakupa. Zakupnik je u obvezi o svom trošku popraviti i otkloniti sve nedostatke koji su uzrokovani njegovim korištenjem predmetne nekretnine, osim onih koji nastanu redovitim korištenjem iste.

6.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac snosi troškove bitnih infrastrukturnih popravaka i poboljšanja nekretnine iz članka 1.1. ovog Ugovora, bez kojih ne bi bilo moguće redovno korištenje te nekretnine. Zakupnik je u obvezi pisanim putem obavijestiti Zakupodavca o potrebi popravaka te mu dati primjeren rok, ne kraći od 5 (pet) radnih dana, za njihovo izvršenje.

Članak 7.

7.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupodavac na dan stupanja na snagu ovog Ugovora predati Zakupniku na korištenje nekretnine koje su predmet ovog Ugovora i da će Zakupnik u posjed istih stupiti na dan stupanja na snagu ovog Ugovora, o čemu će se sastaviti poseban zapisnik koji će predstavljati sastavni dio ovog Ugovora.

Članak 8.



8.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik ovlašten nekretnine iz članka 2.1. ovog Ugovora ili njihove dijelove dati u podzakup trećima isključivo uz prethodnu pisanu suglasnosti Zakupodavca.

8.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik ovlašten na nekretninama iz članka 2.1. ovog Ugovora staviti svoje oznake ili reklame.

8.4. Zakupodavac ovime jamči da neće uskratiti Zakupniku suglasnost za one radove koje je potrebno izvesti temeljem važećih propisa, a sve da bi se omogućilo obavljanje djelatnosti Zakupnika.

8.5. Zakupodavac ovime ovlašćuje Zakupnika da temeljem ovog ugovora, a bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja, u zemljišnim knjigama nadležnog suda na nekretnini iz članka 1.1. ovog Ugovora upiše pravo zakupa na svoje ime i u svoju korist, i to na rok od 5 (pet) godina

Članak 9.

9.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu s danom kada ga Ugovorne strane potpišu i ovjere svojim pečatima.

9.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ovaj Ugovor sklopljen na određeno vrijeme i to 5 (slovima: pet) godina računajući od dana sklapanja ovog Ugovora. Ovaj Ugovor automatski se produžuje za naredno razdoblje od 5 (slovima: pet) godina, i to jednostranom izjavom Zakupoprimca kako namjerava produžiti zakup. Jednostrana Izjava o produljenju zakupa se dostavlja drugoj Ugovornoj strani neposredno uz potvrdu primitka ili preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom najkasnije 3 (tri) mjeseca prije isteka zakupa.

9.3. U slučaju da Zakupodavac nakon proteka ugovorenog roka trajanja zakupa ne prihvati izjavu o produljenju zakupa iz članka 9.2. ovog ugovora, odnosno ne pristane na produljenje zakupa za narednih 5 godina, u obzevi je naknaditi 50% troškova ulaganja opisanih člankom 3.3. ovog Ugovora Zakupoprimcu.

9.4. Izjavu o neprihvatanju produljenju zakupa Zakupodavac je dužan dostaviti drugoj Zakupniku neposredno uz potvrdu primitka ili preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka izjave iz članka 9.2. ovog Ugovora.

Članak 10.

10.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da iste mogu sporazumno raskinuti ovaj Ugovor u svako doba.

10.2. Zakupnik može otkazati ovaj ugovor ako mu Zakupodavac ne preda Poslovni prostor u stanju kako je ugovoreno ovim Ugovorom, odnosno, ako ga u tom stanju ne održava, uz poštivanje otkaznog roka koji iznosi 3 (slovima: tri) mjeseca od dana uručenja otkaza jedne ugovorene strane drugoj. Otkaz mora biti u pisanom obliku. Za vrijeme trajanja otkaznog roka Zakupnik je dužan plaćati zakupninu i ostale troškove Zakupodavcu, a koji troškovi proizlaze iz ovog Ugovora.



10.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac može jednostrano raskinuti Ugovor isključivo u sljedećim slučajevima, a u kojem se slučaju primjenjuje otkazni rok iz stavka 10.2. ovog članka, i to:

- ako Zakupnik koristi Predmet zakupa bez pažnje dobrog gospodarstvenika, nanoseći znatnu materijalnu štetu;

ne održava Predmet zakupa u stanju u kojem ga je bio dužan održavati;

u slučaju neplaćanja 1 (slovima: jednog) godišnjeg iznosa zakupnine;

10.4. U slučaju nastupa okolnosti iz članka 10.3. ovog Ugovora, Zakupodavac nije u obvezi naknaditi troškove ulaganja opisanih člankom 3.3. ovog Ugovora Zakupoprincu.

10.5. Ako Zakupodavac onemogući korištenje predmeta zakupa Zakupniku ili ako ugovor prijevremeno prestane iz bilo kojeg razloga koji je na strani Zakupodavca (krivnjom zakupodavca), Zakupodavac je dužan vratiti Zakupniku razmjerni dio iznosa troškova ulaganja opisanih člankom 3.3. ovog ugovora, na način da će se od 100% troška ulaganja za svaku započetu godinu zakupa taj iznos od 100% ulaganja umanjivati za 10% umanjenja odnosno amortizacije. (primjerice ako bi ugovor prestao nakon dvije godine krivnjom Zakupodavca, isti bi bio dužan vratiti 80% troškova ulaganja iz članka 3.3. ovog ugovora).

Članak 11.

11.1. Ugovorne strane ovime izjavljuju da su upoznate s pravima i obvezama koje za njih proizlaze iz Ugovora te da ista prava i obveze sklapanjem Ugovora prihvaćaju.

11.3. Ugovor je sastavljen u 2 (slovima:dva) istovjetna primjerka od kojih Zakupnik zadržava 1 (slovima: jedan) primjerak, a 1 (slovima: jedan) primjerak Zakupodavac.

Zakupodavac:

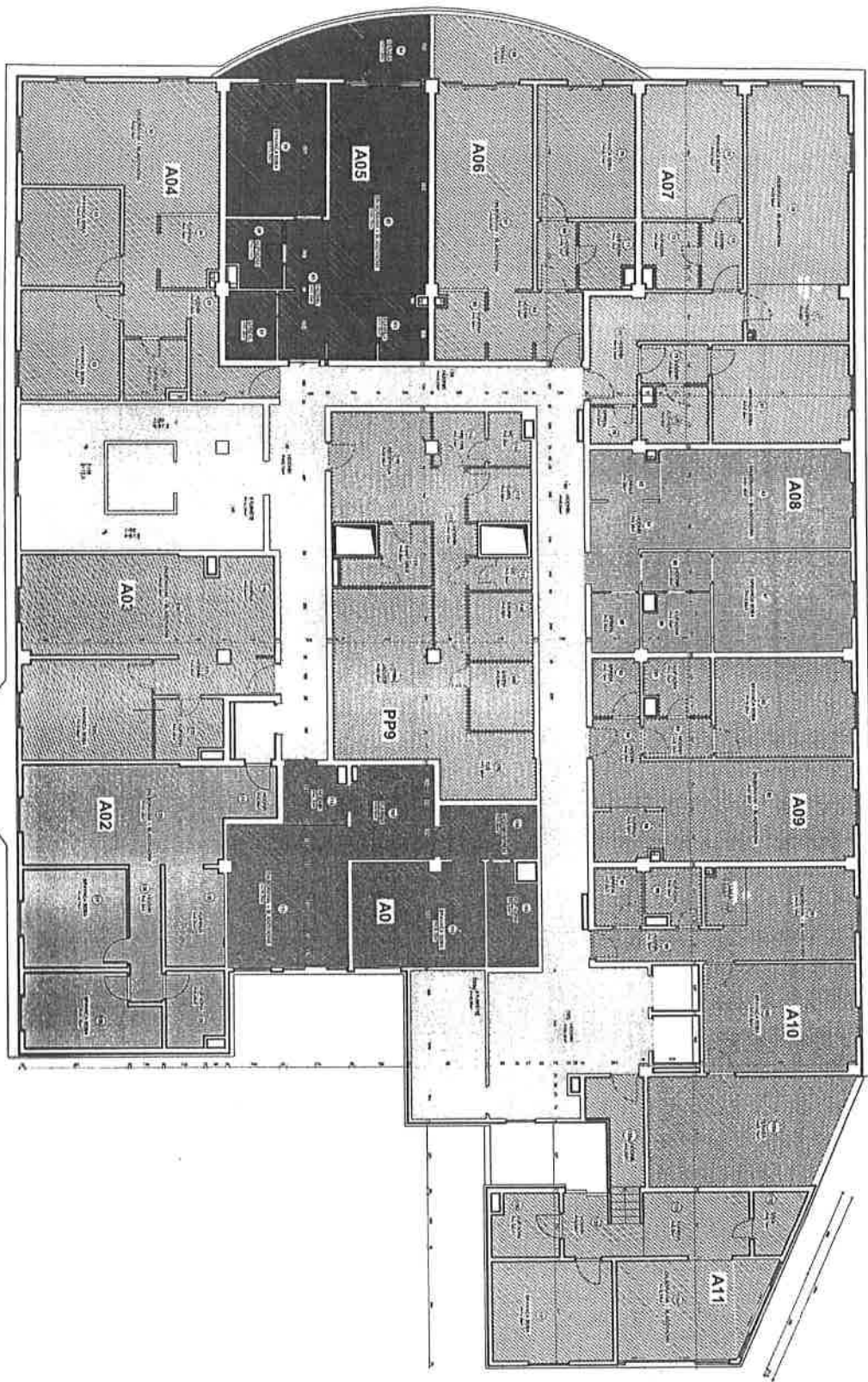
VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. zastupano po:
Ulica Mandrač 26
52466 Novigrad
Matični broj: 2273586

Jacob Shpigel, direktor

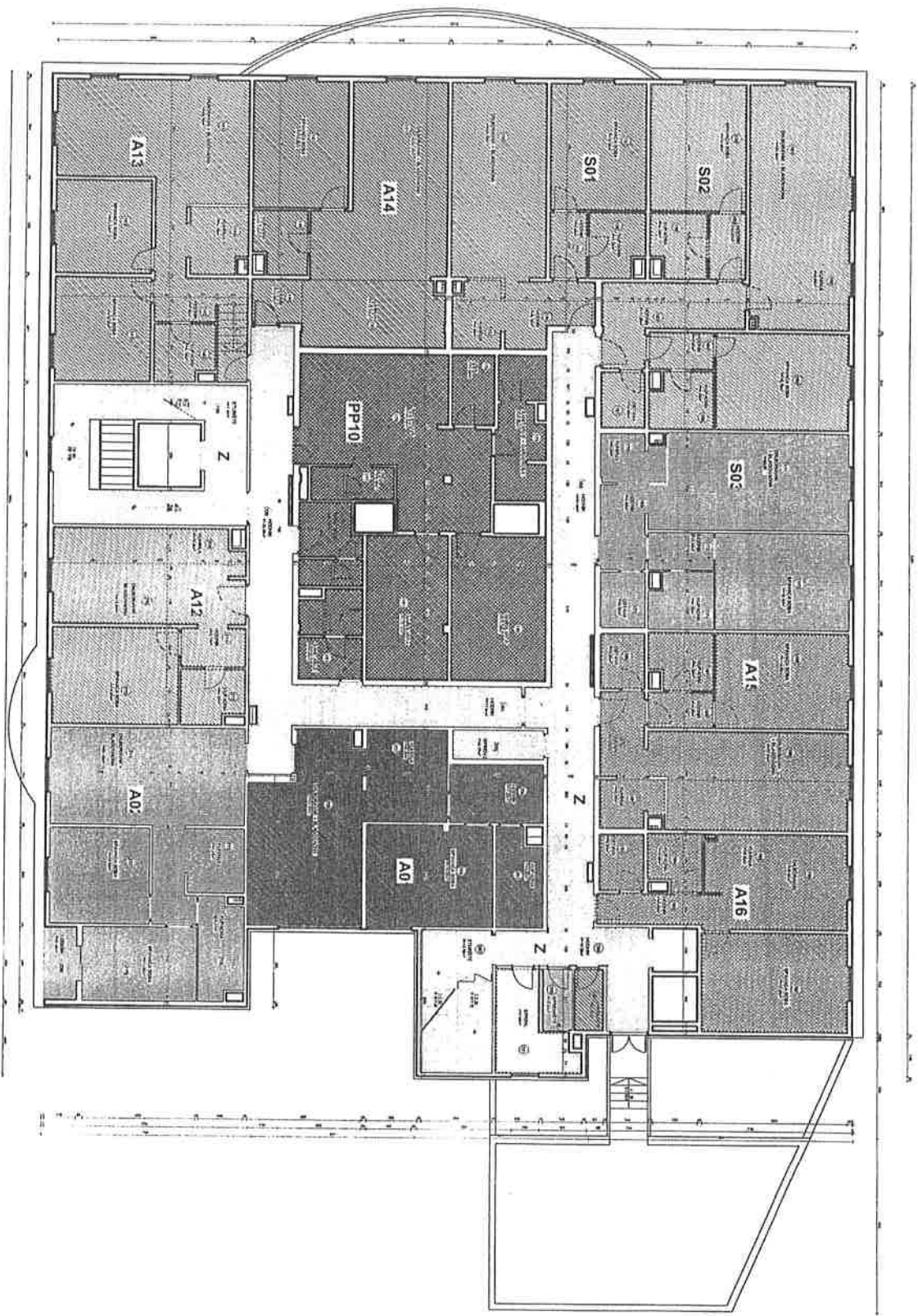
Zakupnik:

LUA NEKRETNINE d.o.o. zastupano po:

Bojan Božić, direktor
LUA NEKRETNINE
d.o.o. UMAG



Project No.	1000000000
Client	...
Architect	...
Scale	1:100
Date	...
Sheet No.	...
Total Sheets	...



Project Name	_____
Client	_____
Architect	_____
Date	_____
Scale	_____
Sheet No.	_____
Total Sheets	_____

OVJERA POTPISA - AUTENTICAZIONE DELLA FIRMA

Ja, Javni bilježnik – Io, Notaio pubblico Aleksandra Micelli, Novigrad - Cittanova, Trg Poceto 19 - Piazza Pozzetto 19, potvrđujem da je - attesto che

JACOB SHPIGEL, rođen 29.09.1965. godine, Izrael, Tel Aviv, Aluf David 163, kao direktor trgovačkog društva **VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. Novigrad (Grad Novigrad - Cittanova), Mandrač 26, OIB: 10405288612**, meni osobno poznat, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila elektronskim uvidom u sudski registar trgovačkih društava Republike Hrvatske na današnji dan, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. - a me personalmente conosciuto, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila mediante la visione elettronica del Registro Giudiziario trgovačkih društava Republike Hrvatske il giorno d'oggi, in mia presenza ha riconosciuto come propria la firma su questo documento. La firma su questo documento e' veritiera.

NAPOMENA: Temeljem čl. 77. st. 4. Zakona o javnom bilježništvu javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena na kojemu ovjerava potpis.

NOTA : In base all'art.77 comma 4 della Legge sulle tasse notarili, il notaio pubblico non risponde per il contenuto del documento su cui autentica la firma.

Javnobilježnička pristojba po tar.br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 10,00 kn, naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.

La tassa notarile secondo il num.tar. 11. st.4. della LTN, ammontante a kune 10,00 kn, è stata pagata e annullata sulla copia archiviata.

Javnobilježnička nagrada po čl. čl.19. st.1. zaračunata u iznosu od 30,00 kn – L'onorario notarile in base all'art. čl.19. st.1. corrisponde all'importo di kune 30,00 kn, a trošak 5,00 kn, e le spese ammontano a kune 5,00 kn.
PDV 25% 8,75 kn, IVA 25% 8,75 kn.

Broj - Num: OV-1248/16

Novigrad - Cittanova, 20.04.2016.

Javni bilježnik - Notaio pubblico
Aleksandra Micelli



Javnobilježnički savjetnik u
Javnobilježničkom uredu
Aleksandre Micelli
Novigrad, Trg Poceto 19



VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. sa sjedištem u Novigradu, Mandrač 26, OIB: 10405288612 zastupano po direktoru Jacobu Shpigelu, kao zakupodavac (nadalje: Zakupodavac)

i

LUA NEKRETNINE d.o.o. sa sjedištem u Umagu, Bruštoloni 7, OIB: 99053178741, zastupano po direktoru Bojanu Božiću, kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik),

nadalje u tekstu kao Ugovorne strane

dana 16.01.2017. godine u Novigradu zaključuju sljedeći

DODATAK I.

UGOVORA O ZAKUPU

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 19.04.2016. godine zaključile Ugovor o zakupu nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bujama i to:

182597/187280 dijela 1. ETAŽE 470/1000 s kojom je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJEKTA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m², a koja se nalazi u HOTEL CLUB I dvorište površine 2201 m², izgrađenoj na kč.br. 331, upisano u zk.ul. 2402 k.o. NOVIGRAD, predmet kojeg zakupa su apartmani koji se nalazi u nekretnini opisanoj u članku 1.1., a sve kao niže navedeno;

- apartman 0-1 u prizemlju zgrade, ukupne površine 52,50 m², koji se sastoji od: hodnika površine 4,00 m², dnevnog boravka površine 16,40 m², kuhinje površine 9,20 m², hodnika površine 4,30 m², kupaone površine 4,10 m² i sobe površine 14,50 m²,
- apartman A01 na prvom katu zgrade, ukupne površine 60,99 m², koji se sastoji od: kupaone površine 5,34 m², spavaće sobe 16,75 m², hodnika 5,85 m², kuhinje 9,05 m², hodnika 4,30 m² i dnevnog boravka i blagavaone 19,70 m²,
- apartman A02 na prvom katu zgrade, ukupne površine 67,95 m², koji se sastoji od: hodnika 3,00 m², dnevnog boravka i blagavaona 24,40 m², hodnika 3,90 m², spavaće sobe 12,75 m², spavaće sobe 11,70 m², kupaone 5,40 m² i kuhinje 6,80 m²,
- apartman A03 na prvom katu zgrade, ukupne površine 54,50 m², koji se sastoji od: kuhinje 6,06 m², dnevnog boravka i blagavaone 23,40 m², hodnika 4,90 m², kupaone 4,46 m² i spavaće sobe 15,68 m²,

- apartman A04 na prvom katu zgrade, ukupne površine 74,32 m², koji se sastoji od: hodnika 12,83 m², kupaone 4,19 m², spavaće sobe 12,35 m², spavaće sobe 11,53 m², kuhinje 4,72 m² i dnevnog boravka i blagovaone 28,70 m²
- apartman A05 na prvom katu zgrade, ukupne površine 73,52 m², koji se sastoji od: spremišta 3,96 m², kupaone 4,11 m², spavaće sobe 15,00 m², hodnika 7,25 m² dnevnog boravka i blagovaone površine 24,70 m², kuhinje 7,50 m² i terase 11,00 m²
- apartman A06 na prvom katu zgrade, ukupne površine 69,18 m², koji se sastoji od: hodnika 7,56 m², kuhinje 3,90 m², dnevnog boravka i blagovaone 24,08 m², terase 10,97 m², hodnika površine 3,15 m², spavaće sobe 15,41 m² i kupaone 4,11 m²
- apartman A07 na prvom katu zgrade, ukupne površine 91,16 m², koji se sastoji od: hodnika 12,14 m², kupaone 4,08 m², spavaće sobe 15,72 m², hodnika 3,30 m², dnevnog boravka i blagovaone 23,95 m², kuhinje 6,65 m², hodnika 3,03 m², spremišta 2,01 m², kupaone 4,18 m² i spavaće sobe 16,10 m²
- apartman A08 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,35 m², koji se sastoji od: kuhinje 4,06 m², dnevnog boravak i blagovane 21,70 m², hodnika 6,25 m², hodnika 3,00 m², spavaće sobe 15,99 m², kupaone 4,18 m² i spremišta 3,17 m²
- apartman A 09 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,46 m², koji se sastoji od: spremišta 3,13 m², kupaone 4,11 m², spavaće sobe 16,25 m², hodnika 3,10 m², hodnika 6,25 m², dnevnog boravka i blagovaone 21,90 m² i kuhinje 3,72 m²
- apartman A10 na prvom katu zgrade, ukupne površine 67,69 m², koji se sastoji od: spremišta 3,22 m², kupaone 3,50 m², hodnika 4,10 m², kuhinje 2,65 m², dnevnog boravka i blagovaone 13,15 m², spavaće sobe 18,95 m² i terase površine 22,12 m²
- apartman A11 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,68 m², koji se sastoji od: spremišta 3,13 m², kuhinje 8,00 m², dnevnog boravka i blag. 16,75 m², hodnika 6,00 m², hodnika 5,62 m² i kupaone 4,85 m².
- apartman A01a na drugom katu zgrade, ukupne površine 62,90 m², koji se sastoji od: kupaone 5,00 m², hodnika 7,25 m², spavaće sobe 16,50 m², kuhinje 9,50 m² i dnevnog boravka i blagovaone 24,65 m²
- apartman A02a na drugom katu zgrade, ukupne površine 64,86 m², koji se sastoji od: dnevnog boravka i blagovaone 24,40 m², kuhinje 4,45 m², hodnika 4,40 m², spavaće sobe 12,80 m², kupaone 5,41 m², spavaće sobe 11,00 m² i lođe 2,40 m²
- apartman A12 na drugom katu zgrade, ukupne površine 46,54 m², koji se sastoji od: kuhinje 10,50 m², dnevnog boravka i blagovaone 12,81 m², hodnika 3,11 m², kupaone 4,22 m² i spavaće sobe 15,90 m²
- apartman A13 na drugom katu zgrade, ukupne površine 68,81 m², koji se sastoji od: kupaone 4,18 m², spavaće sobe 12,35 m², hodnika 7,65 m², spavaće sobe 11,23 m², kuhinje 4,70 i dnevnog boravka i blagovaone 28,70 m²



- apartman A14 na drugom katu zgrade, ukupne površine 59,32 m², koji se sastoji od: kupaone 4,13 m², spavaće sobe 15,82 m², hodnika 2,85 m², kuhinje 12,35 m² i dnevnog boravka i blagovaone 24,17 m²
- apartman A15 na drugom katu zgrade, ukupne površine 57,88 m², koji se sastoji od: hodnika 4,68 m², ostave 3,00 m², kupaone 4,26 m², hodnika 3,00 m², spavaće sobe 15,90 m², dnevnog boravka i blagovaone 23,34 m² i kuhinje 3,70 m²
- apartman A16 na drugom katu zgrade, ukupne površine 44,97 m², koji se sastoji od: ostave 2,85 m², hodnika 3,80 m², kupaone 3,59 m², kuhinje 8,00 m², dnevnog boravka 9,05 m² i spavaće sobe 17,68 m²

Članak 2.

2.1. Ugovorne strane suglasno ističu kako je protekom turističke (ljetne) sezone 2016. utvrđeno stvarno stanje, mogućnosti i kapaciteti smještajnih jedinica koje su predmet zakupa, stoga ugovorne strane suglasno mijenjaju odredbe ugovora o zakupu od dana 19.04.2016. godine, a sve iz razloga što:

- je ugovorena cijena zakupnine prema Ugovoru o zakupu nerealna i previsoka;
- je ugovoreni vremenski rok zakupa od 5 godina prekratak, radi isplativosti investicije;
- je Zakupnik uložio znatna novčana sredstva u adaptaciju i opremanje predmeta zakupa.

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno mijenjaju članak 4. Ugovora o zakupu od dana 19.04.2016. godine na način da sada isti glasi:

„ Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik Zakupodavcu plaćati godišnju zakupninu u iznosu od 66.500,00 EUR (slovima: šezdeset šest tisuća i petsto eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za porez na dodanu vrijednost, i to u tri jednaka obroka za svaku godinu trajanja zakupa, od kojih prvi obrok dospijeva 15.07. (slovima: petnaestog srpnja), drugi obrok 15.08. (slovima: petnaestog kolovoza), a treći obrok 01.10. (slovima: prvog listopada), svake godine trajanja zakupa, počevši od 2017. godine.

Zakupodavac je obavezan izdavati Zakupniku račune za zakupninu najkasnije do dana 01.07., 01.08. i 15.09. svake godine za vrijeme trajanja ovog Ugovora.

Zakupniku je izričito i neopozivo dozvoljeno kompenzirati svoja potraživanja s potraživanjima Zakupodavca iz ovog Ugovora o zakupu, bez daljnjeg pristanka Zakupodavca. „



3.2. Ugovorne strane suglasno mijenjaju članak 9. Ugovora o zakupu od dana 19.04.2016. godine na način da sada isti glasi:

„ Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ovaj Ugovor sklopljen na određeno vrijeme i to 10 (slovima: deset) godina računajući od dana sklapanja ovog Ugovora.

Ugovorne strane imaju mogućnost u svako doba raskinuti ovaj ugovor sporazumno.

U slučaju da zakupodavac prijevremeno raskine ugovor odgovara za svu prouzročenu štetu (stvarna šteta i izgubljena dobit) zakupoprimcu kao i za sva do dana zaključenja ovog ugovora uložena sredstva, specificirana u Zapisniku o primopredaji objekta.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupoprimac ima isključivi samostalan i neposredan posjed objekta zakupa temeljem ovog ugovora te u slučaju prijevremenog raskida ugovora o zakupu zadržava posjed i detenciju sve do namirenja kompletne štete i uloženi sredstava zakupoprimca iz prethodnog stavka.

Zadiranje u posjed zakupoprimca, protivno odredbama ovog članka, predstavlja protupravnu radnju i čin smetanja posjeda. ”

Članak 4.

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako sve ostale odredbe Ugovora o zakupu od dana 19.04.2016. godine, ostaju na snazi u nepromijenjenom obliku.

4.2. Ovaj Aneks Ugovora zaključuje se u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po 1 (jedan) primjerak.

Zakupodavac:

VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. zastupano po:


VENEZIA NEKRETNINE d.o.o.
Ulica Mandrač 26
52466 Novigrad
Matični broj: 2273586

Jacob Shpigel, direktor

Zakupnik:

LUA NEKRETNINE d.o.o. zastupano po:


LUA NEKRETNINE
ZUMAG

Bojan Božić, direktor