

SUNCE HOTELI d.d.

STUDENAC d.o.o.

U G O V O R
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Bol, listopad 2022.

SUNCE HOTELI d.d. za turizam i ugostiteljstvo, turistička agencija, Zagreb, Radnička cesta 43, OIB:06916431329, (univerzalni pravni sljednik **HOTELI ZLATNI RAT d.d.** temeljem statusne promjene pripajanja od 31.12.2019.) koje zastupa Dino Sokol, temeljem punomoći predsjednika uprave Shaikh Mubarak Ali Abdulla Hamad Alkhalifa, OIB: 06430249064, ovjerene kod javnog bilježnika Anamarije Arapović Vranješ iz Makarske, Kralja Petra Krešimira IV. Br. 7a, OV-5798/2022 (dačje u tekstu: „**Zakupodavac**“)

i

STUDENAC d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Četvrt Ribnjak 17, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem (MBS): 081168181, OIB: 02023029348, koje zastupa Michał Wojciech Seńczuk kao Predsjednik Uprave i Filip Bilanović kao član Uprave, (dalje u tekstu „**Zakupnik**“)

sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11)
sklopili smo dana 31.10.2022. slijedeći

U G O V O R **O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

Uvodne odredbe

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je zakupodavac stvarni vlasnik poslovnog prostora, u naravi poznatog kao samoposluga – „Vrtić“ u Bolu, površine 347 m², koji prostor je položen u prizemlju zgrade koja nekretnina je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Supetru, označena kao kat. čest. zem. 139/1/3, upisana u zk.ul. 356 k.o. Bol, anagrafske oznake Uz pjacu 13, Bol. Između uakupodavca i općine Bol u tijeku je postupak uspostave etažnog vlasništva.
- da je dana 01.11.2022. prestao važiti dosadašnji ugovor o zakupu između istih ugovornih strana, zbog isteka roka
- da je zakupnik 04.11.2022. nakon obavijesti Zakupodavca o isteku ugovora, iskazao interes za ponovnim uzimanjem u zakup opisanog poslovnog prostora u Bolu i nastavkom obavljanja djelatnosti u istome, pa nakon što je Zakupnik prihvatio novu ponudu Zakupodavca 22.12.2022. i stranke dogovorile glavne sastojke zakupnog odnosa, sklapaju ovaj ugovor kako slijedi:

Predmet zakupa

Članak 1.

- Zakupodavac daje, a Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor položen u prizemlju zgrade koja je, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Supetru, koje se vode za



K.O. Bol, označena kao čest. zem 139/1/3, upisana u Z.U. 356, anagrafske oznake Uz pjacu 13, Bol.

Poslovni prostor iz prethodnog stavka u naravi predstavlja jedinstveni gospodarski kompleks u naravi poznat kao samoposluga „Vrtić“, ukupne površine od 347 m².

Zakupnik se može koristiti vanjskim prostorom na južnoj strani „samoposluge“, isključivo u manipulativne svrhe.

Članak 2.

U zakupljenom prostoru zakupnik smije obavljati isključivo registriranu djelatnost trgovine. Za obavljanje bilo kakve druge djelatnosti zakupnik mora ishoditi prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca.

Zakupnik se obvezuje gospodarsku trgovačku djelatnost obavljati profesionalno i savjesno, po svim pravilima struke i trgovačkim običajima, vodeći računa o ugledu zakupodavca i potrebama korisnika usluga.

Zakupnik je ovlašten o svom trošku istaknuti oznaku tvrtke, ovlašten je promijeniti naziv trgovine - samoposluge, time da troškovi reklame i poreza na tvrtku padaju na njegov teret.

Zakupnik se obvezuje da će sam i o svom trošku ishoditi sve dozvole potrebne za profesionalno i zakonito obavljanje djelatnosti prije početka rada u zakupljenom poslovnom prostoru, te da će za vrijeme trajanja zakupa poduzimati sve propisane mjere i aktivnosti u cilju zakonitog rada.

Trajanje zakupa

Članak 3.

Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme od 4 (četiri) godine, sa početkom važenja od 01.11. 2022. i prestankom važenja 01.11.2026. godine.

Zakupnina i troškovi

Članak 4.

Zakupnina za poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora, za svaki mjesec trajanja zakupa ugovara se u iznosu od **9,00 EUR-a po m²** i iznosi ukupno **3.123,00 EUR-a** mjesečno (protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB na dan uplate do uvođenja EUR-a kako službene valute RH, tj. za studeni i prosinac 2022.), uvećano za PDV.

Zakupnina za poslovni prostor iz čl.1. ovog Ugovora plaća se mjesečno i to najkasnije do 10. dana u mjesecu za prethodni mjesec, uplatom na račun Zakupodavca, koji se kod ERSTE&STEIERMAKISCHE BANK d.d. vodi pod brojem HR7924020061100956851.

Članak 5.

Pored zakupnine, zakupnik se obvezuje snositi i sve troškove komunalnih i drugih usluga (struja, voda, odvoz smeća, telefon, komunalna i druge naknade, i dr.), vezano uz obavljanje djelatnosti u prostoru, prema dospijeću pojedinog računa i to direktno, a iznimno prema fakturi zakupodavca (prefakturirani troškovi) u roku od 8 dana od primitka računa, za one troškove gdje nije bilo moguće direktno terećenje zakupnika.

Zakupnik se obvezuje da će u svrhu direktnog terećenja za učinjene i pripadajuće troškove, od samog faktičnog stupanja u posjed, od nadležnih javnih poduzeća, upravnih tijela i jedinica lokalne samouprave, zatražiti i ishoditi direktno terećenje po pomenutim obvezama na sebe.



Obveze zakupnika

Članak 6.

Zakupnik je dužan, o svom trošku, održavati u dobrom i funkcionalnom stanju nekretninu koja je predmet zakupa, a što uključuje izvođenje svih potrebnih radova na redovnom održavanju prostora radi zaštite, popravka i zamjene na preuzetim uređajima.

Za slučaj da zakupnik, za izvođenje radova iz st. 1. ovog članka angažira treću osobu, odgovara zakupodavcima za njezin rad, po načelu objektivne odgovornosti.

Zakupnik za trajanja zakupa nema pravo za naknadu troškova redovnog održavanja, a sa prostorom je dužan postupati pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Zakupnik je ovlašten zakupljeni poslovni prostor dodatno opremiti inventarom i uređajima u svojem vlasništvu, te istog po prestanku korištenja zakupljenog poslovnog prostora iznijeti.

Članak 7.

Zakupnik se obvezuje da će samostalno i o svom trošku provoditi sve propisane mjere radi zaštite nekretnine, osoblja i korisnika usluga (zaštita na radu, zaštita od požara, krađe i drugih opasnosti, mjere sanitarno zdravstvene zaštite, mjere za zaštitu okoliša i sl.).

Zakupodavac osigurava predmetni objekt zajedno sa svojim ostalim neoperativnim objektima u smislu namjene osnovne djelatnosti, a putem police osiguranja (oznaka „požar“). Zakupnik smije za trajanja ugovora, samostalno i o svom trošku osigurati prostor i eventualnih dodatnih rizika po vlastitom izboru, time da je za slučaj nastanka osiguranog slučaja dužan sredstva dobivena od osiguravatelja utrošiti namjenski u prostor.

Podzakup i prijenos Ugovora

Članak 8.

Zakupnik ne smije dati prostor u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavaca.

Bez prethodne pisane suglasnosti zakupnik ne smije poduzimati nikakve građevinske zahvate u zakupljenom prostoru i na fasadi istog.

Iznimno od st.1. ovog čl. Zakupnik je ovlašten dio zakupljenog prostora dati u podzakup isključivo u svrhu obavljanja djelatnosti mesnice i ribarnice.

Zakupnik je ovlašten o svom trošku adaptirati zakupljeni poslovni prostor u svrhu dovođenja istog u funkcionalno stanje (spustiti stropove, postaviti odgovarajuću rasvjetu, po potrebi premjestiti delikatesu pa s tim u vezi postaviti keramičke pločice na drugo mjesto i sl.)

Članak 9.

Zakupnik je isključivo odgovoran za svaku štetu koju pretrpi treća osoba uslijed njegovog poslovanja u poslovnom prostoru koji je predmet zakupa.

Predaja poslovnog prostora u posjed zakupniku

Članak 10.

Zakupnik se nalazi u poslovnom prostoru koji je predmet zakupa, te prostor uzima u zatečenom stanju. Glede prostora u vlasništvu zakupodavca, zakupnik izjavljuje kako nema

nikakvih zahtjeva ni primjedbi za bilo kakve materijalne nedostatke, te ujedno oslobađa zakupodavca bilo kakve obveze vezane za ulaganja, popravke, adaptacije i slično.

Ugovorne strane utvrđuju kako se Zakupnik već nalazi u predmetnom prostoru temeljem dosadašnjeg ugovora o zakupu koji presataje važiti 01.11.2022. i kako u kontinuitetu nastavlja obavljanje djelatnosti temeljem ovog ugovora.

Prestanak Ugovora

Članak 11.

Ovaj Ugovor može prestati:

- pisanim sporazumom stranaka, u svako doba,
- istekom vremena na koji je zaključen
- jednostranim otkazom zbog kršenja ugovornih odredaba i to ukoliko zakupnik ne bi plaćao zakupninu i troškove u ugovorenom roku, a istu ne bi podmirio ni u naknadno ostavljenom roku od 15 dana po pisanoj opomeni zakupodavaca, te davanja prostora u podzakup bez suglasnosti zakupodavaca.
- jednostranim otkazom zakupnika zbog neprofitabilnog poslovanja, uz otkazni rok od tri mjeseca
- pisanim jednostranim otkazom Zakupodavca u svakom trenutku trajanja zakupa i uvijek kada to nalažu njegove poslovne potrebe i interesi, uz obvezu poštivanja otkaznog roka od 9 mjeseci, a koji rok počinje teći slijedećeg dana od dana kada Zakupnik zaprimi pismeni otkaz od strane Zakupodavca.

Članak 12.

Trenutkom prestanka Ugovora zakupnik se obvezuje predati u posjed zakupodavcu poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora, slobodan od stvari i osoba, u stanju ne lošijem od onog kakvog je zaprimio.

Zakupnik ne odgovara za redovno i uobičajeno habanje poslovnog prostora, niti za štetu koja nastane uslijed više sile na koju zakupnik nema mogućnosti utjecaja (potresa, poplave i sl.).

Za slučaj da zakupnik ne postupi sukladno odredbama ovog članka, zakupodavac je ovlašten samostalno stupiti u posjed nekretnine, pri čemu su stranke suglasne kako takav čin ne predstavlja smetanje posjeda.

Sve nepodmirene troškove iz osnova korištenja prostora, a osobito režijske i slične troškove, nastale za vrijeme trajanja zakupa, dužan je podmiriti zakupnik.

Završne odredbe

Članak 13.

Ugovorne strane iskazuju spremnost za sporazumno rješavanje bilo kojeg prijepornog pitanja koje bi eventualno moglo nastati u pogledu prava i obveza iz ovog Ugovora, ili njegova tumačenja, a za slučaj spora ugovara se nadležnost Trgovačkog suda u Splitu.

Svoje međusobne odnose strane uređuju prema načelima poslovnog morala, poslovne suradnje, savjesnosti i poštenja, suzdržavajući se od radnji kojima bi se drugoj strani mogla prouzročiti šteta.

Članak 14.

Dostava pismena strankama obavlja se putem preporučenih poštanskih pošiljaka upućenih na adrese stranaka iskazane u ovom Ugovoru.

U slučaju da je obavijest iz bilo kojeg razloga vraćena pošiljatelju, pošiljatelj će poslati preporučenom poštom drugu obavijest drugoj ugovornoj strani sa dokazom o dostavi, a obavijest se smatra danom na datum kada je druga obavijest predana poštanskom uredu.

Dostava pismena može se vršiti i putem javnog bilježnika po izboru stranke.

Stranka koja, za trajanja ovog Ugovora, promijeni sjedište/adresu i druge važne podatke, dužna je o promjeni odmah obavijestiti drugu ugovornu stranu, a naročito ako bi se radilo o promjeni pravnog subjektiviteta odnosno statusnoj promjeni.

Članak 15.

Svaka strana snosi svoje troškove vezane uz sklapanje ovog ugovora.

Članak 16.

Stranke su suglasne kako će svaki dodatak ili izmjena odredaba ovog Ugovora biti valjani isključivo ukoliko su zaključeni u pisanoj formi.

Na ono što nije posebno ugovoreno primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora i zakona o obveznim odnosima.

Članak 17.

Ovaj ugovor smatra se potpisanim danom naznačenim u zaglavlju, a primjenjuje se i proizvodi pravne učinke od 01.11.2022.

Ovaj Ugovor sastavljen je na šest stranica, sastoji se od uvodnih odredbi i sedamnaest članaka, a izrađen je u četiri istovjetna primjerka, svaki sa snagom izvornika, od kojih za svaku stranu po dva.

Stranke su ovaj Ugovor pročitale i razumjele, pa ga, utvrdivši da isti predstavlja njihovu pravu volju, u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju.

Zakupodavac

Dino Sokol p.p.

SUNCE HOTELI d.d.

Zakupnik

Michał Wojciech Seńczuk
predsjednik Uprave

Filip Bilanović,
član Uprave

