

Zlatni rat d.d. Bol, Bračka cesta 13, (u daljnjem tekstu Zakupodavac)
MB 3385922, zastupano po direktoru Društva Jakši Marinkoviću

i

STUDENAC d.o.o. iz Omiša, Četvrt Ribnjak 17, MB:3782450, koje zastupa
direktor Josip Milavić, (u daljnjem tekstu Zakupnik)
sklapaju dana 06. srpnja 2007. ovaj

U G O V O R **o zakupu poslovnog prostora**

Uvodna utanačenja

Čl.1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 15.04.2002.sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora, a dana 28.06.2006. Anex br. 1 istoga ugovora, kojim je između ostalog, vrijeme važenja ugovora i trajanje zakupa produljeno do 01.06.2007. godine.

Čl.2.

Ovim ugovorom strane ugovornice žele pravno urediti zasnivanje, trajanje i prestanak novog zakupa poslovnog prostora, kao i međusobna prava i obveze Zakupodavca i Zakupnika koja proizlaze iz novog zakupa poslovnog prostora, na temelju zakona i sastojaka koje su same ugovorile.

Čl.3.

Svoje međusobne odnose ugovorne strane reguliraju prema načelima poslovne suradnje i poslovnog morala, savjesnosti i poštenja, a obvezuju se na suzdržavanje od radnji kojima se drugoj strani može prouzročiti šteta.

Osnov zaključenju ovog ugovora je usmena ponuda Zakupnika za sklapanjem novog ugovora o zakupu i prihvrat iste od strane Zakupodavca, kao i svi naknadno dogovoreni elementi koji su sadržani u pojedinim odredbama ovog ugovora.

Čl.4.

Na sve što nije uređeno ovim ugovorom primjenjuju se opći propisi obveznog prava, kao i drugi propisi kojima se regulira obvezno pravni odnos zakupa.

Posebne odredbe

Čl.5

Zakupodavac daje, a Zakupnik uzima u dugoročni zakup poslovni prostor na lokaciji Gospodarskog centra u Bolu, koji se sastoji od zatvorenog dijela površine 630 m² i pripadajućeg parkinga površine cca 800 m².

Strane su suglasne da zakupljeni poslovni prostor čini funkcionalnu cjelinu, pa Zakupodavac ovim ugovorom dozvoljava Zakupniku da cjelokupan poslovni prostor, uključujući i parking, koristi kao ograđenu, samostalnu i odvojenu cjelinu.

Čl.6.

Strane su suglasne da je Zakupnik već u posjedu dijela zatvorenog prostora površine 382,50 m² i to temeljem Ugovora od 15.04.2002., a u ostali dio poslovnog prostora Zakupodavac se obvezuje uvesti Zakupnika do 01. studenog 2007.

Strane su suglasne da je Zakupnik uložio znatna sredstva u dio zatvorenog dijela poslovnog prostora površine 382,50 m² kojega sada koristi, a u ostatak dijela poslovnog prostora, koji čini jednu cjelinu površine dodatnih 247,50 m² koji

je također predmet ovog ugovora, zakupnik isti mora izvršiti određena ulaganja koja zakupodavcu ostaju u vlasništvu nakon isteka trajanja ovog ugovora.

Čl.7

U zakupljenim prostorima Zakupnik smije obavljati isključivo trgovačku djelatnost, a za bilo kakvu drugu djelatnost mora imati prethodnu pismenu suglasnost Zakupodavca.

Na zakupljenom prostoru ili zajedničkom za to namjenjenom dijelu na zgradi, Zakupnik smije istaći svoju oznaku, a porez na tvrtku i reklame snosi sam.

Zakupnik se obvezuje da će sam i o svom trošku, te svojoj isključivoj odgovornosti, ishoditi i osigurati, dok traje zakup, sve dozvole i uvjete za profesionalno i zakonito obavljanje djelatnosti.

Čl.8.

Zakupnik se obavezuje kako će ugovorene usluge pružati maksimalno profesionalno, po svim pravilima struke i trgovačkim običajima, vodeći pri tome i računa o ugledu Zakupodavca i zadovoljstvu svih korisnika usluga.

Čl.9.

Zakupnik je upoznat u cijelosti sa stanjem prostora, obzirom na činjenicu prethodnog petogodišnjeg zakupa, te izjavljuje da istog preuzima u zatečenom stanju i nastavlja sa obavljanjem djelatnosti.

Zakupnik glede prostora, nema nikakvih zahtjeva prema Zakupodavcu, te se isti oslobađa od odgovornosti za bilo kakve materijalne nedostatke, kao i obveze za bilo kakvim ulaganjima, popravcima, adaptacijama, dopunama i sl.

Čl.10.

Ovaj ugovor sklapa se na vrijeme od 10 godina i 6 mjeseci, odnosno precizno utvrđeno s početkom računanja zakupa od dana 01.06.2007., a istekom zakupa dana 01.01.2018., ukoliko isti ne prestane i ranije iz razloga utvrđenih ovim ugovorom, zakonom, sporazumom stranaka ili na drugi način.

Ukoliko Zakupodavac ocijeni da Zakupnik ne poštuje odredbe ugovora, da se ponaša suprotno ugovorenom ili da ugovor krši, pismenim će putem izvijestiti Zakupnika o prestanku važenja ugovora.

Čl.11.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Zakupnik ima pravo prvozakupa i prvokupnje po isteku ugovora, ukoliko Zakupodavac odluči i dalje davati predmetne prostore u zakup, odnosno prodati iste, a o čemu će se sačiniti novi ugovor (prodaja) ili dodatak ovom ugovoru (zakup), najkasnije 1 mjesec prije redovitog isteka važenja ovog ugovora.

Za slučaj promjene pravnog subjektiviteta prava i obveze iz ovog ugovora prelaze na pravne sljednike ugovornih strana.

Plaćanje zakupnine, poreza, naknada i drugih troškova

Čl.12.

Za cjelokupni zatvoreni dio poslovnog prostora ugovorne strane ugovaraju zakupninu u iznosu od 4.410,00 EUR mjesečno, protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za pripadajući PDV, plativo do desetog dana u mjesecu za prethodni mjesec, temeljem ispostavljenog računa Zakupodavca, na njegov račun br. 2330003-1100095958 (Splitska banka) s tim da za pripadajući parking Zakupnik ne plaća naknadu.

Čl.13.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će Zakupnik do 31. prosinca 2007. zakupninu plaćati prema Aneksu br.1 od 28.06.2006., a od 01.01.2008. prema ugovorenim uvjetima iz čl.10. ovog ugovora.

Čl.14.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će se iznos zakupnine svake godine korigirati u skladu sa službeno objavljenim podacima o inflaciji za proteklu godinu.

Korekcija se u svakoj godini računa i provodi od 01.siječnja tekuće godine, neovisno od toga kada se objavljuje službeni podatak o visini inflacije za prethodnu godinu.

Čl.15.

Kao sredstvo osiguranja plaćanja Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu u trenutku zaključenja ugovora predati mjenicu sa valjanim mjeničnim očitovanjem ili zadužnicu, na iznos tromjesečne zakupnine, a po zahtjevu Zakupodavca, kada to okolnosti zahtjevaju, pružati i druga sredstva osiguranja dok traje ugovor.

Čl.16.

Pored iznosa zakupnine Zakupnik je dužan redovito plaćati sve komunalne i druge pripadajuće povezane troškove (čišćenje- odvoz smeća, voda, struja, telefon, komunalna naknada, naknada za zaštitu voda, vodoslivne naknade i dr.) vezane uz obavljanje djelatnosti u zakupljenom prostoru, a prema stvarnom utrošku i to direktno, a gdje ne bude moguće direktno plaćanje onda prema fakturi Zakupodavca (prefakturirani troškovi).

Zakupnik se obvezuje da će u cilju direktnog terećenja za učinjene troškove, od nadležnih javnih poduzeća, upravnih tijela i jedinica samouprave, u svim slučajevima gdje je to moguće, ishoditi direktno terećenje po pomenutim obvezama na sebe.

Zakupnik se obvezuje da će trošak struje podmirivati na način što će o svom trošku montirati posebno strujno mjerilo u zakupljeni prostor.

Zakupnik snosi troškove svih pripremnih radnji i realizaciji istih na ispunjenju preuzetih obveza iz ovog ugovora.

Čl.17.

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

Čl.18.

Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu podmirivati i razmjerni dio troškova premije po sistemu i prefakturiranih troškova, za vrijeme dok važi ovaj ugovor ili samostalno osigurati prostor od uobičajenih rizika.

Zakupnik može za vrijeme dok važi ugovor, samostalno i o svom trošku osigurati prostor i od nekih dodatnih rizika po vlastitom izboru. Zakupodavac i Zakupnik će u slučaju nastanka osiguranog rizika, sredstva dobivena od osiguravatelja u cjelokupnom iznosu uložiti u prostor, dovodeći ga najmanje u stanje prije nastanka rizika.

Čl.19.

Zakupnik se obvezuje kako će cijeli zakupljeni prostor dovesti u normalno funkcionalno stanje i na tom nivou ga održavati za svo vrijeme važenja ugovora, te ga u takvom stanju po isteku ugovora predati Zakupodavcu.

Zakupnik će sam o svom trošku održavati zakupljeni prostor i opremu, a bez suglasnosti Zakupodavca neće poduzimati nikakve građevinske zahvate kojima bi se bitno narušio današnji izgled prostora.

Zakupnik se obavezuje da će u svom poslovanju i u svezi s njim pridržavati važećih prostornih dokumenata, kao i odluka o komunalnom redu i dr. Zakupnik snosi i troškove tekućeg održavanja kao što su soboslikarski radovi, popravci na instalacijama.

Čl.20.

Za vrijeme trajanja zakupa Zakupnik ima pravo obavljati radove u svrhu adaptacije koju zahtjeva specifičnost ponude, a Zakupodavac radi uređenja prostora ili sniženja troškova energije i održavanja.

Zakupnik je dužan o svom trošku promptno vršiti popravke oštećenja koje je sam prouzročio ili osobe koje se koriste poslovnim prostorom.

Čl.21.

Zakupnik bez prethodne pismene suglasnosti Zakupodavca, nema pravo na davanje prostora u podzakup.

Čl.22.

Po prestanku važenja ugovora o zakupu Zakupnik je dužan predati prostor u zatečenom funkcionalnom stanju, koje ne smije biti lošije od stanja u kakvom ga je zaprimio, a obavezuje se da će za vrijeme trajanja zakupa postupati sa pažnjom urednog i savjesnog gospodarstvenika.

Zakupnik se obavezuje na naknadu štete koju bi prouzročio svojim činjenjem, odnosno propuštanjem dužnih radnji.

Ostale odredbe

Čl.23.

Koordinaciju i praćenje realizacije ovog ugovora ispred Zakupodavca provodi direktno Uprava, odnosno osoba koju ona ovlasti.

Čl.24.

Zakup uređen ovim ugovorom prestaje istekom roka na koji je zaključen ili prije isteka roka pod uvjetima iz ovog ugovora, Zakona, ili sporazuma stranaka.

Ukoliko ne dođe do produljenja zakupa ili isti prestane vrijediti prije redovitog proteka roka, Zakupnik je dužan u roku od 30 dana od prestanka zakupa predati prostor Zakupodavcu uredan, očišćen i slobodan od stvari i osoba, uz sastavljanje zapisnika o stanju prostora i primopredaji.

Ukoliko Zakupnik ne obavi primopredaju u roku od 30 dana od prestanka važenja ugovora bez obzira na razlog, Zakupodavac ima pravo sam preuzeti predmetne prostore i opremu te obaviti inventuru, pri čemu ne odgovara za bilo kakvu štetu na stvarima Zakupnika koje bi zatekao u prostorima, što znači da Zakupnik izričito ovlašćuje Zakupodavca da može po proteku roka iz prethodnog stavka, o trošku i riziku Zakupnika osloboditi predmetni prostor od stvari i osoba i istoga preuzeti.

Čl.25.

Zakupnik se obavezuje kako će sa zakupljenim prostorom postupati sa pažnjom dobrog gospodarstvenika, te kako odgovara za bilo koju štetu koju može prouzročiti činjenjem ili propuštanjem dužnih radnji, osim onih pogoršanja stanja uređaja i opreme koje nastaju uslijed redovitog korištenja i djelovanja više sile.

Nadalje Zakupnik će svu opremu koju je ugradio i unio prilikom useljenja u poslovni prostor, a predstavljaju eventualni luksuzni dio opreme, demontirati i odnijeti prilikom isteka ovog ugovora, te napuštanja i oslobađanja prostora od stvari i osoba.

Čl.26.

Na prestanak zakupa primjenjuju se pripadajuće odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora.

Čl.27.

Osim iz razloga utvrđenih zakonom, Zakupodavac ima pravo jednostranog raskida ovog ugovora u svako doba bez prethodne opomene, ukoliko Zakupnik krši ili ne poštuje bitne odredbe ovog ugovora i njegovih dodataka, a među koje poglavito spadaju odredbe o plaćanju zakupnine o roku, o osiguranju plaćanja, troškovima, porezu, naknada i drugih obveza, podzakupu, dopuštenoj djelatnosti, prenamjeni prostora, građevinskim zahvatima, profesionalnom obavljanju djelatnosti, čuvanju i održavanju prostora, provođenju svih mjera zaštite.

Zakupnik ima pravo na jednostrani raskid ugovora u svako vrijeme i bez prethodnog razloga uz prethodnu podmiru svih obveza i najavu raskida Zakupodavcu najmanje 60 dana prije raskida, jer u protivnom odgovara za štetu koju bi Zakupodavac zbog toga trpio.

Ugovor se može raskinuti i sporazumno u kojem slučaju se strane obvezuju riješiti i sva pitanja vezana za raskid ugovora, a isti ne može biti raskinut sporazumno dok strane ne reguliraju svoje međusobne obveze.

Čl.28.

Ugovorne strane su suglasne kako će sve sporove koji nastanu iz provedbe ovog ugovora riješiti dogovorom, a za slučaj da to ne bude moguće spor će riješiti pred nadležnim sudom.

Čl.29.

Ovaj ugovor sačinjen je u 6 (šest) jednakovrijednih primjeraka sa snagom izvornika, od kojih Zakupnik dobiva 2 (dva), a četiri Zakupodavac.

Čl.30.

Ovlašteni predstavnici ugovornih strana pročitali su ugovor, te ga vlastoručno potpisuju nakon što su utvrdili kako predstavlja njihovu pravu volju.

Čl.31.

Ovaj ugovor proizvodi pravne učinke od dana zaključenja, a smatra se kako je zaključen kada ga potpišu obje ugovorne strane.

Za Zakupnika
Josip Milavić



Za Zakupodavca
Jakša Marinković



HOTELI ZLATNI RAT d.d., Bračka cesta 13, 21420 Bol, OIB: 52164567674, MB: 2913682, koje zastupa Vinko Ljubičić, direktor, kao zakupodavac,

STUDENAC d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, 21310 Omiš, MB: 3782450, OIB: 33060874644, kojega zastupa član uprave Filip Bilanović, kao zakupnik,

i
ZLATNI RAT d.d., Bračka cesta 13, 21420 Bol, OIB: 38696458167, MB: 3385922, kojega zastupa Vinko Ljubičić, direktor, kao sudjelujuća stranka,

zaključili su u Omišu dana 18. rujna 2012.godine,

ANEKS 1. UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

a) Ugovorne stranke suglasne su da ZLATNI RAT d.d. kao zakupodavac i STUDENAC d.o.o. kao zakupnik dana 6. srpnja 2007. zaključili Ugovor o zakupu poslovnog prostora u pogledu poslovnog prostora na lokaciji Gospodarskog centra u Bolu;

b) Stranke su nadalje suglasne da je Trgovački sud u Splitu dana 17. rujna 2012. godine donio rješenje broj Tt-12/3158-4 o upisu osnivanja trgovačkog društva HOTELI ZLATNI RAT d.d. kao novoga subjekta nastalog podjelom trgovačkog društva ZLATNI RAT d.d., te da je tom podjelom sve obveze i potraživanja tvrtke ZLATNI RAT d.d. danom 17. rujna 2012. godine preuzeo pravni sljednik tvrtka HOTELI ZLATNI RAT d.d..

Članak 2.

Sukladno gore navedenom, stranke su suglasne da u Ugovor o zakupu poslovnog prostora opisan u članku 1. a) na mjesto ranijeg zakupodavca tvrtke ZLATNI RAT d.d., danom 17. rujna 2012. godine stupa tvrtka HOTELI ZLATNI RAT d.d., koja kao novi zakupodavac preuzima na sebe sva prava i obveze iz Ugovora opisanog u čl.1.a) ovog aneksa s tim da je tvrtki HOTELI ZLATNI RAT d.d. zakupnik podmirio zakupninu za rujna 2012. godine s čime je suglasna sudjelujuća stranka.

Članak 3.

Ugovorne strane su ovoj aneksu pročitale i razumjele te ga u znak prihvatanja potpisuju a u znak suglasnosti potpisuje ga i sudjelujuća stranka.

ZAKUPODAVAC:


**HOTELI
ZLATNI RAT d.d.
BOL** 1

za HOTELI ZLATNI RAT d.d.,
Vinko Ljubičić, direktor

ZAKUPNIK:


za STUDENAC d.o.o.
Filip Bilanović, član uprave

SUDJELUJUĆA STRANKA:


za ZLATNI RAT d.d.,
Vinko Ljubičić, direktor
 **ZLATNI RAT d.d.
BOL - CROATIA** 1



HOTELI ZLATNI RAT d.d., Bračka cesta 13, 21420 Bol, OIB: 52164567674, MB: 2913682, koje zastupa Tonči Boras, direktor, kao zakupodavac,

i

STUDENAC d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, Omiš, MB: 3782450, OIB: 33060874644, kojeg zastupa Filip Bilanović, član uprave, kao zakupnik,

sklopili su dana 23. 10. 2017. sljedeći

ANEKS 2. UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Stranke suglasno utvrđuju da su:

- dana 06.07.2007.g. zaključili Ugovor o zakupu poslovnog prostora, u daljnjem tekstu Ugovor.
- dana 18. 09. 2012. zaključili Anex 1. Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u daljnjem tekstu Anex 1.

Članak 2.

Stranke suglasno produžavaju rok trajanja zakupa iz čl.10. Ugovora do 01.01.2028. g.

Članak 3.

Sve ostale odredbe Ugovora i pripadajućih aneksa ostaju nepromjenjene.

Članak 4.

Ugovore strane složno utvrđuju da ovaj aneks neće ni na jedan način pobijati te se odriču svakog prigovora u svrhu istog.

ZAKUPODAVAC:


Za HOTELI ZLATNI RAT d.d.
Tonči Boras, direktor

ZAKUPNIK:


za STUDENAC d.o.o.,
Filip Bilanović, član uprave

SUNCE HOTELI d.d., Trpinjska 9, Zagreb, OIB: 06916431329 (univerzalni pravni sljednik HOTELI ZLATNI RAT d.d., OIB: 52164567674) zastupano po članovima uprave Ivanu Potkrajčiću i Kristijanu Gaguliću (dalje: Zakupodavac)

i

STUDENAC d.o.o., Četvrt Ribnjak 17, Omiš, OIB:33060874644, zastupano po Michal Wojciech Senczuk, predsjedniku Uprave i Filipu Bilanoviću, članu uprave (Zakupnik)

sklapaju dana 19.05.2020. slijedeći

ANEX 3.

ugovoru o zakupu poslovnog prostora

Članak 1.

Stranke suglasno utvrđuju da su:

- dana 06.07.2007. sklopili osnovni Ugovor o zakupu poslovnog prostora na lokaciji Gospodarskog centra na adresi Podbarje 1A
- dana 18.09.2012. sklopili Anex 1. osnovnog ugovora
- dana 23.10.2017. sklopili Anex 2. osnovnog ugovora

Članak 2.

Zakupnik je dana 15.04.2020. uputio Zakupodavcu zahtjev za umanjjenjem zakupnine radi poteškoća u poslovanju uzrokovanih korona virusom i bolesti COVID 19.

Zakupodavac je dana 29.04.2020. odgovorio i uputio Zakupniku kontraprijedlog, kojeg je Zakupnik prihvatio dana 19.05.2020., te nastavno tome ugovorne strane suglasno pristupaju sklapanju ovog anexa 3. osnovnom ugovoru.

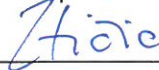
Članak 3.

Zakupodavac i Zakupnik ugovaraju umanjjenje ugovorene zakupnine za 30% na mjesečnoj razini za poslovni prostor iz čl.1., kroz razdoblje od 01.06.2020. do 31.12.2020.

Članak 4.

Ostale odredbe koje nisu mijenjane ostaju i dalje na snazi, a ovaj anex je sastavljen u 4 istovjetna primjerka i to za svaku stranu po dva.

Zakupodavac



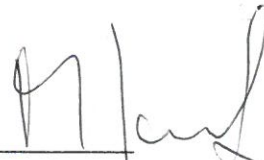
Ivan Potkrajčić



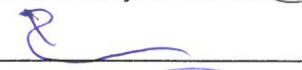
Kristijan Gagulić

SUNCE HOTELI d.d.³

Zakupnik



Michal Wojciech Senczuk



Filip Bilanović

