

VELIMIR LULIĆ, iz Drvenika, Donja Vala 177, OIB:81893247017, kao zakupodavac s jedne strane (u daljnjem tekstu zakupodavac)-----

GOODNESS-TOURS , turistička agencija, jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo i usluge- GOODNESS-TOURS J.D.O.O. , Zaostrog (Općina Gradac), Obala Hrvatskih domoljuba 35, OIB: 00450726167, MBS: 060315107, zastupano po direktoru društva Mirku Markiću , OIB:34882349137, kao zakupoprimac s druge strane (u daljnjem tekstu zakupnik)-----

sklopili su dana 07. ožujka 2018 godine sljedeći-----

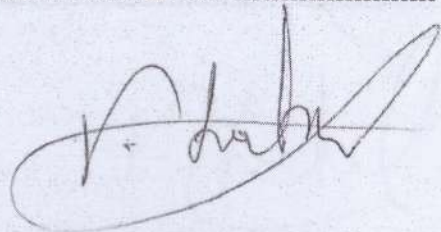
-----UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNE ZGRADE-----

-----Članak 1.-----

Zakupodavac je vlasnik stambeno poslovne zgrade sa poslovnim dijelom ugostiteljsko turističke namjene, ukupne građevinske (bruto) površine 790,54 m², visine podrum, prizemlje i tri kata , sa spremištem u podrumu, jednim zasebnim poslovnim prostorom, te restoranom sa kuhinjom i pomoćnim prostorima u prizemlju, jednim stanom na 1.katu i ukupno 21. smještajnih jedinica na 1. , 2. , i 3. katu, izgrađena na građevnoj čestici označenoj kao čest.zem.3711/1, upisanoj u Z.U. 1582, u zemljišni knjigama Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Makarskoj za K.O. Drvenik.-----

-----Članak 2.-----

Zakupodavac ovim ugovorom daje, a zakupnik prima u zakup cijelu stambeno poslovnu zgradu poblje opisano u članku 1. predmetnoga ugovora.-----



Članak 3.

Zakupodavac jamči zakupniku da je predmetni poslovni prostor iz čl.1. i 2. ovoga ugovora upisan u zemljišni knjigama Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Makarskoj za K.O. Drvenik na ime zakupodavca za cijelo, te kako za isti postoji pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju, Republike Hrvatske, Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Makarska, od dana 17.04.2014 godine.

Članak 4.

Stranke su suglasne kako je isključiva obveza zakupnika sve radove na predmetnoj nekretnini pobliže opisanom u članku 1. predmetnoga ugovora, i to u dvorištu kao i na 1 katu predmetne nekretnine dovesti do kraja, na način da zakupnik mora:

----- isključivo o svom trošku izvesti adaptaciju 1.kata, i to na način kako je to prikazano u skici-tlocrtu 1.kata na kojem tlocrtu je ucrtan budući izgled smještajnih jedinica, a koja skica predstavlja sastavni dio predmetnoga ugovora;

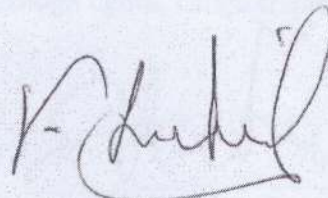
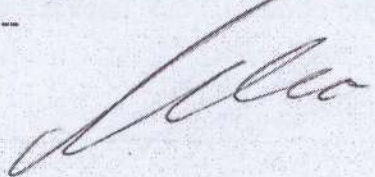
----- isključivo o svom trošku u prizemlju predmetne nekretnine, i to na južnoj strani iste sagraditi nadstrešnicu, prema dvorištu predmetne nekretnine, a sukladno skici i slici koje predstavljaju sastavni dio predmetnoga ugovora;

- isključivo o svom trošku na pripadajućem dvorištu u Južnom djelu predmetne nekretnine sagraditi i bazen širine 4,00 m i dužine 8,00 m, a sukladno skici i slici koje predstavljaju sastavni dio predmetnoga ugovora;

----- isključivo o svom trošku urediti okoliš oko predmetne nekretnine, a sukladno Ponudi br.9, izdana od „TIV“građevinarstvo d.o.o., od dana 30.10.2015 godine, a koja ponuda je sastavni dio predmetnoga ugovora, kao i isključivo o svome trošku izraditi ogradni zid kao i urediti dvorište za parking.

Članak 5.

Stranke su suglasne kako je isključiva obveza zakupnika ishoditi na svoje ime sve odluke nadležnih tijela koje su neophodne za legalno obavljanje poslovne djelatnosti u koju svrhu se predmetni poslovni objekat daje u zakup, te da se zakupodavac oslobađa bilo kakve obveze i odgovornosti a koja se odnosi na ishođenje iste.



Članak 6.

Poslovna zgrada pobježe opisana u članku 1. i 2. predmetnog ugovora se daje u zakup u postojećem stanju.

Prilikom primopredaje poslovne zgrade ugovorne strane sastavljaju i potpisuju zapisnik u koji se unose podaci o uredno plaćenim dosadašnjim troškovima, o stanju poslovne zgrade, namještaja, uređaja i opreme.

Članak 7.

Zakupnik će u zakupljenom poslovnom prostoru obavljati djelatnosti koje ulaze u njegove poslovne djelatnosti registrirane pri Trgovačkom sudu u Splitu u registarski uložak s MBS 060315107.

Zakupnik će predmetni poslovni prostor koristiti isključivo sukladno njegovoj namjeni, dakle u ugostiteljsko-turističke svrhe.

Članak 8.

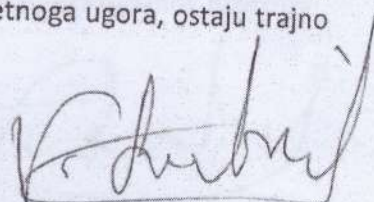
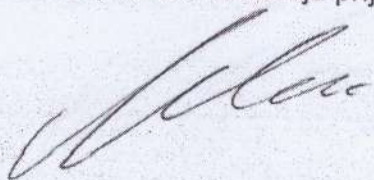
Zakupodavac je dužan osigurati u svakom trenutku zakupniku, njegovim zaposlenicima, poslovnim suradnicima i njegovim gostima nesmetan pristup zakupljenoj stambenoj poslovnoj zgradi pobježe opisanoj u članku 1. i 2. predmetnoga ugovora.

Članak 9.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor zaključuje na određeno vrijeme na rok od osam (8) mjeseci, s početkom trajanja zakupa od 01.02.2018. godine do 01.10.2018. godine.

Zakupnik se obvezuje da će nakon isteka ugovorenog roka vratiti nekretninu slobodnu od osoba i stvari zakupodavcu u stanju u kakvom ju je primio.

Stranke su suglasne da sva sredstva-ulaganja koje zakupnik već uložio u predmetnu nekretninu poput televizora u svakoj sobi i novih vrata na svim prostorijama koje se nalaze na drugom i trećem katu predmetnoga objekta, kao i sva ona sredstva-ulaganja koja uložio u predmetnu nekretninu za vrijeme trajanja predmetnog Ugovora nakon isteka predmetnog Ugovora o zakupu, kao i u slučaju prijevremenoga raskida predmetnoga ugovora, ostaju trajno



u isključivom vlasništvu zakupodavca.

Ugovorne stranke ugovaraju mogućnost sporazumnog produženja trajanja ovog ugovora o čemu će ugovorne stranke sačiniti dodatak ovom Ugovoru.

Zakupodavac može raskinuti ugovor prije isteka ugovorenog roka s otkaznim rokom od 30 dana u slijedećim slučajevima:

- a) ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;
- b) u slučaju da zakupnik i poslije pisane opomene neuredno ispunjava svoje obveze plaćanja zakupnine i režijskih troškova.

Otkaz se daje u pismenom obliku i predaje se drugoj strani neposredno uz potpis ili poštom preporučeno.

Članak 10.

Stranke ugovaraju ukupnu visinu zakupnine u iznosu od 21.000,00 EUR (slovima: dvadeset i jednatisuća eura), u protuvrijednosti kuna na dan plaćanja po srednjem tečaju HNB-plativu u tri obroka i to:

- prvi u ukupnom iznosu od 5.000,00 EUR (slovima: pet tisuću eura) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan isplate, dospijeva dana 01. lipnja 2018 godine;

- drugi u ukupnom iznosu od 8.000,00 EUR (slovima: osam tisuću eura) u protuvrijednosti u kunama na dan plaćanja po srednjem tečaju HNB, dospijeva dana 01. srpnja 2018 godine;

- treći u ukupnom iznosu od 8.000,00 EUR (slovima: osam tisuću eura) u protuvrijednosti u kunama na dan plaćanja po srednjem tečaju HNB, dospijeva dana 01. kolovoza 2018 godine;

i to svaki od navedenih obroka na žiro račun otvoren na ime zakupodavca br. IBAN : HR 59 2340 0093 1111 5873 7, otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d..

Za vrijeme trajanja ovog ugovora visina zakupnine je nepromjenjiva.

Članak 11.

Zakupnik se obvezuje plaćati sve režijske troškove koji nastanu po osnovu korištenja predmetnog poslovnog prostora kao što su: utrošak električne energije , utrošak vode , održavanje čistoće, odvoz smeća i sl., od dana preuzimanja predmetnog poslovnog prostora

prema računima u vrijeme dospelja.

Zakupnik , snosi sve troškove tekućeg održavanja predmetnog poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan predmetni poslovni prostor koristiti s pažnjom dobrog gospodarstvenika, te o svom trošku izvršiti popravke oštećenja predmetnog poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste predmetnim poslovnim prostorom.

Članak 12.

Zakupnik ne može izvoditi građevinske promjene unutar zakupljene površine bez da o istom pisano obavijesti zakupodavca i bez da mu zakupodavac dade pisanu suglasnost na isto.

Zakupnik će predmetnu nekretninu moći rekonstruirati tj. izvršiti dogradnju i nadogradnju građevine jedno sukladno uvjetima određenim u članku 4.predmetnuga ugovora.

Zakupnik je dužan po vlastitom trošku ishoditi sve dozvole za rekonstrukciju na predmetnoj nekretnini pred nadležnim tijelom, te sve dozvole za rekonstrukciju predmetnog objekta moraju glasiti na ime zakupodavca.

Stranke su suglasne da zakupnik nakon što ishodi pravomoćnu dokumentaciju pred nadležnim tijelom za rekonstrukciju predmetne nekretnine, sve troškove za rekonstrukciju predmetne nekretnine snosi zakupnik.

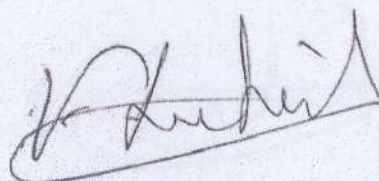
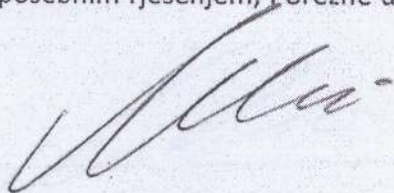
Nakon isteka predmetnog Ugovora o zakupu , kao i u slučaju prijevremenoga raskida predmetnoga ugovora, sva ulaganja koje je zakupnik uložio u predmetnu nekretninu, ostaju u isključivom vlasništvu zakupodavca.

Članak 13.

Ugovorenu zakupljenu poslovnu površinu zakupnik mora vratiti zakupodavcu u izvornom stanju, osim ako je zakupodavac nakon dobivene informacije o planiranim građevinskim promjenama dao pisanu suglasnost da građevinske promjene mogu ostati u predmetnom zakupljenom objektu.

Članak 14.

Zakupodavac se obvezuje preuzeti sve obveze koje proizlaze iz ovog zakupnog odnosa i korištenja predmetnog poslovnog prostora, a tiču se poreza na prihod od imovine koji će biti utvrđen posebnim rješenjem, Porezne uprave, Područnog ureda .



Članak 15.

Zakupodavac je dužan predati Zakupniku Predmetni poslovni prostor iz odredbe članka 1. i 2. ovog Ugovora pogodan za korištenje dana 01.02.2018 godine.

Članak 16.

Zakupniku se ne dozvoljava predmetni poslovni prostor iz čl.1. i 2. ovog Ugovora davati u podzakup.
Zakupniku je dopušteno u prostor unijeti opremu koja je neophodna za obavljanje njegove djelatnosti.

Članak 17.

U slučaju bitnih povreda ugovora jedna ugovorna stranka može otkazat ugovor o zakupu u svako doba uz uvjete i način propisan Zakonom.

Članak 18.

Stranke su suglasne da se promjene ovog ugovora mogu vršit samo na temelju pismenog dogovora obaju ugovornih stranaka.

Članak 19.

Ukoliko dođe do promjene vlasnika prostora koji se iznajmljuje uslijed statusnih promjena kod zakupodavca ili uslijed prijenosa vlasništva, ugovorne strane su suglasne da će novi zakupodavac preuzeti obvezu iz ovog ugovora, te da istog neće moći raskinuti prije ugovorenog roka.

Članak 20.

Stranke izričito ugovaraju da temeljem ove privatne isprave, a u slučaju dospjele a neizvršene obveze plaćanja zakupnine ugovorene člankom 10.predmetnoga ugovora i ostalih obveza iz čl.11 ovog ugovora, naplata istih od zakupnika provest će se putem prisilne ovrhe

temeljem ovog ugovora osnaženog po Javnom bilježniku (solemnizacija).

Zakupnik (dužnik) ovim ugovorom, neopozivo i bezuvjetno izjavljuje da u slučaju neplaćanja zakupnine opisane u čl.10.ovog ugovora, kao i ostalih obveza iz čl.11.ovog ugovora, a u rokovima predviđenim ovim ugovorom pristaje da se na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini može provesti ovrha radi prisilne naplate.

Članak 21.

Stranke izričito ugovaraju da zakupodavac može u slučaju da zakupnik dobrovoljno ne izvrši predaju ugovorenog poslovnog objekta, pobliže opisanog člankom 1. i 2. predmetnoga ugovora , s istekom roka zakupa na koji je ovaj ugovor zaključen, temeljem ovog ugovora osnaženog po Javnom bilježniku (solemnizacija) , tražiti neposredno izvršenje prisilnim iseljenjem zakupnika, dakle prisilnu ovrha radi predaje iznajmljenog predmetnih poslovnih prostorija zakupodavcu u posjed.

Članak 22.

Javnobilježničke troškove solemnizacije predmetnoga ugovora ugovorne strane snose na jednake dijelove.

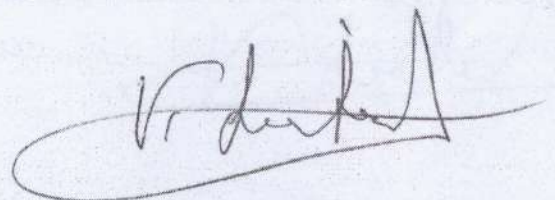
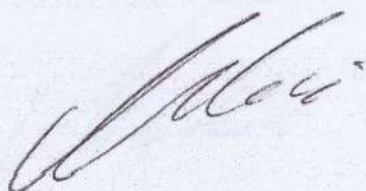
Članak 23.

U odnosu na sva ostala prava i obveze ugovornih stranaka koje nisu posebno regulirana ovim ugovorom , primjenjuju se Zakonske odredbe.

Članak 24.

Stranke su suglasne da će sve eventualne nesporazume nastojati riješiti mirnim putem, a ukoliko to ne bude moguće, utvrđuje se mjesna nadležnost stvarno nadležnog suda u Makarskoj.

Članak 25.



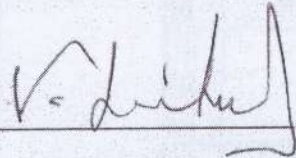
Ovaj Ugovor o zakupu sastavljen je u četiri(4) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva(2) primjerka. -----

Članak 26. -----

U znak pristanka na prava i obveze iz ovog ugovora ugovorne strane isti vlastoručno potpisuju.

Zakupodavac: -----

Zakupnik: -----

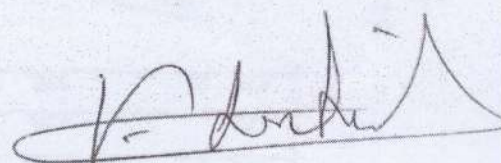
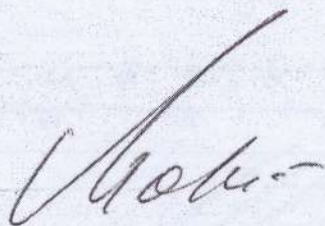


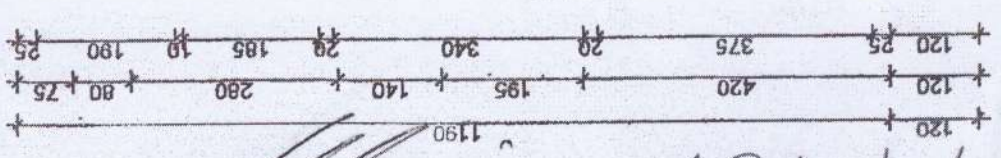
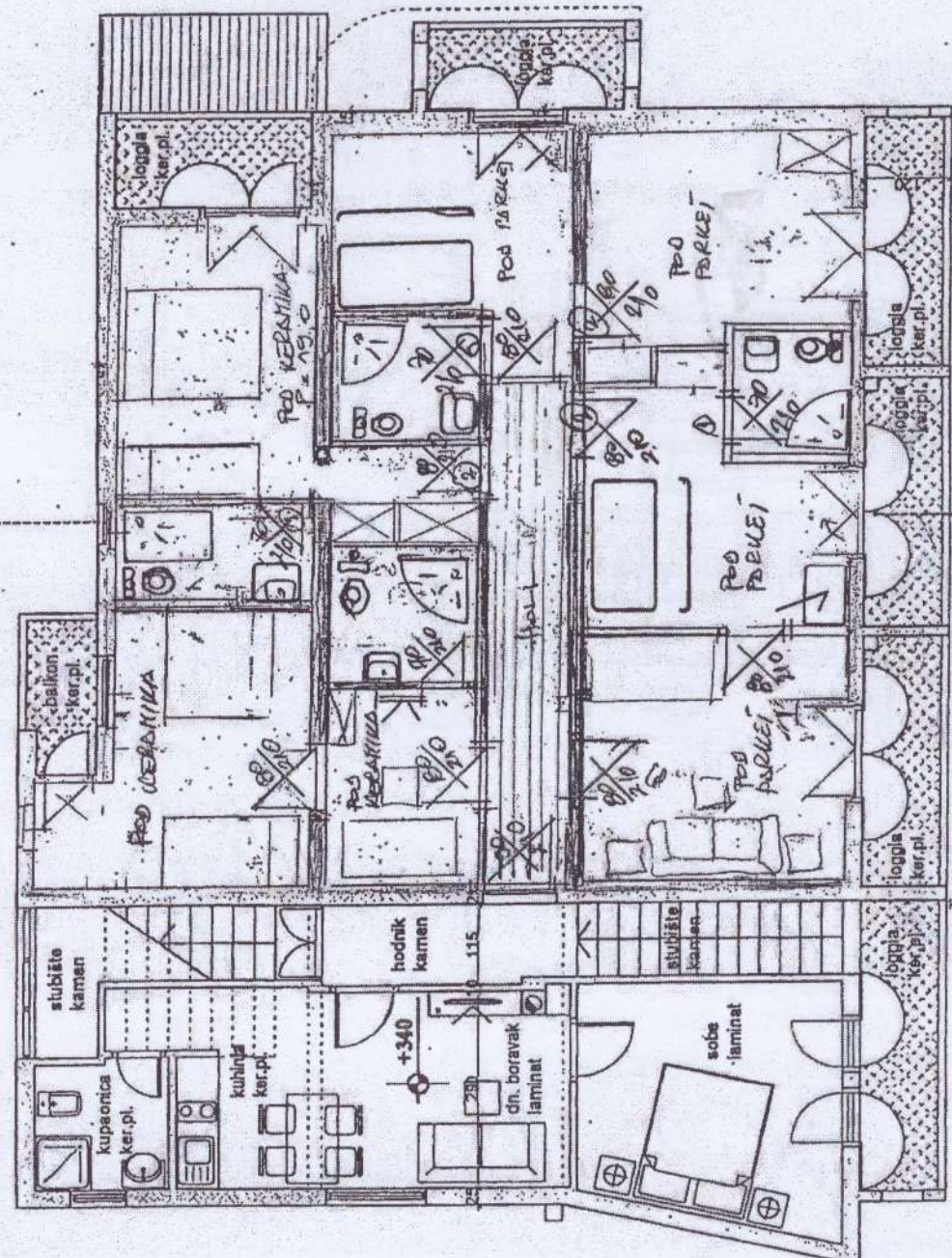
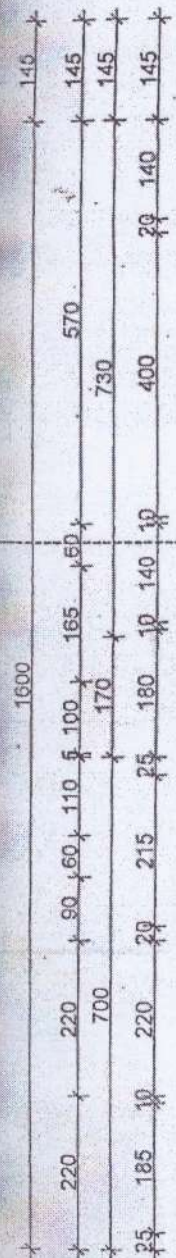
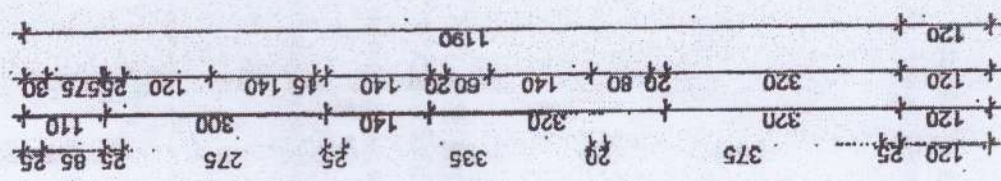
VELIMIR LULIĆ



GOODNESS TOURISM
AGENCY J.D.O.O.
DRVENIK

GOODNESS-TOURS J.D.O.O.
zastupano po direktoru društva
MIRKU MARKIĆU -----





PLÁN I. ÚROVNĚ
1:50

[Handwritten signatures]

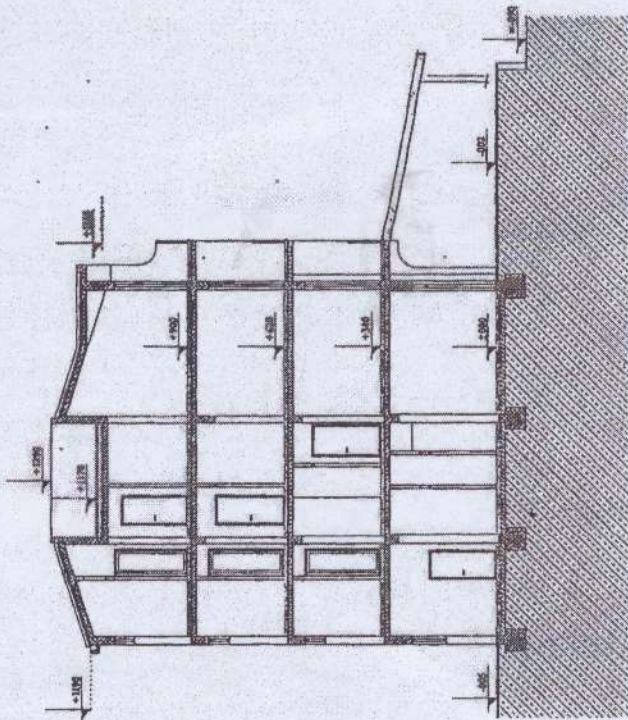
STAMBENO POSLOVNA ZGRADA
DRVENIK

INVESTITOR: VELIMIR LULIĆ

PRESJEK X-X
MJ 1:100

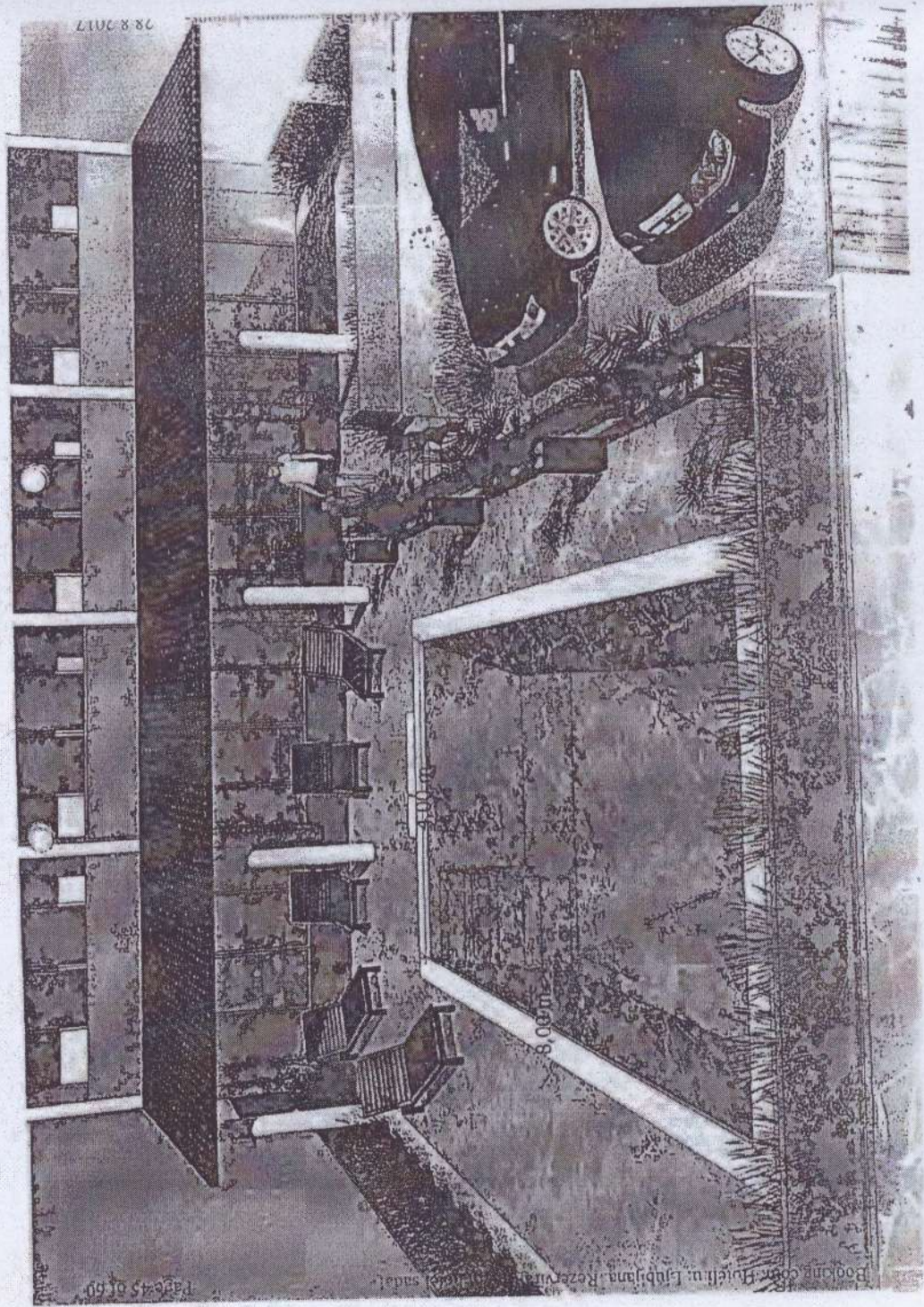
IZOSTRAŽENJE ZA Č. 2. 7. 1. 4
PRAŠKI IŠTRED OBZELJE 1A

"DUO-PLAN"		PROJEKT	
TRG	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE
MAKARSKA S. UČENIKA 28	11110	11110	11110



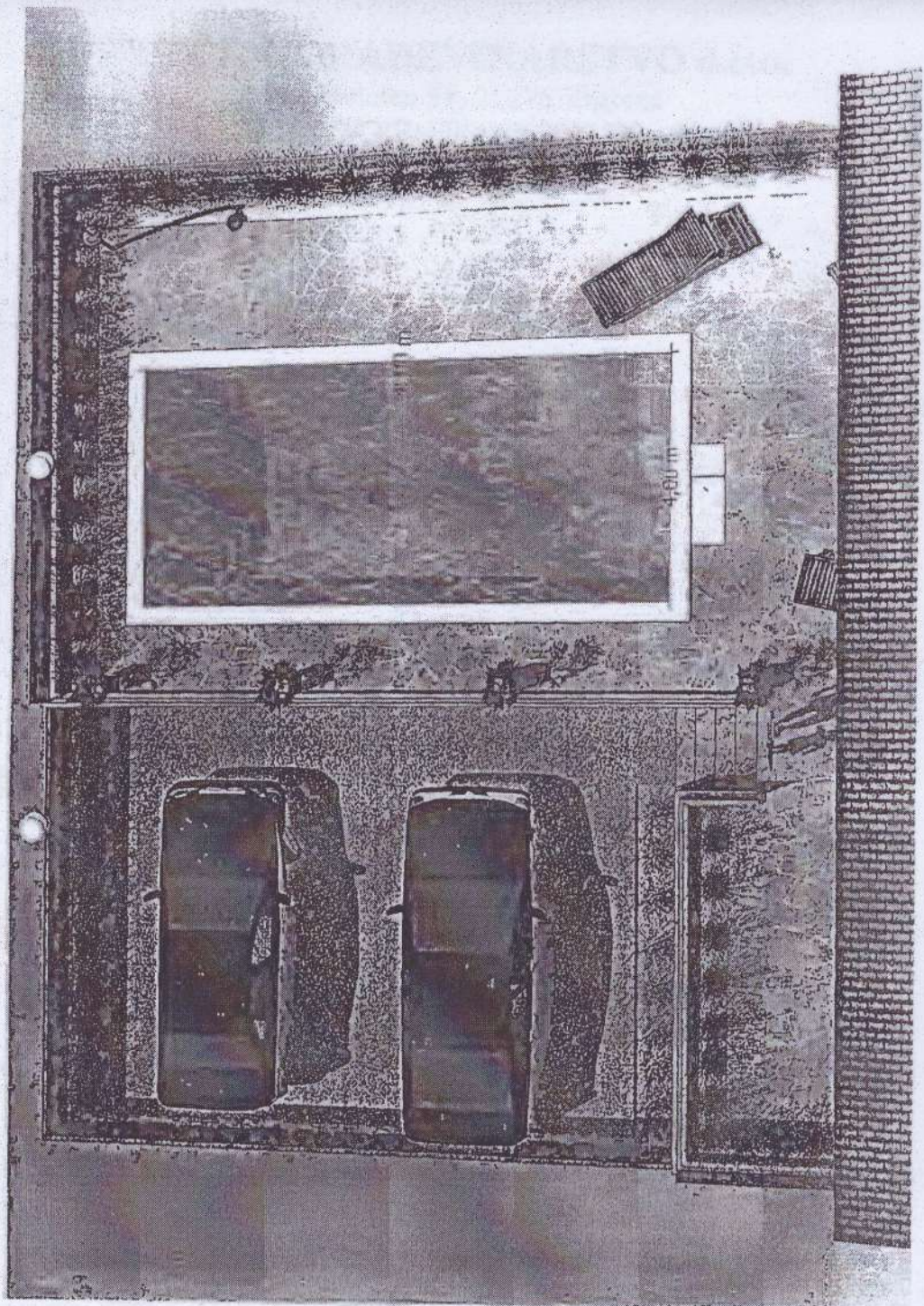
Velimir Lulić

V. Lulić



Selma

V. Schubert



Sellen

Vogelbein



" T I V " GRAĐEVINARSTVO d.o.o.

Pod Glavicom 31; 21276 Vrgorac

PDVID/OIB: HR43069803358

IBAN: HR4623300031152769282

VELO LULIC

Ponuda 9 *UREĐENJE OKOLIŠA OKO KUĆE (HOTELA)*

Datum ponude

30.10.2015

Kupac

Šifra Naziv kupca Fax
560 VELO LULIC

Stavke

Šifra	Naziv opisa	Jm	Količina	PDV%	Cijena	Iznos
*20	VANJSKI RADOVI M2 Nabavka i postavljanje vanjski neklizajuci pločica RAD-75 KN-m2	M2	150,000	0,00	220,00	33.000,00
*20	VANJSKI RADOVI M2 Iskop za temelje novog zida (šalovanje i betoniranje)	M2	40,000	0,00	650,00	26.000,00
*20	VANJSKI RADOVI M2 Uređenje prostora i prolaza do zadnjeg ulaza	M2	1,000	0,00	3.500,00	3.500,00

(75 kn/ploča s 42000) 11.250,00 kn

62.500,00

Oslobođeno PDV-a (Osn:62.500,00 kn) 0,00

Ukupno za platiti kn: 62.500,00

Oslobođenje od PDV-a

Zakonska osnova

Vrijedi do

Datum
30.10.2015

Napomena

Napomena
TROŠKOVNIK ZA UREĐENJE OKOLIŠA KUĆE VELO LULIĆ

TIV Građevinarstvo
d.o.o. VRGORAC

35684

<kraj>

TIV GRAĐEVINARSTVO d.o.o.

Ponuda 9

Stranica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Anamarija Arapović Vranješ
Makarska, Trg IV svibnja 533. br. 1.

Poslovni broj: OV-2508/2018

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Anamarija Arapović Vranješ**, Makarska, Trg IV svibnja 533. br. 1., potvrđujem da su stranke:

VELIMIR LULIĆ, OIB 81893247017, DRVENIK, DONJA VALA 177 kao zakupodavac, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 113264247 PP MAKARSKA,

GOODNESS-TOURS j.d.o.o., MBS: 060315107, OIB: 00450726167, Zaostrog, Obala Hrvatskih domoljuba 35 kao zakupnik, zastupano po član uprave **MIRKO MARKIĆ, OIB 34882349137, DRVENIK, DONJA VALA 179**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111250009 PP MAKARSKA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNE ZGRADE OD 07. OŽUJKA 2018. GODINE** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 7. i 1. ZJP naplaćena u iznosu 100,00 kuna.
Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 875,00 kuna uvećana za PDV u iznosu od 218,75 kuna.

Makarska, 12.03.2018.

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Anamarija Arapović Vranješ





REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Anamarija Arapović Vranješ
MAKARSKA
Kralja Petra Krešimira IV 7a.

OV-2508/2018.

POTVRDA OVRŠNOSTI

Na temelju pismenog zahtjeva Tomislava Profozića, odvjetnika iz Zagreba, Trnjanska cesta 65., ja javni bilježnik Anamarija Arapović Vranješ, sa službenim sjedištem u Makarskoj, Kralja Petra Krešimira IV 7a., temeljem čl. 54. st. 7. Zakona o javnom bilježništvu, **p o t v r đ j u j e m** da je Ugovor o zakupu poslovne zgrade zaključen između Velimira Lulića iz Drvenika, Donja vala 177, OIB:81893247017, kao zakupodavca, i GOODNESS-TOURS, turistička agencija, jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo i usluge, Zaostrog, Obala Hrvatskih domoljuba 35, OIB: 00450726167, kao zakupnika, koji ugovor je potvrđen od strane vršitelja dužnosti javnog bilježnika Anamarije Arapović Vranješ iz Makarske dana 12. (dvanaesti) ožujka 2018. (dvijetisućeosamnaeste) godine pod gornjim poslovnim brojem, postao **ovršan na dan 02.10.2018. (drugi listopada dvijetisućeosamnaeste) godine.**-----

U Makarskoj, 28.05.2021. -----
(dvadesetosmi svibnja dvijetisućedvadesetprve)-----

JAVNI BILJEŽNIK
Anamarija Arapović Vranješ



Javnobilježnička nagrada zaračunata je po čl.31.
PPJBT u iznosu od 40,00 kn + 25 % PDV.
Oslobodeno od plaćanja javnobilježničke pristojbe po čl. 7. ZJP.