

HOTEL KATARINA 2009, d.o.o., Dugopolje (Općina Dugopolje), Ulica Matice hrvatske 4, OIB: 20163337011, zastupano po članu uprave Stanislavu Muciću (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)

i

NLP GREAT TIME d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Ulica kneza Branimira 71D, OIB: 97855243098, zastupano po direktoru Juraju Frankolu (u daljnjem tekstu: Zakupnik)

dalje u tekstu zajednički označeni kao Stranke ili Ugovorne strane

sklopili su dana 14.04.2025. godine sljedeći:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Potpisom na ovom Ugovoru Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup nekretninu i to:

- 1. Suvlasnički dio: 1174/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Garažnog prostora, sa stubištem i pomoćnim prostorom u funkciji garaže označen kao G (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen crvenom bojom), koji se nalazi u dijelu podruma poslovne građevine i koji se sastoji od prostora garaže neto korisne površine 1063,00 m2, stepeništa, neto korisne površine 9.00 m2 i pomoćnog prostora u funkciji garaže, neto korisne površine 101,60 m2, odnosno sveukupne neto korisne površine 1173.60 m2,
- 7. Suvlasnički dio: 211/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)
dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora označen kao SALA.S (u grafičkom dijelu elaborata označen magenta bojom), koji se nalazi u dijelu prvog kata poslovne građevine i koji se sastoji od male sale neto korisne površine 205.00 m2 i garderobe, neto korisne površine 6.30 m2, odnosno sveukupne neto korisne površine 211.30 m2,
- 8. Suvlasnički dio: 607/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)
dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora, označen kao RESTORA+KUHINJA - R+K (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen ljubičastom bojom), koji se nalazi u dijelu prvog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora: restorana, predprostora, pet sanitarnih čvorova, dva spremišta pića officea, kancelarije šefa kuhinje, kuhinje, spremišta, hodnika, dvije garderobe, prostor slastica, prostor sredstava za čišćenje, prostor metalnih stepenica, ukupne neto korisne površine 540.35 m2, s pripadcima u prizemlju - hodnika 4, kancelarija 4, prostor za smeće, skladište i platforma, ukupne neto korisne površine 66.90 m2, odnosno, sveukupne neto korisne površine 607.25 m2,
- 10. Suvlasnički dio: 520/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)
dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Caffè bar označen kao CB (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen svjetlo smeđom bojom), koji se nalazi u dijelu drugog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : caffè bara, dva sanitarna čvora, spremišta pića i dvije kancelarije, ukupne neto korisne površine 286.45 m2,

s pripadajućom terasom neto korisne površine od 149.50 m² i terasom, neto korisne površine od 84.00 m² odnosno sveukupne neto korisne površine 519.95 m²,

- 12. Suvlasnički dio: 2980/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)
dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Hotela, označen kao H (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen tamno plavom bojom), i koji se nalazi na dijelu prizemlja, drugog kata, trećeg kata, četvrtog kata, petog kata i šestog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : prizemlje - vjetrobran, ulazni hol, hotelski bar, skladište, prostor za pranje i peglanje, četiri sanitarna čvora, prtljaga, dvije kancelarije, trezor, dvije garderobe i hodnik, drugi kat - tri apartmana, jedanaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, treći kat - dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, četvrti kat - dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, peti kat-dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, šesti kat- dva apartmana, trinaest soba i prostor spremačice, ukupne neto korisne površine 2979.60 m², odnosno sveukupne neto korisne površine 2979.60 m²,
- 13. Suvlasnički dio: 351/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)
dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Prostora za fitness, saune i bazen, označeni kao FSB (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen tamno ciklama bojom), koji se nalaze na stambenom potkrovlju poslovne građevine i koji se sastoje od slijedećih prostora: fitness dvije garderobe, whirlpool 1, sauna 1, whirlpool 2, sauna 2, dva sanitarna čvora, hodnik s recepcijom, bazen, masaža 1, masaža 2, garderoba i wc osoblja i predprostor 3, ukupne neto korisne površine 297.00 m², s pripadajućom terasom neto korisne površine 53.50 m², odnosno sveukupne neto korisne površine od 350.50 m²,

sve izgrađeno na kč.br. 5861/299 HOTEL, DVORIŠTE površine 3446 m² od čega DVORIŠTE površine 1216 m², HOTEL površine 2230 m², UKUPNO površine 3446 m², upisano u zk.ul.br. 2250 k.o. DUGOPOLJE kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin,

- 3. Vlasnički dio 1/1, kat.čest. 5861/298 POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE površine 2416 m², POSLOVNA ZGRADA površine 2093 m², DVORIŠTE 323 m², ukupno površine 2416 m², upisano u zk.ul.br. 2528 k.o. DUGOPOLJE kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin,

sve navedeno dalje u tekstu zajednički označeno kao Poslovni prostor.

Članak 2.

Zakupnik će koristiti Poslovni prostor radi obavljanja hotelske i ugostiteljske djelatnosti te ga za druge svrhe ne smije koristiti.

Ugovorne strane potpisom na ovom Ugovoru čine nespornim da je Zakupnik ovlašten koristiti i cjelokupan inventar i uređaje koji se nalaze u Poslovnom prostoru.

ZAKUPNINA

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju mjesečnu zakupninu za Poslovni prostor u iznosu od 5 % (pet posto) mjesečnog prihoda kojeg Zakupnik ostvari u Poslovnom prostoru.

Mjesečnim prihodom kojeg ostvari Zakupnik u poslovnom prostoru smatrat će se cjelokupni mjesečni neto prihod, umanjen za povrate i odobrenja. Plaćanje kreditnim karticama, uključivši i obročno plaćanje izjednačeno je s gotovinskom kupovinom.

Utvrđeni iznos mjesečne zakupnine uvećava se za pripadajući PDV.

Potpisom na ovom Ugovoru Stranke suglasno utvrđuju da obveza plaćanja zakupnine za Zakupnika počinje od dana 01.07.2025. (prvog srpnjadvjetisućedvadesetpete) godine.

Radi izračuna mjesečne zakupnine Zakupnik će Zakupodavcu dostavljati mjesečna izvješća o prihodu za protekli mjesec (jedan mjesec kalendarske godine), najkasnije 10 (deset) dana od isteka mjeseca na koji se podaci odnose na e-mail adresu koju odredi Zakupodavac.

Najkasnije 8 (osam) dana od dana primitka mjesečnog izvješća o prihodima, Zakupodavac će ispostaviti Zakupniku račun za mjesečnu zakupninu, uvećanu za pripadajući PDV, s rokom dospeljeća 30 (trideset) dana od dana zaprimanja računa.

OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 4.

Pored zakupnine iz članka 3. (trećeg) Zakupnik je dužan plaćati sve naknade vezane uz korištenje Poslovnog prostora, a posebno utrošak električne energije, vode, plina, telefona, komunalne naknade, vodne naknade, čišćenja i dr., prema računima i stvarnom utrošku.

Režijske troškove Poslovnog prostora Zakupnik počinje plaćati od trenutka primopredaje Poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja Poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci i dr.), kao i o svom trošku izvršiti popravak oštećenja Poslovnog prostora koje je neposredno ili posredno prouzročio.

Zakupnik je dužan izvršiti potrebna ulaganja u Poslovni prostor, posebno u opremu Poslovnog prostora (adaptacije, investicijski radovi), a sve radi dovođenja Poslovnog prostora u funkcionalno i pogodno stanje za obavljanje djelatnosti iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se ulaganja iz prethodnog stavka ovog članka prebijati s mjesečnom zakupninom iz članka 3. (trećeg) ovog Ugovora, u skladu s dostavljenim računima i dokumentacijom koja potvrđuje izvršena ulaganja. Točni iznosi ulaganja u Poslovni prostor, odnosno točni iznosi koji će se prebiti s mjesečnom zakupninom, biti će utvrđeni posebnim dodacima ovom Ugovoru.

Zakupnik se potpisom na ovom Ugovoru obvezuje sam i o svom trošku pribaviti sve dozvole, uvjerenja, rješenja i slično, potrebna za obavljanje djelatnosti iz članka 2. (drugog) ovog Ugovora u Poslovnom prostoru.

OBVEZE ZAKUPODAVCA

Članak 5.

Zakupodavac se potpisom na ovom Ugovoru obvezuje predati Poslovni prostor Zakupniku u neposredan posjed dana 14.04.2025. (četnaestogtravnjadvjetisućedvadesetpete) godine.

Prilikom primopredaje Poslovnog prostora, Stranke će sastaviti Zapisnik o primopredaji Poslovnog prostora u kojem će se utvrditi stanje Poslovnog prostora u trenutku njegove predaje Zakupniku.

Zakupodavac potpisom na ovom Ugovoru jamči i obvezuje se da će na dan primopredaje Poslovni prostor biti slobodan od bilo kakvih osoba, u stanju podobnom za preuzimanje od strane Zakupnika.

Zakupodavac također jamči da nije zaključio niti će tijekom trajanja ovog Ugovora zaključiti bilo kakav ugovor, sporazum, ili drugi pravni posao kojima bi zasnovao bilo kakvu služnost, pravo ili teret u korist treće osobe, a koja služnost, pravo, ili teret bi na bilo koji način onemogućili ili ograničili neometano korištenje Poslovnog prostora sukladno odredbama ovog Ugovora.

TRAJANJE UGOVORA

Članak 6.

Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme od 10 godina, počevši od 14.04.2025. (četnaestogtravnjadvjetisućedvadesetpete) godine i traje do 13.04.2035. (trinaestogtravnjadvjetisućetridesetpete) godine.

Članak 7.

Zakupnik ima pravo dati Prostor u podzakup, bilo djelomično ili u cijelosti, bilo kojem drugom poslovnom subjektu, isključivo uz prethodnu suglasnost Zakupodavca.

KORIŠTENJE I POVRAT POSLOVNOG PROSTORA

Članak 8.

Zakupnik se obvezuje Poslovni prostor koristiti pažnjom dobrog gospodara te isključivo za obavljanje svoje registrirane djelatnosti.

Po prestanku važenja Ugovora, Zakupnik je dužan Zakupodavcu vratiti Poslovni prostor u posjed u roku od 30 (trideset) dana od dana prestanka važenja Ugovora.

Prilikom vraćanja Poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu, ugovorne strane će sastaviti Zapisnik o primopredaji u kojem će konstatirati stanje Poslovnog prostora.

POVJERLJIVOST PODATAKA

Članak 9.

Stranke su obvezne čuvati kao povjerljive sve informacije iz ovog Ugovora te neće objaviti takve informacije trećoj strani osim nadležnim tijelima kako je uređeno zakonima koji su na snazi.

Stranke osiguravaju da se Povjerljive informacije otkrivaju jedino osobama vezanim profesionalnom obvezom čuvanja tajnosti podataka u okviru svog zanimanja i koje su zaposlenici, zastupnici, nalogoprimci, savjetnici ili posrednici Stranke ili Povezane osobe iste, a kojima su Povjerljive informacije potrebne u svrhu valjanog izvršenja naloga Stranke. Stranka će obvezati primatelje informacija na povjerljivost primljenih informacija.

Bez obzira na bilo što suprotno navedeno u ovom Ugovoru, u slučaju da bilo koja Stranka postane pravno obvezana otkriti bilo koju Povjerljivu informaciju temeljem zakona ili bilo kakvog pravila, naloga ili odluke nadležnog suda, burze ili drugog tijela koje ima ovlast izdati takva pravila, nalog ili odluku za otkrivanje Povjerljivih informacija, obvezana Stranka će, ako je pravno dopušteno, prije bilo kojeg takvog otkrivanja, odmah o toj obvezi pisanim putem obavijestiti drugu Stranku. Ako je takvo otkrivanje Povjerljivih informacija potrebno, tada su Stranka ili njezini predstavnici koji su dužni otkriti Povjerljive informacije ovlašteni otkriti samo onaj dio Povjerljivih informacija koji se traži te će svaka Stranka uložiti svoje najbolje napore da pribavi razumna jamstva da će Povjerljive informacije biti tretirane kao povjerljive. U svrhu ovog članka, neće se smatrati povjerljivom informacijom ona informacija koja je javno poznata u vrijeme dobivanja iste ili ako postane poznata nakon dobivanja iste bez povrede čuvanja povjerljivosti shodno ovom članku.

PRESTANAK UGOVORA

Članak 10.

Ovaj Ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da tijekom prvih 5 (pet) godina važenja ovog Ugovora, Zakupodavac ne može otkazati ovaj Ugovor, dok je Zakupnik u tom razdoblju ovlašten otkazati ovaj Ugovor uz otkazni rok od 1 (jedne) godine.

Protekom prvih 5 (pet) godina važenja ovog Ugovora, svaka Stranka može otkazati ovaj Ugovor, isključivo u razdoblju od 01.09. (prvog rujna) do 31.10. (tridesetprvog listopada) tekuće godine, uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca.

Ugovorne strane su suglasne da će dostavu otkaza ovog Ugovora iz prethodnog stavka ovog članka, kao i svih drugih pismena vezanih uz predmet ovog Ugovora međusobno vršiti na adrese naznačene u ovom Ugovoru, preporučenom pošiljkom i da se takva dostava smatra uredno izvršenom danom predaje pismena prijemnom poštanskom uredu.

Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez otkaznog roka, ako:

- Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi Poslovni prostor protivno svrsi iz članka 2. (slovima: drugog) ovog Ugovora ili ako Zakupnik Poslovnim prostorom nanosi znatniju štetu;
- Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana primitka pisane opomene Zakupodavca.

Članak 11.

Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora rješavati sklapanjem dodataka istome te će dodaci ovom Ugovoru vrijediti samo ako su sastavljeni u pisanom obliku.

Ugovorne strane su suglasne da će eventualne sporove iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a u protivnom ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

Članak 12.

Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa sadržajem i značenjem odredbi ovog Ugovora te se odriču prava na pobijanje ovog Ugovora iz razloga nerazumijevanja istog.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su upoznate s pravima i obvezama koje za njih iz ovog Ugovora proizlaze te da između prava i obveza svake od Ugovornih strana ne postoji očiti nerazmjer u trenutku zaključenja ovog Ugovora.

Članak 13.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog ugovora Stranke ga potpisuju i ovjeravaju pečatom.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovrsna primjerka od kojih 1 (jedan) nakon ovjere potpisa zadržava javni bilježnik, 1 (jedan) pripada Zakupodavcu, a Zakupnik će prilikom ovjere potpisa zatražiti dovoljan broj ovjerenih preslika.

ZAKUPODAVAC:
HOTEL KATARINA 2009., d.o.o.
član uprave
Stanislav Mucić

ZAKUPNIK:
NLP GREAT TIME d.o.o.
direktor
Juraj Frankol

Ja, javni bilježnik **Nadija Gajski Mindoljević**, Zagreb, Mandrovićeva 17, potvrđujem da je stranka:

JURAJ FRANKOL, OIB 92366137016, ZAGREB, ISTARSKA ULICA 45, kao direktor NLP **GREAT TIME d.o.o.**, MBS 081332688, OIB 97855243098, Zagreb, ULICA KNEZA **BRANIMIRA 71D**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 119001179 PU Zagrebačka, 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 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-3777/2025
Zagreb, 14.04.2025.



Javni bilježnik
Nadija Gajski Mindoljević

Javnobilježnički prisjednik
Iva Kršić

Ja, javni bilježnik **Nadija Gajski Mindoljević**, Zagreb, Mandrovićeva 17, potvrđujem da je stranka:

STANISLAV MUCIĆ, OIB 33798817865, DUGOPOLJE, ULICA SV. MIHOVILA 2, kao član uprave **HOTEL KATARINA 2009, d.o.o.**, MBS 060255310, OIB 20163337011, Dugopolje, ULICA MATICE HRVATSKE 4, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118950049 PGP VRGORAC, 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 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-3803/2025
Zagreb, 14.04.2025.



Javni bilježnik
Nadija Gajski Mindoljević
Za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Iva Kralj