

PLAVA LAGUNA dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, sa sjedištem u Poreču, Rade Končara 12, OIB: 57444289760 (u daljnjem tekstu: **ZAKUPODAVAC**), koje zastupa punomoćnik Ivan Runko temeljem Punomoći broj _____ s jedne strane
i

_____ s druge strane,

sklopili su u Poreču _____ godine

U G O V O R
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
„WELLNESS HOTEL BONA VIA PLAVA LAGUNA“

I. PREDMET ZAKUPA I NJEGOVO KORIŠTENJE

Članak 1.

ZAKUPODAVAC daje, a ZAKUPNIK prima u zakup poslovni prostor u vlasništvu ZAKUPODAVCA pod nazivom „WELLNESS HOTEL BONA VIA PLAVA LAGUNA“, koji se nalazi u Rijeci, na adresi Dolac 4, na k.č. br. 962 i 980/2 K.o. Rijeka, a koji se sastoji od relax zone s 2 bitermalna tuša te sa turskom kupelji, finskom saunom i bio saunom površine 47,90 m²; 2 prostora za masažu površine 8,77 m² i 10 m²; prostora za pedikuru i manikuru površine 10 m²; 2 garderobe s tuševima i sanitarnim čvorovima površine 19 m² i 14,73 m²; hodnika površine 43,70 m²; fitnessa površine 37,90 m², odnosno ukupne površine 192 m².

Poslovni prostor iz prethodnog stavka daje se u zakup u viđenom stanju (masaža, pedikura i manikura bez opreme, fitness i sauna sa opremom).

Ugovorne strane su suglasne da će ZAKUPNIK koristiti sanitarije ZAKUPODAVCA u sklopu hotela Bonavia.

Članak 2.

Predmetni poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od _____, kojeg je datuma ZAKUPNIK najkasnije obvezan prostor osloboditi od osoba i vlastitih stvari i vratiti ga u posjed ZAKUPODAVCU.

Članak 3.

ZAKUPNIK je ovlašten u predmetnom poslovnom prostoru obavljati isključivo djelatnost **pružanja usluga kako slijedi: kozmetički tretmani, saune, masaže, relaksacijski programi, njega tijela i fitness programi.**

Poslovni prostor iz članka 1. ovog ugovora ZAKUPNIK nije ovlašten adaptacijom, doinvestiranjem, bilo kojim drugim postupkom ili po bilo kojoj drugoj osnovi, prenamijeniti u svrhe različite od utanačenja iz stavka 1. ovog članka.

Prije izvršenja bilo kakve preinake i građevinskih radova u predmetnom prostoru, a koji prelaze okvire tekućeg održavanja, ZAKUPNIK je dužan tražiti i dobiti prethodnu pismenu suglasnost ZAKUPODAVCA.

Ukoliko ZAKUPNIK postupi suprotno prethodnom stavku, odgovara time za počinjenu štetu ZAKUPODAVCU, koji u tom slučaju ima pravo na jednostrani raskid ovog ugovora, dok sve učinjeno ostaje u trajnom vlasništvu ZAKUPODAVCA, bez obveze naknade investiranog, te ZAKUPNIK nema pravo potraživati naknadu troškova od ZAKUPODAVCA, odnosno tražiti da se vrijednost istih kompenzira s iznosom zakupnine.

Članak 4.

ZAKUPNIK se obvezuje da će u zakupljenom poslovnom prostoru obavljati djelatnost **tijekom cijele godine u skladu s otvorenošću Hotela Bonavia**, kao i da će dnevno radno vrijeme utvrditi dogovorno sa ZAKUPODAVCEM.

Članak 5.

Ugovorne strane utvrđuju da će primopredaju poslovnog prostora izvršiti najkasnije u roku od 20 (dvadeset) dana od dana potpisa ovog ugovora.

O primopredaji će se sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi stvarno stanje poslovnog prostora i opreme.

Članak 6.

ZAKUPNIK potvrđuje da je upoznat sa stanjem i uvjetima poslovanja dodijeljenog mu prostora, te isključuje svaku odgovornost ZAKUPODAVCA za bilo kakve moguće njegove materijalne i funkcionalne nedostatke, a koji bi mogli biti od utjecaja na obavljanje djelatnosti u njemu na način da isto bude privremeno ili stalno ograničeno i/ili onemogućeno.

Možebitne nedostatke u odnosu na zakonske i druge propise u pogledu tehničkih i drugih propisa, ZAKUPNIK će otkloniti o svom trošku.

ZAKUPNIK je dužan ovlaštenim osobama koje ovlasti ZAKUPODAVAC omogućiti pristup u zakupljeni prostor u svrhu provođenja godišnje inventure, odnosno uvida u stanje zakupljenog prostora radi utvrđivanja koristi li ga ZAKUPNIK u skladu s odredbama ovog ugovora i pozitivnih propisa.

Potpisom ovog ugovora, ZAKUPNIK se obvezuje predati ključeve poslovnog prostora ZAKUPODAVCU za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup poslovnog prostora ukoliko je isti na javnom nadmetanju objavljen. ZAKUPODAVAC je ovlašten prostor otvoriti i pokazati zainteresiranim osobama za vrijeme trajanja javnog nadmetanja za zakup poslovnog prostora, te nije ovlašten ni na koji drugi način raspolagati prostorom prije konačnog razrješenja odnosa sa ZAKUPNIKOM. Ugovorne strane suglasne su da će prije predaje ključeva sačiniti zapisnik o primopredaji ključeva.

II. ZAKUPNINA I DRUGI TROŠKOVI

Članak 7.

Godišnja naknada za predmetni poslovni prostor utvrđuje se u visini od _____ HRK (_____) bez PDV-a, što po srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan sklapanja ugovora iznosi _____ EUR (_____).

Naknada iz prethodnog stavka se plaća kako dalje slijedi:

- Iznos naknade za ____ godinu u roku od 8 (osam) dana od dana potpisa ovoga Ugovora,
- Iznos naknade za preostale godine (_____) najkasnije do 15.01. za tekuću godinu.

Godišnji iznos zakupnine se, počevši od 2020. godine za svaku godinu uvećava za visinu godišnjeg Euribora, uvećano za 1 (jedan) postotni poen u odnosu na prethodnu godinu.

Godišnji Euribor utvrđuje se na dan 03. siječnja za svaku od godina posebno.

Strane su suglasne i nespornim utvrđuju da rok dospeljeća plaćanja zakupnine i drugih troškova predstavlja bitni sastojak ovog ugovora, što podrazumijeva da se, ukoliko ZAKUPNIK ne plati zakupninu u ugovorenom roku, a niti u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene ZAKUPODAVCA, u tom slučaju ovaj ugovor raskida po samom zakonu, bez obveze poštivanja otkaznog roka.

Članak 8.

Troškovi električne energije, vode, komunalne naknade, odvoza smeća, slivne vodne naknade i drugih eventualnih komunalnih tereta poslovnog prostora uračunati su u zakupninu iz članka 7. ovog ugovora.

Troškove telefona ZAKUPNIK je dužan plaćati prema važećem cjeniku ZAKUPODAVCA.

Članak 9.

ZAKUPNIK je dužan plaćati sve poreze i druga davanja koja mogu proizaći iz ovog ugovora ili obavljanja njegove djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, a naročito porez na dodanu vrijednost kojeg je obavezan mjesečno plaćati po ispostavljenim fakturama ZAKUPODAVCA.

Članak 10.

Troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora snosi ZAKUPNIK.

Članak 11.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se visina zakupnine i ostale naknade iz ovog ugovora obračunavaju za sve vrijeme trajanja ovog ugovora prema utvrđenom paritetu kune i eura na dan obračuna. Obračunati iznos ne može biti manji od kunskog iznosa utvrđenog na dan sklapanja ovog ugovora.

Iznos zakupnine određen je u eurima, a plaća se u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke važećem na dan obračuna, odnosno prema pravilu iz prethodnog stavka. Plaćanja računa dospijevaju u roku 8 (osam) dana od ispostave računa.

Ugovorne strane su suglasne da ZAKUPODAVAC dospelost tražbina dokazuje izvodom iz svojih poslovnih knjiga s pečatom i potpisom ovlaštene osobe.

III. OSIGURANJE POTRAŽIVANJA

Članak 12.

Radi osiguranja naplate potraživanja iz članaka 7., 8., i 17. ovog Ugovora, kao i svih možebitnih drugih potraživanja koja iz istog mogu proizaći, ZAKUPNIK se obvezuje uz ovaj Ugovor predati ZAKUPODAVCU 1 (jednu) uredno ispunjenu i potvrđenu bjanko zadužnicu na maksimalni iznos od 50.000,00 HRK (pedeset tisuća kuna i 00/100).

ZAKUPNIK izričito izjavljuje da je suglasan da se u slučaju neplaćanja osiguranih potraživanja ZAKUPODAVCA o njihovoj dospelosti dugovani iznos s bjanko zadužnice zaplijeni sa svih njegovih računa te uplati u korist ZAKUPODAVCA na njegov žiro račun IBAN: HR1623400091100017577.

ZAKUPODAVAC ima pravo svaki puta kada ZAKUPNIK ne izvrši u roku svoju obvezu iz članaka 7., 8., ili 17. ovog ugovora tražiti naplatu dospelog potraživanja putem zadužnice iz stavka 1. ovog članka.

U slučaju da ZAKUPODAVAC naplati svoja potraživanja putem zadužnice, ZAKUPNIK je obavezan na zahtjev ZAKUPODAVCA nadomjestiti iskorištenu zadužnicu adekvatnim brojem novih zadužnica u roku 8 (osam) dana od dana zaprimanja takvog zahtjeva. Nedostavljanje novih zadužnica u predviđenom roku, predstavlja opravdani razlog za raskid ugovora.

IV. OSTALE ODREDBE

Članak 13.

ZAKUPNIK ne može bez suglasnosti ZAKUPODAVCA dati poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u podzakup.

Članak 14.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju i slijedeća međusobna prava i obveze:

a) ZAKUPNIK se obvezuje:

- pribaviti sve potrebne dozvole, ateste, odobrenja i drugu dokumentaciju radi obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru, te primjerak rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima, kada su isti potrebni za obavljanje djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, dostaviti ZAKUPODAVCU;
- za cjelokupni ugovoreni rok sklopiti **policu osiguranja za odgovornost iz djelatnosti prema trećim osobama (opća odgovornost)**, odnosno odgovarati za štetu trećima ukoliko se štetni slučaj dogodi u predmetnom poslovnom prostoru za vrijeme trajanja zakupa, te da će policu osiguranja dostaviti ZAKUPODAVCU na uvid svake godine prije početka rada,
- poslovni prostor koristiti i čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- provoditi propisane mjere protupožarne zaštite,
- poslovni prostor održavati u stanju u kome se on može upotrebljavati za svrhu određenu ovim ugovorom, pridržavajući se pri tome tehničkih propisa i normativa,
- poslovni prostor označavati tabelama, panoima i drugim oznakama, samo uz datu suglasnost ZAKUPODAVCA, a u suprotnom slučaju ZAKUPODAVAC ih može ukloniti o trošak ZAKUPNIKA,

- o svom trošku otkloniti kvarove koji u poslovnom prostoru mogu nastati, a na čije snošenje nije po ovom ugovoru obavezan ZAKUPODAVAC;
- **o svom trošku obavljati čišćenje poslovnog prostora prema specifikaciji iz članka 1. ovog ugovora;**
- pružati uslugu kvalitetom primjerenu hotelu s 4 zvjezdice, koja štiti ugled hotela, pa u tom smislu u slučaju primjedbi gostiju obavezan je na prikladan način obešteti gosta,
- primiti u radni odnos stručnu radnu snagu te snositi troškove za istu (plaće i ostale naknade, osiguranja, poreze i dr.)
- osigurati prikladnu odjeću za radnike, u dogovoru sa ZAKUPODAVCEM,
- zaposliti dovoljan broj terapeuta za normalno pružanje usluga,
- pružati uslugu u dvije smjene u vremenu od 8h - 21h, te eventualne promjene radnog vremena dogovoriti s vodstvom hotela.
- **formirati cjenik usluga u dogovoru sa ZAKUPODAVCEM**, te odobriti posebne popuste za goste Hotela Bonavia u slučaju posebnih programa (vikend programi, radionice, edukativni seminari i sl.),
- **gostima Hotela Bonavia omogućiti korištenje saune, relax zone i fitnessa bez naknade,**
- **kod pružanja usluga osigurati prednost gostima smještenim u hotelu u odnosu na vanjske korisnike,**
- istaći cjenik usluga na zakonom propisan način
- u slučaju šteta pričinjenih gostima (na stvarima kao i njima osobno) istu naknaditi, (npr. tjelesna ozljeda izazvana pokliznućem na mokrom podu, krađa stvari i dr.)
- pridržavati se kućnog reda hotela,
- u tijeku radnog dana voditi brigu i održavati prostor urednim,
- u slučaju oštećenja imovine ZAKUPODAVCA u najkraćem primjerenom roku izvijestiti predstavnika hotela o tome,
- poduzimati marketinške akcije i promotivne aktivnosti vezane uz marketing i oglašavanje na domaćem tržištu o svom trošku, a količinu i vrstu aktivnosti te izgled reklamnog materijala dogovoriti sa ZAKUPODAVCEM,
- razraditi ponudu programa promocija zdravlja, edukativnih programa, posebnih vikend programa i ostalih usluga
- uredno izvršavati i sve ostale obveze iz ugovora.

Neizvršavanje obveza preuzetih sukladno prethodnom stavku može biti razlog za jednostrani raskid ugovora od strane ZAKUPODAVCA.

b) ZAKUPODAVAC se obvezuje:

- dati na raspolaganje dovoljan broj ručnika i besplatno vršiti pranje istih,
- dati punu potporu u marketinškim aktivnostima
- tehnički održavati opremu sauna i fitnessa,
- za goste hotela na njihov zahtjev omogućiti plaćanje usluge wellnessa izravno na recepciji hotela (naplata u tuđe ime i za tuđi račun), temeljem računa koji je ZAKUPNIK dužan prethodno izdati i dostaviti recepciji, te iste usluge platiti ZAKUPNIKU u roku od 8 (osam) dana od naplate.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 15.

Ovaj ugovor prestaje **istekom vremena** na koji je sklopljen.

Ovaj ugovor može prestati i **raskidom** pod uvjetima iz zakona i ovog ugovora.

Ovaj ugovor o zakupu poslovnog prostora može **otkazati** bez obveze poštivanja otkaznog roka svaka ugovorna strana pod uvjetom da druga strana ne izvršava svoje obveze utvrđene zakonom ili ovim ugovorom.

Za otkazivanje ovog ugovora od strane ZAKUPNIKA na način suprotan odredbama ovog ugovora ili odredbama zakona, ZAKUPNIK je dužan nadoknaditi ZAKUPODAVCU štetu u visini godišnje zakupnine iz članka 7. ovog ugovora.

Ukoliko bi kod ZAKUPNIKA došlo do promjene u vlasničkoj strukturi određenoj na dan sklapanja ovog ugovora, pri čemu bi vlasništvo ili dio tog vlasništva bilo izmijenjeno u korist neke treće osobe, ZAKUPODAVAC u tom slučaju ima pravo raskinuti ovaj ugovor ili sklopiti novi sa tom, trećom stranom, osim ukoliko ZAKUPODAVAC da suglasnost na prijenos poslovnog udjela u pisanom obliku prije ili neposredno nakon što je prijenos izvršen.

Ugovor o zakupu otkazuje se u pismenom obliku uz otkazni rok od 60 (šezdeset) dana od dana uručjenja, dostavom pošte drugoj strani preporučeno ili putem javnog bilježnika.

U slučaju izbjegavanja primitka druge ugovorne strane, otkaz se smatra uručenim protekom 15 (petnaest) dana od dana predaje pošti odnosno sukladno pravilima koja uređuju javnobilježničku dostavu.

Članak 16.

Nakon prestanka važenja ovog ugovora po bilo kojem osnovu, ukoliko su na snazi minimalni tehnički uvjeti vezani uz ZAKUPNIKA, isti se obvezuje u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka ovog ugovora objavitelj djelatnost u navedenom poslovnom prostoru i o navedenom podnijeti dokaz ZAKUPODAVCU.

U slučaju da ZAKUPNIK ne postupi prema stavku 1 ovog članka, suglasan je i ovlašćuje ZAKUPODAVCA da nakon protoka roka iz stavka 1 ovog članka u njegovo ime i za njegov račun u svojstvu punomoćnika pred nadležnim tijelima provede postupak objave poslovnog prostora prema propisima koji reguliraju minimalne tehničke uvjete.

Članak 17.

Nakon prestanka važenja ovog ugovora po bilo kojem osnovu, ZAKUPNIK se obvezuje poslovni prostor i preuzetu opremu predati u posjed ZAKUPODAVCA slobodan od njegovih stvari i osoba u daljnjem roku od 8 (osam) dana.

ZAKUPNIK preuzima obvezu da će za svaki dan kašnjenja u predaji poslovnog prostora u posjed ZAKUPODAVCA, istom dnevno plaćati **ugovornu kaznu** u iznosu od **1.000,00 HRK** (slovima: tisuću kuna i 00/100), s time da ukupni iznos ugovorne kazne po ovom osnovu ne može prijeći godišnji iznos zakupnine iz članka 7. ovog ugovora.

ZAKUPNIK je suglasan da u slučaju da ni nakon pismenog poziva ZAKUPODAVCA na predaju poslovnog prostora ZAKUPNIK ne postupi po istom, ZAKUPODAVAC je ovlašten imenovati tročlanu komisiju koja će biti ovlaštena ući u poslovni prostor, isti preuzeti, a zatečene stvari koje nisu utvrđene zapisnikom iz članka 5. ovog ugovora skupiti i na prikladan način deponirati u prostoru prema odluci ZAKUPODAVCA.

Pored ugovorne kazne za kašnjenje iz stavka 2. ovog članka, ZAKUPNIK će u slučaju iz stavka 3. ovog članka biti dužan plaćati i skladištenje stvari u iznosu **200,00 HRK** (slovima: dvije stotine kuna i 00/100) dnevno.

O provedenim radnjama ZAKUPNIK će biti pravodobno obaviješten na adresu navedenu u uvodu ovog ugovora.

Članak 18.

Po prestanku ugovora u vlasništvu ZAKUPODAVCA ostaje sva zapisnički utvrđena oprema te sve ugrađene, a neodvojive pertinenције, dok odvojive dijelove **naknadno** nabavljene ili ugrađene opreme o trošku ZAKUPNIKA (odvojive pertinenције), ZAKUPNIK ima pravo odnijeti ukoliko time ne oštećuje poslovni prostor.

Članak 19.

O primopredaji (povratu) prostora ugovorne strane sačiniti će posebni zapisnik o stanju u kojem se nalaze prostori u vrijeme predaje.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

Za sve sporove koji nastanu povodom izvršenja ili tumačenja odredbi ovog ugovora ili njegovih aneksa, strane su suglasne da će spor riješiti dogovorno na osnovi uzajamnog uvažavanja stavova.

Ukoliko se spor ne riješi na način iz prethodnog stavka, već se isti bude rješavao sudskim putem, ugovorne strane ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda prema sjedištu ZAKUPODAVCA.

Članak 21.

Ovaj ugovor sačinjen je u dva izvornika koje zadržavaju javni bilježnik za potrebe ovjere i ZAKUPODAVAC, dok će se za ostale potrebe sačiniti istodobne ovjerene preslike u 4 (četiri) primjeraka, po 2 (dva) za svaku od strana.

Troškove ovjere potpisa i istodobnih ovjerenih preslika snosi ZAKUPNIK.

Članak 22.

Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog ugovora, te ga u znak prihvatanja potpisuju.

UGOVORNE STRANE:

ZAKUPODAVAC:

ZAKUPNIK:

PLAVA LAGUNA d.d., p.p.
