



REPUBLIKA HRVATSKA
POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
GRAD POŽEGA



Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove

KLASA: 700-01/21-01/4
URBROJ: 2177/01-07/01-21-15
Požega, 22. rujan 2021. godine

Vijećnicima Gradskog vijeća Grada Požege

Informacija o nekretnini u vlasništvu Grada Požege u Baškoj

- dostavlja se

Dana 15. veljače 2016. godine između Grada Požege i trgovačkog društva Valis Aurea Baška j.d.o.o. bio je sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme, KLASA: 372-01/15-01/70, URBROJ: 2177/01-01/01-16-12, a riječ je o poslovnim prostorima „Dječjeg odmarališta“ koje se nalazi na adresi Ulica Emila Geistlicha 44, u Baškoj na otoku Krku.

Ugovor je bio sklopljen na određeno vrijeme od 5 godina zaključno s danom 5.11.2021. godine, zakupnina za mjesec svibanj, lipanj, srpanj, kolovoz i rujan iznosila je 43.516,88 kuna (sa PDV-om), dok je za ostale mjesece u godini zakupnina iznosila 18.930,00 kuna (sa PDV-om).

Zakupnik je 2018. godine podnio zahtjev Gradu Požegi za priznavanjem ulaganja u poslovni prostor koje je izvršio tijekom 2016. i 2017. godine te je na temelju tog ulaganja od Grada potraživao iznos od 539.927,16 kuna.

Sukladno nalazu Ovlaštenog sudskog vještaka Marka Novaka i „Specifikaciji radova i materijala na adaptaciji objekta Valis Aurea u Baškoj do 15.2.2016. do 30.9.2017. godine“ utvrđena je ukupna vrijednost ulaganja u poslovni prostor u iznosu od 432.641,85 kuna.

Sukladno članku 11. Ugovora o zakupu zakupnik je bio obvezan za rekonstrukciju i adaptaciju poslovnog prostora zatraži pismenu suglasnost Grada Požege, što on nije učinio, te mu je sukladno navedenom, njegov zahtjev za nadoknadom odbijen kao neosnovan.

Prema izjavama tadašnjeg zakupnika, za ulaganje u poslovne prostorije dobio je samo usmenu suglasnost tadašnjeg gradonačelnika Grada Požege, Vedrana Neferovića.

Napominje se da sukladno članku 9. Ugovora o zakupu i u slučaju prestanka zakupa, sve pokretne i nepokretne stvari u poslovnom prostoru ostaju u vlasništvu Grada Požege.

Nakon odbijanja zahtjeva za naknadom troškova od strane Grada, zakupnik je prestao uredno plaćati zakupninu, u ožujku 2021. godine je otkazao Ugovor o zakupu, a Grad Požega je u cijelosti naplatio svoju dospjelu tražbinu za neplaćenu zakupninu putem aktiviranja osiguranja plaćanja, bankarske garancije.

Prilikom primopredaje poslovnih prostorija koja je učinjena u ožujku 2021. godine predstavnici Grada Požege utvrdili se da su u poslovnom prostoru otuđene neke pokretne i učinjena oštećenja, pa je zbog

navedenog Grad pokrenuo postupak pred Trgovačkim sudom u Rijeci (R1-42/21) radi osiguranja dokaza i utvrđivanja stanja poslovnih prostorija. U postupku pred sudom i prema nalazu i mišljenju vještaka Kurlić Lea iz Rijeke, procijenjena vrijednost ulaganja u poslovni prostor da bi se isti doveo u stanje prije otkazivanja ugovora o zakupu iznosi 29.740,00 kuna.

Ovim putem daje se informacija da se od ožujka 2021. godine poslovni prostor u Baškoj ne nalazi u zakupu niti se isti koristi u neke druge svrhe.

Službenica ovlaštena za privremeno
obavljanje poslova pročelnika:
Klara Miticević, dipl.iur.



Na temelju stavka 1. članka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, broj: 125/11. i 64/15.), članka 12. Odluke o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Grada Požege, broj: 8/14.), Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (Službene novine Grada Požege, broj: 8/14.) i Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Povjerenstva za zakup poslovnih prostora Grada Požege, KLASA:372-01/16-01/13, URBROJ:2177/01-01/01-16-3 od 3. veljače 2016. godine,

GRAD POŽEGA, OIB:95699596710, Trg Sv. Trojstva 1, 34000 Požega, zastupan po gradonačelniku Vedranu Neferoviću, prof., kao zakupodavac (dalje, skraćeno: zakupodavac), s jedne strane

VALIS AUREA BAŠKA j.d.o.o., OIB:20753302877, Emila Geistlicha 44, 51523 Baška, zastupan po članu uprave Robertu Topalušiću - Orloviću, kao zakupnik (dalje, skraćeno: zakupnik), s druge strane,

dana 15. veljače 2016. godine, zaključili su sljedeći

UGOVOR

o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme

Članak 1.

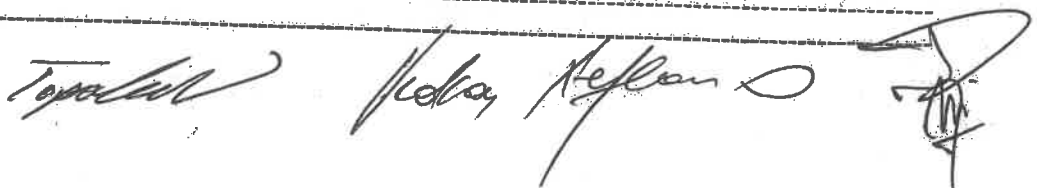
Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor - zgradu (dalje, skraćeno: poslovni prostor) koja se nalazi u Baškoj, na adresi u Ulici Emila Geistlicha 44, sagrađena na nekretnini označenoj kao k.č.br. 3302, k.o. Baška-nova, opisana u zemljišnim knjigama kao stambena zgrada i dvorište, ukupne površine od 701 m² (zajedno s pripadajućim zemljištem). Poslovni prostor iz stavka 1. ovoga članka, sastoji se od prizemlja, prvog kata i drugog kata, ukupne površine od 576,17 m², sukladno Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnina od listopada 2014. godine, koji je izradio Ante Budimir, inž. građ., stalni sudski vještak i procjenitelj. Ugovorne strane utvrđuju da će zakupnik predmetni poslovni prostor koristiti u svrhu obavljanja djelatnosti -izdavanja soba s doručkom.

Članak 2.

Ugovorne strane zaključuju ovaj Ugovor na određeno vrijeme od pet (5) godina i šest (6) mjeseci, počevši od 6. svibnja 2016. godine. Zakup po ovom Ugovoru prestaje istekom vremena na koji je zaključen, odnosno zaključno s 5. studenim 2021. godine te je zakupnik navedenog dana, dužan predmetni poslovni prostor osloboditi od svih stvari i osoba. Ukoliko zakupnik po isteku zakupa ne oslobodi predmetni poslovni prostor od svih stvari i osoba, na temelju ovoga Ugovora, zakupodavac ima pravo provesti neposrednu ovrhu radi iseljenja jer će ovaj Ugovor biti ovjeren sukladno odredbama Ovršnog zakona i imati će snagu ovršne isprave.

Članak 3.

Ugovorne strane ugovaraju visinu zakupnine u iznosu od 50,00 kuna/m² (bez PDV-a), odnosno 62,50 kuna/m² (s PDV-om), što ukupno iznosi 22.035,00 kuna (s PDV-om), mjesečno (slovima: dvadesetdvijetisućetrdesetpetkuna), a u slučaju promjene srednjeg tečaja EUR-a (po NBH) u odnosu na kunu za više od 5%, ugovorne strane su suglasne da se izvrši usklađenje ugovorenog iznosa. Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu, na IBAN broj: HR8123600001835100008, s pozivom na broj HR68 7722-20753302877. Zakupnik se izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koje bi mogle uslijediti u tijeku trajanja zakupnine. Zakupnik je u postupku natječajnog postupka (licitacije) za zakup predmetnog poslovnog prostora, uplatio jamčevinu u iznosu od 22.035,00 kuna (slovima: dvadesetdvijetisućetrdesetpetkuna), koliko iznosi mjesečna zakupnina, s PDV-om te se ista uračunava za plaćanje zakupnine za mjesec svibanj 2016. godine.



Članak 4.

Kao osiguranje plaćanja zakupnine zakupnik je dostavio bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine koja vrijedi godinu dana, uz obvezu da se bankarska garancija produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji, a koja će biti podnesena banci na isplatu u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri (3) mjeseca uzastopno ili šest (6) mjeseci tijekom trajanja ugovornog odnosa i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne i/ili u slučaju da ne produlji bankarsku garanciju najkasnije trideset (30) dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Članak 5.

Ugovorne strane utvrđuju prestanak ovoga Ugovora:

- istekom roka na koji je Ugovor zaključen
- otkazom uz otkazni rok u trajanju od trideset (30) dana, a u slučaju otkaza od strane zakupnika, otkaz se daje isključivo putem preporučene pošiljke
- raskidom zbog nepoštivanja odredbi iz ovoga Ugovora u skladu s pravilima mjerodavnog prava koji uređuje obvezne odnose

Ako zakupnik poslovni prostor ne preda zakupodavcu slobodan od stvari i osoba u roku od osam dana od otkaza ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu, naplatit će mu se kazna u iznosu od dvije mjesečne zakupnine, iz sredstava osiguranja plaćanja.

U slučaju otkaza od strane zakupnika, isti je dužan platiti zakupninu za tri (3) mjeseca od dana otkaza Ugovora.

Članak 6.

Zakupnik je dužan odnositi se prema zakupljenom poslovnom prostoru pažnjom dobrog gospodara i o svom trošku otkloniti sve štete i kvarove nastale njegovom krivnjom.

Članak 7.

Zakupnik je dužan o svom trošku redovito održavati poslovni prostor. Pod tekućim održavanjem podrazumijeva se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.

Članak 8.

Zakupnik je dužan plaćati sve režijske troškove vezane uz zakup poslovnog prostora opisanog u članku 1. ovoga Ugovora (el. energija, plin, voda, komunalna naknada, spomenička renta i dr.).

Zakupnik je navedene troškove dužan plaćati u vrijeme njihove dospelosti.

Zakupnik je dužan omogućiti zakupodavcu uvid u plaćanje računa s osnova režijskih troškova, a njihovo nepravovremeno plaćanje smatrat će se razlogom za raskid ovoga Ugovora zbog neispunjenja ugovorenih uvjeta zakupa.

Članak 9.

U slučaju prestanka zakupa poslovnog prostora zakupnik je obavezan predati isti u posjed zakupodavca, sa svim izgrađenim ili uređenim dijelovima, o čemu se sastavlja poseban zapisnik, a sve pokretne i nepokretne stvari u istom, ostaju u vlasništvu zakupodavca.

Svojim potpisom na ispravi ovog ugovora zakupnik potvrđuje da nema pravo potraživati naknadu za uloženo u slučaju prestanka ugovora o zakupu, neovisno o pravnom temelju takvog prestanka.

Zakupnik se izričito odriče ostvarivati tražbinu na isplatu naknade za učinjene nužne i korisne troškove te bilo koja druga davanja koja bi učinio u odnosu na predmet zakupa iz ovog Ugovora, te se odriče ostvarivati prava zadržanja predmeta zakupa i obavezan je predati isti na prvi poziv zakupodavca po prestanku zakupnog odnosa iz ovog ugovora. Također se odriče ostvarivati prava iz instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost zakupodavca).

Članak 10.

Ugovorne strane utvrđuju:

- da će se primopredaja predmetnog poslovnog prostora, izvršiti dana, 6. svibnja 2016. godine, s početkom u 13,00 sati,
- da zakupnik prima u zakup predmetni poslovni prostor u videnom stanju odnosno u stanju u kojem se poslovni prostor nalazi na dan sklapanja ovoga Ugovora.

O primopredaji poslovnog prostora sastavit će se zapisnik

Članak 11.

Zakupnik se obvezuje predmetni poslovni prostor urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti iz članka 1. ovoga Ugovora, o vlastitom trošku, i na taj način zadržati postojeću kategorizaciju objekta

Zakupnik se obvezuje o vlastitom trošku, izvesti:

- sve potrebne radnje na energetskej obnovi poslovnog prostora kako bi isti nakon izvedenih radova pripadao B razredu energetske ljestvice
- građevinske radove odvodnje oborinskih voda
- građevinske radove na uređenju kanalizacije
- uređenje okućnice
- uređenje i opremanje kuhinje, restorana i smještajnih kapaciteta objekta.

Radove navedene u prethodnom stavku ovog članka, te svaku eventualnu rekonstrukciju i adaptaciju kao i davanje u podzakup poslovnog prostora, zakupnik može vršiti samo temeljem pismenog odobrenja zakupodavca.

Zakupnik temeljem posebne Odluke zakupodavca može za vrijednost izvedenih i prethodno odobrenih radova biti oslobođen plaćanja zakupnine.

Članak 12.

Zakupnik se obvezuje da će svake godine u ljetnoj sezoni, u predmetnom poslovnom prostoru, omogućiti ljetovanje:

- školske djece s područja Grada Požege – zadnja dva tjedna u lipnju
- umirovljenika s područja Grada Požege - dva tjedna u rujnu.

po cijeni 1.300,00 kuna (bez PDV-a) za sedam (7) dana ljetovanja

Članak 13.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju i izjavljuju da će se ovaj Ugovor ovjeriti u smislu Ovršnog zakona kod javnog bilježnika te da će po ovjeri, odnosno solemnizaciji isti imati snagu javnobilježničkog akta.

Temeljem tako ovjerenog Ugovora, zakupodavac u slučaju neispunjenja obveza preuzetih ovim Ugovorom od strane zakupnika, može tražiti neposrednu ovrhu, tj. iseljenje, kao i naplatu eventualno neplaćenih dospjelih novčanih potraživanja.

Isto tako, zakupnik temeljem ovoga Ugovora, dozvoljava zakupodavcu da zadrži u svom posjedu sve pokretne i nepokretne stvari zakupnika u zalogu, a koje će se nalaziti, sve do podmirenja svih eventualnih potraživanja zakupodavca prema zakupniku.

Članak 14.

Zakupnik dozvoljava zakupodavcu da odredi datum dospijeca tražbine.

Članak 15.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju i izjavljuju da će na odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom u pogledu zakupa poslovnog prostora primijeniti odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno Zakona o obveznim odnosima.

Članak 16.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove solemnizacije ovoga Ugovora kod javnog bilježnika, snosi zakupnik.

Članak 17.

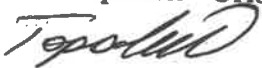
Ovaj Ugovor je sastavljen u pet (5) istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva (2) primjerka, a jedan (1) primjerak služi za potrebe javnobilježničke ovjere.

Članak 18.

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

**ZA ZAKUPNIKA:
ČLAN UPRAVE**


Robert Topalušić - Orlović



VALIS AUREA BAŠKA i.d.o.o.
Emila Geistlića 44
BAŠKA

**ZA ZAKUPODAVCA:
GRADONAČELNIK**

Veljko Neferović, prof.



KLASA: 372-01/15-01/70
URBROJ: 2177/01-01/01-16-12
Požega, 15. veljače 2016.

Ja, Javni bilježnik **Mario Včelik** iz Požege, Primorska 2,
potvrđujem da su mi stranke:

- 1) GRAD POŽEGA, OIB:95699596710, Požega, Trg Svetog Trojstva 1,
zastupan po gradonačelniku Vedranu Neferović Požega, Bana Josipa Jelačića 1, čiju sam
istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu broj 105628753, izdanu u PU Požeško-
slavonska, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Rezultate izbora za gradonačelnika Grada
Požege, Gradskog izbornog povjerenstva Grada Požege od 02. lipnja 2013. godine
kao zakupodavac
- 2) VALIS AUREA BAŠKA j. d. o. o., OIB:20753302877, MBS:040320329, Baška (Općina
Baška), Emila Geistlicha 44,
zastupano po članu uprave: ROBERT TOPALUŠIĆ-ORLOVIĆ s adresom BAŠKA,
Primorska 20, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu broj 102833385,
izdanu od PP Krk, a ovlast za zastupanje uvidom u registar Trgovačkog suda za broj
MBS:040320329 na dan ovjere.
kao zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu na potvrdu.

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

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio 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.

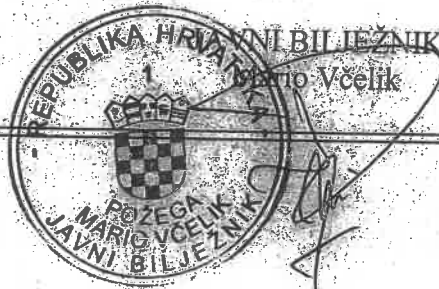
Javnobilježnička pristojba po Tbr.7 ZJP naplaćena u iznosu od 150,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na
ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.12 st.1 PPJT zaračunata u iznosu od 1.125,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od
281,25 kn.

BROJ: OV-900/16

U Požegi, 15.02.2016.

(petnaestiveljačedvjetisućeišesnaeste)





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 21.09.2021. 23:55

Katastarska općina: 337285, BAŠKA-NOVA

Broj ZK uložka: 2917

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	3302	12	ZABLAČE DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA	701 474 227	
		UKUPNO:		701	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DJEČJE LJETOVALIŠTE GRADA POŽEGE, POŽEGA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.09.2021.