

-----Trgovački centar (Einkaufszentrum) [KING CROSS Jankomir]-----

-----PACHTVERTRAG-----

-----Top Nr. 39/2023-----

-----UGOVOR O ZAKUPU-----

-----Prostorije br. 39/2023-----

abgeschlossen zwischen:-----

sklopljen između:-----

dem Verpächter:-----

Zakupodavca:-----

[DEGI Jankomir d.o.o.], vertreten durch SES Hrvatska
d.o.o. gemäß Vollmacht in Anlage 7,-----[DEGI Jankomir d.o.o.], koga zastupa SES Hrvatska d.o.o
na osnovi punomoći u Prilogu 7,-----eingetragen beim Handelsgericht in Zagreb unter der
Firmenregisternummer: [080559268]-----upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu
pod matičnim brojem subjekta: [080559268]-----

OIB: [56878641149]-----

OIB: [56878641149]-----

UID-Nummer: HR56878641149-----

PDV ID broj: HR56878641149-----

(nachstehend als der „Verpächter“ bezeichnet),-----

(dalje u tekstu: „Zakupodavac“)-----

und-----

i-----

dem Pächter:-----

Zakupnika:-----

Gesellschaft: NIGIRI ZAGREB d.o.o.-----

Društvo: NIGIRI ZAGREB d.o.o.-----

Anschrift: Ožujaska ulica 9, 10000 Zagreb-----

Adresa: Ožujaska ulica 9, 10000 Zagreb-----

vertreten durch Herrn Zvonimir Dobrović, Direktor-----

zastupanog po gosp. Zvonimiru Dobroviću, direktor-----

eingetragen beim Handelsgericht in Zagreb unter der
Firmenregisternummer: 081140330-----upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu
pod matičnim brojem subjekta: 081140330-----

OIB: 13749795309-----

OIB: 13749795309-----

UID-Nummer: HR13749795309-----

PDV ID broj: HR13749795309-----

(nachstehend als der „Pächter“ bezeichnet),-----

(dalje u tekstu: „Zakupnik“)-----

-----Präambel-----

-----Preambula-----

Der Verpächter ist Eigentümer und Inhaber der
Bestandrechte und Betreiber des Einkaufszentrums
[KING CROSS Jankomir] (nachfolgend kurz
"Einkaufszentrum" genannt). Der Verpächter behält sichZakupodavac je vlasnik i nositelj prava davanja u zakup i
upravitelj Trgovačkog centra [KING CROSS Jankomir]
(dalje u tekstu kratko "Trgovački centar"). Zakupodavac
pridržava pravo na promjenu naziva svojih poslovnih

das Recht vor, den Namen seiner Geschäftsräume zu ändern.

Der Verpächter verpachtet an den Pächter Räumlichkeiten im Gebäude des Einkaufszentrums zur Durchführung von Einzelhandelsverkaufs- und/oder Dienstleistungstätigkeiten in Übereinstimmung mit diesem Vertrag.

Ziel dieses Einkaufszentrums ist eine optimale Versorgung der Bevölkerung bei gleichzeitiger Sicherstellung des wirtschaftlichen Erfolges des Einkaufszentrums und seiner Pächter. Der Verpächter hat ein entsprechendes Know-how zur Führung des Einkaufszentrums und vertritt das Einkaufszentrum dementsprechend gegenüber Dritten. Vor Abschluss dieses Vertrags hat der Pächter eigenständig und im entsprechenden Umfang die Wirtschaftlichkeit seines Geschäfts, das er im Einkaufszentrum betreiben will, geprüft und für sein Betriebskonzept für geeignet angesehen. Die Erzielung eines hohen Grades an Attraktivität eines einzelnen Pächters im Einkaufszentrum liegt im Interesse aller Beteiligten (Pächter, Eigentümer und Betreiber), so dass ein solcher Ansatz eine grundlegende Richtschnur für die Geschäftspolitik des Pächters darstellt. Die Attraktivität des gesamten Einkaufszentrums soll u.a. durch eine für das gesamte Einkaufszentrum vorteilhafte, sich teilweise ergänzende und teilweise konkurrierende Pächterzusammensetzung erreicht werden, die laufend den Erfordernissen des regionalen Marktes zum Nutzen des gesamten Einkaufszentrums angepasst wird. Die Pächter sind verpflichtet, den Betrieb aufrechtzuerhalten und ihre Bestandsräumlichkeiten während der gesamten üblichen Geschäftszeiten des Einkaufszentrums ohne Unterbrechung für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Der Pächter nimmt an allen gemeinsamen Aktivitäten und Werbekampagnen teil. Zu diesem Zweck steht ihm die Infrastruktur des Einkaufszentrums zur Verfügung.

Mangelhafte Dienstleistungen und unprofessionelle Geschäftsführung, die gegen die guten Geschäftspraktiken verstoßen und mit dem jeweiligen Geschäftszweig des Pächters unvereinbar sind, können anderen Pächtern innerhalb des Einkaufszentrums schaden und stellen ein Verhalten dar, das im Widerspruch zu den Regeln der Gemeinschaft der Pächter steht. Gemäß dem vorstehenden Absatz hat der Verpächter das Recht auf eine vorzeitige Beendigung des

prostorija.

Zakupodavac daje u zakup, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u zgradi Trgovačkog centra radi obavljanja maloprodajne i/ili uslužne djelatnosti u skladu s ovim ugovorom.

Namjena ovog Trgovačkog centra je optimalna opskrba stanovništva istovremeno osiguravajući ekonomski uspjeh Trgovačkog centra i njegovih zakupnika. Zakupodavac ima odgovarajući know-how za upravljanje Trgovačkim centrom te, shodno tome, predstavlja Trgovački centar u poslovima s trećim osobama. Prije sklapanja ovog Ugovora o zakupu, Zakupnik je samostalno i opsežno istražio ekonomsku održivost obavljanja svoje djelatnosti koju želi obavljati u Trgovačkom centru te je utvrdio da je Trgovački centar prikladan za njegov poslovni koncept. Postizanje visokog stupnja privlačnosti pojedinog zakupnika u Trgovačkom centru u interesu je svih sudionika (zakupnika, vlasnika i upravitelja) te takav pristup predstavlja temeljnu vodilju za poslovnu politiku Zakupnika. Privlačnost cijelog Trgovačkog centra će se postići, između ostalog, kroz odgovarajući, djelomično komplementaran a djelomično konkurentni sastav zakupnika, koji je koristan za cijeli Trgovački centar te će se kontinuirano prilagođavati kako bi udovoljio zahtjevima regionalnog tržišta u korist cijelog Trgovačkog centra. Zakupnici su dužni poslovati i držati poslovne prostorije otvorene za javnost bez prekida tijekom cijelog uobičajenog radnog vremena Trgovačkog centra. Zakupnik se obvezuje sudjelovati u svim zajedničkim aktivnostima i reklamnim kampanjama. U te svrhe, Zakupnik će imati na raspolaganju infrastrukturu Trgovačkog centra.

Usluge ispod standarda te neprofesionalno upravljanje poslovanjem od strane Zakupnika protivno dobrim poslovnim običajima i nekompatibilno s odgovarajućom vrstom djelatnosti Zakupnika, mogu naštetiti drugim zakupnicima u Trgovačkom centru te predstavljaju ponašanje koje je u suprotnosti s pravilima zajednice zakupnika. Sukladno prethodnom stavku, Zakupodavac ima pravo na prijevremeni raskid Ugovora o zakupa. (Dio B, Točka 12.).

Pachtvertrags. (Teil B, Punkt 12)-----

Bei Entscheidungen in Fällen, in denen Bestimmungen des Vertrags unterschiedlich ausgelegt werden, sollte immer der Zweck des Bestehens des gesamten Einkaufszentrums berücksichtigt werden. Die Pächter sind verpflichtet, dem Sinn und Zweck dieses Vertrags zu folgen, indem sie Vereinbarungen und Entscheidungen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen dieses Vertrags treffen, um einen ungestörten Betrieb des gesamten Einkaufszentrums zu gewährleisten. -----

Prilikom odlučivanja u slučajevima različitog tumačenja odredbi ovog Ugovora treba uvijek uzeti u obzir svrhu postojanja cijelog Trgovačkog centra. Zakupnici su dužni slijediti smisao i svrhu ovog Ugovora o zakupu uspostavljanjem mehanizama i donošenjem odluka koje slijede odredbe ovog Ugovora na način koji omogućuje neometan rad cijelog Trgovačkog centra.-----

-----**TEIL A**-----

Grundlagen-----

1. Pachtobjekt-----

Wie in Teil B, Punkt 1 und den dazugehörigen Plänen (Anlage 1) beschrieben, mit folgender Grundfläche:-----

Adresse des Pachtobjektes: King Cross
Jankomir, Zagreb, Škorpikova 34-----

Grundbuchdaten: Flurstück 32/55 der
Katastergemeinde Jankomir-----

1.1 Zu verpachtende Fläche, ca. 91 (ein und neunzig) m²-----

Nr. des Pacht-Geschäfts: **TOP 39**-----

2. Pachtzins-----

2.1 Der Pachtzins für das Pachtobjekt nach Teil A, Punkt 1.1-----

2.1.1 Umsatzpachtzins: 8 % Nettoumsatz (in Worten: acht Prozent) ohne die gesetzliche Mehrwertsteuer (MwSt).-----

2.1.2 Mindestpachtzins: 24 EUR (in Worten: vier und zwanzig Euro) zzgl. der gesetzlichen MwSt. pro Monat pro Quadratmeter für die nach Teil A, Punkt 1.1 zu verpachtende Fläche.-----

2.2 Indexierung (gem. Teil B, Punkt 5.3)-----

Ausgangsbasis: Monat der Übergabe, VPI Kroatien-----

-----**DIO A**-----

Osnove-----

1. Predmet zakupa-----

Kako je opisan u Dijelu B, Točka 1. i nacrtima priloženim uz ovaj Ugovor (Prilog 1), sa sljedećom površinom:-----

Adresa predmeta zakupa: King Cross
Jankomir, Zagreb, Škorpikova 34-----

Zemljišnoknjižni podaci: zkč 32/55 k.o.
Jankomir-----

1.1. Površina za zakup: oko 91 (devedeset i jedan) m².-----

Broj zakupljenog lokala: **TOP 39**-----

2. Zakupnina-----

2.1. Zakupnina za Predmet zakupa u skladu s Dijelom A, Točkom 1.1.-----

2.1.1. Zakupnina po prometu: 8 % od neto prometa (slovima: osam posto) isključujući zakonom utvrđeni porez na dodanu vrijednost (PDV).-----

2.1.2. Minimalna zakupnina: 24 EUR (slovima: dvadeset i četiri eura) plus zakonom utvrđen PDV mjesečno po m² površine za zakup u skladu s Dijelom A, Točkom 1.1.-----

2.2. Indeksacija (u skladu s Dijelom B, Točkom 5.3.)-----

Osnovica: početna vrijednost: mjesec predaje prostora, indeks potrošačkih cijena u Hrvatskoj-----

Konditionen für Indexanpassung: zu 100 % ----

Uvjeti za prilagodbu indeksa: za 100 % -----

2.3 Der Pachtzins sowie alle anderen nach diesem Vertrag zu zahlenden Beträge sind am Fälligkeitstag auf das vom Verpächter gemäß Teil B, Punkt 7.2 auf der Rechnung zu benennende Konto zu zahlen.-----

2.3. Zakupnina kao i svi drugi iznosi plativi po ovom Ugovoru plaćaju se na dan dospeljeća na računu koji će naznačiti Zakupodavac u skladu s Dijelom B, Točke 7.2. -----

3. **Marketing:**-----

3. **Marketing**-----

3.1 Marketingbeitrag gemäß Teil B, Punkt 25.1 bestehend aus: -----

3.1. Dodatak za marketing u skladu s Dijelom B Točkom 25.1. sastoji se od:-----

a. einem Betrag in Höhe von EUR 1,50 (in Worten: ein Euro und fünfzig Cent) pro m² Gesamtpachtfläche gemäß Teil A Punkt 1 pro Monat, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.-----

a. iznosa od 1,50 EUR (slovima: jedan euro i pedeset centi) po m² ukupno zakupljene površine u skladu s Dijelom A, Točkom 1. po mjesecu, plus zakonom utvrđen PDV.--

Dieser Betrag unterliegt der Wertsicherung gemäß Teil B, Punkt 5.3.-----

Ovaj iznos podliježe zaštiti vrijednosti u skladu s Dijelom B, Točkom 5.3.-----

4. **Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Verwaltungskosten (gemäß Teil B, Punkt 6).** -

4. **Operativni troškovi, javna davanja, troškovi upravljanja (u skladu s Dijelom B, Točkom 6.).**

4.1 Nicht direkt zuordenbare Betriebskosten gemäß Teil B, Punkt 6.1.2 werden zum Zeitpunkt des Pachtbeginns mit EUR 6,50 (in Worten: sechs Euro und fünfzig Cent) /m² der Gesamtpachtfläche, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer monatlich als Pauschale vorgeschrieben. Dieser Betrag unterliegt der Wertsicherung gemäß Teil B, Punkt 5.3 -----

4.1. Operativni troškovi koji se ne mogu izravno pripisati u skladu s Dijelom B, Točkom 6.1.2. propisuju se za vrijeme početka zakupa u mjesečnom paušalnom iznosu od, 6,50 EUR (slovima: šest eura i pedeset centi) /m² ukupne površine za zakup, plus zakonom utvrđen PDV. Ovaj iznos podliježe zaštiti vrijednosti u skladu s Dijelom B, Točkom 5.3. -----

Kosten gemäß Teil B, Punkt 6.1.1 werden direkt dem Pächter verrechnet. -----

Troškovi u skladu s Dijelom B, Točkom 6.1.1. izravno se zaračunavaju Zakupniku.-----

5. **Kaution**, (gemäß Teil B, Punkt 9): Diese errechnet sich aus der Summe von 3 Monatspachtzinsen, 3 Monatssummen der Betriebskosten und 3 Monatssummen der Marketingbeiträge zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.-----

5. **Depozit/Garancija** (u skladu s Dijelom B, Točkom 9.): isti se obračunava kao zbroj 3 mjesečnih zakupnina, 3 mjesečnih ukupnih predujmova za operativne troškove i 3 mjesečnih doprinosa za marketing plus zakonom određen PDV.-----

6. **Pachtzweck** (genehmigtes Sortiment, Warengruppen) gemäß Teil B, Punkt 2.1: Sushi,

6. **Svrha zakupa** (odobreni asortiman, grupe proizvoda) u skladu s Dijelom B, Točkom 2.1.

	asiatische Speisen und Getränke -----		predstavlja kako slijedi: Sushi, azijska hrana, te napitci-----
6.1.	Marken: Ginger Sushi -----	6.1	Brendovi: Ginger Sushi-----
6.2	Shopbezeichnung: Ginger Sushi -----	6.2.	Naziv trgovine: Ginger Sushi -----
7.	Pachtdauer -----	7.	Trajanje zakupa -----
7.1	Pachtbeginn: Tag der Übergabe: voraussichtlich: Winter 2024 (zwei tausend vier und zwanzig) / 2025 (zwei tausend fünf und zwanzig). Erfolgt die Übergabe des Pachtobjektes vor diesem Datum, so gilt als Datum der Übergabe das Datum des Pachtbeginns. -----	7.1.	Početak zakupa: Dan primopredaje: očekivano: zima 2024. (dvije tisuće dvadeset i četvrte) / 2025. (dvije tisuće dvadeset i pete). Ukoliko primopredaja predmeta zakupa nastupi prije ovog datuma, datum primopredaje će se smatrati dan početka zakupa.-----
	Dem Pächter ist bekannt und bewußt, dass es noch Verschiebungen der geplanten Übergabe geben kann.-----		Zakupniku je poznato i isti je svjestan da može doći do odgađanja planirane primopredaje.-----
7.2	Pachtende: 5 (fünf) Jahre ab Pachtbeginn----- (gemäß Teil B, Punkt 3.1) ----- Der Pächter hat das Recht seinen Pachtvertrag um weitere 5 (fünf) Jahre zu verlängern. Voraussetzung ist, dass der Pächter spätestens 12 Monate vor Ablauf der 5-Jahres-Vertragsdauer die Ausübung seiner Verlängerungsoption fristgerecht und schriftlich gegenüber dem Verpächter erklärt. -----	7.2.	Završetak zakupa: 5 (pet) godina od početka zakupa----- (u skladu s Dijelom B, Točkom 3.1.). ----- Zakupnik ima pravo produženja Ugovora o zakupu za daljnjih 5 (pet) godina. Preduvjet je da Zakupnik najkasnije 12 mjeseci prije isteka 5-godišnjeg ugovornog razdoblja pisanim putem obavijesti Zakupodavca o korištenju svoga prava na produženje Ugovora. -----
8.	Verpflichtung zur Versicherung bei einer entsprechenden angesehenen internationalen oder kroatischen Versicherungsgesellschaft (gemäß Teil B, Punkt 21.5).-----	8.	Obveza osiguranja kod prikladnog uglednog međunarodnog ili hrvatskog osiguravajućeg društva (u skladu s Dijelom B, Točkom 21.5.).-----
	Alle Eintragungen und Streichungen in Teil A gelten auch für Teil B. -----		Svi unosi i brisanja u Dijelu A važe također za Dio B. -----

TEIL B**Allgemeine Geschäftsbedingungen****INHALTSVERZEICHNIS**

1. Pachtobjekt
2. Pachtzweck, Sortiment
3. Pachtdauer
4. Übergabe und Geschäftseröffnung
5. Pachtzins und Indexierung
6. Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Verwaltungskosten
7. Zahlung des Pachtzinses und sonstiger Kosten
8. Aufrechnungsverbot
9. Kautions- oder Garantie
10. Betriebspflicht
11. Geschäftsbetrieb
12. Vorzeitige Vertragsauflösung
13. Abtretung von Rechten
14. Energieversorgung (Elektrizität, Wasser, Heizung)
15. Änderungen, Ergänzungen und Verbesserungen durch den Pächter
16. Instandhaltungspflicht und Haftung des Pächters
17. Wiederaufbau
18. Bauliche Erweiterungen und Veränderungen durch den Verpächter
19. Zugang zum Pachtobjekt
20. Zentrale Verwaltungsstelle (ZVS), Gemeinsame Aufgaben im Einkaufszentrum
21. Versicherungen, Haftung des Verpächters
22. Portalgestaltung und Werbeausstattung
23. Betriebskennziffern
24. E-Mail, Internet, Bankomat- und Kreditkarte, Kundenkarte, Gutscheinzahlungssystem
25. Werbung
26. Hausordnung

D I O B**Opći poslovni uvjeti****Sadržaj**

1. Predmet zakupa
2. Svrha zakupa, asortiman
3. Trajanje zakupa
4. Primopredaja i početak poslovanja
5. Zakupnina i indeksacija
6. Operativni troškovi, javna davanja, troškovi upravljanja
7. Plaćanje zakupnine i ostalih troškova
8. Zabrana kompenzacije
9. Sigurnosni depozit ili garancija
10. Obveza kontinuiranog poslovanja
11. Poslovanje
12. Prijevremeni raskid ugovora
13. Prijenos prava
14. Opskrba energijom (struja, voda, grijanje)
15. Izmjene, dopune i poboljšanja koje je napravio Zakupnik
16. Zakupnikova obveza održavanja i odgovornost s tim u vezi
17. Rekonstrukcija
18. Građevna proširenja i izmjene izvedene po Zakupodavcu
19. Pristup zakupljenom prostoru
20. Uprava trgovačkog centra (UTC), zajedničke dužnosti u Trgovačkom centru
21. Osiguranje, odgovornost Zakupodavca
22. Oblikovanje portala i reklamna oprema
23. Pokazatelji poslovanja
24. E-mail, internet, bankomat i kreditna kartica, kartica vjernosti, sustav plaćanja vrijednosnim bonovima
25. Oglašavanje
26. Kućni red

- | | |
|--|---|
| 27. Kosten und Gebühren ----- | 27. Troškovi i davanja ----- |
| 28. Beendigung und Rückstellung des Pachtobjektes--- | 28. Istek zakupa i povrat predmeta zakupa ----- |
| 29. Direkte Durchsetzbarkeit des Vertrags----- | 29. Izravna provedivost Ugovora----- |
| 30. Sonstiges ----- | 30. Razno ----- |
| 31. Schlussbestimmungen----- | 31. Završne odredbe----- |
| 32. Datenschutz ----- | 32. Zaštita osobnih podataka----- |

Liste der Anhänge: -----

- Anlage 1: Pläne des Pachtobjektes gemäß Teil A, Punkt 1.1-----
- Anlage 2: Bau- und Ausstattungsbeschreibung, gemäß Teil B, Punkt 1.3 -----
- Anlage 3: Übergabe- und Übernahmeprotokoll
- Anlage 4: Hausordnung-----
- Anlage 5: Handelsregistrauszug des Pächters
- Anlage 6: Handelsregistrauszug des Verpächters -----
- Anlage 7: Vollmacht DEGI Jankomir d.o.o -----

Popis priloga:-----

- Prilog 1: Nacrti Predmeta Zakupa u skladu s Dijelom A, Točkom 1.1. -----
- Prilog 2: Specifikacije zgrade i opreme u skladu s Dijelom B, Točkom 1.3. -----
- Prilog 3: Primopredajni zapisnik-----
- Prilog 4: Kućni red-----
- Prilog 5: Izvadak iz sudskog registra za Zakupnika
- Prilog 6: Izvadak iz sudskog registra za Zakupodavca -----
- Prilog 7: Punomoć DEGI Jankomir d.o.o -----

1. **Pachtobjekt** -----

1.1 Der Verpächter verpachtet an den Pächter und der Pächter pachtet vom Verpächter die im Einkaufszentrum gelegene Flächen gemäß Teil A, die, soweit sie sich auf das Pachtobjekt beziehen, in den beigefügten Plänen (Anlage 1) farblich gekennzeichnet sind und einen integralen Bestandteil dieses Vertrags bilden (das „Pachtobjekt“). -----

1.2 Als Grundflächen im Sinne von Teil A, Punkt 1, gelten alle Flächen, einschließlich der Zwischenwände, Säulen, Einbauten usw., die durch Trenn- oder Außenwände begrenzt sind. Die zu verpachtende Grundfläche umfasst auch die Wände, die die Räumlichkeiten von anderen verpachteten Flächen trennen, sowie die gesamte Außenwandfläche, die das Pachtobjekt abgrenzt. Wenn die Abweichung (bis zu +/- 3 % der Flächengröße) unbedeutend ist, kann keine Partei daraus irgendwelche Rechte ableiten. Sollte eine Abweichung festgestellt werden, die über den oben genannten Toleranzbereich hinausgeht, wird der Pachtentgelt entsprechend der tatsächlichen Größe der Räumlichkeiten festgelegt. -----

1.3 Der Pächter erklärt, dass das Pachtobjekt in den Plänen (Anlage 1) und in den Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 2) hinreichend spezifiziert ist, weshalb der Pächter gegenüber dem Verpächter auf alle sich daraus ergebenden wie immer gearteten Schadenersatz- und/oder Gewährleistungsansprüche verzichtet. Geringfügige Änderungen, soweit sie technisch oder organisatorisch notwendig sind, sind akzeptabel. -----

Das Pachtobjekt darf nur in Übereinstimmung mit den Gesetzen und Vorschriften von staatlichen Behörden und für die in diesem Vertrag festgelegten Zwecke verwendet werden. Der Pächter ist verpflichtet, die rechtlichen, administrativen und technischen Anforderungen, die sich auf seine Tätigkeit beziehen, auf eigene Kosten zu erfüllen und

1. **Predmet zakupa** -----

1.1. Zakupodavac daje u zakup Zakupniku a Zakupnik prima u zakup od Zakupodavca površine koje se nalaze u Trgovačkom centru u skladu s Dijelom A, koje su, u mjeri u kojoj se odnose na Predmet zakupa, označene u boji u priloženim planovima (Prilog 1) te isti čine sastavni dio ovog Ugovora („Predmet zakupa“). -----

1.2. Kao površine u smislu Dijela A, Točke 1., važe sve površine, uključujući pregradne zidove, stupove, ugrađene predmete itd., koji su omeđeni pregradama ili vanjskim zidovima. Površina za zakup također uključuje zidove koji odvajaju poslovni prostor od drugih zakupljenih površina kao i cijelu površinu vanjskog zida koji razgraničava predmet zakupa. Ako je odstupanje (do +/- 3% veličine površine) beznačajno, niti jedna od strana ne može ostvarivati nikakvo pravo s tog osnova. U slučaju da se utvrdi odstupanje iznad gornje tolerancije, zakupnina će se odrediti u skladu sa stvarnom veličinom prostora. -----

1.3. Zakupnik izjavljuje da je Predmet zakupa dostatno specificiran u nacrtima (Prilog 1) i specifikacijama zgrade i opreme (Prilog 2) te se stoga Zakupnik odriče svih zahtjeva protiv Zakupodavca za naknadom štete i/ili zahtjeva temeljem jamstva koji iz toga proizlaze. Prihvatljive su manje izmjene, u mjeri u kojoj su tehnički ili organizacijski nužne. -----

Predmet zakupa se može koristiti samo u skladu sa zakonima i propisima državnih tijela i za svrhe utvrđene u ovom Ugovoru. Zakupnik je dužan poštivati zakonske, administrativne i tehničke zahtjeve koji se odnose na njegovu djelatnost, na vlastiti trošak, i osloboditi Zakupodavca od odgovornosti za sve zahtjeve koji se mogu podnijeti protiv njega, čak i ako su

der Verpächter ist von allen Ansprüchen schad- und klaglos zu halten, die gegen ihn erhoben werden können, auch wenn solche Anforderungen betreffend das Pachtobjekt an den Verpächter in seiner Eigenschaft als Bestandgeber und Eigentümer gerichtet sind. Darüber hinaus haftet der Pächter für alle Schäden, die anderen Pächtern oder dem Verpächter durch die nicht rechtzeitige Erfüllung oder durch Nichterfüllung der Verpflichtungen des Pächters entstehen sollten. Auf Verlangen des Verpächters hat der Pächter ein Gutachten eines akkreditierten oder gerichtlich bestellten Sachverständigen für einen bestimmten Tätigkeitsbereich (wie z.B. Elektroinstallationen, Klimaanlage usw.) vorzulegen. Der Verpächter hat das Recht, dem Pächter eine angemessene Frist zur Erfüllung der oben genannten Verpflichtungen zu setzen. Wenn der Pächter nach Ablauf dieser Frist seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist oder sein Aufenthaltsort nicht festgestellt werden kann, ist der Verpächter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Pächters ausführen zu lassen.-----

- 1.4 Um sicherzustellen, dass die Verpflichtung gemäß Teil B, Punkt 11.4, die darin besteht, die Parkplätze für Kunden zur Verfügung zu halten, eingehalten werden kann, kann der Verpächter einzelnen Pächtern Parkplätze zuweisen.-----

Die genaue Lage der Parkplätze ist dem Pächter 14 Tage vor der Eröffnung des Einkaufszentrums oder des Pachtobjekts, aus organisatorischen oder anderen Gründen durchgeführten Änderungen, mitzuteilen. Der Verpächter ist berechtigt, die Lage dieser Parkplätze zu bestimmen. Der Verpächter haftet jedoch nicht für den Fall, dass diese Parkplätze durch Dritte besetzt werden. -----

Die Parkplätze bilden zusammen mit dem Pachtobjekt gemäß Teil B, Punkt 1.1 ein integriertes Ganzes. Im Falle einer Beendigung des Pachtverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, sind die Parkplätze von einer gesonderten Behandlung ausgeschlossen. ----

takvi zahtjevi u vezi s predmetom zakupa upućeni Zakupodavcu u svojstvu najmodavca i vlasnika. Osim toga, Zakupnik će biti odgovoran za svu štetu nanесenu drugim zakupnicima ili Zakupodavcu koja bi nastupila zbog toga što Zakupnik ne ispunjava pravodobno ili uopće ne ispunjava svoje obveze. Na zahtjev Zakupodavca, Zakupnik će dostaviti mišljenje akreditiranog stručnjaka ili sudskog vještaka za određenu djelatnost (kao što su električne instalacije, klimatizacijski sustavi itd.). Zakupodavac ima pravo postaviti Zakupniku razuman rok za ispunjenje gore navedenih obveza. Ako nakon isteka tog roka Zakupnik nije ispunio svoje obveze ili se ne može utvrditi njegovo boravište, Zakupodavac ima pravo obavljati potrebne radove na trošak Zakupnika.-----

- 1.4. Kako bi se osiguralo da obvezi držanja parkirnih mjesta slobodnih za kupce, iz Dijela B, Točke 11.4., bude udovoljeno, Zakupodavac može dodijeliti parkirna mjesta pojedinim zakupnicima.-----

O točnoj lokaciji parkirnih mjesta Zakupnik će se obavijestiti 14 dana prije otvaranja Trgovačkog centra ili predmeta zakupa, također o bilo kakvim naknadnim izmjenama zbog organizacijskih ili drugih razloga. Zakupodavac ima pravo odrediti lokaciju navedenih parkirnih mjesta. Međutim, Zakupodavac neće biti odgovoran ukoliko navedena parkirna mjesta koriste treći.-----

Zajedno s Predmetom zakupa pod Dijelom B, Točkom 1.1., parkirna mjesta predstavljaju integriranu cjelinu. U slučaju raskida zakupnog odnosa iz bilo kojeg razloga, za parkirna mjesta je isključen odvojeni tretman.-----

1.5 Der Verpächter garantiert die Zufahrt zu den Parkplätzen sowie den Zugang zum Pachtobjekt während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums. In Anbetracht dessen behält sich der Verpächter das Recht vor, über die Anordnung und die Nutzung der nicht verpachteten Räumlichkeiten und anderer Bereiche nach eigenem Ermessen zu entscheiden.-----

2. Pachtzweck, Sortiment-----

2.1 Der Pächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt während der gesamten Pachtdauer in Übereinstimmung mit dem Pachtzweck zu nutzen und ein vollständiges Warensortiment zu führen und zum Verkauf anzubieten, wie dies in leistungsfähigen Einzelhandelsgeschäften seines Geschäftszweiges (gemäß Teil A, Punkt 6) üblich ist, bzw. im Falle eines Dienstleistungsunternehmens, seine Dienstleistungen in einer Weise zu erbringen, die dem Zweck des Einkaufszentrums entspricht.-----

Wenn der Pächter es verabsäumt hat, das oben beschriebene vollständige Warensortiment dauerhaft anzubieten oder seine Dienstleistungen in angemessener Weise zu erbringen, hat der Verpächter das Recht, nach vorheriger schriftlicher Mitteilung an den Pächter und unter Gewährung einer Nachfrist von 14 Tagen für die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands, unbeschadet seines Anspruchs auf Schadenersatz, den Pachtvertrag ohne weitere Mitteilung zu kündigen.-----

2.2 Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Pächter während der Laufzeit dieses Vertrags nicht berechtigt ist, einen Wettbewerbs- oder Sortimentsschutz zu verlangen.-----

2.3 Der Verpächter haftet nicht dafür, dass bestimmte andere Pächter oder Sortimente im Einkaufszentrum vertreten sind oder dass der ursprüngliche Branchenmix verändert

1.5. Zakupodavac jamči kolni pristup parkirnim mjestima kao i pristup Predmetu zakupa tijekom radnog vremena Trgovačkog centra. U skladu s tim, Zakupodavac pridržava pravo odlučivanja o rasporedu i korištenju nezakupljenih prostorija i drugih površina po vlastitom nahođenju.-----

2. Svrha zakupa, asortiman-----

2.1. Zakupodavac se obvezuje koristiti Predmet zakupa tijekom cijelog trajanja zakupa u skladu sa svrhom zakupa te se obvezuje držati i nuditi na prodaju puni asortiman robe kako je uobičajeno u učinkovitim maloprodajnim trgovinama njegova područja poslovanja (u skladu s Dijelom A, Točkom 6.) odnosno, u slučaju uslužne tvrke, pružati svoje usluge na način koji je u skladu sa svrhom Trgovačkog centra.-----

Ukoliko je Zakupnik propustio da pruža gore opisan puni asortiman robe na trajnoj osnovi, ili da pruža svoje usluge na adekvatan način, Zakupodavac ima pravo raskinuti Ugovor o zakupu bez daljnje obavijesti, nakon što je dostavio prethodnu pisanu obavijest Zakupniku kojom daje Zakupniku naknadni rok od 14 dana da uspostavi stanje koje je u skladu s Ugovorom, ne dovodeći u pitanje njegovo pravo na naknadu štete.-----

2.2. Ugovorne strane su suglasne da tijekom trajanja ovog Ugovora Zakupnik nema pravo zahtijevati nikakvu zaštitu od konkurencije niti bilo kakvu zaštitu asortimana.-----

2.3. Zakupodavac nije odgovoran da su određeni drugi zakupci ili asortimani predstavljeni u Trgovačkom centru, niti da se mijenja izvorna kombinacija branši. Isto tako,

wird. Gleichmaßen kann der Pächter nicht fordern, dass in der Umgebung seines Pachtobjektes bestimmte Pächter ihre Geschäfte betreiben oder ein bestimmtes Sortiment geführt bzw. nicht geführt wird.----

- 2.4 Der Verpächter haftet dem Pächter gegenüber nicht für das Verhalten anderer Pächter, ihrer Mitarbeiter, Lieferanten, Kunden oder anderer Dritter. -----

3. Pachtdauer -----

- 3.1 Der Pachtvertrag wird für eine bestimmte Zeit geschlossen und endet mit Ablauf der in diesem Vertrag festgelegten Laufzeit, wie in Teil A, Punkt 7 dieses Vertrags angegeben, ohne dass es hierzu einer weiteren Mitteilung bedürfte. -----

- 3.2 Sollte wider Erwarten zu Beginn der vereinbarten Pachtdauer aus Gründen, die der Verpächter nicht zu vertreten hat, ein wesentlicher Teil des Pachtobjektes noch nicht fertiggestellt sein oder vom Vorpächter noch nicht geräumt worden sein, wird der Pachtbeginn auf den Zeitpunkt der Fertigstellung oder der Räumung des Pachtobjektes verschoben. In einem solchen Fall kann der Pächter daraus keine Rechte ableiten. -----

- 3.3 Falls das Pachtobjekt nach Ablauf der Pachtdauer weiterhin genutzt wird, bedeutet eine solche Nutzung durch den Pächter keine automatische Verlängerung oder Erneuerung dieses Vertrags. Eventuelle zusätzliche Zahlungen des Pächters nach dem Datum der Beendigung des Pachtvertrags gelten als Entschädigung für die Nutzung der Immobilie, wie in Teil B, Punkt 28.4 festgelegt, auch wenn der Pächter diese Zahlungen als Pachtentgelt definieren würde, und selbst wenn dieser Betrag genau dem vereinbarten Pachtzins entspricht. Für eine Verlängerung oder Erneuerung des Vertrags und/oder die Nutzung des Pachtobjektes nach Ablauf der Pachtdauer ist eine vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters erforderlich.

Zakupnik nema pravo zahtijevati da u području oko njegovog Predmeta zakupa posluju određeni zakupnici ili da se nudi, odnosno da se ne nudi određeni asortiman proizvoda.-----

- 2.4. Zakupodavac ne odgovara Zakupniku za ponašanje drugih zakupnika, njihovih zaposlenika, dobavljača, kupaca ili ostalih trećih osoba. -----

3. Trajanje zakupa -----

- 3.1. Ugovor o zakupu se zaključuje na određeno razdoblje te prestaje istekom vremena na koje je zaključen ovim Ugovorom, kako je navedeno u Dijelu A, Točka 7. ovog Ugovora, bez potrebe ikakvih dodatnih obavijesti. -----

- 3.2. Ukoliko, protivno očekivanjima, na početku dogovorenog trajanja zakupa, iz razloga koji se ne mogu pripisati Zakupodavcu, značajan dio Predmeta zakupa nije dovršen ili još nije ispražnjen od strane prethodnog zakupnika, datum početka zakupa se prebacuje do dana završetka ili ispražnjenja Predmeta zakupa. U takvom slučaju, Zakupnik ne može ostvariti nikakva prava s te osnove.-----

- 3.3. Eventualno korištenje zakupljenog prostora od Zakupnika nakon isteka trajanja zakupa ne podrazumijeva automatsko produljenje ili obnovu ovog Ugovora. Eventualna dodatna plaćanja od strane Zakupnika nakon raskida ili isteka Ugovora smatrat će se naknadom za korištenje nekretnine, kako je predviđeno u Dijelu B, Točki 28.4., obvezno pa i u slučaju ako bi ta izvršena plaćanja Zakupnik definirao kao Zakupninu, čak i u slučaju ako bi taj iznos točno odgovarao iznosu dogovorene zakupnine. Za produljenje ili obnovu Ugovora i/ili za korištenje Predmeta zakupa nakon isteka trajanja zakupa, potrebna je prethodna pisana suglasnost Zakupodavca, a bez iste Zakupodavac ima pravo pokrenuti ovršni postupak u skladu s Dijelom B, Točkom 29.-----

Liegt eine solche nicht vor, hat der
Verpächter das Recht, ein
Vollstreckungsverfahren gemäß Teil B,
Punkt 29 einzuleiten.

4. Übergabe und Geschäftseröffnung

4.1 Der Verpächter wird das Pachtobjekt
entsprechend Teil B 1.3 übergeben, soweit
nicht ausdrücklich in diesem Vertrag etwas
anderes vereinbart ist. Unwesentliche
Änderungen sowie Änderungen aufgrund
behördlicher Auflagen behält sich die
Verpächterin vor. Für den Fall, dass zum
Abschluss dieses Vertrages noch keine
rechtskräftige Baugenehmigung für das EKZ
vorliegt und sich daraus Verschiebungen
ergeben, so kann keiner der Vertragspartner
daraus irgendwelche Ansprüche herleiten.
Die Verpächterin behält sich vor, von diesem
Pachtvertrag zurückzutreten, wenn bis 6
Monate vor dem geplanten
Eröffnungstermin nicht zumindest 75 % der
gesamten Pachtflächen des EKZ in Pacht
gegeben wurden oder sie aus welchen
Gründen und zu welchem Zeitpunkt immer,
den Bau des EKZ nicht realisiert. Allfällige
Ansprüche des Pächters aus einem solchen
Rücktritt sind ausgeschlossen.

4.2 Der ungefähre Übergabetermin des
Pachtobjektes wird dem Pächter, soweit
möglich, vom Verpächter zwei Monate im
Voraus mitgeteilt und zehn Tage vor dem
tatsächlichen, für beide Parteien
verbindlichen Übergabetermin verpflichtend
bestätigt. Im Falle einer (ganzen oder
teilweisen) Ersteröffnung oder
Wiedereröffnung des Einkaufszentrums
setzt der Verpächter den für beide Parteien
verbindlichen Eröffnungstag fest und teilt ihn
dem Pächter spätestens zwei Monate im
Voraus mit. Eventuell auftretende
Verschiebungen dieses Eröffnungstermins
werden dem Pächter rechtzeitig mitgeteilt,
wobei der Pächter aus einer solchen
Verschiebung des Eröffnungstermins keine
Schadenersatzansprüche gegen den
Verpächter geltend machen kann.

4. Primopredaja i početak poslovanja

4.1. Zakupodavac će predati zakupljenu
nekretninu u skladu s dijelom B 1.3, osim ako
nije drugačije izričito ugovoreno ovim
ugovorom. Zakupodavac zadržava pravo na
manje izmjene i izmjene zbog zahtjeva tijela
javne vlasti. U slučaju da u trenutku
sklapanja ovoga Ugovora još nema
pravomoćne građevinske dozvole za
Trgovački centar i to ima za posljedicu
odgode, niti jedna ugovorna strana iz toga
ne može imati bilo kakva potraživanja.
Zakupodavac zadržava pravo odustati od
ovog ugovora o zakupu ako najmanje 75%
ukupne zakupljene površine Trgovačkog
centra nije zakupljeno do 6 mjeseci prije
planiranog datuma otvaranja ili ako iz bilo
kojeg razloga i u bilo koje vrijeme
rekonstrukcija trgovačkog centra nije
realizirana. Bilo kakva potraživanja
zakupnika u slučaju takvog povlačenja biti će
odbijena.

4.2. Zakupodavac se obvezuje, u mjeri u kojoj je
to moguće, obavijestiti Zakupnika o
okvirnom datumu primopredaje 2 mjeseca
unaprijed i obvezno potvrditi taj datum 10
dana prije stvarnog datuma primopredaje
koji će biti obvezujuć za obje strane. U
slučaju prvog otvorenja (bilo u cijelosti ili
djelomično) ili ponovnog otvorenja
Trgovačkog centra, Zakupodavac će odrediti
datum otvorenja koji će biti obvezujuć za
obje strane te će o istom obavijestiti
Zakupnika najkasnije dva mjeseca unaprijed.
Zakupnik će biti pravovremeno obaviješten
o eventualnim pomacima datuma otvorenja,
s time da Zakupnik nema pravo zahtijevati
nikakvu naknadu štete od Zakupodavca
temeljem takvog pomaka u datumu
otvorenja.

- 4.3 Das Recht des Pächters, das Pachtobjekt in Besitz zu nehmen, entsteht erst nach Zahlung der Kautions/Übergabe der Garantie gemäß Teil A, Punkt 5. Im Falle der Abwesenheit des Pächters zum Übergabetermin fertigt der Verpächter einseitig das Übergabeprotokoll aus (zur Vermeidung von Zweifeln sei angemerkt, dass er dabei auch die genaue Fläche des Pachtobjektes anführen wird, die für die Berechnung des Pachtzinses und anderer relevanter Kosten gemäß diesem Vertrag verbindlich ist) und das Pachtobjekt gilt als dem Pächter zu jenem Übergabetermin übergeben, der vom Verpächter gemäß dem Übergabeprotokoll festgelegt wird. -----
- 4.4 Die Übergabe des Pachtobjektes durch den Verpächter an den Pächter erfolgt durch Erstellung eines Übergabeprotokolls. Die Art und Weise der Behebung solcher Mängel laut Übergabeprotokoll und die Frist für die Behebung werden im Einvernehmen mit dem Pächter im Übergabeprotokoll festgelegt. Festgestellte Mängel, die dennoch eine Nutzung des Pachtobjektes ermöglichen, stehen der Übergabe/Übernahme des Pachtobjektes nicht entgegen und der Pächter kann daraus keine Ansprüche, auch keine Pachtzinsminderungsansprüche, herleiten. ---
5. **Pachtzins und Indexierung**-----
- 5.1 Der Umsatzpachtzins, der Mindestpachtzins, die Betriebskostenpauschale, die Marketingkosten werden, wie in Teil A festgelegt, berechnet. Der Pächter ist verpflichtet, diese Kosten ab Pachtbeginn zu zahlen. Fällt der Pachtbeginn nicht auf den ersten eines Monats, werden die Kosten für den ersten Monat aliquot berechnet.-----
- 5.2 Der Umsatzpachtzins ist zu zahlen, wenn er höher als der Mindestpachtzins ist. Er wird wie folgt berechnet:-----
- 5.2.1 Der Umsatzpachtzins entspricht dem -----
- 4.3. Pravo Zakupnika da stupi u posjed Predmeta zakupa nastaje tek nakon što je uplaćen sigurnosni depozit/predana garancija u skladu s Dijelom A, Točkom 5. U slučaju da Zakupnik bude odsutan na Dan primopredaje, Zakupodavac će jednostrano sastaviti Primopredajni zapisnik (radi izbjegavanja svake sumnje spominje se da će navesti i točnu površinu Predmeta zakupa kojom će se služiti u izračunu Zakupnine i drugih odgovarajućih naknada kako je predviđeno ovim Ugovorom) te će se smatrati da je Predmet zakupa predan Zakupniku na taj datum primopredaje koji Zakupodavac označi u Primopredajnom zapisniku.-----
- 4.4. Primopredaja Predmeta zakupa od strane Zakupodavca Zakupniku izvršit će se sastavljanjem zapisnika o primopredaji. Način popravka takvih nedostataka navedenih u primopredajnom zapisniku i rok za popravak odredit će se u dogovoru sa Zakupnikom u zapisniku o primopredaji. Utvrđeni nedostaci koji ipak dopuštaju korištenje Predmeta zakupa ne sprečavaju primopredaju/preuzimanje Predmeta zakupa te Zakupnik nema pravo na nikakve zahtjeve s te osnove, uključujući zahtjeve za snižavanje zakupnine.-----
5. **Zakupnina i indeksacija** -----
- 5.1. Zakupnina po prometu, minimalna zakupnina, paušalni iznos za operative troškove, troškovi marketinga obračunavaju se kako je utvrđeno u Dijelu A. Zakupnik se obvezuje plaćati ove troškove od početka zakupa. Ukoliko zakup ne započne prvoga dana u mjesecu, fakturirati će se alikvotni dio za prvi mjesec.-----
- 5.2. Zakupnina po prometu se plaća ukoliko je viša od minimalne zakupnine. Obračunava se na sljedeći način:-----
- 5.2.1. Zakupnina po prometu će odgovarati -----

Prozentsatz des Nettoumsatzes im Sinne von Teil A, Punkt 2.1.1 Nach dem kroatischen Mehrwertsteuergesetz wird der Nettoumsatz als Gesamtwert aller gelieferten Waren und erbrachten Dienstleistungen (sowohl nicht mehrwertsteuerpflichtige als auch steuerfreie und steuerpflichtige Geschäfte, wie sie den Steuerbehörden zum Zwecke der Berechnung der Mehrwertsteuerschuld gemeldet werden) ermittelt. Sollte der Pächter, aus welchem Grund auch immer, die gesetzlich vorgeschriebene MwSt-Erklärung nicht einreichen (wegen Nichterreichens des MwSt-Schwellenwertes oder aus einem anderen Grund), so ist er dennoch verpflichtet, dem Verpächter die nach den geltenden MwSt-Gesetzen berechneten Umsatzdaten zur Berechnung des von der Umsatzhöhe abhängigen Pachtzinses zu übermitteln.-----

Alle innerhalb des Einkaufszentrums angebahnten Geschäfte gelten als Bestandteil des Umsatzes, unabhängig davon, ob die Abwicklung außerhalb des Einkaufszentrums stattfindet (einschließlich Internetverkäufe [Bestellungen über Terminals, die sich im Pachtobjekt befinden] und andere Verkäufe über Fernabsatz) oder über Dritte abgewickelt werden. Im Falle eines Ratenkaufs gilt der gutgeschriebene Kaufpreis als Umsatz. Ferner gelten auch Umsätze aus Click&Collect-Geschäften, bei denen der Kunde die Bestellung und/oder die Zahlung über das Internet vornimmt, die Ware aber im Geschäft des Pächters im Einkaufszentrum abholt, als Umsatz im Sinne dieser Bestimmung.-----

5.2.2 Der Umsatzpachtzins wird für jedes ganze Kalenderjahr und im Falle einer kürzeren Pachtdauer für einen aliquoten Teil davon in Rechnung gestellt und eingezogen. Unbeschadet der Verpflichtung des Pächters, den Monatsumsatz gemäß Teil B, Punkt 23 bis zum 10 des laufenden Monats für den Vormonat dem ZVS des Einkaufszentrums zu melden, verpflichtet sich der Pächter, den Verpächter innerhalb von 30 Tagen nach Ablauf eines Jahres

postotku od neto prometa kako je definirano u Dijelu A, Točki 2.1.1. Temeljem hrvatskog Zakona o porezu na dodanu vrijednost, neto promet se utvrđuje kao ukupna vrijednost svih obavljenih transakcija dobara i usluga (kako transakcije koje ne podliježu oporezivanju PDV-om, tako i oslobođene i oporezive transakcije, kako se prijavljuju poreznim tijelima za potrebe obračuna obveze PDV-a). Ukoliko Zakupnik iz bilo kojeg razloga ne bi podnio prijavu PDV-a kako je predviđeno propisima (ostao je ispod praga za obvezu PDV-a ili iz bilo kojeg drugog razloga), bez obzira na to bit će u obvezi Zakupodavcu podnijeti podatke o prometu obračunate u skladu s važećim propisima o PDV-u kako bi se obračunala zakupnina koja ovisi o veličini prometa.-----

Svi poslovi započeti unutar Trgovačkog centra smatraju se sastavnim dijelom prometa, bez obzira na to da li se transakcija odvija izvan Trgovačkog centra (uključujući internetsku prodaju [narudžbe napravljene putem terminala lociranih u Predmetu zakupa] i druge oblike prodaje na daljinu) ili se provodi putem trećih strana. U slučaju kupnje na rate, naplaćena kupovna cijena se uračunava u promet. Nadalje, također i promet koji proizlazi iz click&collect transakcija, gdje kupac napravi narudžbu i/ili plati putem interneta no preuzima robu u Zakupčevom lokalu u Trgovačkom centru, smatra se prometom u smislu ove odredbe.-----

5.2.2. Zakupnina po prometu će se fakturirati i naplatiti za svaku cijelu kalendarsku godinu, a u slučaju kraćeg trajanja zakupa, za razmjerni dio godine. Bez obzira na obvezu Zakupnika da UTC-u Trgovačkog centra dostavi mjesečne promete u skladu s Dijelom B, Točkom 23. do 10-og dana u tekućem mjesecu za prethodni mjesec, Zakupnik se obvezuje obavijestiti Zakupodavca u pisanom obliku u roku od 30 dana po isteku godine o iznosu ostvarenog

schriftlich über die Höhe des erzielten Jahresumsatzes und im Falle einer kürzeren Pachtdauer über den aliquoten Teil davon zu informieren. Nach Berechnung der Umsatzpachtvorauszahlungen durch den Verpächter werden dem Pächter die zu viel gezahlten Beträge innerhalb von 20 Werktagen nach Bekanntgabe des Jahresumsatzes oder nach dessen Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater zurückerstattet. Der Verpächter ist berechtigt, alle vom Pächter vorgelegten Angaben und Daten durch einen Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater seiner Wahl prüfen zu lassen, dem der Pächter alle erforderlichen Unterlagen zur Einsicht vorzulegen hat. Im Falle einer berechtigten Beanstandung gehen die Kosten dieser Prüfung zu Lasten des Pächters, ansonsten zu Lasten des Verpächters.-----

Darüber hinaus ist der Pächter verpflichtet, für den Fall, dass ein Fehlbetrag beim Umsatzpachtzins festgestellt worden ist, dem Verpächter sofort nach der Feststellung des Fehlbetrages eine Vertragsstrafe in Höhe des festgestellten Fehlbetrages zu zahlen.-----

5.2.3 Der Verpächter ist berechtigt, den im Voraus auf der Grundlage des im Vorjahr erzielten Umsatzes festgesetzte Umsatzpachtzins in monatlichen Raten in Rechnung zu stellen und einzuziehen.-----

5.3 Alle laufenden und einmaligen vom Pächter gemäß diesem Vertrag geschuldeten festen Beträge verändern sich im gleichen Verhältnis wie sich der Verbraucherpreisindex 2022 (VPI 2022) oder dessen Nachfolgeindex, verlautbart vom Staatlichen Statistikamt Kroatien, verändert (Basiszahl gem. Teil A, Punkt 2.2).-----

Die Anpassung der wertgesicherten Vorschreibungspositionen (Mindestpachtzins, Pachtzins, Marketingbeitrag, BK Pauschale, etc.) an die Indexentwicklung erfolgt einmal jährlich jeweils nach Veröffentlichung des Indexwertes für September. Bsp. Beginn Mai 2020 Anpassung mit September 2020, neue Vorschreibung ab 01.01.2021. Vorschreibung

godišnjeg prometa, a u slučaju kraćeg trajanja zakupa, o razmjernom dijelu godišnjeg prometa. Nakon izračuna predujmova zakupnine po prometu, što će učiniti Zakupodavac, svi preplaćeni iznosi će se vratiti Zakupniku u roku od 20 radnih dana nakon prezentacije godišnjeg prometa ili nakon što je godišnji promet pregledao ovlaštteni računovođa ili porezni savjetnik. Zakupodavac ima pravo zatražiti da ovlaštteni računovođa ili porezni savjetnik, po njegovom izboru, pregleda sve činjenice i podatke koje je dostavio Zakupnik, a Zakupnik se obvezuje ovlaštenom računovođi ili poreznom savjetniku dostaviti sve dokumente koji su potrebni za pregled. U slučaju opravdanog prigovora, troškove takvog pregleda snosi Zakupnik, a u svim drugim slučajevima Zakupodavac.-----

Pored gore navedenog, Zakupnik se obvezuje, u slučaju da se utvrdi manjak zakupnine po prometu, platiti Zakupodavcu penal u visini utvrđenog manjka odmah nakon što je isti specificiran.-----

5.2.3. Zakupodavac ima pravo fakturirati i naplatiti Zakupninu po prometu kako je utvrđena unaprijed temeljem prometa koji je ostvaren u prethodnoj godini, u mjesečnim iznosima.-----

5.3. Svi tekući i jednokratni fiksni iznosi koje duguje Zakupnik u skladu s ovim Ugovorom, mijenjaju se u istom omjeru kao i indeks potrošačkih cijena iz 2022.god. (IPC 2022.) ili naredni indeks koji objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske" (osnovni indeks u skladu s Dijelom A, Točkom 2.2.). ---

Propisane pozicije čija je vrijednost zaštićena (minimalna zakupnina, zakupnina, dodatak za marketing, paušalni iznos za operative troškove itd.) prilagođavaju se jednom godišnje razvitku indeksa, i to poslije objave vrijednosti indeksa za ruj. Npr. početak u svibnju 2020.god., prilagodba s rujnom 2020.god., novo propisivanje počevši od

01.01.2022 errechnet sich dann September 2020 zu September 2021. Bei einer allfälligen Betriebskostenpauschale wird der Erhöhungsbeitrag um zusätzlich 1%-Punkt erhöht (dh der Indexwert wird für die Zwecke der Wertsicherung der Betriebskostenpauschale um 100 Basispunkte erhöht).-----

Sollte der VPI 2022 nicht mehr veröffentlicht werden, tritt ein geeigneter Nachfolgeindex an seine Stelle, wobei ein amtlich veröffentlichter Koeffizient angewendet wird. Für den Fall, dass weder der vereinbarte Index noch ein Nachfolgeindex veröffentlicht worden ist, wird die Wertveränderung gemäß der für die Bestimmung des zuletzt geltenden Index verwendeten Grundlage bestimmt. -----

6. Betriebskosten, öffentliche Abgaben, 6. Verwaltungskosten -----

6.1 Zusätzlich zum Pachtzins in Teil B, Punkt 5 dieses Vertrags ist der Pächter verpflichtet, auch sämtliche Kosten zu zahlen, die mit dem Einkaufszentrum und dessen Betrieb zusammenhängen, wie beispielsweise Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Verwaltungs-, Management-, Herstellungs- und Instandhaltungskosten, wie in Teil B, Punkt 6.1.2 definiert, sowie alle Kosten, die dem Pächter direkt zugeordnet werden können, wie in Teil B, Punkt 6.1.1 definiert (nachfolgend gemeinsam als „Bewirtschaftungskosten“ bezeichnet). -----

Die Vertragsparteien legen hiermit ausdrücklich fest, dass das gesamte Einkaufszentrum einschließlich künftiger Erweiterungen, einschließlich der Nebenflächen und Teile davon (wie Parks, Verkehrsflächen und Grünflächen) sowie der Einrichtungen des Einkaufszentrums, ein integriertes Objekt bildet, das auch alle künftigen Erweiterungen oder Änderungen einschließt. -----

Zu den Bewirtschaftungskosten, die insbesondere durch den Betrieb entstehen,

01.01.2021.god. Propisivanje za 01.01.2022.god. izračunava se od rujna 2020.god. prema rujnu 2021.god. Kod eventualnog paušalnog iznosa za operativne troškove prilagođava se povišeni doprinos dodatno za 1 postotak (to znači da se vrijednost indeksa poveća za 100 osnovnih poena u svrhu zaštite vrijednosti paušalnog iznosa za operativne troškove). -----

Ukoliko IPC 2022. ne bude više objavljen, njegovo mjesto će zauzeti odgovarajući indeks koji njemu slijedi te će se primijeniti službeno objavljeni koeficijent. U slučaju da niti ugovoreni indeks a niti njegov nasljednik ne budu objavljeni, promjena u vrijednosti se utvrđuje u skladu s osnovicom primijenjenom za utvrđivanje indeksa koji je posljednji bio na snazi. -----

6. Operativni troškovi, javna davanja, troškovi 6. upravljanja -----

6.1. Pored zakupnine u Dijelu B Točka 5. ovog Ugovora, Zakupnik se obvezuje plaćati također i sve nastale troškove koji se odnose na Trgovački centar i njegovo poslovanje, kao što su npr. operativni troškovi, javna davanja, troškovi uprave, menadžmenta, troškovi izgradnje i održavanja, kako je definirano u Dijelu B, Točki 6.1.2, kao i sve troškove koji se mogu pripisati izravno Zakupniku, kako je definirano u Dijelu B, Točki 6.1.1. (dalje u tekstu zajedno: **Troškovi gospodarenja**). -----

Ugovorne strane ovime izričito utvrđuju da cijeli Trgovački centar, uključujući buduća proširenja, uključujući pomoćne površine i njegove dijelove (kao što se parkovi, prometne površine i zelene površine) kao i objekte Trgovačkog centra, čine cjelovit objekt koji uključuje i sva buduća proširenja ili izmjene. - -----

Troškovi gospodarenja, a posebice oni koji nastaju poslovanjem, neograničeno uključuju: -----

gehören ohne Einschränkung;-----

6.1.1 Kosten, die dem Pächter direkt zugeordnet werden können, wie z.B Strom, Wasser, Gas, Kommunalgebühr (inkl. Grundsteuer), Wassergebühr, Heizung, Kühlung, Lüftung usw.-----

Können die Bewirtschaftungskosten, insbesondere die Kosten gemäß Teil B, Punkt 6.1.1, auf der Grundlage eigener Zähler ermittelt oder dem Pächter auf Grundlage einer anderen direkten Zuordnung zugewiesen werden, so hat der Pächter sie direkt zu bezahlen. Soweit solche direkt zugeordneten Bewirtschaftungskosten über den Verpächter weiterverrechnet werden, sind sie vom Pächter nach Bekanntgabe durch den Verpächter zu bezahlen; laufend anfallende Kosten (z.B. Strom) sind in monatlich gleichbleibenden Beträgen, die dem geschätzten Bedarf entsprechen, an den Verpächter zu akontieren. -----

Die Verpächterin behält sich zudem das Recht vor, gewisse Verbrauchs- bzw. Bewirtschaftungskosten einzelnen Abrechnungsbereichen des Einkaufszentrums zuzuordnen. In diesem Fall werden die Verbrauchs- bzw. Bewirtschaftungskosten gleichmäßig, anteilig im Verhältnis der Pachtfläche des Pächters zum jeweiligen Abrechnungsbereich verrechnet. -----

6.1.2 Kosten, die dem Pächter nicht direkt zugeordnet werden können.-----

6.1.2.1 Betriebskosten-----

Die Betriebskosten umfassen alle Kosten, die für das Funktionieren, die Verwaltung, die Instandhaltung, den Betrieb, die Errichtung, die Modernisierung, die Einführung von Neuerungen oder den Ersatz oder die Renovierung der Bausubstanz des Einkaufszentrums und seiner Allgemeinflächen und Nebenbereiche erforderlich sind, und die nach dem Ermessen

6.1.1 Troškovi koji se mogu izravno pripisati Zakupniku, kao što su npr. struja, voda, plin, komunalna naknada (uključujući porez na nekretnine), vodna naknada, grijanje, hlađenje, ventilacija, itd. -----

Zakupnik će izravno platiti Troškove gospodarenja, a posebice troškove sukladno Dijelu B, Točki 6.1.1., ukoliko se isti mogu utvrditi na osnovi posebnih brojala ili pripisati Zakupniku na osnovi drugog izravnog pripisivanja. Ako Zakupodavac prefakturira ove izravno pripisane Troškove gospodarenja, Zakupnik ih je dužan platiti čim bude od Zakupodavca saznao za njih; za troškove koji redovito dopijevaju na uplatu (npr. struja), plaćaju se Zakupodavcu akontacije u istim mjesečnim iznosima koji odgovaraju procijenjenoj potrebi. -----

Zakupodavac zadržava pravo rasporediti određene troškove potrošnje odnosno troškove gospodarenja na pojedina obračunska područja (dijelove) trgovačkog centra. U tom slučaju troškovi potrošnje odnosno troškovi gospodarenja naplaćuju se proporcionalno u odnosu na zakupljenu površinu zakupnika i odgovarajuće obračunsko područje (dio trgovačkog centra). -----

6.1.2. Troškovi koji se ne mogu izravno pripisati Zakupniku.-----

6.1.2.1 Operativni troškovi-----

Operativni troškovi uključuju sve troškove koji su potrebni za funkcioniranje, upravljanje, održavanje, poslovanje, postavljanje, modernizaciju, uvođenje inovacija ili za zamjenu ili renoviranje građevne strukture Trgovačkog centra i njegovih općih i pomoćnih dijelova, a koji su potrebni prema nahođenju Zakupodavca, ili koji su korisni za konkurentan i prikladan rad Trgovačkog centra. -----

des Verpächters erforderlich oder einem wettbewerbsfähigen und angemessenen Betrieb des Einkaufszentrums dienlich sind. -

Folgende Kosten sind eingeschlossen: Kosten für die Aufsicht und Sicherheitsüberprüfungen (durch die staatlichen und andere behördlichen Stellen), Inspektionen, Reinigung und Abfallsammlung, Energieversorgung (Elektrizität, Wasser, Heizung, Kühlung, Treibstoff usw.), Herstellung und Aufrechterhaltung der (Verkehrs)Sicherheit, buchhalterisch-administrative Dienste, Mitarbeiterkosten, Abschreibung und Finanzierung von Vermögenswerten, Instandhaltung (auch der Verkehrsflächen) und Materialkosten, alle Arten von Versicherungen, die mit der Werterhaltung des Einkaufszentrums und aller seiner Bestandteile, sowie mit der Haftung aufgrund des Eigentums oder Besitzes daran zusammenhängen (z.B. Feuerversicherung, Haftpflichtversicherung usw.; stets nach Ermessen des Verpächters), Sicherheiten und andere nützliche oder notwendige Kosten, stets nach Ermessen des Verpächters, wie z.B. Kosten für Abwassersammlung, Kosten (Beiträge) für Rauchabzüge, Abwasserreinigung, Schädlingsbekämpfung, Versorgung, Reparaturen, Beleuchtung des Einkaufszentrums und aller zugehörigen externen Anlagen oder Flächen, Errichtung, Reparatur und Wartung aller Anlagen und Einrichtungen im Einkaufszentrum, wie z.B. Eingangstüren, Aufzüge, Rolltreppen, Laufbänder, Heizungs- und Lüftungseinrichtungen, Warmwasseranlagen, Brandschutz, Installationen, Altpapier- und andere Abfallpressen, Tonanlagen, Reinigungsanlagen, Schneeräumgeräte, Rasenmäher, Rampen sowie alle Gemeinschaftsbereiche, Kommunikationseinrichtungen, öffentliche Toiletten, Treppen, Parkplätze, Grünflächen und Gärten, Stromkosten für Gemeinschaftsbereiche usw., Maßnahmen zur Erhaltung des Daches und des äußeren Erscheinungsbildes (hauptsächlich der Fassade) des Einkaufszentrums und seiner Nebenbereiche, Maßnahmen zur Erhaltung

Oni uključuju sljedeće troškove: troškovi za superviziju i reviziju sigurnosti (od strane državnih tijela i drugih ovlaštenih tijela), inspekcije, čišćenje i prikupljanje otpada, energente (struja, voda, grijanje, hlađenje, pogonsko gorivo itd.), uspostavljanje i održavanje sigurnosti (prometa), računovodstveno-administrativne usluge, troškove radnika, amortizaciju i financiranje imovinskih vrijednosti, održavanje (također i prometnih površina) te materijalne troškove, sve vrste osiguranja koje se odnose na održavanje vrijednosti Trgovačkog centra i svih njegovih sastavnih dijelova, kao i na odgovornost koja se temelji na vlasništvu ili posjedu (npr. osiguranje od požara, osiguranje od odgovornosti itd.; uvijek po nahođenju Zakupodavca), sigurnost i druge korisne ili nužne troškove, uvijek prema nahođenju Zakupodavca, kao što su troškovi sakupljanja otpadnih voda, troškovi (doprinosi) za dimnjake, čišćenje otpadnih voda, suzbijanje štetočina, nabava, popravci, rasvjeta Trgovačkog centra i svih pomoćnih vanjskih objekata ili površina, postavljanje, popravak i održavanje svih struktura i objekata u Trgovačkom centru, kao što su npr. vanjska vrata, liftovi, pokretne stube, pokretne trake, uređaji za grijanje i ventilaciju, instalacije vruće vode, zaštita od požara, instalacije, preše za otpadni papir i druge vrste otpada, instalacije zvuka, instalacije za pročišćavanje, oprema za uklanjanje snijega, kosilice, rampe kao i svi zajednički prostori, oprema za komunikaciju, javni toaleti, stepeništa, parkirne površine, zelene površine i vrtovi, troškovi struje zajedničkih prostora itd., mjere za održavanje krova i vanjskog izgleda (uglavnom fasade) Trgovačkog centra i njegovih pomoćnih dijelova, mjere za održavanje nosivih zidova Trgovačkog centra i njegovih dijelova i pomoćnih površina, mjere za obnovu prometnih površina kao i obnovu ili zamjenu šahtova i sustava za odvod itd. -----

der tragenden Wände des Einkaufszentrums und Teile davon und der Nebenbereiche, Maßnahmen zur Erneuerung von Verkehrsflächen sowie Erneuerung oder Ersatz von Schächten und Entwässerungssystemen usw. -----

Dazu gehören auch Kosten, die sich aus dem Einholen von Gewerbe genehmigungen oder verwaltungsrechtlichen Genehmigungen ergeben, die für die Inbetriebnahme, den Betrieb und die Nutzung des Einkaufszentrums und der Pachtfläche erforderlich sind, sowie alle mit dem Einkaufszentrum verbundenen Kosten. Dies schließt auch die Kosten für die Durchführung von Werbeveranstaltungen (inkl. Vor- und Nachbereitung), für die Ausstattung des Einkaufszentrums und aller Teile davon, für nützliche oder erforderliche Investitionen nach Ermessen des Verpächters sowie alle Kosten, die sich aus den bestehenden Vorschriften und der Einführung oder Änderung von Gesetzen und Verordnungen oder Erlässen durch Verwaltungsorgane ergeben, sofern sie sich auf den Betrieb des Einkaufszentrums beziehen. -----

6.1.2.2 Öffentliche Abgaben sind Kosten, Steuern, Abgaben, Gebühren etc, die für die Allgemeinfläche des Einkaufszentrums anfallen, wie z. B. Gebäude- oder Grundbesitzsteuer (Grundsteuer oder Baustellenbenutzungsgebühr), Abfallsammlung, Abwasserableitung, Fremdenverkehrssteuer, Lizenzabgaben/-gebühren für Urheberrechte, Komponisten, Darsteller, Produzenten, Verleger und Hersteller von Tonträgern, Beiträge für Kammern, alle Gebühren, Abgaben, Beiträge und Entgelte. Dazu gehören alle gegenwärtigen und zukünftigen Steuern, Beiträge und Gebühren im Zusammenhang mit dem Betrieb des Gebäudes und der Allgemeinfläche des Einkaufszentrums, dem Eigentum und/oder dem Besitz am Einkaufszentrum. Weiters umfassen die öffentlichen Abgaben auch die Kommunalgebühren. -----

Nadalje oni uključuju i troškove koji proizlaze iz pribavljanja dozvola za poslovanje ili administrativnih dozvola, koje su potrebne za puštanje u pogon, rad i uporabu Trgovačkog centra i zakupnih površina, kao i svi troškovi u vezi Trgovačkog centra. Ovi također uključuju troškove za implementaciju promotivnih događaja (što uključuje i pripremne i naknadne radove), za opremu Trgovačkog centra i svih njegovih dijelova, za korisne ili nužne investicije, prema nahođenju Zakupodavca, kao i sve troškove koji proizlaze iz tekućih propisa i uvođenja ili izmjene zakona i propisa ili uredbi administrativnih tijela, ukoliko se iste primjenjuju na poslovanje trgovačkog centra. -----

6.1.2.2 Javna davanja su troškovi, porezi, davanja, pristojbe itd. koji proizlaze iz zajedničke površine Trgovačkog centra, kao što su npr. porez na zgradu ili porez na vlasništvo nekretnine (porez na imovinu ili naknada za korištenje gradilišta), prikupljanje otpada, odvod otpadnih voda, turističke pristojbe, davanja/naknade za autorska prava, skladatelje, izvođače, producente, izdavače i proizvođače fonograma, doprinose za komore, sve pristojbe, davanja, doprinosi i naknade. Ovi uključuju sve postojeće kao i buduće poreze, doprinose i pristojbe koje se odnose na poslovanje zgrade i opće površine Trgovačkog centra, vlasništvo i/ili posjedovanje nad Trgovačkom centru. Javna davanja pored toga uključuju i komunalna davanja. -----

6.1.2.3 Die Bewirtschaftungskosten umfassen weiters den Anteil des Pächters an den Kosten für die Zentralverwaltungsstelle (Teil B, Punkt 20; im Folgenden "ZVS"), sowie alle Kosten von Subunternehmern, die vom Einkaufszentrum für die Erfordernisse des Managements, der Koordination und der Organisation im Zusammenhang mit dem Betrieb des Einkaufszentrums (Teil B, Punkt 6.1.2.1) und der Marketingaktivitäten beauftragt werden, einschließlich der Betriebskosten des Einkaufszentrums oder der Leistungen von Subunternehmern; eingeschlossen sind auch die Kosten des Personals, das diese Leistungen erbringt. Ferner umfasst dies die Kosten für die Ausstattung und den Betrieb der Büros des Centermanagements im Einkaufszentrum, einschließlich aller damit verbundener Betriebskosten des Büros.-----

6.2 Alle Bewirtschaftungskosten, die dem Pächter nicht direkt zugeordnet werden können (Teil B, Punkt 6.1.2), sind vom Pächter in Form einer Pauschale gemäß Teil A Pkt. 4.1. zu bezahlen. -----

6.3. Kommt der Pächter seinen Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung nicht nach, ist der Verpächter berechtigt, die Zurverfügungstellung dieser Leistungen (z. B. Strom) einzustellen. Der Pächter erklärt sich mit einer solchen Einstellung einverstanden und stimmt ihr ausdrücklich durch Unterzeichnung dieses Vertrags zu und verzichtet auf jegliche Schadenersatzansprüche, die sich aus solchen Handlungen des Verpächters ergeben könnten. -----

Die Einstellung der Erbringung der Leistungen durch den Verpächter entbindet den Pächter nicht von seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag, insbesondere nicht von der Verpflichtung zum Betrieb gemäß Teil B, Punkt 10 und den Betriebsregeln gemäß Teil B, Punkt 11. -----

6.4 Der Verpächter beginnt mit Beginn des Pachtverhältnisses gemäß Teil A, Punkt 7 mit

6.1.2.3 Nadalje, Troškovi gospodarenja uključuju Zakupnikov udio u troškovima za Upravu trgovačkog centra (Dio B, Točka 20.; dalje u tekstu: UTC), kao i u svim troškovima podizvođača koje je angažirao Trgovački centar za potrebe menadžmenta, koordinacije i organizacije u svezi poslovanja Trgovačkog centra (Dio B, Točka 6.1.2.1.) i marketinških aktivnosti, uključujući operativne troškove Trgovačkog centra ili usluge podizvođača; također uključuju troškove osoblja koje pruža te usluge. Nadalje, ovi uključuju troškove opreme i rada ureda menadžmenta centra, uključujući sve operativne troškove ureda. --

6.2. Sve Troškove gospodarenja koji se ne mogu izravno pripisati Zakupniku (Dio B, Točka 6.1.2.) plaća zakupnik u paušalnom iznosu prema Dijelu A Točki 4.1. -----

6.3. Ukoliko Zakupnik ne ispuní svoje obveze plaćanja, unatoč upozorenju, Zakupodavac ima pravo obustaviti isporuku ovih usluga (npr. struje). Zakupnik izjavljuje suglasnost s takvom obustavom te se s istom izričito slaže potpisivanjem ovog Ugovora i odriče se prava na bilo kakve zahtjeve za naknadom štete koji bi mogli nastati iz takvih radnji Zakupodavca. -----

Obustava isporuke usluga od strane Zakupodavca ne oslobađa Zakupnika njegovih obveza koje proizlaze iz ovog Ugovora, posebice obveze poslovanja u skladu s Dijelom B, Točkom 10. i pravila poslovanja temeljem Dijela B, Točke 11. -----

6.4 S početkom zakupnog odnosa u skladu s Dijelom A, Točkom 7. Zakupodavac započinje

der Einziehung der Bewirtschaftungskosten gemäß Teil B, 6.1.1 und 6.1.2. -----

s naplatom Troškova gospodarenja sukladno Dijelu B, Točkama 6.1.1. i 6.1.2. -----

7. Zahlung des Pachtzinses und sonstiger Kosten

7. Plaćanje zakupnine i ostalih troškova -----

7.1 Zuzüglich zum Pachtzins, den Bewirtschaftungskosten sowie allen anderen Zahlungsverpflichtungen des Pächters, die sich aus diesem Vertrag ergeben, hat der Pächter auch die gesetzliche Mehrwertsteuer zu entrichten. -----

7.1. Pored zakupnine, Troškova gospodarenja kao i svih ostalih obveza plaćanja koje terete Zakupnika temeljem ovog Ugovora, Zakupnik se također obvezuje plaćati zakonom utvrđen PDV. -----

7.2 Der Pächter ist verpflichtet, alle Zahlungen aus diesem Vertrag (insbesondere gemäß den Teil B, Punkte 5, 6 und 25 dieses Vertrags) im Voraus, spätestens bis zum 10. (zehnten) Tag im Monat, auf das Konto des Verpächters auf der Grundlage der Rechnung des Verpächters zu leisten. Der Verpächter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, sämtliche Ansprüche gegen den Pächter aus diesem Vertrag, insbesondere bei verspäteter Zahlung fälliger Beträge, durch Abzug der Beträge von der Kautio/Garantie zu begleichen. -----

7.2. Zakupnik se obvezuje plaćati sve obveze temeljem ovog Ugovora (posebice u skladu s Dijelom B, Točkama 5., 6. i 25. ovog Ugovora) unaprijed, najkasnije do 10.-og (desetog) dana u mjesecu na račun Zakupodavca temeljem Zakupodavčeva računa. Zakupodavac ima pravo, no nije obvezan, naplatiti sva potraživanja od Zakupnika, koje Zakupnik ima temeljem ovog Ugovora, posebice u slučaju zakašnjenja u plaćanju dospjelih iznosa, povlačenjem iznosa iz sigurnosnog depozita/garancije. -----

7.3 Die Schlussabrechnung der fälligen Zahlungen des Pächters gemäß Teil B, Punkt 5.2 für das laufende Kalenderjahr erfolgt im Folgejahr. Monatliche Abrechnungen des Umsatzpachtzinses erfolgen nach Teil B, Punkt 5.2. Falls die Abrechnungen einen Überschuss zugunsten des Pächters ergeben, so ist der Überschussbetrag dem Pächter zurückzuerstatten, frühestens jedoch zwei Monate nach Vorlage der jeweiligen Abrechnung. Der Verpächter behält sich das Recht vor, solche Überschussbeträge gegen nicht abgerechnete Verbindlichkeiten des Verpächters aufzurechnen. Sollte die Abrechnung einen Fehlbetrag des Pächters ergeben, hat der Pächter den Fehlbetrag binnen 14 Tagen nach Vorlage der Abrechnung zu zahlen. Der Pächter ist nicht berechtigt, Forderungen gegenüber dem Verpächter aufzurechnen. -----

7.3. Konačni obračun Zakupnikovih dospjelih obveza plaćanja, temeljem Dijela B, Točke 5.2. za tekuću kalendarsku godinu, napraviti će se u sljedećoj godini. Mjesečne obračune zakupnine po prometu će se napraviti temeljem Dijela B, Točke 5.2. U slučaju da obračun pokaže da su iznosi preplaćeni u korist Zakupnika, Zakupnik će dobiti takve preplaćene iznose, međutim, najranije dva mjeseca nakon prezentacije dotičnog obračuna. Zakupodavac pridržava pravo iskoristiti sve takve preplaćene iznose za namirenje neplaćenih obveza Zakupnika. U slučaju da obračun pokaže manjak koji ima snositi Zakupnik, Zakupnik se obvezuje platiti takav iznos u roku od 14 dana nakon prezentacije obračuna. Zakupnik nema pravo prebijati potraživanja prema Zakupodavcu. -----

7.4 Bei verspäteter Entrichtung jeder aufgrund dieses Vertrages zu leistenden Zahlung, ist

7.4. U slučaju zakašnjenja u plaćanju svake obveze temeljem ovog Ugovora,

der Verpächter berechtigt, den gesetzlichen Zinssatz zu berechnen. Darüber hinaus hat der Verpächter auch Anspruch auf die Erstattung der Kosten für schriftliche Mahnungen. Der Pächter haftet dem Verpächter gegenüber für alle Kosten, die sich aus verspäteten Zahlungen ergeben (einschließlich der Kosten für die Eintreibung von Forderungen, Kosten für schriftliche Mahnungen, Kosten für Rechtshilfe in vorgerichtlichen und gerichtlichen Verfahren sowie Kosten für Gerichtsverfahren). Die Kosten der ersten schriftlichen Mahnung belaufen sich auf 20,00 EUR, die der zweiten schriftlichen Mahnung auf 40,00 EUR, jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer. Der Wert der Beträge gemäß diesem Absatz ist gemäß Teil A, Punkt 2.2, zu indexieren. Die Parteien vereinbaren, dass der Verpächter nicht verpflichtet ist, das Zahlungserinnerungsverfahren vor einer notariellen oder gerichtlichen Forderungseintreibung anzuwenden.

7.5 Überbezahlter Pachtzins, Vorauszahlungen auf Bewirtschaftungskosten oder andere in Rechnung gestellte Kosten, insbesondere Bewirtschaftungskosten und Kautionen, werden nicht verzinst.

7.6 Die Werte aller laufenden oder einmaligen Fixkosten des Pächters gemäß diesem Vertrag sind gemäß Teil B, Punkt 5.3, gesichert.

7.7 Im Falle eines Verfahrens, das gegen den Pächter wegen Zahlungsunfähigkeit oder Zwangsliquidation auf der Grundlage des anwendbaren Rechts, das die Finanzgeschäfte, Verfahren wegen Zahlungsunfähigkeit und Zwangsliquidation regelt, oder der Verordnung (EG) Nr. 1346/2000 des Rates vom 29. Mai 2000 über Insolvenzverfahren eingeleitet wird, wird der in Teil A, Punkt 2.1.2 definierte Monatspachtzins automatisch – unbeschadet der bestehenden vertraglichen oder gesetzlichen Rechte und/oder Ansprüche des Verpächters – aufgrund des Attraktivitätsverlusts als Folge der Einleitung

Zakupodavac ima pravo naplatiti zakonsku kamatu. Nadalje, Zakupodavac također ima pravo na naknadu troškova svake pisane opomene. Zakupnik odgovara Zakupodavcu za sve troškove koji proizlaze iz zakašnjenja u plaćanju (uključujući troškove naplate potraživanja, troškove pisanih opomena, troškove pravne pomoći u tijeku pred-sudskog i sudskog postupka, kao i troškova pravnih postupaka). Troškovi prve pisane opomene iznose 20,00 EUR, druge pisane opomene iznose 40,00 EUR, svaka plus PDV. Vrijednost iznosa iz ovog stavka podliježu indeksaciji u skladu s Dijelom A, Točkom 2.2. Ugovorne strane su suglasne da Zakupodavac nema obvezu provesti postupak opominjanja prije postupka naplate potraživanja pred javnim bilježnikom ili sudom.

7.5. Na preplaćenu zakupninu, predujmove na Troškove gospodarenja ili druge fakturirane iznose, posebice na Troškove gospodarenja i sigurnosne depozite, ne obračunava se kamata.

7.6. Vrijednosti svih tekućih ili jednokratnih fiksnih troškova Zakupnika temeljem ovog Ugovora osigurane su temeljem Dijela B, Točke 5.3.

7.7. U slučaju da je protiv Zakupnika započet postupak zbog insolventnosti ili postupak prisilne likvidacije temeljem primjenjivog prava koje uređuje financijske operacije, postupke zbog insolventnosti i prisilne likvidacije, ili temeljem Uredbe Vijeća (EZ) br. 1346/2000 od 29. svibnja 2000. o stečajnom postupku, mjesečna zakupnina definirana u Dijelu A, Točki 2.1.2. automatski se povećava za 20% - ne dovodeći u pitanje Zakupodavčeva postojeća ugovorna prava ili zakonska prava i/ili potraživanja Zakupodavca – temeljem gubitka privlačnosti kao posljedica započinjanja takvog postupka. Ako je takav postupak

eines solchen Verfahrens um 20 % erhöht. Sollte ein solches Verfahren bis zum 15. Tag des Monats beginnen, ist der höhere Pachtzins für den gesamten Monat zu zahlen. Beginnt das Verfahren nach dem 15. Tag des Monats, wird der höhere Pachtzins dieses Monats nur für die Hälfte des Monats gezahlt. Der erhöhte Pachtzins bleibt gemäß diesem Absatz auch nach Abschluss des Verfahrens in Kraft. -----

8. Aufrechnungsverbot -----

Der Pächter ist nicht berechtigt, ausstehende Beträge, die dem Verpächter aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seiner Beendigung oder bei unterlassener Räumung des Pächters der Räumlichkeiten nach Ablauf der in Teil A, Punkt 7 dieses Vertrags festgelegten Vertragsdauer, zustehen, mit seine Gegenforderungen aufzurechnen. Ebenso ist der Pächter nicht berechtigt, bestehende Ansprüche aus welchem Titel auch immer an Dritte abzutreten. -----

9. Kautio oder Garantie -----

9.1 Zur Sicherung aller Ansprüche des Verpächters, die sich aus oder in Verbindung mit diesem Vertrag oder seiner Beendigung oder bei unterlassener Räumung des Pächters der Räumlichkeiten nach Ablauf der in Teil A, Punkt 7 dieses Vertrags festgelegten Vertragsdauer, ergeben, hat der Pächter bis 2 Wochen vor Übergabe eine Kautio in der in Teil A, Punkt 5, festgelegten Höhe zu hinterlegen, entweder in bar oder in Form einer abstrakten, unbedingten Bankgarantie auf erstes Anfordern, zugunsten des Verpächters, die von einer ausländischen Bank ausgestellt wird mit einer Laufzeit, die 3 Monate über die Vertragslaufzeit hinausgeht; bei einer Verlängerung der Vertragslaufzeit ist die Laufzeit der Bankgarantie entsprechend zu verlängern. Der Verpächter ist berechtigt, eine aliquote Erhöhung der Kautio oder Bankgarantie zu verlangen, sobald sich der in Teil A, Punkt 2.2 genannte Index um mehr als

započet do 15.-og dana u mjesecu, veća zakupnina se plaća za cijeli mjesec. Ukoliko bi takav postupak započeo nakon 15.-og dana u mjesecu, veća zakupnina za taj mjesec plaća se samo za polovinu mjeseca. Povećana zakupnina, temeljem ovog stavka, ostaje na snazi i nakon završetka postupka. --

8. Zabrana prijeboja -----

Zakupnik nema pravo prijeboja niti jednog neplaćenog iznosa koji duguje Zakupodavcu temeljem ili u svezi s ovim Ugovorom ili njegovim raskidom ili zbog propusta da Zakupnik isprazni prostor nakon isteka trajanja Ugovora kako je navedeno u Dijelu A, Točki 7. sa svojim protutražbinama prema Zakupodavcu. Isto tako, Zakupnik nema pravo trećim stranama prenijeti bilo kakva postojeća potraživanja s bilo kojeg osnova. -----

9. Sigurnosni depozit ili garancija -----

9.1. U svrhu osiguranja svih potraživanja Zakupodavca temeljem ili u svezi s ovim Ugovorom ili njegovim raskidom ili zbog propusta da Zakupnik isprazni prostor nakon isteka trajanja Ugovora kako je navedeno u Dijelu A, Točki 7. ovog Ugovora, Zakupnik se obvezuje, do 2 tjedna prije primopredaje položiti sigurnosni depozit u iznosu kako je utvrđen u Dijelu A, Točki 5., bilo u gotovini bilo u obliku apstraktne, bezuvjetne bankarske garancije na prvi poziv izdane u korist Zakupodavca, izdane od strane inozemne banke s rokom trajanja koji za 3 mjeseca prelazi vrijeme trajanja Ugovora; u slučaju produljenja vremena trajanja Ugovora, na odgovarajući način će se produljiti i vrijeme trajanja bankovne garancije. Zakupodavac ima pravo zahtijevati alikvotno povećanje sigurnosnog depozita ili bankarske garancije, čim se indeks naveden u Dijelu A, Točki 2.2. promijeni za više od 20 %. -----

20 % verändert hat.

Die Kautio oder die Garantie wird dem Pächter bei Ablauf oder Beendigung des Pachtverhältnisses ausgehändigt, sobald und soweit festgestellt wurde, dass der Verpächter keine weiteren Ansprüche gegen den Pächter hat, frühestens jedoch am 31.07. des auf das Jahr der Beendigung des Pachtverhältnisses folgenden Jahres.

Die Kautio oder die Garantie ist dem Verpächter rechtzeitig vor der Übergabe vorzulegen. Ist der Pächter mit der Vorlage der Garantie in Verzug, so ist der Verpächter berechtigt, die Übergabe des Pachtobjektes abzulehnen oder unter Einräumung einer Nachfrist von 14 Tagen zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes den Pachtvertrag unbeschadet etwaiger Schadensersatzansprüche fristlos zu kündigen.

- 9.2 Bei unterlassener Räumung des Pächters der Räumlichkeiten nach Ablauf der in Teil A, Punkt 7 dieses Vertrags festgelegten Vertragsdauer, ist der Pächter verpflichtet, unverzüglich eine zusätzliche Kautio gemäß Teil B, Punkt 9.1 als weitere Sicherheit für die dort festgelegten Ansprüche zu hinterlegen. -

10. Betriebspflicht

- 10.1 Der Pächter verpflichtet sich, seine Tätigkeit nur zu dem in Teil A, Punkt 6 festgelegten Pachtzweck während der gesamten Laufzeit des Vertrags auszuüben und das in Teil A, Punkt 1 definierte Pachtobjekt für keine anderen Zwecke zu nutzen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Pächter, ab der Eröffnung des Einkaufszentrums das Pachtobjekt während der gesamten vom Verpächter festgelegten Öffnungszeiten ohne Unterbrechung geöffnet zu halten. Der Pächter ist verpflichtet, sein Geschäft so zu betreiben, dass er seine Kunden zu deren Zufriedenheit bedienen kann (ausreichende Anzahl von Mitarbeitern) und auf diese

Sigurnosni depozit ili garancija će se vratiti Zakupniku po isteku ili raskidu zakupnog odnosa, čim se i ukoliko se utvrdi da Zakupodavac nema daljnjih potraživanja prema Zakupniku, no ne prije 31.07. u godini koja slijedi iza godine u kojoj je prestao zakupni odnos.

Zakupodavcu će se priložiti sigurnosni depozit ili garancija pravodobno prije primopredaje. Ukoliko je Zakupnik u zakašnjenju s priloženjem garancije, Zakupodavac ima pravo odbiti primopredaju Predmeta zakupa ili, nakon što dao naknadni rok od 14 dana da uspostavi stanje u skladu s Ugovorom, odmah raskinuti ovaj Ugovor o zakupu, bez utjecaja na eventualno pravo na naknadu štete.

- 9.2. U slučaju propusta Zakupnika da isprazni prostor po isteku trajanja Ugovora kako je navedeno u Dijelu A, Točki 7. ovog Ugovora, Zakupnik ima obvezu uplatiti, bez odgađanja, dodatni depozit sukladno Dijelu B, Točka 9.1. kao dodatno osiguranje za potraživanja temeljem ove Točke.

10. Obveza kontinuiranog poslovanja

- 10.1 Zakupnik se obvezuje obavljati svoju djelatnost samo u okviru svrhe zakupa, kako je navedeno u Dijelu A, Točke 6., tijekom cijelog trajanja Ugovora te koristiti Predmet zakupa definiranog u Dijelu A, Točka 1. isključivo u te svrhe. Nadalje, Zakupnik se obvezuje držati svoj Predmet zakupa otvoren tijekom cijelog radnog vremena koje je definirao Zakupodavac, bez prekida, počev od otvorenja Trgovačkog centra. Zakupnik se obvezuje poslovati na način da je u stanju posluživati svoje kupce na njihovo zadovoljstvo (dovoljan broj osoblja), čime će u potpunosti ispuniti cilj Trgovačkog centra kako je naveden u Ugovoru. Zabranjeno je

Weise das hierin festgelegte Ziel des Einkaufszentrums voll erfüllt. Die Führung des Geschäfts ohne Personal (ausschließlich in Selbstbedienung) ist untersagt. Ebenso streng untersagt sind kurzfristige Schließungen (auch nur für einige Minuten) oder Schließungen für Inventuren während der Öffnungszeiten. -----

vođenje poslova bez osoblja (isključivo kao samoposluživanje). Isto tako, strogo su zabranjena kratka zatvaranja (čak i na nekoliko minuta) ili zatvaranja za potrebe inventura tijekom radnog vremena. -----

10.2 Im Falle der Verletzung von Verpflichtungen gemäß Teil B, Punkt 10.1 hat der Verpächter das Recht, nach vorheriger schriftlicher Mitteilung an den Pächter und unter Gewährung einer Nachfrist von 14 Tagen, zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes, unbeschadet seines Anspruchs auf Schadenersatz, den Pachtvertrag ohne weitere Mitteilung zu kündigen. -----

10.2 U slučaju da Zakupnik povrijedi obveze navedene u Dijelu B, Točki 10.1., Zakupodavac ima pravo, nakon što je Zakupniku uputio prethodnu pisanu obavijest i dodijelio mu rok od 14 dana da uspostavi stanje u skladu s Ugovorom, raskinuti ovaj Ugovor o zakupu bez daljnje obavijesti, bez utjecaja na Zakupodavčevo pravo na naknadu štete. -----

10.3 Darüber hinaus ist der Verpächter berechtigt, bei Verletzung der Betriebs- und Offenhaltungspflicht gemäß Teil B, Punkt 10.1 - unbeschadet weitergehender Schadensersatzansprüche - vom Pächter eine Vertragsstrafe in Höhe von 1/10 des monatlichen Mindestpachtzinses für jeden Tag der Zuwiderhandlung und für den Fall, dass an einem bestimmten Tag die Betriebszeiten nur teilweise nicht eingehalten werden, in Höhe von 1/100 des monatlichen Mindestpachtzinses für jede angefangene Stunde der Verletzung der Betriebs- und Offenhaltungspflicht gemäß Teil B, Punkt 10.1 zu verlangen. Diese Strafe verdoppelt sich in den ersten vier Wochen nach Eröffnung des Einkaufszentrums. -----

10.3 Pored navedenog, Zakupodavac ima pravo, u slučaju da Zakupnik povrijedi obvezu poslovanja i obvezu držanja lokala otvorenim za poslovanje u skladu s Dijelom B, Točkom 10.1. - bez utjecaja na daljnja prava na naknadu štete - zahtijevati od Zakupnika ugovornu kaznu u iznosu od 1/10 Minimalne mjesečne zakupnine za svaki dan povrede, a u slučaju da Zakupnik na određeni dan samo djelomično nije poštivao radno vrijeme, u iznosu od 1/100 mjesečne Minimalne zakupnine za svaki započeti sat povrede obveze poslovanja i obveze da drži Predmet zakupa otvorenim za poslovanje u skladu s Dijelom B, Točkom 10.1. Ovaj penal se plaća u dvostrukom iznosu tijekom prva četiri tjedna nakon otvorenja Trgovačkog centra. -

Das Recht auf Vertragsstrafe ist ein eigenständiges Recht und lässt bestehende weitergehende Rechte des Verpächters (wie z.B. Erfüllungsrecht, Recht auf Schadenersatz und Kündigungsrecht) unberührt. -----

Pravo na ugovornu kaznu je zasebno pravo te ne utječe niti na koje postojeće daljnje pravo Zakupodavca (kao što je npr. pravo na ispunjenje, pravo na naknadu štete i pravo na otkaz). -----

11. Geschäftsbetrieb -----

11. Poslovanje -----

11.1 Der Pächter ist verpflichtet, jederzeit für einen ungehinderten Kundenstrom zwischen seiner Pachtfläche und den von anderen Pächtern gepachteten Flächen bzw. den

11.1. Zakupodavac se obvezuje da će u svako vrijeme osigurati neometan poslovni protok između njegove zakupljene površine i površina koje su zakupili drugi zakupnici,

Flächen wie z. B. Mall etc. zu sorgen. Öffnungen (Ein- und Ausgänge, Flure, Fluchtwege usw.) dürfen in keiner Weise blockiert oder behindert werden.-----

Der Verpächter ist berechtigt, das Einkaufszentrum jederzeit während der Öffnungszeiten aus Sicherheitsgründen zu räumen und den Eingang zum Einkaufszentrum bzw. dem Gelände des Einkaufszentrums zu sperren.-----

11.2 Dem Pächter ist es nicht gestattet, die außerhalb der von ihm gemäß diesem Vertrag gepachteten Räumlichkeiten gelegenen Flächen des Einkaufszentrums für sich zu beanspruchen. Insbesondere ist jeglicher Verkauf vor den gepachteten Räumlichkeiten (vor den Eingängen, Fluren) verboten, es sei denn, es liegt eine ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Zentralen Verwaltungsstelle (ZVS) vor. Im Falle eines Verstoßes ist der Verpächter berechtigt, den ursprünglichen Zustand auf Kosten des Pächters wiederherzustellen und die Güter und das Mobiliar aus den genannten Bereichen zu entfernen.-----

11.3 Eine Haftung des Verpächters für abgestellte Kraftfahrzeuge, einschließlich deren Inhalt, wird ausdrücklich ausgeschlossen.-----

11.4 Der Pächter wurde darüber informiert, dass die Parkplätze des Einkaufszentrums für die Kunden des Einkaufszentrums bestimmt sind und nicht Teil der zum Pachtobjekt gehörigen Flächen sind. Daher ist es den Pächtern oder ihren Angestellten nicht gestattet, ihre Fahrzeuge dort zu parken oder die genannten Parkflächen zum Be- und Entladen und zur Lagerung von Waren zu nutzen.-----

11.5 Die durch das Pachtobjekt führenden Fluchtwege sind vom Pächter in der von den Behörden vorgeschriebenen Breite freizuhalten. Diesbezüglich hat der Pächter keinen Anspruch auf Vergütung oder Pachtzinsminderung.

odnosno površine kao što su Mall itd. Otvori (ulazi, izlazi, hodnici, pravci nužnog izlaza itd.) ne smiju se niti na koji način blokirati ili ometati.-----

Zakupodavac ima pravo, u svako doba, iz sigurnosnih razloga, isprazniti Trgovački centar i zatvoriti ulaz u Trgovački centar, odnosno na područje Trgovačkog centra, tijekom radnog vremena.-----

11.2. Zakupnik nema pravo prisvajati površine Trgovačkog centra koje su izvan površina koje je primio u zakup temeljem ovog Ugovora. Posebice, zabranjena je svaka prodaja ispred zakupljenih površina (ispred ulaza, na hodnicima), osim ukoliko je to izričito u pisanom obliku odobrila Uprava trgovačkog centra (UTC). U slučaju takve povrede, Zakupodavac ima pravo izvršiti povrat u prvotno stanje o trošku Zakupnika te ukloniti robu i pokretnu imovinu iz navedenih područja.-----

11.3. Izričito se isključuje odgovornost Zakupodavca za parkirana motorna vozila uključujući stvari koje se nalaze u njima.-----

11.4. Zakupnik je obaviješten da su parkirna mjesta Trgovačkog centra namijenjena za kupce Trgovačkog centra i predstavljaju dio površina koje nisu Predmet zakupa. Stoga zakupci i njihovi radnici nemaju pravo tamo parkirati svoja vozila niti koristiti navedena parkirna mjesta za utovar, istovar ili pohranjivanje robe.-----

11.5. Zakupnik je dužan držati prohodnima pravce nužnog izlaza kroz Predmet zakupa u širini kako je propisana od strane nadležnih tijela. S ove osnove Zakupnik nema pravo zahtijevati naknadu niti umanjenje zakupnine.-----

- 11.6 Der Pächter ist in seinem Pachtobjekt nicht zur Bewerbung seines Online-Verkaufs sowie anderer Geschäftsräume außerhalb des EKZ KING Cross berechtigt.-----
12. **Vorzeitige Vertragsauflösung**-----
- 12.1 Der Verpächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis auch vor Ablauf der bedungenen Laufzeit und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn -----
- 12.1.1 der Pächter mit der Bezahlung des Pachtentgelts oder eines Teiles davon und/oder der Erfüllung sonstiger ihm aus diesem Vertrag treffenden Zahlungspflichten trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen in Rückstand gerät;
- 12.1.2 gegen den Pächter gerichtliche oder verwaltungs- bzw. finanzbehördliche Exekutionen anhängig werden, sofern diese nicht binnen Monatsfrist infolge gänzlicher Bezahlung eingestellt werden; -----
- 12.1.3 der Pächter gegen die Bestimmungen zum Anbieten des vereinbarten Vollsortiments/Warengruppen, Führung bestimmter Marken oder der Verwendung der vereinbarten Shopbezeichnung (Teil A, Punkt 6 und Teil B, Punkt 2.1) verstößt; -----
- 12.1.4 das Einkaufszentrum neu gebaut oder umgebaut wird oder Verbesserungen vorgenommen werden (gem. Teil B, Punkt 18) und die Verpächterin solche bevorstehenden Maßnahmen dem Pächter zumindest 4 Monate vor Ausspruch der Auflösungserklärung angekündigt hat; -----
- 12.1.5 im Betriebe des Pächters eine Leistungsver schlechterung eintritt. Hierunter ist die nicht fachgerechte und branchengerechte Führung eines Betriebes zu verstehen, welche auch vorliegt, wenn die durchschnittlichen m²-Umsätze eines gut geführten Betriebes der gleichen Branche nicht erreicht werden, da hierdurch der Verpächterin und den anderen Pächtern geschadet wird und dies somit ein gemeinschaftswidriges Verhalten darstellt; -
- 11.6. Zakupnik nije ovlašten u zakupljom prostoru reklamirati online prodaju, niti svoje druge poslovne prostore koji se nalaze izvan Trgovačkog centra King Cross.-----
12. **Prijevremeni raskid Ugovora**-----
- 12.1. Zakupodavac ima pravo raskinuti zakupni odnos i prije isteka ugovorenog trajanja zakupa i bez poštivanja otkaznog roka, s trenutačnim djelovanjem, -----
- 12.1.1. ako Zakupnik kasni s plaćanjem zakupnine ili dijela iste i/ili s ispunjenjem drugih obveza plaćanja iz ovog Ugovora koje se odnose na njega, unatoč tome da mu je postavljen naknadni rok za ispunjenje od 14 dana; -----
- 12.1.2. ako se protiv Zakupnika pokreću sudske ili upravne, odnosno finansijsko-upravne ovrhe, ukoliko iste zbog potpune otplate ne budu obustavljene u roku od mjesec dana; -
- 12.1.3. ako Zakupnik krši odredbe o ponudi ugovorenog punog asortimana/robnih grupa, vođenju određenih brendova ili korištenju dogovorenog naziva lokala (Dio A, Točka 6. i Dio B, Točka 2.1.); -----
- 12.1.4. ako se na Trgovačkom centru provede nova izgradnja ili preuređenje ili poboljšanja (sukladno Dijelu B, Točke 18.), a Zakupodavac je takve predstojeće mjere najavio Zakupniku barem 4 mjeseca prije izreke izjave o raskidanju; -----
- 12.1.5. ako dolazi do pogoršanja usluga u poslovanju Zakupnika. To podrazumijeva nestručno vođenje poslova poduzeća koje ne odgovara branši i za koje se govori i u slučaju da se ne postigne prosječni promet po m² koji ostvaruje dobro vođeno poduzeće iste branše, jer se time škodi Zakupodavcu i drugim zakupnicima, što predstavlja postupanje protiv zajednice; -----

- 12.1.6 der Pächter nicht binnen 14 Tage vor der Übergabe der Fläche die in Teil B, Punkt 9 vereinbarte Kautionserhöhung gem. Teil B, Punkt 9.1 nicht binnen 14 Tagen nach Aufforderung nachkommt; -----
- 12.1.7 der Pächter sein Unternehmen gänzlich oder teilweise veräußert, verpachtet, in Unterbestand gibt oder auch zum Pachtobjekt gehörige Räumlichkeiten oder Flächen gänzlich oder teilweise Dritten überläßt oder Rechte aus diesem Vertrag abtritt. Der Veräußerung des Unternehmens steht gleich, wenn es sich beim Pächter um eine Personengesellschaft oder juristische Person handelt und es zu einer wesentlichen Änderung des beherrschenden Einflusses kommt; -----
- 12.1.8 der Pächter gegen Teil B, Punkt 26, Absatz 5 (Nichtraucherschutz) verstößt. -----
- 12.1.9 die Berechtigung des Verpächters zur Nutzung und oder zur Verwertung des Einkaufszentrums endet, sofern der Verpächter nicht Eigentümer der (Stamm-) Liegenschaft ist auf der das Einkaufszentrum errichtet ist. -----
- 12.2 Die Verpächterin ist weiters berechtigt, das Pachtverhältnis auch vor Ablauf der bedungenen Zeit und ohne Einhaltung von Kündigungsfristen mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn trotz vorangegangener schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes -----
- 12.2.1 der Pächter seine Verpflichtungen gemäß den Bestimmungen Teil B, Punkt 24 (Bezahlsysteme, Gutscheinzahlungssystem), Teil B, Punkt 25 (Marketing) sowie Teil B, Punkt 26 (Hausordnung) verletzt; -----
- 12.2.2 der Pächter gegen die Bestimmungen gem. Teil B, Punkt 2 (Pachtzweck/Sortiment), Teil B, Punkt 10.1 (Betriebspflicht), Teil B, Punkt 11 (Geschäftsbetrieb), Teil B Punkt 13 (Abtretung von Rechten) und Teil B Pkt. 30.3 (Radiusklausel) verstößt; -----
- 12.1.6. ako Zakupnik u roku od 14 dana prije primopredaje prostora ne položi sigurnosni depozit dogovoren u Dijelu B, Točki 9., ili ako ne ispuni svoju obvezu za povišenje sigurnosnog depozita sukladno Dijelu B, Točki 9.1. u roku od 14 dana po pozivu; -----
- 12.1.7. ako Zakupnik svoje poduzeće u potpunosti ili djelomično prodaje, daje u zakup, u podzakup, ili u potpunosti ili djelomično prepušta trećima prostorije ili površine koje pripadaju Predmetu zakupa, ili ustupa prava iz ovog Ugovora. Kao prodaja poduzeća važi također, ako se kod Zakupnika radi o društvu osoba ili pravnoj osobi u kojoj dolazi do bitne promjene prevladavajućeg utjecaja; -----
- 12.1.8. ako Zakupnik krši Dio B, Točku 26., stavak 5. (Zaštita nepušača). -----
- 12.1.9. ako prestaje pravo Zakupodavca za uporabu ili korištenje Trgovačkog centra, osim u slučaju da je Zakupodavac vlasnik (matične) nekretnine na kojoj je izgrađen Trgovački centar. -----
- 12.2. Zakupodavac nadalje ima pravo s trenutačnim djelovanjem raskinuti zakupnički odnos i prije isteka ugovorenog vremena trajanja i bez poštivanja otkaznih rokova, ako unatoč prethodnoj pisanoj opomeni, unatoč tome da mu je postavljen naknadni rok od 14 dana za uspostavljanje ugovornog stanja -----
- 12.2.1. Zakupnik krši svoje obveze na osnovi odredbi iz Dijela B, Točke 24. (sustavi plaćanja, kuponski sustav uplate), Točke 25. (marketing) kao i Točke 26. (kućni red); -----
- 12.2.2. Zakupnik krši odredbe iz Dijela B, Točke 2. (svrha zakupa/asortiman), Dijela B, Točke 10.1. (obveza kontinuiranog poslovanja), Dijela B, Točke 11. (poslovanje); Dijela B Točke 13 (Prijenos prava) i Dijela B Točke 30.3 (Klausula radijusa); -----

- | | |
|--|--|
| <p>12.2.3 der Pächter vom Pachtobjekt einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht; --</p> <p>12.2.4 der Pächter das Pachtobjekt im Inneren nicht ständig auf eigene Kosten in einem ordentlichen, sauberen Zustand erhält oder erforderliche Reparaturen oder Instandhaltungen unterlässt; -----</p> <p>12.2.5 der Pächter Flächen des EKZ außerhalb des Pachtobjekts gem Teil B, Punkt 1.1 oder Teil B, Punkt 1.2 ohne Zustimmung der Verpächterin zweckwidrig benützt, wie z.B. Abstellen von Emballagen, Verparken von Kundenwegen oder Verkehrswegen zum Zwecke der Ladetätigkeit, Aufstellen von Verkaufsständen und Allgemeinflächen usw;</p> <p>12.2.6 der Pächter gegenüber anderen Pächtern oder Kunden des EKZ ein ungebührliches oder rücksichtsloses Verhalten an den Tag legt; -----</p> <p>12.2.7 der Pächter behördliche oder versicherungsvertragliche Auflagen bezüglich des Pachtobjektes nicht erfüllt; ----</p> <p>12.2.8 der Pächter eigenmächtig, sohin ohne schriftliche Zustimmung der Verpächterin vorgenommene bauliche Veränderungen nicht entfernt; -----</p> <p>12.2.9 der Pächter die Beteiligung an Aktionen oder Aktivitäten des EKZ (z.B. Dekorationen, Werbeaktionen, Einheitsbeleuchtungen, etc.) unterlässt; -----</p> <p>12.2.10 der Pächter dem zur Kontrolle der Umsatzpachtzinsberechnungen mit Vollmacht der Verpächterin ausgewiesenen Prüforgan die Einsicht in die notwendigen Unterlagen verwehrt oder der Verpächterin gegenüber falsche Umsatzzahlen ausweist. -</p> <p>12.3 Für den Fall, dass der gegenständliche Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen oder in einen solchen umgewandelt werden sollte, ist die Verpächterin – unbeschadet anderer oder weitergehender gesetzlicher Rechte – in den Fällen gem. Teil B, Punkt 12.1 und Teil B, Punkt 12.2 auch berechtigt, anstelle einer sofortigen Aufhebung des Vertrages dessen Kündigung zu erklären, da die dort definierten Ereignisse für das</p> | <p>12.2.3. Zakupnik koristi objekt zakupa na znatno štetan način; -----</p> <p>12.2.4. Zakupnik na vlastiti trošak ne održava unutrašnjost Predmeta zakupa u urednom, čistom stanju, ili ako propušta napraviti potrebne popravke ili radnje održavanja; ----</p> <p>12.2.5. Zakupnik protiv svrhe koristi površine Trgovačkog centra izvan Predmeta zakupa sukladno Dijelu B, Točki 1.1. ili Dijelu B, Točki 1.2. bez suglasnosti Zakupodavca, kao što je npr. ostavljanje ambalaže, parkiranje na putevima kupaca ili prometnicama u svrhu dostave, postavljanje prodajnih štandova i zajedničke površine itd.; -----</p> <p>12.2.6. se Zakupnik prema drugim zakupnicima ili kupcima Trgovačkog centra ponaša na nedoličan i bezobziran način; -----</p> <p>12.2.7. Zakupnik ne ispuní obveze od strane službenih tijela ili iz ugovora o osiguranju u odnosu na Predmet zakupa; -----</p> <p>12.2.8. Zakupnik ne odstrani građevinske izmjene koje su poduzete samovoljno, dakle bez pisane suglasnosti Zakupodavca; -----</p> <p>12.2.9. Zakupnik ne sudjeluje u akcijama ili aktivnostima Trgovačkog centra (npr. dekoracije, promidžbene akcije, jedinstveno rasvjetljenje itd.); -----</p> <p>12.2.10. Zakupnik uskraćuje uvid u potrebnu dokumentaciju kontrolnom organu koji je opremljen s punomoći Zakupodavca radi kontrole obračuna zakupnine prema prometu, ili ako Zakupodavcu predstavlja lažne brojeve za promet. -----</p> <p>12.3. U slučaju da predmetni Ugovor bude zaključen na neodređeno vrijeme, ili treba biti pretvoren u takav, Zakupnik ima pravo – bez obzira na druga ili opširnija zakonska prava – da u slučajevima sukladno Dijelu B, Točki 12.1. i Dijelu B, Točka 12.2. umjesto trenutnog raskidanja Ugovora izjavljuje otkaz istog, jer tamo definirani događaji predstavljaju značajne okolnosti i važni su razlozi za funkcioniranje Trgovačkog centra</p> |
|--|--|

Funktionieren des Einkaufszentrums als
Gesamtes als auch für die Verpächterin als
Letztentscheiderin im Rahmen des Betriebs
des Einkaufszentrums bedeutsame
Umstände und wichtige Gründe sind. -----

- 12.4 Der Pächter erteilt seine unwiderrufliche und
ausdrückliche Zustimmung dazu, dass die
Verpächterin im Falle der zwangsweisen
Räumung des Pachtobjektes die Verwahrung
der zu räumenden Gegenstände, unabhängig
vom Wert derselben auf Kosten des Pächters
selbst vornehmen kann. Der Pächter verzichtet
bereits vorab unwiderruflich auf die Erhebung
jeglicher Einwendungen oder der
Geltendmachung aller Ansprüche, die sich aus
der Abholung und Verwahrung der zu
räumenden Gegenstände ergeben, soweit dies
gesetzlich zulässig ist. -----

13. Abtretung von Rechten -----

Der Pächter ist nicht berechtigt, das
Pachtobjekt oder Teile davon ohne
ausdrückliche schriftliche Zustimmung des
Verpächters unterzuvermieten, Rechte
jeglicher Art daran an Dritte abzutreten oder
die gepachteten Räumlichkeiten
ausschließlich einem Dritten zur tatsächlichen
Nutzung zu überlassen. Das Gleiche gilt für
einen Pächter, der eine juristische Person ist
und bei den wesentlichen Änderungen des
rechtlichen oder wirtschaftlichen Status
eingetreten sind, wie z.B. durch die
Übertragung des Mehrheitsgeschäftsanteils
am Pächter, auch wenn diese Übertragung
nicht in einer einzigen Transaktion erfolgt. Die
Geschäftsführung des Unternehmens des
Pächters ist verpflichtet, den Verpächter
unverzüglich über solche Änderungen zu
informieren. Ein Verstoß gegen diese Klausel
räumt dem Verpächter das Recht ein, den
Vertrag gemäß Teil B, Punkt 12 zu kündigen. Im
Falle eines Verkaufs des Unternehmens des
Pächters oder eines Teils des Unternehmens
gehen weder dieser Vertrag noch die daraus
entstehenden Pachtrechte auf den Nachfolger
des Pächters über, es sei denn, der Verpächter
hat dem ausdrücklich schriftlich zugestimmt.

kao cjeline, kao i za Zakupodavca kao
donositelja posljednje odluke u okviru
Trgovačkog centra. -----

- 12.4. Zakupnik izdaje svoj neopozivi i izričiti
pristanak da Zakupodavac u slučaju prisilnog
pražnjenja Predmeta zakupa može na
troškove Zakupnika sam provesti spremanje
odnosnih predmeta koje treba ukloniti,
neovisno od vrijednosti istih. Zakupnik već
unaprijed neopozivo odustaje od prava na
podnošenje bilo kakvog prigovora ili
ostvarenja svih zahtjeva koji proizlaze iz
podizanja i spremanja odnosnih predmeta
koje treba ukloniti, ukoliko je to zakonski
dopušteno. -----

13. -----

Prijenos prava -----

Zakupnik nema pravo dati Predmet zakupa niti
njegove dijelove u podzakup bez izričitog
pisanog odobrenja Zakupodavca, niti prenijeti
nikakva prava u svezi istih na treću osobu niti
prepustiti zakupljen prostor isključivo trećoj
osobi na stvarno korištenje. Isto se primjenjuje
i na Zakupnika, koji je pravna osoba i kod kojeg
su nastupile značajne promjene u pogledu
pravnog ili ekonomskog statusa, npr. kao
rezultat prijenosa Zakupnikova većinskog
poslovnog udjela, čak i ako takav prijenos nije
nastupio kao jedna jedinstvena transakcija.
Uprava Zakupnikova poduzeća se obvezuje
obavijestiti Zakupodavca o takvim promjena
bez odlaganja. Povreda ove klauzule daje
pravo Zakupodavcu da raskine Ugovor
temeljem Dijela B, Točke 12. U slučaju prodaje
poduzeća Zakupnika ili dijela poduzeća, niti
ovaj Ugovor o zakupu niti prava na zakup koja
iz njega proizlaze neće prijeći na pravnog
slijednika Zakupnika, osim ukoliko je to izričito
odobrio Zakupodavac u pisanom obliku. -----

14. Energieversorgung (Elektrizität, Wasser, Heizung)-----	14. Opskrba energijama (struja, voda, grijanje)-----
14.1 Das Stromversorgungsnetz, die Wasserversorgung, das Kanalisationssystem, die Wärmeversorgung und die Versorgung mit anderen Energieträgern sowie alle erforderlichen Einrichtungen müssen gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Teil B, Punkt 1.3) ausgeführt werden. Die Kosten des Betriebs (Energiebedarf), der Reparatur, Erhaltung und Instandhaltung aller Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Einkaufszentrums sind Teil der Betriebskosten gemäß Teil B, Punkt 6.1. -----	14.1. Mreža za napajanje, opskrba vodom, kanalizacijski sustav, opskrba toplinom i opskrba ostalim izvorima energije, zajedno sa svim potrebnim postrojenjima, mora se izvesti u skladu sa specifikacijom zgrade i opreme (Dio B, Točka 1.3.). Troškove rada (energetske potrebe), popravka, servisiranje i održavanje svih instalacija i postrojenja unutar Trgovačkog centra predstavljaju dio operativnih troškova temeljem Dijela B, Točke 6.1. -----
14.2 Benötigt der Pächter eine zusätzliche Energieversorgung, so kann er diese auf eigene Kosten durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes bzw. durch Erhöhung der Netzspannung, Verlegung von Versorgungsleitungen und, soweit räumlich möglich, durch den Einbau anderer Geräte, installieren lassen. Dazu muss er zuvor die schriftliche Zustimmung des Verpächters einholen, der sie nicht verweigern darf, wenn die Ausführung nicht die gepachteten Räumlichkeiten beeinträchtigt oder andere Pächter nicht stört. Die Kosten für den Betrieb und die Instandhaltung dieser zusätzlichen Versorgungsleitungen und -einrichtungen gehen zu Lasten des Pächters. -	14.2. Ako je Zakupniku potreban dodatni izvor napajanja, može ga instalirati na vlastiti trošak proširenjem postojeće mreže napajanja, odnosno povećanjem mrežnog napona, postavljanjem opskrbnih vodova i, ukoliko je moguće u smislu prostora, instaliranjem druge opreme. Za to će morati dobiti prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, koji istu ne smije odbiti ako izvršenje neće ometati zakupljene prostorije ili ometati druge zakupnike. Troškove rada i održavanja takvih dodatnih opskrbnih vodova i opreme snosi Zakupnik. -----
14.3 Der Pächter ist verpflichtet, bei Störungen der Energieversorgung oder bei Schäden an der Energieversorgungsinfrastruktur für die Abschaltung seiner Geräte zu sorgen und das ZVS unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Eine solche Benachrichtigung entbindet den Pächter jedoch nicht von seiner Pflicht, weitere Schäden und Ausfälle, die sich im Leitungsnetz ausbreiten, durch eigenes Eingreifen und Mitwirkung einzudämmen, soweit dies zumutbar ist. -----	14.3. Zakupnik se obvezuje odspojiti svoju opremu u slučaju poremećaja u opskrbi energijom ili oštećenosti infrastrukture opskrbe energijom i odmah obavijestiti UTC. Međutim, takva obavijest neće osloboditi Zakupnika njegove dužnosti da spriječi daljnju štetu i širenje prekida opskrbe u glavnoj mreži vlastitom intervencijom i suradnjom, u mjeri u kojoj se to može razumno očekivati. -----
14.4 Störungen der technischen Anlagen infolge höherer Gewalt, Änderungen und Unterbrechungen der Energieversorgung (z.B. Stromausfall, Wasserdruckabfall,	14.4. Neispravnosti tehničke opreme kao rezultat više sile, promjene i prekidi u opskrbi energijom (npr. nestanak struje, smanjenje tlaka vode, oštećenja na sustavu grijanja,

Schäden an der Heizungsanlage, Energiemangel) berechtigen den Pächter nicht zu Schadenersatzansprüchen oder Pachtzinsminderungen. Dasselbe gilt für notwendige Betriebsunterbrechungen, gleich welcher Art, wobei sich der Verpächter verpflichtet, für die unverzügliche Beseitigung dieser Unterbrechung zu sorgen.

15. Änderungen, Ergänzungen oder Verbesserungen durch den Pächter

15.1 Bauliche Veränderungen durch den Pächter dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters vorgenommen werden (z.B. bauliche Veränderungen, Einbauten, Änderung oder Verlegung von Rohrleitungen, Einbau von Geländern, Vergitterung von Fenstern, Herstellen von Feuerstellen usw.).

Wurde die Zustimmung erteilt, hat der Pächter alle erforderlichen Genehmigungen der zuständigen Behörden einzuholen und alle Kosten für die Änderungen, die auferlegten Auflagen und alle damit verbundenen Gebühren und Abgaben zu tragen sowie diese gegenüber dem Verpächter nachzuweisen, insbesondere durch Vorlage der entsprechenden Genehmigungen mit amtlichem Bestätigung zum Nachweis ihrer Gültigkeit. Darüber hinaus haftet der Pächter für alle indirekten und direkten Schäden, die sich aus solchen baulichen Veränderungen ergeben können.

15.2 Bauliche Veränderungen, die in ihrer Ausführung über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, gelten als optionale Ausstattung und sind alleine vom Pächter auf eigene Kosten zu tragen. Bevor mit den oben beschriebenen Änderungen begonnen wird, müssen sie mit dem Verpächter oder einem von ihm beauftragten Dritten abgestimmt und von diesen genehmigt werden.

15.3 Erfordernisse des Pächters, die keine baulichen Veränderungen verlangen und nur

nedostatak energije) neće dati pravo Zakupniku da potražuje naknadu štete ili smanjenje zakupnine. Isto se primjenjuje na nužne prekide rada bilo koje naravi, pri čemu se Zakupodavac obvezuje da će odmah ukloniti takav prekid.

15. Izmjene, ili poboljšanja koja je napravio Zakupnik

15.1. Građevne izmjene od strane Zakupnika mogu se poduzeti samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca (npr. građevne promjene, instalacije, izmjene ili ponovo polijeganje cjevovoda, ugradnja rukohvata, rešetke prozora, izgradnja kamina itd.).

U slučaju davanja suglasnosti, Zakupnik se obvezuje pribaviti sva potrebna odobrenja od nadležnih tijela i snositi sve troškove izmjena, nametnutih zahtjeva i svih povezanih davanja i pristojbi, kao i Zakupodavcu pružiti dokaz o tome, osobito predstavljanjem odgovarajućih odobrenja s formalnim ovjerama kako bi se dokazala njihova valjanost. Nadalje, Zakupnik će biti odgovoran za sve neizravne i izravne štete koje mogu proizaći iz takvih promjena u zgradi.

15.2. Građevne izmjene koje u svojoj izvedbi nadilaze specifikacije zgrade i opreme, smatraju se opcijском opremom i troškove istih snosi samo Zakupnik. Prije započinjanja gore opisanih aktivnosti, iste moraju biti koordinirane i odobrene od strane Zakupodavca ili koje treće osobe koju imenuje Zakupodavac.

15.3. O zahtjevima zakupnika koji ne zahtijevaju nikakvu izmjenu zgrade i služe samo

dem einzelnen Pächter dienen, sind dem Verpächter rechtzeitig zwecks Koordination mit den laufenden Bauarbeiten mitzuteilen, so dass es zu keiner Verzögerung des Baufortschritts kommt. -----

Die mit baulichen Veränderungen verbundenen Anschlussgebühren gehen zu Lasten des Pächters. -----

15.4 Alle vom Pächter vorgenommenen Änderungen und Verbesserungen (Ausstattungen und Einbauten) müssen den einschlägigen Normen und dem Charakter des Einkaufszentrums entsprechen; hinsichtlich ihres Aussehens und des Aufstellungsortes bedürfen sie der ausdrücklichen Genehmigung des Verpächters bzw. des von ihm beauftragen Architekten. -----

15.5 Der Pächter ist verpflichtet, unter Beachtung aller von den Brandschutz- und Bauaufsichtsbehörden festgelegten Regeln und Vorschriften, vor Inbetriebnahme des Pachtobjektes auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Rückerstattung durch den Verpächter die gegebenenfalls erforderlichen Betriebsgenehmigungen und Bescheinigungen einzuholen und alle Genehmigungserfordernisse für die Ausübung der beabsichtigten Tätigkeit oder die Auflagen des Arbeitsinspektors zu erfüllen. -----

Der Pächter verpflichtet sich für den Fall, dass er die Fertigstellungsbauarbeiten am Pachtobjekt übernimmt oder durchführt, die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten und den Verpächter zu entschädigen und ihn von allen damit zusammenhängenden Ansprüchen schad- und klaglos zu halten. Darüber hinaus hat der Pächter alle Unterlagen, insbesondere die Ausführungspläne und Grundrisse, auszuhändigen, damit der Verpächter sie für spätere Arbeiten am Gebäude verwenden kann. -----

15.6 Der Pächter verpflichtet sich, alle in seinem Pachtobjekt eingebauten beschädigten Glasscheiben, insbesondere in

pojedinom zakupniku, pravovremeno će se obavijestiti Zakupodavac u svrhu koordinacije s tekućim građevinskim radovima, tako da ne dođe do odgađanja u građevinskim radovima. -----

Troškove priključenja koji su povezani s građevniskim promjenama na zgradi snosi Zakupnik. -----

15.4. Sve izmjene i poboljšanja (opreme i ugradnje) koje izvršava Zakupnik moraju biti u skladu s relevantnim normama i karakterom Trgovačkog centra; u pogledu njihova izgleda i mjesta ugradnje, podliježu izričitom odobrenju Zakupodavca, odnosno njegovog ovlaštenog arhitekta. -----

15.5. Zakupnik se obvezuje, uz poštivanje svih pravila i propisa koje zahtijevaju nadležna tijela za zaštitu od požara i nadzor nad građenjem, prije puštanja u pogon Predmeta zakupa pribaviti sve eventualno potrebne dozvole za obavljanje djelatnosti i certifikate te udovoljiti svim zahtjevima u vezi propisa potrebnih za obavljanje namjeravane djelatnosti, kao i udovoljiti svim zahtjevima inspektora rada, sve na vlastiti trošak i bez prava traženja naknade tih iznosa od Zakupodavca. -----

Zakupnik se obvezuje, u slučaju da preuzme izvođenje ili izvodi završne radove na Predmetu zakupa, pridržavati se zakonskih propisa te obešteti Zakupodavca i osloboditi ga odgovornosti od svih zahtjeva s tim u svezi. Osim toga, Zakupnik će predati svu dokumentaciju, poglavito izvedbene nacрте i tlocрте, tako da ih Zakupodavac može koristiti za daljnje radove na zgradi. -----

15.6. Zakupnik se obvezuje zamijeniti sve oštećene staklene ploče ugrađene u Predmet zakupa, a posebno one u izlozima i

Schaufenstern, Geschäftstüren usw., auf eigene Kosten und unverzüglich durch gleichwertige Scheiben zu ersetzen. Unterlässt der Pächter dies, so ist der Verpächter berechtigt, die Verglasungsarbeiten auf Kosten des Pächters ausführen zu lassen.

16. Instandhaltungspflicht und Haftung des Pächters

16.1 Der Pächter ist verpflichtet, alle Verbesserungen, Renovierungen und Reparaturen, die der Verschönerung dienen, sowie Wartungsarbeiten am Pachtobjekt auf eigene Kosten durchzuführen. Dies umfasst auch die Reparatur und Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit sie ausschließlich dem Pachtobjekt dienen.

16.2 Der Pächter haftet dem Verpächter gegenüber für alle Schäden, die nach dem Zeitpunkt der Übernahme des Pachtobjektes (Teil B, Punkt 4) durch den Pächter, seine Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten und Familienmitglieder oder durch Dritte, die im Namen des Pächters oder der oben genannten, vom Pächter benannten Personen handeln, verursacht werden. Diese Haftung, mit Ausnahme der durch Kunden verursachten Schäden, ist nicht ausdrücklich auf das Pachtobjekt allein beschränkt, sondern gilt unabhängig vom Verschulden des Schadensverursachers für alle Einrichtungen und Bereiche des Einkaufszentrums.

16.3 Der Pächter haftet dem Verpächter gegenüber auch für alle Schäden, die bei der Anlieferung oder Abholung von Waren durch eigene Fahrzeuge oder Fahrzeuge von Dritte verursacht werden, wenn diese Schäden über die normale Abnutzung hinausgehen.

16.4 Der Pächter ist verpflichtet, alle in Teil B, Punkte 16.2 und 16.3 genannten Schäden unverzüglich dem ZVS anzuzeigen; im Falle einer verspäteten Anzeige haftet der Pächter für jeden dadurch entstehenden weiteren Schaden. Weiters ist der Pächter

na poslovnim vratima itd., na vlastiti trošak i bez odlaganja, i to s pločama koje su jednake vrijednosti. U slučaju da Zakupnik to ne učini, Zakupodavac ima pravo izvršiti staklarske radove o trošku Zakupnika.

16. Zakupnikova obveza održavanja i odgovornost s tim u svezi

16.1 Zakupnik se obvezuje izvesti sva poboljšanja, obnove i popravke namijenjene ukrašavanju, kao i radove održavanja Predmeta zakupa o svom trošku. To će također uključivati popravak i održavanje linija za opskrbu i zbrinjavanje otpada, pod uvjetom da isključivo služe Predmetu zakupa.

16.2 Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svu štetu koja nastane nakon što je preuzeo Predmet zakupa (Dio B, Točka 4.), a koju je prouzročio Zakupnik, njegovi radnici, kupci, dobavljači i članovi obitelji ili treće osobe koje djeluju u ime Zakupnika ili gore navedenih osoba koje je imenovao Zakupnik. Ova odgovornost, osim za štetu koju su prouzročili kupci, nije izričito ograničena na Predmet zakupa isključivo, već se, bez obzira na krivnju onoga tko je uzrokovao štetu, primjenjuje na sve objekte i dijelove Trgovačkog centra.

16.3 Zakupnik također odgovara Zakupodavcu za svu štetu koja je uzrokovana tijekom dostave ili preuzimanja robe, bilo po Zakupnikovim vlastitim bilo po vozilima trećih strana, ukoliko takva šteta nadilazi uobičajeno habanje i trošenje.

16.4 Zakupnik je dužan odmah obavijestiti UTC o svim štetama navedenim u Dijelu B, Točkama 16.2. i 16.3.; u slučaju zakasnele obavijesti, Zakupnik će biti odgovoran za bilo koju daljnju štetu koja proizađe iz toga. Osim toga, Zakupnik je dužan poduzeti

verpflichtet, unverzüglich Maßnahmen zur Eindämmung solcher Schäden zu ergreifen. --

neposredne korake kako bi se takva šteta ograničila. -----

16.5 Der Pächter ist verpflichtet, den von ihm zu vertretenden Schaden unverzüglich zu beheben, andernfalls wird der Verpächter diesen Schaden nach vorheriger schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung auf Kosten des Pächters beheben lassen. Bei Gefahr in Verzug entfällt die schriftliche Mahnung und Fristsetzung.-----

16.5. Zakupnik je dužan odmah popraviti štetu za koju je odgovoran, inače će Zakupodavac, uz prethodnu pisanu opomenu i davanje dodatnog roka za ispunjenje, popraviti tu štetu o trošku Zakupnika. U slučaju neposredne opasnosti, ne primjenjuju se pisana opomena i postavljanje dodatnog roka. -----

17. Wiederaufbau -----

17. Obnova -----

17.1 Werden das Einkaufszentrum, das Pachtobjekt oder die Ausstattung/gemeinsam genutzte Einrichtungen durch Feuer oder einen anderen außerordentlichen Zufall ganz oder teilweise zerstört oder beschädigt, so endet dieser Pachtvertrag nur, wenn der Verpächter erklärt, dass er keinen Wiederaufbau durchführen kann. Der Verpächter ist verpflichtet, eine solche Erklärung innerhalb von 12 Monaten abzugeben, andernfalls gilt der Pachtvertrag als beendet. -----

17.1. Ukoliko su Trgovački centar, Predmet zakupa ili oprema/zajednički dijelovi u cijelosti ili djelomično uništeni ili oštećeni požarom ili kojim drugim izvanrednim slučajem, ovaj Ugovor o zakupu prestaje samo ukoliko Zakupodavac izjavi da ne može izvršiti rekonstrukciju. Zakupodavac se obvezuje dati takvu izjavu u roku od 12 mjeseci, inače se smatra da je ovaj Ugovor o zakupu raskinut. -----

Ist die Nutzung des beschädigten oder zerstörten Pachtobjektes nicht mehr möglich, ruht die Verpflichtung des Pächters zur Pachtzinszahlung ab dem auf den Tag des Schadenseintritts folgenden Tag. Bei teilweiser Zerstörung oder Beschädigung wird die Verpflichtung zur Pachtzinszahlung anteilig im Verhältnis zum Ausmaß der nicht möglichen Nutzung der Räumlichkeiten gemindert. Nach Abschluss des Wiederaufbaus gelten die Bestimmungen über die Übergabe und Zahlung analog.-----

U slučaju da korištenje oštećenog ili uništenog Predmeta zakupa više nije moguće, obveza Zakupnika za plaćanje zakupnine se suspendira od dana koji slijedi danu na koji je nastupila šteta. U slučaju djelomičnog uništenja ili oštećenja, obveza plaćanja zakupnine se smanjuje razmjerno opsegu nemogućnosti korištenja poslovnog prostora. Po završetku rekonstrukcije, odredbe koje se odnose na primopredaju i plaćanje primjenjuju se analogno. -----

17.2 Hat der Verpächter Betriebsunterbrechungen des Einkaufszentrums, aus welchen Gründen auch immer, nicht zu vertreten, so bleibt die Zahlung des Pachtzinses davon unberührt, sofern diese Unterbrechung innerhalb angemessener Zeit behoben werden kann. ---

17.2. U slučaju da Zakupodavac nije iz bilo kojeg razloga odgovoran za prekide poslovanja Trgovačkog centra, to neće utjecati na plaćanje zakupnine, pod uvjetom da se takav prekid može ukloniti u razumnom roku. -----

17.3 Schadenersatz kann der Pächter nur in den in

17.3. Zakupnik ima pravo zahtijevati naknadu

Teil B, Punkt 17.1 und 17.2 genannten Fällen nur im Rahmen von Teil B, Punkt 21.1 verlangen. Andere Rechte können vom Pächter nur ausgeübt werden, wenn der Verpächter für die Betriebsunterbrechung verantwortlich ist. -----

štete samo u slučajevima navedenim u Dijelu B, Točkama 17.1. i 17.2., samo u opsegu Dijela B, Točke 21.1. Zakupnik ima pravo ostvarivati druga prava samo ukoliko je Zakupodavac odgovoran za prekid poslovanja. -----

18. Bauliche Erweiterungen und Veränderungen durch den Verpächter-----

18. Građevna proširenja i izmjene izvedene po Zakupodavcu-----

18.1 Der Verpächter ist berechtigt, ohne Zustimmung des Pächters bauliche Veränderungen am Einkaufszentrum oder an den gepachteten Räumlichkeiten vorzunehmen. Dies gilt im Besonderen bei Gefahr in Verzug und bei der notwendigen Beseitigung von Schäden. -----

18.1. Zakupodavac ima pravo izvesti strukturne izmjene na Trgovačkom centru ili zakupljenim površinama bez odobrenja Zakupnika. Ovo se osobito primjenjuje u slučaju neposredne opasnosti kao i u slučajevima gdje je nužno otkloniti štetu. -----

18.2 Der Verpächter behält sich - auch ohne Zustimmung des Pächters - das Recht vor, Anbauten und Erweiterungen aller Art zu errichten, bestehende Einrichtungen zu verlegen, zu entfernen oder anderweitig zu nutzen, Rasenflächen aufzugeben oder neu zu begrünen sowie die Belegung der Pachteinheiten zu ändern. Mit der Unterzeichnung dieses Vertrags erklärt sich der Pächter ausdrücklich damit einverstanden, dass er erforderlichenfalls umgesiedelt wird und gegebenenfalls notwendige Nachträge zu diesem Vertrag oder einen neuen Vertrag abschließt. -----

18.2. Zakupodavac pridržava pravo - čak i bez Zakupnikova odobrenja - izgraditi dodatke i proširenja svih vrsta, premjestiti postojeće objekte, ukloniti ih ili ih koristiti za druge svrhe, napustiti ili ponovo urediti zelene površine te promijeniti popunjenost iznajmljenih jedinica. Potpisivanjem ovog Ugovora Zakupnik izjavljuje izričitu suglasnost da bude premješten u slučaju potrebe te da će u takvom slučaju potpisati sve potrebne anekse ovom Ugovoru ili zaključiti novi ugovor. -----

18.3 Für die Erhaltung, bauliche Veränderungen und für die baulichen Erweiterungen ist der Pächter verpflichtet, die entsprechenden Räumlichkeiten zugänglich zu halten, d.h. er hat kein Recht, die notwendigen Arbeiten zu behindern oder zu verzögern. -----

18.3. U svrhu održavanja, strukturnih promjena i za strukturna proširenja, Zakupnik se obvezuje zadržati odgovarajuće prostorije dostupnim, tj. neće imati pravo ometati ili odugovlačiti potrebne radove. -----

18.4 Der Verpächter ist verpflichtet, diese Arbeiten unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf die Pächter und deren Pachteinheiten durchzuführen, so dass der reguläre Betrieb nicht gestört wird. Der Pächter ist jedoch nicht berechtigt, Schadenersatz oder Pachtzinsminderung zu fordern. -----

18.4. Zakupodavac se obvezuje izvesti te radove uzimajući u najvećoj mogućoj mjeri u obzir zakupnike i njihove zakupljene jedinice, tako da redovito poslovanje ne bude ometano. Međutim, Zakupnik neće imati pravo tražiti naknadu štete ili smanjenje zakupnine. -----

18.5 Sofern dies für Zwecke eines Neubaus, Umbaus oder zur Vornahme von Verbesserungen erforderlich ist, vereinbaren die Parteien und stimmt der Pächter ausdrücklich zu, dass der Verpächter berechtigt ist, den Vertrag gemäß Teil B, Punkt 12 zu kündigen. In einem solchen Fall kann der Pächter daraus keine Ansprüche, insbesondere nicht auf Schadenersatz oder das Recht auf Ersatzbeschaffung, ableiten.----

19. Zugang zum Pachtobjekt -----

Der Verpächter bzw. die von ihm beauftragten Personen, sind berechtigt, das Pachtobjekt jederzeit während der Geschäftszeiten zu betreten. Der Pächter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass der Zugang zu der zum Pachtobjekt gehörenden Räumlichkeiten auch während seiner Abwesenheit, insbesondere bei Gefahr im Verzug, möglich ist. Unter Berücksichtigung des Vorstehenden ist der Pächter verpflichtet, einen Satz Schlüssel für das Pachtobjekt bei der ZVS zu hinterlegen. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, so haftet er für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass ein Betreten seiner Räumlichkeiten nicht ermöglicht wurde.-----

20. Zentrale Verwaltungsstelle (ZVS), Gemeinsame Aufgaben im Einkaufszentrum

20.1 Der Verpächter ist berechtigt, einen Dritten zur Vertretung der ZVS zu bevollmächtigen. Somit ist der Verpächter berechtigt, seine sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Verantwortlichkeiten im Zusammenhang mit der Leitung des Einkaufszentrums auf diese Drittpartei zu übertragen. Der Pächter erteilt hiermit seine ausdrückliche Zustimmung zu den vorstehenden Ausführungen. -----

20.2 Die Absicht dieser Bestimmung besteht darin, eine reibungslose Verwaltung für alle Pächter im Einkaufszentrum zu gewährleisten sowie einen gemeinsamen Geschäftszweck, die Qualitätsstandards und den Charakter des gesamten

18.5. Ugovorne strane su suglasne i Zakupnik daje izričitu suglasnost da Zakupodavac ima pravo, u mjeri u kojoj je to potrebno zbog novogradnje, rekonstrukcije ili drugih radova vezanih za poboljšanje, raskinuti ovaj Ugovor u skladu s Dijelom B, Točkom 12. Zakupnik u takvom slučaju ne može zahtijevati nikakva prava, posebice na nadoknadu bilo kakve štete ili pravo na zamjenski prostor. -----

19. Pristup Predmetu zakupa -----

Zakupodavac, odnosno osobe ovlaštene od Zakupodavca imaju pravo pristupiti Predmetu zakupa u bilo koje vrijeme tijekom radnog vremena. Zakupnik je dužan osigurati da pristup prostorijama koje pripadaju Predmetu zakupa bude moguć i za vrijeme odsutnosti Zakupnika, osobito u slučaju neposredne opasnosti. S obzirom na gore navedeno, Zakupnik je dužan pohraniti jedan set ključeva Predmeta zakupa kod UTC-a. Ukoliko Zakupnik propusti udovoljiti ovoj obvezi, smatrat će se odgovornim za svu štetu koja nastane zbog toga što pristup prostorijama nije bio omogućen. -----

20. Uprava trgovačkog centra (UTC), zajedničke dužnosti u Trgovačkom centru -----

20.1. Zakupodavac ima pravo ovlastiti treću osobu da zastupa UTC. Dakle, Zakupodavac ima pravo prenijeti na tu treću stranku svoje dužnosti i odgovornosti iz ovog Ugovora u svezi s upravljanjem Trgovačkim centrom. Zakupnik ovime daje izričitu suglasnost za gore navedeno. -----

20.2. Namjera ove odredbe je osigurati nesmetano upravljanje za sve zakupce Trgovačkog centra te postići i osigurati zajedničku poslovnu svrhu, standarde izvrsnosti i karakter cijelog Trgovačkog centra. -----

daje
ima
zbog
rugi
ovaj
12.
nože
na
na
ne od
metu
adnog
iti da
metu
tnosti
redne
deno,
učeva
upnik
će se
zbog
bio
ničke
obu
ima
voje
a u
om.
za
rati
pce
rati
rde
kog

	Einkaufszentrums zu erreichen und zu sichern.-----		----- -----
20.3	Zu diesen gemeinsamen Pflichten gehören insbesondere:-----	20.3.	Takve zajedničke dužnosti uključuju posebice:-----
20.3.1	Werbe- und Verkaufskampagnen:----- Werbung wird vom Verpächter gemäß Teil B, Punkt 25 im Rahmen des Werbebudgets des Einkaufszentrums durchgeführt.-----	20.3.1.	Reklamne i prodajne kampanje:----- Oglašavanje će provoditi Zakupodavac u skladu s Dijelom B, Točkom 25. u okviru proračuna za oglašavanje Trgovačkog centra.
20.3.2	Vertretung:----- Der Verpächter vertritt das Einkaufszentrum gegenüber Dritten.-----	20.3.2.	Zastupanje:----- Zakupodavac zastupa Trgovački centar u odnosu prema trećim osobama.-----
21.	Versicherungen, Haftung des Verpächters -----	21.	Osiguranja, odgovornost Zakupodavca -----
21.1	Schadenersatzansprüche stehen dem Pächter nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Verpächters zu. Die Schadenersatzpflicht des Verpächters gegenüber dem Pächter ist ferner auf solche Schäden begrenzt, mit deren Entstehung typischerweise gerechnet werden musste, wobei Ansprüche auf Ersatz von entgangenem Gewinn sowie von indirekten oder Folgeschäden ausgeschlossen sind.-----	21.1.	Zakupnik ima pravo zahtijevati naknadu štete jedino u slučaju namjere ili grubog nehaja Zakupodavca. Obveza Zakupodavca da obešteti Zakupnika je dodatno ograničena na takve štete koje se mogu uobičajeno očekivati te su zahtjevi u vezi gubitka zarade i neizravnu ili posljedičnu štetu isključeni.----- -----
21.2	Darüber hinaus ist der Pächter nur dann berechtigt, Schadenersatz wegen eines Mangels des Pachtobjektes zu verlangen, wenn es sich um einen wesentlichen Mangel handelt oder wenn sich der Mangel auf eine ausdrücklich vereinbarte Beschaffenheit bezieht.-----	21.2.	Osim toga, Zakupnik ima pravo samo potraživati odštetu u vezi s nedostatkom Predmeta zakupa, ako je takav nedostatak bitan ili ako se takav nedostatak odnosi na posebno ugovorenu kvalitetu.----- -----
21.3	Der Verpächter ist verpflichtet, das Gebäude des Einkaufszentrums auf Kosten des Pächters (Betriebskosten gemäß Teil B, Punkt 6.1.2) in ausreichendem Umfang gegen Brandgefahr zu versichern. Darüber hinaus kann der Verpächter nach seinem Ermessen das Gebäude des Einkaufszentrums auf Kosten der Pächter gegen Rohrbruchschäden, Glasbruch und Sturmschäden versichern. Der Umfang der Deckung richtet sich nach den jeweiligen Allgemeinen Versicherungsbedingungen.-----	21.3.	Zakupodavac se obvezuje osigurati, o trošku Zakupnika (Operativni troškovi temeljem Dijela B, Točke 6.1.2.), zgradu Trgovačkog centra, u dovoljnoj mjeri od rizika požara. Nadalje Zakupodavac može, po svom nahođenju, osigurati zgradu Trgovačkog centra o trošku zakupaca od štete uzrokovane pucanjem cijevi, lomom stakla i oluje. Opseg pokrivenosti se određuje odgovarajućim općim uvjetima osiguranja.----- -----

21.4 Der Verpächter haftet nicht für Schäden, die durch Feuer, Rohrbrüche, Diebstahl oder Emissionen an beweglichen Sachen des Pächters (Einrichtungsgegenstände, Waren usw.) oder getätigten Investitionen (wie abgehängte Decken, Eingänge, Bodenbeläge usw.) verursacht werden, gleichgültig welcher Art die Ursache und welchen Umfangs diese Einwirkungen sind.-----

21.5 Der Pächter ist verpflichtet, seine Mobilien (einschließlich der installierten Ausrüstung) gegen Feuer, Rohrbruchschäden und zivilrechtliche Haftung bei einer kroatischen Versicherungsgesellschaft zu versichern. Auf Verlangen des Verpächters hat der Pächter auch eine Kopie einer gültigen Versicherungspolizze vorzulegen (das Original muss zur Einsichtnahme verfügbar sein).-----

22. **Portalgestaltung und Werbeausstattung -----**

22.1 Zum Erscheinungsbild der im Inneren des Einkaufszentrums befindlichen Gehwege (im Folgenden als „Mall“ bezeichnet) tragen das Portal des Pächters, das Teil der gemeinsamen Anbindung der Geschäfte an die Mall-Fläche (einschließlich des Eingangsbereichs des Geschäfts und des weiteren direkten Bereichs bis zu einer Länge von drei Metern im Inneren des Geschäfts) ist, sowie die Innenseite aller Glasflächen oder Schaufenster, die einen Teil der Außenfront des Gebäudes des Einkaufszentrums darstellen, bei. Das Portal stellt einen wichtigen Aspekt für die Gestaltung des Geschäfts des Pächters sowie die Attraktivität des Einkaufsbereichs des Einkaufszentrums dar. Die Gestaltung und das Erscheinungsbild des Portals liegen daher nicht nur im Interesse des Einkaufszentrums und des Pächters, sondern auch im gemeinsamen Interesse aller Pächter des Einkaufszentrums. Der Pächter hat das Portal auf eigene Kosten (entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung) zu gestalten und spätestens zwei Wochen vor Eröffnung

21.4. Zakupodavac nije odgovoran za štetu nastalu uslijed požara, pucanja cijevi, krađe ili emisija na pokretnoj imovini Zakupnika (dijelovima opreme, robi itd.) ili na ulaganjima (kao što su spuštene stropovi, ulazi, podne obloge itd.), bez obzira na vrstu uzroka i opseg takvih štetnih djelovanja.-----

21.5. Zakupnik se obvezuje osigurati svoju pokretnu imovinu (uključujući ugrađenu opremu) od požara, pucanja cijevi i od građansko-pravne odgovornosti, osiguranjem zaključenim s hrvatskim osiguravajućim društvom. Na zahtjev Zakupodavca, Zakupnik se obvezuje dostaviti presliku valjane police osiguranja (original mora biti na raspolaganju na uvid).-----

22. **Oblikovanje portala i reklamna oprema-----**

22.1. Portal Zakupnika, koji je dio uobičajenih veza između trgovina na trgovačkom hodniku (uključujući ulazni prostor trgovine i daljnje direktno područje do duljine od tri metra unutar trgovine), kao i unutarnja strana svih staklenih površina ili izloga trgovina koji predstavljaju dio vanjske fronte zgrade Trgovačkog centra, svi doprinose izgledu hodnika unutar trgovačkog centra (dalje u tekstu: Mall). Portal predstavlja važan aspekt dizajna lokala Zakupnika, kao i privlačnosti trgovačkog dijela Trgovačkog centra. Stoga dizajn i izgled portala nisu samo u interesu Trgovačkog centra i Zakupnika, već su i od zajedničkog interesa svih zakupnika u Trgovačkom centru. Zakupnik se obvezuje urediti portal o svom vlastitom trošku (u skladu s opisom izgradnje i opreme) te ga dovršiti najmanje dva tjedna prije otvaranja njegovog lokala, uzimajući u obzir zahtjeve Zakupodavca. Zakupnik se obvezuje pribaviti sve potrebne javnopravne i druge dozvole o svom vlastitom trošku. Najmanje 4 tjedna prije izdavanja naloga za izvršenje građevnih mjera, Zakupnik se obvezuje dostaviti Zakupodavcu ili

seines Geschäftes unter Berücksichtigung der Anforderungen des Verpächters fertigzustellen. Der Pächter muss alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen und sonstigen Genehmigungen auf eigene Kosten einholen. Spätestens 4 Wochen vor Beauftragung der Durchführung der Baumaßnahmen hat der Pächter dem Verpächter oder dem von ihm beauftragten Architekten die erforderlichen Unterlagen (insbesondere endgültige Ausführungspläne und Pläne für die Bauschutzwände während der Errichtungsphase) vorzulegen, die noch Raum für Änderungen lassen (die Gestaltung der Innenseite der Glasflächen oder der Schaufenster, die Teil der äußeren Gebäudefront des Einkaufszentrums sind, wird nur in Ausnahmefällen genehmigt); bei der Ausführung sind auch eventuelle Änderungswünsche des Verpächters, insbesondere aufgrund der vereinbarten Bau- und Ausstattungsbeschreibung, zu berücksichtigen. Dem Verpächter dürfen aus der Errichtung jedoch keine Kosten entstehen.

Der Pächter hat für die Bauarbeiten am Portal auf eigene Kosten eine hochwertige Bauschutzwand, inklusive einer vom Verpächter freizugebenden Gestaltung, zu errichten (entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Sollte der Pächter das Portal nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der vom Verpächter genehmigten Form errichtet haben, hat der Pächter dem Verpächter eine Vertragsstrafe in Höhe von 3 Mindestmonatspachtzinsen zu zahlen; darüberhinausgehende Ansprüche des Verpächters aus diesem Titel bleiben unberührt. Darüber hinaus ist der Verpächter nach einer Nachfrist von 30 Tagen berechtigt, auf Kosten des Pächters alle erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung des Vertragszustandes zu ergreifen und/oder solche Arbeiten an Dritte (Ersatzunternehmer) zu vergeben.

Die Bestimmungen von Teil B, Punkt 22.1 (mit Ausnahme der 2-Wochen-Frist zur Fertigstellung der Arbeiten vor Inkrafttreten

njegovom ovlaštenom arhitektu zahtijevanu dokumentaciju (posebice konačne provedbene planove i planove za zaštitne pregrade tijekom faze izgradnje), koji još uvijek ostavljaju prostora za izmjene (dizajn unutarnje strane staklenih površina ili izloga lokala koji čine sastavni dio vanjske fronte zgrade Trgovačkog centra odobravaju se samo u izuzetnim slučajevima); u tijeku implementacije uzet će se u obzir također i eventualni zahtjevi Zakupodavca za izmjenama, posebice onima koje se temelje na dogovorenom opisu izgradnje i opreme. Međutim, Zakupodavac neće imati nikakvih troškova temeljem takve izgradnje.

Zakupnik se obvezuje o vlastitom trošku podići visokokvalitetni zaštitni zid za potrebe građevinskih radova na portalu, uključujući dizajn koji je odobrio Zakupodavac (prema opisu izgradnje i opreme).

Ako Zakupnik ne uredi portal, ili ga ne uredi na vrijeme ili u obliku koji je odobrio Zakupodavac, Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu platiti ugovornu kaznu u iznosu od 3 Minimalne mjesečne zakupnine; svi daljnji zahtjevi Zakupodavca s te osnove ostaju neizmijenjeni. Nadalje, nakon dodatnog roka od 30 dana, Zakupodavac ima pravo poduzeti sve potrebne mjere kako bi uspostavio ugovorno stanje o trošku Zakupnika i/ili naložiti izvedbu takvih radova trećim osobama (zamjenskim izvođačima).

Odredbe Dijela B, Točke 22.1. (uz iznimku 2-tjednog roka za dovršenje radova prije nego Ugovor o zakupu stupi na snagu) primjenjuju

des Pachtvertrags) gelten sinngemäß auch für bereits vom Verpächter freigegebene Änderungen des Portals oder von Teilen davon.-----

22.2 Der Pächter ist berechtigt, unter Berücksichtigung der Bestimmungen in der Hausordnung (Teil B, Punkt 26) Werbung und Wegweiser innerhalb seiner Pachtfläche anzubringen.-----

22.3 Die Verwendung der Außenflächen des Pachtobjektes ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verpächters gestattet. ----

23. Betriebskennziffern-----

Der Pächter ist verpflichtet, die folgenden Betriebskennziffern täglich aufzuzeichnen und sie dem Verpächter bis zum fünften Tag des Folgemonats zum Zwecke eines vertraulichen internen Vergleichs der Geschäftsleistung über das vom Verpächter vorgegebene Internetportal mitzuteilen. Für den Fall, dass die ZVS eine tägliche Offenlegung verlangen sollte, ist der Pächter verpflichtet, folgende Daten täglich zu übermitteln: -----

- Bruttoumsatz, zusammen mit den jeweiligen Mehrwertsteuerbeträgen, einschließlich der Aufteilung des Umsatzes in solche, die sich aus Umsätzen ergeben, die (i) direkt im Shop, (ii) über Online-Verkäufe, die im Shop im Einkaufszentrum initiiert wurden, (iii) aus Click & Collect-Transaktionen, die im Shop im Einkaufszentrum abgeschlossen werden, generiert wurden; -----
- Anzahl der Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigten, -----
- Anzahl der Kunden (Kassenbelege).-----

24. E-Mail, Internet, Bankomat- und Kreditkarte, Kundenkarte, Gutscheinzahlungssystem-----

24.1 Der Pächter verpflichtet sich, in seinem Pachtobjekt einen Internet- und E-Mailanschluss einzurichten, der in der Lage ist,

se na odgovarajući način na sve izmjene na portalu ili njegovim dijelovima koji su već odobreni od strane Zakupodavca. -----

22.2. Zakupnik ima pravo organizirati oglašavanje i oznake smjera unutar njegove zakupljene površine, uzimajući u obzir odredbe kućnog reda (Dio B, Točka 26.).-----

22.3. Raspolaganje vanjskim površinama Predmeta zakupa dopušteno je isključivo temeljem izričitog odobrenja Zakupodavca.--

23. Pokazatelji poslovanja-----

Zakupnik se obvezuje bilježiti sljedeće pokazatelje poslovanja na dnevnoj osnovi te ih dostaviti putem internetskog portala kojeg odredi zakupodavac do 5.-og (petog) dana sljedećeg mjeseca Zakupodavcu u svrhe povjerljive interne poslovne usporedbe uspješnosti poslovanja. Za slučaj da UTC zahtijeva otkrivanje na dnevnoj bazi, Zakupnik se obvezuje dostavljati na dnevnoj bazi sljedeće podatke:-----

- bruto promet, zajedno s odgovarajućim iznosima poreza na dodanu vrijednost, uključujući podjelu prometa prema tome je li nastao (i) izravno u lokalu, (ii) putem internet prodaja koje su započete u lokalu u Trgovačkom centru, (iii) od click&collect transakcija koje su dovršene u lokalu u Trgovačkom centru;-----
- broj radnika na puno i na skraćeno radno vrijeme-----
- broj kupaca (blagajnički računi)-----

24. E-mail, internet, bankomat i kreditna kartica, kartica vjernosti, sustav plaćanja vrijednosnim bonovima-----

24.1. Zakupnik se obvezuje postaviti u svoj Predmet zakupa internet i e-mail vezu koja će omogućiti prikazivanje podataka u PDF

Dateien im PDF-Format anzuzeigen. Alle Nachrichten des Verpächters gelten als zugestellt, wenn sie vom Verpächter in die Mailbox des Pächters, an die sie zugestellt wurden, geschickt werden. Der Verpächter ist berechtigt, Finanzberichte per E-Mail, Intranet oder Internet zu verlangen. -----

24.2

Falls der Verpächter eine vollständige Ausstattung des Einkaufszentrums mit automatischen Bankterminals und/oder Lesegeräten für Kreditkarten oder anderen POS-Terminals vorgesehen hat, verpflichtet sich der Pächter, auf eigene Kosten die entsprechende technische Ausstattung zu erwerben, die auch folgende Zahlungsmöglichkeiten bietet: -----

für automatische Bankterminals: -----

bargeldlose Zahlungen mit Bankkarte, Quick-Funktion, Karten mit Gutscheinen, E-Cash und alle zukünftig angebotenen Funktionen (z.B. kontaktlose Zahlung über Systeme wie NFC, Apple Pay, etc.) -----

für Kreditkarten: -----

die drei häufigsten Kreditkarten auf der Grundlage der vom Verpächter zur Verfügung gestellten Daten. -----

Sollten künftig andere POS-Terminals für bargeldlose Zahlungen verwendet werden, verpflichtet sich der Pächter, sein Geschäft nach den Anweisungen des Verpächters mit solchen POS-Terminals auszustatten und die vom Verpächter vorgesehenen Zahlungsmöglichkeiten anzubieten. -----

24.3

Falls der Verpächter die Einführung eines Zahlungssystems (wie Geschenkgutscheine, Gutscheine, Vorauszahlungskarten, E-Cash, Zahlung mit Mobiltelefonen, andere elektronische Gutscheinsysteme usw.) vorgesehen hat, verpflichtet sich der Pächter, solche Zahlungen im Rahmen des akzeptierten Systems ohne Abzüge zu akzeptieren. Der Pächter hat keinen Anspruch auf Rückerstattung von Ausgaben oder Zahlungen für die erbrachte

formatu. Sve poruke koje pošalje Zakupodavac, smatraju se dostavljenima kada ih Zakupodavac pošalje u mail-box Zakupnika kome su dostavljene. Zakupodavac ima pravo zahtijevati financijska izvješća putem e-mail-a, intraneta ili interneta. -----

24.2.

Ukoliko je Zakupodavac predvidio da Trgovački centar bude u cijelosti opremljen automatskim bankovnim terminalima i/ili čitačima kreditnih kartica ili drugim POS terminalima, Zakupnik se obvezuje pribaviti o svom vlastitom trošku odgovarajuću tehničku opremu, nudeći također sljedeće mogućnosti plaćanja: -----

za automatske terminale banaka: -----

bezgotovinsko plaćanje s bankovnom karticom, quick-function, kartice s kuponima, e-gotovina i sve funkcije koje se mogu ponuditi u budućnosti (npr. beskontaktno plaćanje putem sustava kao npr. NFC, Apple Pay itd.) -

za kreditne kartice: -----

tri najfrekventnije kreditne kartice temeljem podataka koje je dostavio Zakupodavac. -----

Ukoliko bi se u budućnosti koristili drugi POS terminali za bezgotovinska plaćanja, Zakupnik se obvezuje opremiti svoj lokal s takvim POS terminalima u skladu s instrukcijama Zakupodavca te ponuditi mogućnosti plaćanja koje predvidi Zakupodavac. -----

24.3.

Ukoliko je Zakupodavac predvidio uvođenje sustava plaćanja (kao što se poklon bonovi, kuponi, kartice s prethodno uplaćenom vrijednošću, e-gotovina, plaćanje putem mobilnih telefona, drugi sustavi elektronskih kupona, itd.), Zakupnik se obvezuje prihvatiti takva plaćanja unutar prihvaćenog sustava bez odbijanja. Zakupnik nema pravo na povrat izdataka ili plaćanja u svezi s prihvaćanjem kupona koje je uzeo u račun. -

Dienstleistung im Zusammenhang mit der
Annahme von Gutscheinen als
Inzahlungnahme.-----

24.4 Gebühren für die Zahlung mit
Gutscheinzahlungssystem -----

Für die Rückeinlösung von Gutscheinen des
Pächters bei dem Verpächter, ist der
Verpächter berechtigt, ein Disagio von 2 % des
Wertes der rückeingelösten Gutscheine
einzubehalten, mindestens jedoch EUR 2,00 je
Rückeinlösungsvorgang. -----

Läuft die Einlösung von Gutscheinen über
einen vom Verpächter ausgewählten
Dienstleister, werden die Gebühren für solche
Transaktionen nach den marktüblichen Tarifen
des Dienstleisters berechnet. -----

25. Werbung -----

Die Werbung für das Einkaufszentrum wird
durch den Verpächter durchgeführt. -----

25.1 Der Pächter verpflichtet sich, ab dem Monat
des Pachtbeginns einen Marketingbeitrag im
Voraus zu entrichten, der sich wie folgt
zusammensetzt: -----

25.1.1 aus einem monatlichen Beitrag gemäß Teil A,
Punkt 3.1.a pro Quadratmeter gepachteter
Räumlichkeiten gemäß Teil A, Punkt 1.1 -----

25.2 Die Anpassung des Marketingbeitrags gemäß
Teil B, Punkt 25.1 erfolgt im gleichen
Verhältnis wie vom Staatlichen Statistikamt
Kroatien, veröffentlichte
Verbraucherpreisindex 2022 (die
Basisindexzahl gemäß Teil A, Punkt 2.2, Teil
A, Punkt 2.3 und Teil B, Punkt 5.3 gilt
sinngemäß). -----

25.3 Der Verpächter wird die genannten
Marketingbeiträge ausschließlich für
Werbung für das Einkaufszentrum (z.B.
Medienwerbung, Verkaufsförderung,
Werbekampagnen, Parkplatzzuschüsse
(Zuschuss des Verpächters zum Ausgleich

24.4. Provizije za plaćanje kuponskim sustavom
plaćanja -----

Za unovčenje Zakupnikovih bonova kod
Zakupodavca, Zakupodavac ima pravo zadržati
odbitak u iznosu od 2% vrijednosti unovčenog
bona, međutim ne manje od 2,00 EUR po
proceduri unovčenja. -----

Ukoliko se postupak unovčenja bonova odvija
kroz jednog od pružatelja usluga kojeg je
izabrao Zakupodavac, provizija za takve
transakcije se naplaćuje u skladu s tarifom
pružatelja usluga uobičajenom na tržištu. -----

25. Oglašavanje -----

Zakupodavac provodi oglašavanje Trgovačkog
centra. -----

25.1. Zakupnik se obvezuje plaćati unaprijed
počev od mjeseca u kojem nastupi dan
početka zakupa, doprinos za marketing koji
se sastoji od: -----

25.1.1. dodatka u skladu s Dijelom A, Točkom 3.1.a
po m² zakupljene površine u skladu s Dijelom
A, Točkom 1.1. -----

25.2. Doprinosi u skladu s Dijelom B, Točkom 25.1.
prilagođavaju se u istom omjeru kao i Indeks
potrošačkih cijena 2022. objavljen po
"Državnom zavodu za statistiku Republike
Hrvatske" (osnovni indeks u skladu s Dijelom
A, Točkom 2.2., Dijelom A, Točkom 2.3. i
Dijelom B, Točkom 5.3. primjenjuje se
analogno). -----

25.3. Zakupodavac se obvezuje utrošiti navedeni
doprinos za marketing isključivo na
oglašavanje Trgovačkog centra (kao što su
oglašavanje u medijima, prodajne
promocije, promotivne kampanje, doprinosi
za parking (potpora Zakupodavca za

negativer Ergebnisse des Parkplatzbetriebs),
Veranstaltungen, sonstige
Öffentlichkeitsarbeit verwenden.

25.4 Ungeachtet dessen verpflichtet sich der Pächter, seine innerhalb des Einkaufszentrums ausgeübte Tätigkeit in mindestens gleichem Umfang selbständig zu bewerben. Der Pächter muss auf Verlangen halbjährlich (zum 30. Juni und 31. Dezember) einen schriftlichen Nachweis über diese Mindestwerbeausgaben vorlegen. Kann kein schriftlicher Nachweis über diesen Mindestwerbeaufwand erbracht werden, so hat der Pächter zugunsten des Werbebudgets des Einkaufszentrums eine Werbegebühr in gleicher Höhe zu entrichten.

Werbeaufwendungen im Sinne des vorstehenden Absatzes werden nur dann als solche anerkannt, wenn sie sich auf das Einkaufszentrum beziehen, in dem sich das Pachtobjekt befindet, und wenn sie für Werbeaktivitäten wie Werbung in Print- und Rundfunkmedien, Online-Werbung, Social-Media, Digi-Screen, Online-Plattformen Werbung durch Flugblätter usw. getätigt werden. Werbeaktivitäten wie Kundenbetreuung, Preisnachlässe, Dekorationen und dergleichen sind nicht eingeschlossen.

25.5 Der Verpächter ist Inhaber des Logos des Einkaufszentrums. Alle Pächter sind berechtigt und verpflichtet, während der Laufzeit dieses Vertrags das Logo des Einkaufszentrums zu Werbezwecken zu verwenden.

25.6 Zum Zwecke der Koordination hat der Pächter den Verpächter rechtzeitig über seine beabsichtigten Werbemaßnahmen zu informieren. Die Werbung muss mit allen anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen in Einklang stehen und darf die Interessen und den Ruf des Verpächters nicht beeinträchtigen. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Klausel hat der Pächter den

saldiranje negativnih rezultata upravljanja parkiralištem), event, druge aktivnosti odnosa s javnošću).

25.4. Bez obzira na gore navedeno, Zakupnik se obvezuje oglašavati svoju djelatnost koju obavlja u Trgovačkom centru samostalno u najmanje jednakom opsegu. Zakupnik se obvezuje, na zahtjev, dokazati pisanim dokazom ovaj minimalni trošak za oglašavanje na polugodišnjoj osnovi (na 30. lipnja i 31. prosinca). Ukoliko nije u stanju pružiti pisani dokaz o ovom minimalnom trošku za oglašavanje, Zakupnik se obvezuje platiti jednak iznos doprinosa za oglašavanje u korist proračuna za oglašavanje Trgovačkog centra.

Troškovi oglašavanja, u smislu prethodnog stavka, mogu se priznati samo kao takvi ako se odnose na Trgovački centar u kojem se nalazi Predmet zakupa i ako su napravljeni za promotivne aktivnosti kao što su oglašavanje putem tiskanih, radio i televizijskih medija, online oglašavanje, socijalne mreže, digi screen, online platforme, oglašavanje putem letaka, itd. Ne uključuju se aktivnosti oglašavanja kao što su servis za kupce, smanjenja cijena, ukrasi i slično.

25.5. Zakupodavac je nositelj logotipa Trgovačkog centra. Svi zakupci imaju pravo i dužni su, za vrijeme trajanja ovog Ugovora, koristiti logotip Trgovačkog centra za reklamne svrhe.

25.6. U svrhu koordinacije, Zakupnik se obvezuje pravovremeno obavijestiti Zakupodavca o svojim namjeranim oglašivačkim aktivnostima. Oglašavanje mora biti u skladu sa svim primjenjivim zakonskim odredbama i ne smije štetiti interesima i ugledu Zakupodavca. U slučaju kršenja ove odredbe, Zakupnik se obvezuje nadoknaditi Zakupodavcu svaku i svu štetu i troškove koji

Verpächter für alle Schäden und Kosten, die sich aus einem solchen Verstoß ergeben, zu entschädigen. -----

proizlaze iz takve povrede. -----

25.7 Der Verpächter ist berechtigt, vom Pächter die Teilnahme an Veranstaltungen oder Dekorationsaktivitäten innerhalb des Einkaufszentrums mindestens zweimal im Kalenderjahr zu verlangen. -----

Der Pächter und/oder seine Mitarbeiter im Pachtobjekt sind verpflichtet, im Rahmen der Möglichkeiten und in angemessener, für den Kunden sichtbarer Weise, an solchen Aktivitäten teilzunehmen. -----

25.7. Zakupodavac ima pravo zahtijevati od Zakupnika da sudjeluje u događajima ili aktivnostima dekoriranja u Trgovačkom centru najmanje dva puta u kalendarskoj godini. -----

Zakupnik i/ili njegovi radnici u Predmetu zakupa moraju, u okviru mogućnosti i na odgovarajući način, kako je to vidljivo kupcu, sudjelovati u takvim aktivnostima. -----

26. Hausordnung -----

Der Pächter nimmt im eigenen Namen und im Namen seiner Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden die derzeit gültige Hausordnung (Anlage 5), die der Verpächter zum Zwecke des reibungslosen Betriebsablaufs des Einkaufszentrums erlassen hat, zur Kenntnis. Der Pächter bestätigt, die gültige Fassung der Hausordnung erhalten zu haben und erklärt sich mit deren gesamten Inhalt einverstanden. Die jeweils gültige Fassung der Hausordnung des Einkaufszentrums ist ebenfalls im Verwaltungsbüro des Einkaufszentrums hinterlegt, wo sie während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums jederzeit einsehbar ist. Der Verpächter ist berechtigt, die Hausordnung, die für alle Pächter verbindlich ist, einseitig anzupassen, wenn dies aus rechtlichen Gründen erforderlich ist oder wenn der Verpächter dies für den Betrieb des Einkaufszentrums oder für eine einwandfreie Zusammenarbeit zwischen dem Verpächter und den Pächtern für notwendig und nützlich erachtet. -----

Die Hausordnung regelt insbesondere folgende Fragen in verbindlicher Weise: -----

1. Gemeinsame Geschäftszeiten, zusätzliche Öffnungszeiten der einzelnen Geschäfte, Bars und Restaurants, Service- und Veranstaltungseinrichtungen (z.B. Kino);

26. Kućni red -----

U svoje ime i u ime svojih radnika, dobavljača i kupaca, Zakupnik prima na znanje trenutno važeći Kućni red (Prilog 5) koji je Zakupodavac usvojio radi besprijekornog poslovanja u Trgovačkom centru. Zakupnik potvrđuje da je dobio valjanu verziju kućnog reda i izjavljuje da je suglasan s njegovim sadržajem u cjelini. Važeća verzija kućnog reda Trgovačkog centra također se nalazi u upravi centra, gdje je uvijek dostupna na uvid u radnom vremenu Trgovačkog centra. Zakupodavac ima pravo jednostrano prilagoditi kućni red, što je obvezujuće za sve zakupnike, ako je to potrebno iz pravnih razloga ili ako Zakupodavac smatra da je to potrebno i korisno za poslovanje Trgovačkog centra ili za besprijekornu suradnju između Zakupodavca i zakupnika. -----

Kućni red obvezujuće uređuje posebno sljedeća pitanja: -----

1. Zajedničko radno vrijeme, dodatne radne sate pojedinih trgovina, barova i restorana, objekata za usluge i događanja (npr. kino); vremena za slaganje polica, uobičajene sate kada su lokali zatvoreni.

Nachschlichtzeiten, gemeinsame
Schließzeiten; -----

2. Warenanlieferung, Leergutlagerung, Müllabfuhr, Parkplatzordnung, Aufenthalt in den Personalräumen; -----
3. Schaufenster und äußeres Erscheinungsbild der Geschäfte; -----
4. Regelung der Inventurzeiten außerhalb der Geschäftszeiten des Einkaufszentrums (in diesem Fall sorgt der Verpächter auf Kosten des Pächters für Sicherheit); -----
5. Anordnung des Nichtraucherschutzes: Für das gesamte Einkaufszentrum gilt ein allgemeines, absolutes Rauchverbot. Der Pächter ist verpflichtet, alle Bestimmungen des Gesetzes über die Beschränkung des Gebrauchs von Tabakprodukten in der jeweils gültigen Fassung und auf der Grundlage des Gesetzes über die erlassenen Vorschriften einzuhalten. Bei einem Verstoß gegen die in diesem Absatz genannte Bestimmung hat der Pächter dem Verpächter für jeden Verstoß eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 100,00 zu zahlen, unbeschadet des Rechts des Verpächters auf weitergehende Schadensersatzansprüche. -----

27. Kosten und Gebühren-----

Die mit dem Abschluss dieses Vertrags verbundenen Kosten, die Rechtsgeschäftsgebühren, die Notarkosten und die Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung dieses Vertrags entstehen, gehen zu Lasten des Pächters. Die Kosten für Rechtsberatung und -beistand trägt jede Partei für sich selbst:-----

28. Beendigung und Rückstellung des Pachtobjektes-----

- 28.1 Nach Ablauf des Pachtvertrags kann der Verpächter vom Pächter verlangen, die vom Pächter an den gepachteten Räumlichkeiten

2. Dostavu robe, skladištenje praznih spremnika, odvoz otpada, uređenje parkirališnih površina, boravak u prostorijama za osoblje; -----
3. Izloge i vanjski izgled lokala; -----
4. Regulaciju razdoblja za inventure izvan radnog vremena Trgovačkog centra (u ovom slučaju Zakupodavac se obvezuje osigurati sigurnosne radnje o trošku Zakupnika);-----
5. Uređenje zaštite nepušača: za cijeli Trgovački centar vrijedi opća, apsolutna zabrana pušenja. Zakupnik je dužan poštivati sve odredbe Zakona o ograničavanju uporabe duhanskih proizvoda u važećoj verziji i na temelju zakonskog akta o izdanim propisima. U slučaju kršenja odredbe navedene u ovom stavku, Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu platiti ugovornu kaznu u iznosu od 100,00 EUR za svaku povredu, bez utjecaja na pravo Zakupodavca na dodatne zahtjeve za naknadom štete.---

27. Troškovi i Davanja-----

Troškove vezane uz sklapanje ovog Ugovora, naknade za pravne transakcije, javnobilježničke pristojbe i troškove koji nastanu u svezi izrade ovog Ugovora snosi Zakupnik. Troškove pravnog savjeta i pomoći snosi svaka stranka za sebe. -----

28. Istek zakupa i povrat Predmeta zakupa-----

- 28.1. Po isteku Ugovora o zakupu, Zakupodavac može zahtijevati od Zakupnika da u vlasništvu Zakupodavca ostavi, bez naknade,

vorgenommenen oder bezahlten Änderungen, Ergänzungen, Verbesserungen, Einbauten oder Teile davon entschädigungslos im Eigentum des Verpächters zu belassen. Für den Fall, dass der Verpächter verlangt, dass solche Änderungen, Ergänzungen, Verbesserungen oder Einbauten entfernt werden, ist der Pächter verpflichtet, den vorherigen Zustand gemäß den Bau- und Ausstattungsbeschreibung wiederherzustellen.

Die Bestimmungen dieses Punktes gelten unabhängig davon, ob die vom Pächter vorgenommenen Änderungen, Ergänzungen oder Verbesserungen oder Einbauten mit dem Baukörper fest verbunden sind und nicht entfernt werden können, ohne die Substanz zu beschädigen.

28.2 Nach Ablauf dieses Vertrags hat der Pächter die gepachteten Räumlichkeiten dem Verpächter geräumt und in gereinigtem Zustand zurückzugeben. Der Verpächter hat das Recht, die Räumlichkeiten auf Kosten des Pächters räumen und reinigen zu lassen, wenn der Pächter eine derartige Räumung unterlassen hat.

28.3 Wenn der Pächter nach Ablauf dieses Vertrags die Räumlichkeiten nicht geräumt hat, ist der Verpächter neben der Einleitung entsprechender gerichtlicher Schritte berechtigt, die gepachteten Räumlichkeiten zu verschließen, Türschlösser auszutauschen, Staubschutzwände vor dem Pachtobjekt zu errichten, die Energieversorgung (Gas, Strom, Heizung, Wasser usw.) des Pachtobjektes zu unterbrechen und auf Kosten und Verantwortung des Pächters alle nicht dem Verpächter gehörenden Fahrnisse zu entfernen sowie Maßnahmen zu ergreifen, um dem Pächter den Zutritt zu den Räumlichkeiten zu verwehren, alles unter Beachtung der Zwangsvollstreckungsklauseln aus dem nachfolgenden Teil B, Punkt 29 dieses Vertrags.

Änderungen, Ergänzungen, Verbesserungen, Einbauten oder Teile davon entschädigungslos im Eigentum des Verpächters zu belassen. Für den Fall, dass der Verpächter verlangt, dass solche Änderungen, Ergänzungen, Verbesserungen oder Einbauten entfernt werden, ist der Pächter verpflichtet, den vorherigen Zustand gemäß den Bau- und Ausstattungsbeschreibung wiederherzustellen.

Die Bestimmungen dieses Punktes gelten unabhängig davon, ob die vom Pächter vorgenommenen Änderungen, Ergänzungen oder Verbesserungen oder Einbauten mit dem Baukörper fest verbunden sind und nicht entfernt werden können, ohne die Substanz zu beschädigen.

28.2 Po isteku ovog Ugovora, Zakupnik se obvezuje vratiti zakupljene površine Zakupodavcu, slobodne od osoba i stvari i u čistom stanju. Zakupodavac ima pravo isprazniti prostorije i očistiti prostorije o trošku Zakupnika ukoliko Zakupnik to propusti učiniti.

28.3 Ukoliko je po isteku ovog Ugovora Zakupnik propustio isprazniti prostorije, Zakupodavac ima pravo, pored pokretanja odgovarajućih pravnih postupaka, zaključati zakupljeni prostor, zamijeniti brave na vratima, podići zidove za zaštitu od prašine ispred Predmeta zakupa, spriječiti dovod energenata (plin, struju, grijanje, vodu, itd.) u Predmet zakupa te, o trošku i na odgovornost Zakupnika, ukloniti sve pokretne stvari koje ne pripadaju Zakupodavcu, te poduzeti mjere da Zakupnika spriječi od ulaska u prostorije, sve u skladu s ovršnim klauzulama iz niže navedenog Dijela B, Točke 29. ovog Ugovora.

28.4

Sollte der Pächter die gepachteten Räumlichkeiten oder Teile davon nicht in der hier vorgesehenen Weise räumen, so hat der Verpächter nach Ablauf der Pachtdauer gemäß Teil A, Punkt 7 bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Räumung Anspruch auf folgende Nutzungsentschädigung: während der ersten drei Monate - 120 % des letzten Pachtzinses für jeden Monat; während der folgenden drei Monate - 140 % des letzten Pachtzins für jeden Monat und danach weitere 10 % für jeden Monat (z.B. 250 % im siebten Monat usw.). Für das Benützungsentgelt gilt sinngemäß der Indexierung gemäß Teil B, Punkt 5. Übersteigt das Benützungsentgelt einen angemessenen Betrag, so gilt der übersteigende Betrag als Vertragsstrafe für das Versäumnis, die Räumlichkeiten wie in diesem Vertrag vorgesehen zu räumen. Diese Strafe unterliegt weder dem richterlichen Mäßigungsrecht noch hindert sie den Verpächter daran, andere sich daraus ergebende Ansprüche geltend zu machen.----

28.5

Bei Beendigung dieses Vertrags übergibt der Pächter dem Verpächter alle Schlüssel der gepachteten Räumlichkeiten, unabhängig davon, ob sie vom Verpächter zur Verfügung gestellt oder vom Pächter selbst angeschafft wurden. Wenn der Pächter nicht alle Schlüssel zurückgibt, ist der Verpächter berechtigt, auf Kosten des Pächters die in Betracht kommende Schlösser auszutauschen.-----

28.6

Im Falle der Beendigung des Pachtverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, hat der Pächter keinen Anspruch auf Ersatzräume.

28.7

Die Parteien vereinbaren, dass der Verpächter im Falle der Beendigung dieses Vertrags, insbesondere aus Gründen, die der Pächter zu vertreten hat, berechtigt ist, das Pachtobjekt zu betreten und alle dem Pächter gehörenden beweglichen Sachen, insbesondere die im Pachtobjekt befindlichen Waren und das Inventar, bis zur

28.4.

Ukoliko Zakupnik propusti isprazniti zakupljene prostorije ili bilo koji dio istih na način kako je predviđeno u ovom Ugovoru, Zakupodavac ima pravo, počev od isteka razdoblja zakupa kako je navedeno u Dijelu A, Točki 7. do vremena stvarnog ispražnjenja, na naknadu za korištenje stvari kako slijedi: tijekom prva tri mjeseca - 120% posljednje zakupnine za svaki mjesec; tijekom daljnja tri mjeseca - 140% zadnjeg iznosa zakupnine za svaki mjesec, a nakon toga dodatno po 10% za svaki mjesec (npr. 250% u sedmom mjesecu itd.). Naknada za korištenje je podložna indeksaciji u skladu s Dijelom B, Točkom 5. analogno. Ukoliko bi naknada za korištenje prekoračila razuman iznos, iznos koji prelazi smatrat će se ugovornom kaznom za propust u ispražnjenju prostorija kako je predviđeno u ovom Ugovoru. Ovaj penal neće biti predmetom prava na sudske smanjenje niti će spriječiti Zakupodavca da postavlja sve druge zahtjeve koji iz toga proizlaze. -----

28.5.

Po raskidu ovog Ugovora, Zakupnik će predati Zakupodavcu sve ključeve za zakupljene prostorije, bez obzira na to je li ih pribavio Zakupodavac ili ih je sam kupio Zakupnik. Ukoliko Zakupnik ne uspije vratiti sve ključeve, Zakupodavac će imati pravo promijeniti, na trošak Zakupnika, sve brave koje je potrebno promijeniti.-----

28.6.

U slučaju raskida zakupnog odnosa iz bilo kojeg razloga, Zakupnik nema pravo na zamjenski prostor.-----

28.7.

Ugovorne strane su suglasne kako Zakupodavac u slučaju prestanka ovog Ugovora, naročito iz razloga koji leže na strani Zakupnika, ima pravo ući u Zakupljenu prostor i zadržati sve pokretne stvari vlasništva Zakupnika, osobito robu i inventar koji zatekne u zakupljenom prostoru do namirenja svih potraživanja koje

vollständigen Bezahlung aller aus diesem Vertrag rührenden Verpflichtungen des Pächters gegenüber dem Verpächter zu verwahren (Zurückbehaltungsrecht). -----

Zakupodavac ima prema Zakupniku temeljem ovog Ugovora (pravo zadržanja). --

28.8 Der Pächter nimmt hiermit zur Kenntnis und erklärt sich damit einverstanden, dass der Verpächter nach schriftlicher an den Pächter gerichteten Anzeige seine Forderungen gegenüber dem Pächter durch außergerichtlichen öffentlichen Verkauf der beweglichen Fahrnisse begleichen kann, welche sich gemäß dem vorstehenden Absatz im Pachtobjekt befanden, dies zu einem ausschließlich durch den Verpächter bestimmten oder in Verhandlungen mit Käufern erzielten Preis, und dass der Pächter auf alle Ansprüche verzichtet, die er sonst gegen die Durchführung eines außergerichtlichen öffentlichen Verkaufs oder im Zusammenhang mit den oben genannten Handlungen des Verpächters hätte.-----

28.8. Zakupnik ovim prima na znanje i izjavljuje da je suglasan da se Zakupodavac, nakon pisane obavijesti Zakupniku, može samostalno namiriti izvansudskim putem javnom prodajom pokretnih stvari koje zatekne u Predmetu zakupa sukladno prethodnom stavku i to po onoj cijeni koju isključivo sam Zakupodavac odredi ili postigne u pregovorima s kupcima te se Zakupnik odriče svih zahtjeva koje bi inače mogao imati protiv provođenja izvansudske javne prodaje ili u svezi s gore navedenim postupanjem Zakupodavca.-----

29. Direkte Durchsetzbarkeit des Vertrags -----

29. Izravna izvršivost Ugovora -----

29.1 Die Parteien vereinbaren, dass der Pächter verpflichtet ist, den Vertrag zu vollziehen, wobei der Verpächter andernfalls berechtigt ist, den Vertrag aufgrund eines Vertragsbruchs des Pächters zu kündigen, mit dem Recht auf vollständigen Schadenersatz, einschließlich der Erstattung des entgangenen Gewinns der Pachtzinse, den der Verpächter erzielen würde, wenn der Vertrag bis zum Ende des Pachtverhältnisses in Kraft bliebe, infolge einer solchen Kündigung aufgrund des Verschuldens des Pächters.-----

29.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik obvezan izvršiti ovaj Ugovor, dok će u protivnom Zakupodavac biti ovlašten ovaj Ugovor otkazati zbog kršenja ugovora od strane Zakupnika, uz pravo na naknadu cjelokupne štete, što uključuje naknadu izgubljene dobiti u vidu zakupnina koje bi Zakupodavac dobio da je Ugovor ostao na snazi do završetka zakupnog odnosa, a kao rezultat takvog otkaza zbog krivnje Zakupnika.-----

29.2 Die Parteien vereinbaren, dass dieser Vertrag bei seiner Beurkundung durch einen Notar als Vollstreckungstitel gemäß den Bestimmungen des Notariatsgesetzes betrachtet wird.-----

29.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se ovaj Ugovor, po njegovoj solemnizaciji kod javnog bilježnika, smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu s odredbama Zakona o javnom bilježništvu.----

29.3 Der Pächter erklärt sich daher damit einverstanden, dass der Verpächter berechtigt ist, im Falle des Ablaufs oder der Kündigung dieses Vertrags eine

29.3. Zakupnik je, dakle, suglasan s tim da Zakupodavac, u slučaju isteka ili otkaza ovoga Ugovora, ima pravo tražiti prisilnu ovrhu ili izravnu zapljenu sa svim zakonskim

Zwangsvollstreckung oder eine direkte Beschlagnahme mit allen gesetzlichen Vollstreckungsmitteln zu erwirken, um überfällige Forderungen und Strafen einzutreiben, Aktivitäten im Pachtobjekt zu verbieten und die sofortige Übergabe des Pachtobjekts an den Verpächter zu erzwingen. -----

29.4

Wenn der Pächter es verabsäumt, den Besitz des Pachtobjekts frei von Personen und Fahrnissen zu dem in diesem Vertrag geregelten Zeitpunkt und in der in diesem Vertrag festgelegten Weise zu übergeben, ermächtigt der Pächter den Verpächter, die Vollstreckung so durchzuführen, dass das Pachtobjekt gemäß diesem Vertrag in den Besitz des Verpächters übergeht, oder das Pachtobjekt zu betreten, wobei dies nicht als unbefugtes Betreten angesehen wird. -----

29.5

Für den Fall, dass der Pächter eine der Pachtzinszahlungen und/oder andere Forderungen des Verpächters aus diesem Vertrag nicht innerhalb der in diesem Vertrag festgelegten Fristen begleicht, erklärt sich der Pächter damit einverstanden, dass der Verpächter eine Zwangsvollstreckung in das Eigentum des Pächters zum Zwecke der Forderungsbegleichung durchführen kann. ---

29.6

Die Parteien vereinbaren, dass die Beendigung des Vertrags durch eine schriftliche Mitteilung, mit welcher der Vertrag beendet wird, der anderen Partei mittels Empfangsbestätigung und Auszug der Konten nachgewiesen wird; sie ermächtigen daher den Notar, auf Antrag einer Partei und nach Vorlage der oben genannten Unterlagen eine Vollstreckbarkeitsbescheinigung auszustellen. -----

29.7

Der Pächter verpflichtet sich, alle seine Verpflichtungen regelmäßig und allfällige Vertragsstrafen, die sich aus dem Vertrag ergeben, zu bezahlen. -----

Der Pächter verpflichtet sich, alle oben

ovršnim sredstvima u cilju naplate nepodmirenih dugova, naplate eventualnih penala, zabranu obavljanja djelatnosti u Predmetu zakupa, odnosno prisilnu neodgodivu predaju Predmeta zakupa Zakupodavcu. -----

29.4.

Ukoliko Zakupnik Zakupodavcu ne preda u posjed Predmet zakupa slobodan od osoba i pokretnih stvari u slučajevima i na način predviđen ovim Ugovorom, Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da temeljem ovog Ugovora može zatražiti prinudnu ovrhu radi predaje u posjed Predmeta zakupa, odnosno da sam uđe u Predmet zakupa, te se isto neće i ne može smatrati neovlaštenim pristupom. -----

29.5.

Ukoliko Zakupnik ne plati ugovorenu Zakupninu i/ili druga potraživanja Zakupodavca temeljem ovog Ugovora, u rokovima predviđenim ovim Ugovorom, Zakupnik izjavljuje suglasnost da Zakupodavac može radi naplate gore navedenih dugovanja provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini u vlasništvu Zakupnika. -----

29.6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se raskid ugovora dokazati drugoj strani prilaganjem pisane obavijesti kojom se Ugovor raskida, s povratnicom te izvatkom iz računa; ovime ugovorne strane dakle ovlašćuju javnog bilježnika da izda potvrdu ovršnosti na zahtjev stranke uz prilaganje gore navedene dokumentacije. -----

29.7.

Zakupnik se obvezuje da će uredno plaćati sve svoje obveze i eventualne penale koji proizlaze iz ovog Ugovora. -----

Zakupnik se obvezuje izvršavati na vrijeme sve

genannten Verpflichtungen sowie alle seine anderen in diesem Vertrag festgelegten Verpflichtungen rechtzeitig zu erfüllen. Bei Nichterfüllung einer der zugrundeliegenden Verbindlichkeiten berechtigt der Pächter den Verpächter zur Einleitung eines Zwangsvollstreckungsverfahrens mit sofortiger Wirkung -----

29.8 Die Kosten der notariellen Beurkundung des Vertrags gehen vollständig zu Lasten des Pächters. Die Parteien vereinbaren, dass der Pächter verpflichtet ist, den Vertrag vor dem vom Verpächter beauftragten Notar zu beurkunden.-----

30. Sonstiges -----

30.1 Der Pächter hat grundsätzlich das Recht, die Parkplätze des Einkaufszentrums kostenlos zu nutzen. Der Verpächter behält sich jedoch das Recht vor, andere Regelungen zu treffen (z.B. Begrenzung der Parkzeit, Änderungen der Ein- und Ausfahrten, Einführung von Parkgebühren, Bewirtschaftung durch Dritte usw.). Der Verpächter hat Anspruch auf die Einnahmen aus den Parkgebühren, wenn er die Kosten im Zusammenhang mit den Parkplätzen trägt. In allen vorgenannten Fällen bleibt die Höhe des Pachtzinses davon unberührt. Weitergehende Ansprüche des Verpächters, die sich hieraus oder in Zusammenhang damit ergeben, sind ausgeschlossen.-----

30.2 Verletzt der Pächter trotz schriftlicher Mahnung weiterhin seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder ist er in Bezug auf diese Verpflichtungen säumig (mit Ausnahme des Zahlungsverzugs oder der Betriebspflicht gemäß Teil B, Punkt 10) oder missachtet er Verwaltungsvorschriften, die seinen Betrieb betreffen, so hat er dem Verpächter für jeden Fall einer solchen Verletzung seiner Vertragspflichten eine Vertragsstrafe, vorbehaltlich des richterlichen Mäßigungsrechts, in Höhe von 20 % des tatsächlichen Monatspachtzinses zu zahlen, es sei denn, er hat nachgewiesen, dass er für die Verletzung nicht haftbar ist.

gore navedene obveze kao i sve njegove druge obveze utvrđene ovim Ugovorom. U slučaju neispunjavanja bilo koje od predmetnih obveza, Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca na pokretanje postupka neposredne i prisilne ovrhe.-----

29.8. Troškove solemnizacije ovog Ugovora o zakupu kod javnog bilježnika u cijelosti snosi Zakupnik. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik ima obvezu solemnizirati Ugovor kod javnog bilježnika kojeg će odrediti Zakupodavac. -----

30. Ostalo -----

30.1. U principu, Zakupnik ima pravo besplatno koristiti parkiralište ovog Trgovačkog centra. Unatoč tome, Zakupodavac zadržava pravo na druge aranžmane (kao što su ograničenje vremena parkiranja, promjene ulaza i izlaza, uvođenje naknada za parkiranje, upravljanje po trećim stranama itd.). Zakupodavac ima pravo na prihod prikupljen od naplate parkiranja ukoliko on nosi troškove u vezi s parkirnim mjestima. U svim naprijed navedenim slučajevima iznos najamnine ostaje nepromijenjen. Isključuju se sva daljnja potraživanja od strane Zakupodavca koja proizlaze iz toga ili s tim u vezi. -----

30.2. Ako Zakupnik, unatoč pisanoj opomeni, propusti ispuniti ili nastavi kršiti svoje obveze iz ovog Ugovora (osim zakašnjelog plaćanja ili dužnosti da posluje u skladu s Dijelom B, Točkom 10.) ili zanemaruje sve administrativne propise koji se odnose na njegovo poslovanje, dužan je za svaku takvu povredu njegovih ugovornih obveza platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu, podložno sudskom pravu ublažavanja, u iznosu od 20% stvarne mjesečne zakupnine, osim ukoliko nije dokazao da nije odgovoran za povredu. U slučaju da povreda traje dulje vrijeme, Zakupnik se obvezuje platiti Zakupodavcu dodatnu ugovornu kaznu analogno

Sollte der Verstoß über einen längeren Zeitraum andauern, ist der Pächter verpflichtet, an den Verpächter eine zusätzliche Vertragsstrafe analog zur Vertragsstrafe nach Teil B, Punkt 10.3 zu zahlen. -----

Abgesehen vom oben Erwähnten, ist der Verpächter berechtigt, nach vorheriger erfolgloser Mahnung, solche Handlungen auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen. Die vorstehenden Rechte stellen gesonderte Rechte dar und berühren keine weiteren Rechte des Verpächters (z.B. Recht auf Leistung, Schadenersatz und Kündigung). -----

Die Parteien vereinbaren, dass im Falle der Beendigung dieses Vertrags in einer in den Bestimmungen dieses Punktes vorgeschriebenen Art und Weise der Pächter weiterhin verpflichtet ist, dem Verpächter eine Vertragsstrafe in Höhe von sechs Monatsraten des Pachtzinses und sechs Monatsraten der monatlichen Vorauszahlung auf die Bewirtschaftungskosten gemäß Teil B Punkt 6, allesamt erhöht um die Mehrwertsteuer, zu zahlen, wobei der Pächter auch alle Rechte auf Zahlungsgarantien gemäß diesem Vertrag zugunsten des Verpächters verliert und der Verpächter berechtigt ist, diese vollständig zu nutzen. Der zuletzt für den Pachtzins in Rechnung gestellte Betrag sowie der endgültige Rechnungsbetrag der monatlichen Vorauszahlung auf die Bewirtschaftungskosten gemäß Teil B, Punkt 6 dienen als Grundlage für die Berechnung der Strafen. -----

30.3 Der Pächter verpflichtet sich, ab dem Zeitpunkt seines Pachtangebots bis zum Zeitpunkt seiner Kündigung in einem Umkreis von 5 Kilometern rund um das Einkaufszentrum keine neuen Geschäftsräume zu eröffnen, die mittelbar oder unmittelbar eine gleiche oder ähnliche Palette von Produkten und/oder Dienstleistungen anbieten. Dasselbe gilt für Kapitalbeteiligungen an solchen Gesellschaften oder für die Zusammenarbeit

ugovornoj kazni predviđenoj u Dijelu B, Točki 10.3. -----

Pored gore navedenog, Zakupodavac ima pravo, nakon što prethodna opomena ostane bezuspješna, izvršiti takve radnje na teret Zakupnika. Gore navedena prava predstavljaju zasebna prava i ne utječu na druga prava koja Zakupodavac može imati (npr. pravo zahtijevati izvršenje, pravo na naknadu štete i pravo na otkaz). -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ukoliko bi došlo do raskida Ugovora na bilo koji način predviđen u odredbama ove Točke, Zakupnik će biti i dalje u obvezi platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu u iznosu od šest mjesečnih obroka zakupnine i šest mjesečnih obroka Mjesečnih akontacija na Troškove gospodarenja sukladno Dijelu B, Točki 6., sve uvećano za PDV, a uz to će Zakupnik u korist Zakupodavca izgubiti sva prava na garancije plaćanja prema ovom Ugovoru te će Zakupodavac imati pravo ista u potpunosti iskoristiti. Kao osnovica za obračun penala poslužit će posljednji fakturirani iznos zakupnine i konačni fakturirani iznos Mjesečnih akontacija na Troškove gospodarenja sukladno Dijelu B, Točki 6. -----

30.3. Zakupnik se obvezuje da od trenutka njegove ponude da uzme u zakup do trenutka njegova otkaza, neće otvoriti, bilo izravno bilo neizravno, unutar radijusa od 5 km od Trgovačkog centra, novi poslovni prostor koji nudi jednaki ili sličan asortiman proizvoda i/ili usluga. Isto vrijedi i za sudjelovanje u kapitalu takvih društava ili za bilo koju suradnju u njihovom zasnivanju ili otvaranju. -----

bei deren Gründung oder Eröffnung.-----

30.4 Der Pächter ist damit einverstanden, dass seine Daten im Zusammenhang mit dem Vertrag vom Verpächter im Rahmen der Vertragsverwaltung an die Konzerngesellschaften übermittelt und auf Datenträgern gespeichert werden. Der Verpächter verpflichtet sich, die Datenschutzbestimmungen einzuhalten. -----

30.5 Die Gültigkeit dieses Vertrags hängt von der Baugenehmigung für die verpachtbaren bzw. in Unterpacht zu vergebenden Räumlichkeiten ab. Daher ist eine gültige Baugenehmigung eine aufschiebende Bedingung für das Inkrafttreten dieses Vertrags.-----

30.6 Der Verpächter ist berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn weniger als 70 % der verpachtbaren Nutzfläche des Einkaufszentrums nicht mehr vermietet werden.-----

30.7 Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter jede Änderung seiner Rechtsform, insbesondere die Änderung seines Geschäftssitzes, bekannt zu geben. Dasselbe gilt für Änderungen von steuerbezogenen Daten.-----

30.8 Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich, dass der Verpächter berechtigt ist, die Versorgung des Pächters mit Energie und anderen Versorgungsleistungen (wie Strom, Wasser, Gas usw.) einzustellen oder zu unterbinden, wenn der Pächter zwei Monate in Zahlungsverzug ist, gerechnet ab dem Datum der Mahnung durch den Verpächter.-----

31. Schlussbestimmungen -----

31.1 Der Verpächter ist jederzeit berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an eine andere juristische Person abzutreten. Durch die Anzeige des Pächters über die Rechtsnachfolge tritt der Verpächter aus

30.4. Zakupnik je suglasan da njegove podatke koji se odnose na zakup, Zakupodavac može društvima iz koncerna prenijeti u okviru upravljanja Ugovorom te da isti mogu biti pohranjeni na nosačima podataka. Zakupodavac se obvezuje pridržavati propisa o zaštiti podataka. -----

30.5. Valjanost ovog Ugovora ovisi o građevinskoj dozvoli za prostorije koje će se dati u zakup odnosno podzakup. Stoga važeća građevinska dozvola predstavlja uvjet zbog kojeg se može odgoditi stupanje na snagu ovog Ugovora. -----

30.6. Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor ako manje od 70% površine Trgovačkog centra koja se može dati u zakup više nije u zakupu.-----

30.7. Zakupnik se obvezuje obavijestiti Zakupodavca o svim promjenama u svom pravnom obliku, posebice o promjeni poslovnog sjedišta. Isto važi za promjene u vezi podataka vezanih uz porez. -----

30.8. Ugovorne strane su izričito suglasne da će Zakupodavac imati pravo ukinuti ili prestati pružati Zakupniku energiju i ostale komunalne usluge (npr. struju, vodu, plin itd.) ukoliko je Zakupnik dva mjeseca u zakašnjenju s isplatom, računajući od datuma opomene po Zakupodavcu. -----

31. Završne odredbe -----

31.1. Zakupodavac ima pravo u svako doba prenijeti svoja prava i obveze iz ovog Ugovora drugoj pravnoj osobi. Obavještavajući Zakupnika o takvoj pravnoj sukcesiji, Zakupodavac će se, zajedno sa

dem bestehenden Vertragsverhältnis mit dem Pächter, samt allen seinen Rechten und Pflichten, aus. -----

svim svojim pravima i obvezama, povući iz postojećeg ugovornog odnosa sa Zakupnikom. -----

31.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder anfechtbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt und werden nicht beeinträchtigt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine andere Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt. -----

31.2. Ako bilo koje pojedine odredbe ovog Ugovora jesu ili postanu ništave, nevažeće, neizvršive ili upitne, u cijelosti ili djelomično, to neće utjecati na preostale odredbe niti će iste zbog toga imati manji učinak. Nevaljana odredba zamjenjuje se odredbom koja je najbliža značenju i svrsi odbačene odredbe. - -----

31.3 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und müssen in Form einer notariellen Urkunde abgefasst werden. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Es darf keine mündlichen Nebenabreden irgendwelcher Art geben. -----

31.3. Sve izmjene ili dopune ovog Ugovora moraju biti u pisanom obliku i potpisani u obliku javnobilježničkog akta kako bi bili valjani. Ovo se također primjenjuje na svako odricanje od zahtjeva za pisanim oblikom. Ne smiju biti nikakvi usmeni dodatni sporazumi bilo koje vrste. -----

31.4 Für den Fall, dass mehrere Pächter diesem Vertrag beigetreten sind, haften sie gesamtschuldnerisch für die sich hieraus ergebenden Verpflichtungen. Erklärungen der Verpächterin sind gegenüber allen Pächtern wirksam, auch wenn sie nur an einen einzigen Pächter gerichtet sind oder von einem einzigen Pächter entgegengenommen werden. -----

31.4. U slučaju da je više zakupnika pristupilo ovom Ugovoru, oni su kao solidarni dužnici odgovorni za obveze koje proizlaze iz ovog Ugovora. Obavijesti Zakupodavca primjenjuju se na sve zakupnike kao tijelo, čak i ako su upućene samo jednom zakupniku, ili ako ih prima samo jedan zakupnik. -----

31.5 Die Parteien vereinbaren, dass alle Streitigkeiten, die sich aus und in Verbindung mit diesem Vertrag oder dem Bestehen dieses Vertrags ergeben, von dem zuständigen Gericht entschieden werden, das für den Bezirk zuständig ist, in dem sich die Immobilie befindet. -----

31.5. Stranke se slažu da će sve sporove nastale temeljem ovog Ugovora ili u svezi s ovim Ugovorom ili njegovim postojanjem rješavati nadležni sud koji je nadležan za područje u kojem se ta nekretnina nalazi. -----

31.6 Dieser Vertrag besteht aus mehreren Teilen, die zu einem einzigen Ganzen zusammengefügt werden und ein einziges Exemplar darstellen. Ein solches Exemplar besteht aus dem Vertrag in drei Teilen: Teil A, Teil B und Teil C: -----

31.6. Ovaj Ugovor je sastavljen od nekoliko dijelova koji zajedno sačinjavaju jedinstvenu cjelinu koje predstavlja jedan jedini primjerak. Takav primjerak se sastoji od Ugovora u tri dijela: Dio A, Dio B i Dio C. -----

Der Vertrag wird in drei Ausfertigungen erstellt, eine für jede Partei und eine für den Notar. -----

31.7 Der Vertrag wurde den Parteien vom Notar vorgelesen und erklärt, und der Pächter wurde darauf hingewiesen, dass der bestätigte (beurkundete) Vertrag die Rechtswirkung einer notariellen Urkunde hat und dass der Pächter mit seiner Unterschrift diese Urkunde als Ausdruck seines Willens anerkennt. -----

31.8 Dieser Vertrag wurde in kroatischer und deutscher Sprache verfasst. Die Parteien vereinbaren, dass im Falle von Unstimmigkeiten und/oder Streitigkeiten die kroatische Fassung maßgebend ist. -----

32. Datenschutz -----

Der Pächter wurde darüber informiert, dass die Daten gemäß diesem Vertrag Geschäftsgeheimnisse darstellen. Das Geschäftsgeheimnis gilt auch für alle Dokumente und den gesamten Schriftwechsel zwischen den Parteien, die im Rahmen von Verhandlungen ausgetauscht werden, und ist ab dem Abschluss dieses Vertrags gültig. -----

Der Pächter ist mit der Verarbeitung von Daten im Rahmen dieses Vertrags oder von Daten, die aufgrund oder im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrags entstehen, einverstanden. Dazu zählen: -----

- Registrierungsdaten des Pächters, -----
- Bezeichnung von Geschäften/Einrichtungen, Marken, Logo(s) (auch wenn sie durch ein Gesetz geschützt sind, das den Markenschutz regelt), Waren und/oder Dienstleistungen und Fotos der Produkte des Pächters; -----
- Daten über Pachtbedingungen im Rahmen dieses Vertrags; -----
- Daten zu den Einnahmen des Pächters im Pachtobjekt; -----

Ugovor je sastavljen u tri primjerka, jedan za svaku ugovornu stranu i jedan za javnog bilježnika. -----

31.7. Ugovornim stranama je Ugovor pročitani i protumačeni od strane javnog bilježnika, a Zakupnik je upozoren da potvrđen (solemnizirani) Ugovor ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta te Zakupnik ga u znak prihvata istog kao izraz svoje prave volje potvrđuje potpisom. -----

31.8. Ovaj Ugovor je sastavljen na hrvatskom i njemačkom jeziku. Ugovorne strane su suglasne da je u slučaju nesuglasja i/ili sporova mjerodavna verzija na hrvatskom. -----

32. Zaštita osobnih podataka -----

Zakupnik je obaviješten da podaci iz ovog Ugovora predstavljaju poslovnu tajnu. Poslovna tajnost se također primjenjuje i na sve dokumente i korespondenciju između ugovornih strana koja je razmijenjena tijekom pregovora, te vrijedi od zaključenja ovog Ugovora i nadalje. -----

Zakupnik je suglasan s obradom podataka u okviru ovog Ugovora ili podataka koji se pojavljuju zbog ili su povezani s provedbom ovog Ugovora, kao što su: -----

- podaci o registraciji Zakupnika, -----
- naziv trgovine/objekata, zaštićeni žigovi, logotip/ovi (čak i ako su zaštićeni zakonom koji uređuje zaštitu žigova), roba i/ili usluge i fotografije proizvoda Zakupnika; -----
- podaci o uvjetima zakupa prema ovom Ugovoru; -----
- podaci o prihodima Zakupnika u Predmetu zakupa; -----

- Zahlungen des Pächters im Rahmen dieses Vertrags; -----

- alle damit verbundenen Kosten auf der Grundlage der entsprechenden Daten (Verbrauch usw.); -----

- Finanzberichte im Sinne von Teil B, Punkt 23 dieses Vertrags; -----

(nachfolgend: Daten) -----

Der Pächter erklärt sich damit einverstanden, die Daten an den vertraglichen Datenverarbeiter des Verpächters zu übermitteln, der die Daten als Dienstleistung im Zusammenhang mit dem Vertrag verarbeitet. -----

Die Daten werden für verschiedene Zwecke verwendet: -----

- Herausgabe von Zeitschriften des Einkaufszentrums, Vorbereitung von Flugblättern, Broschüren und anderen gedruckten Materialien, Nutzung der Daten auf der offiziellen Internetseite des Einkaufszentrums, in der Präsentationsanwendung und in anderen Medien zum Zweck des Marketings und der Werbung für das Einkaufszentrum, für die Bewerbung des Einkaufszentrum sowie die Bewerbung der im Einkaufszentrum verfügbaren Waren und Dienstleistungen; ----

- Berechnung aller erfüllten Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum; -----

- Vergleiche (auch außerhalb des Einkaufszentrums) der Geschäftszeiten, Messungen von umgekehrten wirtschaftlichen Parametern sowie Vergleiche mit direkten und indirekten Partnern des Verpächters; -----

- für andere Zwecke, die zur Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen dieses Vertrags oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag erforderlich sind. -----

- plaćanja Zakupnika prema ovom Ugovoru; ---

- svi povezani troškovi na temelju odgovarajućih podataka (potrošnja, itd.); -----

- financijska izvješća u smislu Dijela B, Točke 23. ovog Ugovora); -----

(dalje u tekstu: podaci) -----

Zakupnik se slaže s time da će dostaviti podatke Zakupodavčevom ugovornom izvršitelju obrade podataka, koji obrađuje podatke kao uslugu u svezi s ovim Ugovorom. -----

Podaci će se koristiti u različite svrhe: -----

- izdavanje časopisa za Trgovački centar, priprema letaka, brošura i drugih tiskanih materijala, korištenje podataka na službenoj web stranici Trgovačkog centra, prezentacijskoj aplikaciji i drugim medijima, radi marketinga i oglašavanja Trgovačkog centra, za promociju Trgovačkog centra te za promociju dobara i usluga dostupnih u Trgovačkom centru; -----

- izračun svih ispunjenih obveza plaćanja vezanih uz Trgovački centar; -----

- usporedbe (također izvan Trgovačkog centra) radnih sati, mjerenja obrnutih ekonomskih parametara, kao i usporedbe s izravnim i neizravnim partnerima Zakupodavca; -----

- za druge svrhe potrebne za pružanje usluga u okviru ili u svezi s ovim Ugovorom. -----

TEIL C

Zusätzliche Vereinbarungen

1. Der Verpächter stellt dem Pächter den Betrag von 50.000€ (in Worten: fünfzig tausend Euro)+USt. im Namen der Beiträge für die Ausstattung der verpachteten Fläche zur Verfügung.-----

Erster Teilbetrag von 25.000€ (in Worten: fünf und zwanzig tausend Euro) +USt. ist innerhalb von 14 Tagen nach Übergabe und Übernahme des Pachtobjekts sowie nach erfolgter Rechnungslegung durch den Pächter zur Zahlung fällig.-----

Zweiter Teilbetrag von 25.000€ (in Worten: fünf und zwanzig tausend Euro) +USt. ist innerhalb von 14 Tagen nach Eröffnung des Shops sowie nach erfolgter Rechnungslegung durch den Pächter zur Zahlung fällig.-----

2. Pachtfreie Zeit: der Zeitraum vom Tag der Übergabe der Fläche bis zur Eröffnung des Shops, jedoch maximal 2 (zwei) Monate ab Übergabe/Pachtbeginn. Während dieser Zeit ist der Pächter verpflichtet, nur die Betriebskosten und direkten Kosten (Strom, Wasser, Gas, Kommunalgebühr usw.) zu bezahlen.-----

DIO C

Dodatni sporazumi

1. Zakupodavac će zakupniku staviti na raspolaganje iznos od 50.000€ (slovima: pedeset tisuća eura) +PDV na ime doprinosa za fit-out zakupljenog prostora.-----

Prva rata od 25.000€ (slovima: dvadeset i pet tisuća eura) +PDV dospijeva na naplatu u roku od 14 dana nakon primopredaje poslovnog prostora i nakon izdavanja računa od strane zakupnika.-----

Druga rata od 25.000€ (slovima: dvadeset i pet tisuća eura) +PDV dospijeva na naplatu u roku od 14 dana od otvaranja poslovnog prostora za javnost i nakon ispostave računa od strane zakupnika.-----

2. Razdoblje bez zakupnine: razdoblje od dana primopredaje prostora do dana otvorenja prostora za javnost, ali najviše 2 (dva) mjeseca od dana primopredaje prostora/početka zakupa. U tome razdoblju zakupnik je u obvezi plaćati operativne i izravne troškove (struja, voda, plin, komunalna naknada itd.).-----

3. Zu verpachtende Sonderfläche, ca. 83 (drei und achtzig) m2 Innenterrasse und ca. 74 (vier und siebenzig) m2 Außenterrasse.

Pachtzins für Terrassen: 5 EUR (in Worten: fünf Euro) zzgl. der gesetzlichen MwSt. pro Monat pro Quadratmeter zu verpachtende Fläche.

3. Posebna površina za zakup: oko 83 (osamdeset i tri) m2 unutrašnje terase i oko 74 (sedamdeset i četiri) m2 vanjske terase.

Zakupnina za terase: 5 EUR (slovima: pet eura) plus zakonom utvrđen PDV mjesečno po m2 površine za zakup.

ZAGREB, 08.11. 2023
Ort/Datum: **Degi Jankomir d.o.o.**
Zagreb
Ulica Velimira Škorpika 34 /3
Der Verpächter
DEGI Jankomir d.o.o.
Der Pächter
NIGIRI ZAGREB d.o.o.

ZAGREB 08.11. 2023
Mjesto/dana **Degi Jankomir d.o.o.**
Zagreb
Ulica Velimira Škorpika 34 /3
Zakupodavac
DEGI Jankomir d.o.o.
Zakupnik
NIGIRI ZAGREB d.o.o.

KING CROSS Zagreb

Opis gradnje i opremanja King Cross Zagreb	Bau- und Ausstattungsbeschreibung King Cross Zagreb
<p>1. Građevinska tehnika</p> <p>1.1 Pod</p> <p>Estrih ili armirani beton, površina nezaglađena (gornji rub 2 cm ispod gornjeg ruba poda u trgovačkom centru). Tolerancije u skladu sa standardom.</p> <p>Razlika u visini poda u zakupljenom prostoru i dijelu malla trgovačkog centra nadoknađuje se u trgovini na trošak ZAKUPNIKA.</p> <p>Uređenje i opremanje trgovine potrebno je uskladiti sa izvedenim dilatacijskim reškama u podu i stropu.</p> <p>Sve prodore izvodi ZAKUPNIK, o svom trošku, u skladu s tehničkim pravilima struke. Izvedba mora biti odobrena od ZAKUPODAVCA.</p> <p>Pojedinosti o planiranju estriha, uključujući nagib, brtvljenje, izolaciju, otvore, prodore cijevi i ugrađene dijelove (npr. kanalice, elemente odvodnje) ZAKUPNIK mora dostaviti najmanje 4 mjeseca prije primopredaje trgovine. Unutarnje zidove trgovine te slojeve poda s ugrađenim elementima ZAKUPNIK mora izvesti najmanje 2 mjeseca prije datuma primopredaje trgovine. Svi prodori se izvode prema izvedbenim detaljima arhitektonskog ureda kojeg odeđuje ZAKUPODAVAC na trošak ZAKUPNIKA.</p> <p>Sve vrste prodora u podu mogu se izvesti samo nakon konzultacije sa stručnjakom kojeg imenuje ZAKUPODAVAC.</p> <p>Nosivost podne konstrukcije u zakupljenom prostoru 5 kN/m².</p> <p>1.2 Zidovi</p> <p>Zidovi su izvedeni iz betona, porobetona, opeke, gipskartona ili stakla, sve prema uvjetima zaštite od požara i u skladu sa statičkim zahtjevima.</p>	<p>1. Bautechnik</p> <p>1.1 Fußboden</p> <p>Estrich oder Stahlbeton, nicht gespachtelt (Estrichoberkante 2 cm unter Oberkante Mallboden). Toleranzen nach Norm</p> <p>Niveauunterschiede zwischen dem Boden in der Pachtfläche und der Mall sind auf Kosten des PÄCHTERS im Shop selbst auszugleichen.</p> <p>Decken- und Estrichtrennfugen sind bei der Einbringung aller weiteren Shopeinbauten und Ausstattungen weiterzuführen.</p> <p>Dichtungsebenen sind auf Angabe und Kosten vom PÄCHTER selbst gemäß den technischen Leitdetails auszuführen. Die Durchführungen müssen vom Bauleiter des VERPÄCHTERS abgenommen werden.</p> <p>Die Detailangaben der Estrichplanung inkl. Gefälle, Abdichtung, Dämmung, Durchbrüche, Edelstahlhülsen für Rohrdurchführungen und Einbauteile (zB Rinnen, Abläufe) müssen min. 4 Monate vor Shopübergabe durch den PÄCHTER übermittelt werden. Interne Shopwände sowie Estricheinbauteile (zB Rinnen, Abläufe, etc), die in die Bodenabdichtung eingebunden werden müssen, sind durch den PÄCHTER min. 2 Monate vor Shopübergabetermin zu errichten. Sämtliche Estrich- und Bodenaufbauarbeiten sowie Durchführungen durch die Abdichtung sind gemäß dem Ausführungsdetail vom Architekten des VERPÄCHTERS auf Kosten des PÄCHTERS auszuführen.</p> <p>In Böden dürfen jegliche Löcher erst nach Rücksprache mit dem vom VERPÄCHTER noch zu benennenden Fachplaner gebohrt werden.</p> <p>Traglast des Bodens im Shop beträgt 5,0 kN/m²</p> <p>1.2 Wände</p> <p>Ausführung in Mauerwerk, Gipskarton, Gipsdiele, Betonwand oder Glas, entsprechend den brandschutztechnischen und statischen Erfordernissen, ohne Anstrich, Gipskartonwände</p>

KING CROSS Zagreb

<p>Zidovi od gipskartonskih ploča su gletani, zidani zidovi ožbukani, a površina betonskih zidova nije obrađena ili je obložena.</p> <p>Sve prodore izvodi ZAKUPNIK, o svom trošku, u skladu s tehničkim pravilima struke. Izvedba mora biti odobrena od ZAKUPODAVCA.</p> <p>Uređenje i opremanje trgovine potrebno je uskladiti sa izvedenim dilatacijskim reškama u zidu.</p> <p>1.3 Stropovi</p> <p>Stropovi su izvedeni iz konstruktivnog materijala (armirani beton, drvo, ili čelik) prema nacrtima projektne dokumentacije.</p> <p>Kod izvođenja spuštenog stropa, potrebno je izvesti revizijske otvore na trošak ZAKUPNIKA, sve u skladu sa tehničkom dokumentacijom i zahtjevima ZAKUPODAVCA.</p> <p>Sve prodore izvodi ZAKUPNIK, o svom trošku, u skladu s tehničkim pravilima struke. Izvedba mora biti odobrena od ZAKUPODAVCA.</p> <p>Uređenje i opremanje trgovine potrebno je uskladiti sa izvedenim dilatacijskim reškama u stropu.</p> <p>Nosivost stropne konstrukcije u zakupljenom prostoru je 0,5 kN/m².</p> <p>1.4 Unutarnja izgradnja</p> <p>Pregradne zidove, iz statičkih razloga, moguće je graditi samo u skladu sa zahtjevima kvalitete ZAKUPODAVAC i prema nacrtima odobrenim od nadležnih tijela. Sve troškove izvedbe i opremanja snosi sam ZAKUPNIK.</p> <p>Putovi evakuacije se ne smiju voditi kroz skladišne prostorije. Putovima evakuacije mora se upravljati u skladu s odobrenom projektnom dokumentacijom (evakuacijski plan Centra).</p> <p>ZAKUPNIK je dužan uskladiti radove na izgradnji i opremanju zakupljenog prostora tako da budu završeni bez nedostataka najkasnije tjedan dana prije otvaranja.</p> <p>1.5 WC/ Garderobe/ Prostor odмора</p> <p>Na zakupljenoj površini ZAKUPNIK je dužan osigurati sve potrebne prostore (npr. sanitarne čvorove,</p>	<p>gespachtelt und Mauerwerk verputzt, Betonwände schalrein oder verkleidet.</p> <p>Dichtungsebenen sind auf Angabe und Kosten vom PÄCHTER selbst gemäß den technischen Leitdetails auszuführen. Die Durchführungen müssen vom Bauleiter des VERPÄCHTERS abgenommen werden.</p> <p>Gebäudedehnfugen sind bei der Einbringung aller weiteren Shopeinbauten und Ausstattungen weiterzuführen.</p> <p>1.3 Decken</p> <p>Die Decken bestehen aus Baumaterial (Stahlbeton, Holz oder Stahl) gemäß Projektdokumentation.</p> <p>Bei der Ausführung einer abgehängten Decke im Shop durch den PÄCHTER sind Revisionsöffnungen nach Angaben der jeweiligen Gewerke des VERPÄCHTERS zu errichten.</p> <p>In Decken dürfen jegliche Löcher erst nach Rücksprache mit dem vom VERPÄCHTER noch zu benennenden Fachplaner gebohrt werden.</p> <p>Gebäudedehnfugen sind bei der Einbringung aller weiteren Shopeinbauten und Ausstattungen weiterzuführen.</p> <p>Traglast der Decke im Shop beträgt 0,5 kN/m².</p> <p>1.4 Innenausbau</p> <p>Trennwände dürfen aus statischen Gründen nur in der vom VERPÄCHTER freigegebenen Qualität und gemäß den behördlich frei gegebenen Plänen errichtet werden. Die Kosten für die Errichtung und Ausstattung trägt der PÄCHTER.</p> <p>Fluchtwege dürfen nicht durch Lagerräume geführt werden. Die Fluchtwege müssen den bewilligten Planunterlagen (Zentrumsplanung) entsprechend geführt werden.</p> <p>Der PÄCHTER hat seine Arbeiten im Zuge der Shopeinrichtung so zu koordinieren, dass diese bis spätestens eine Woche vor der Eröffnung einwandfrei abgeschlossen sind.</p> <p>1.5 WC/ Umkleiden/ Aufenthaltsräume</p> <p>Die Räumlichkeiten gemäß Arbeitnehmer-schutzgesetz für Personal WCs/Umkleiden und</p>
---	--

KING CROSS Zagreb

garderobe i prostore za osoblje) u skladu sa Zakonom o zaštiti na radu.

1.6 Prostorije za hlađenje/skladištenje

Gradi ih zakupnik sam i o svom trošku unutar svoje zakupljene površine.

2. Oblikovanje

2.1 Izlog

Reklamne elemente, izloge i portale trgovina, kao i njihove potkonstrukcije, ZAKUPNIK je dužan izraditi o svom trošku.

ZAKUPODAVAC osigurava cjelovitu konstrukciju između trgovačkog centra i trgovine, koja se ne smije premašiti opremanjem ZAKUPNIKA.

U tu svrhu ZAKUPODAVAC daje ZAKUPNIKU specifikacije dizajna na temelju Priručnika za zakupce.

Izvedbu izloga i izgled lokala s unutarnje strane trgovačkog centra dužan je izvesti ZAKUPNIK u suradnji s arhitektonskim uredom ZAKUPODAVCA i sukladno zakonskim zahtjevima (npr. protupožarni ventilacijski otvori).

Razdjelnica između podnih obloga trgovačkog centra i podnih obloga zakupljenog prostora mora biti jasno vidljiva (razlika u boji ili razlika u materijalu). Podna obloga mora biti postavljena točno uzduž tlocrtna linije (profili nehrđajućeg čelika) trgovačkog centra (spoj između podne obloge i profila nehrđajućeg čelika mora biti što manji).

2.2 Oglasne površine

Linija izloga mora se prilagoditi i pratiti liniju trgovačkog centra (također moguće zakrivljena). Oglasne površine moraju biti u skladu sa specifikacijama navedenim u Priručniku za zakupce i mora biti odobren od strane ZAKUPODAVCA ili arhitektonskog ureda kojeg on angažira.

3. Kućna tehnika

Tehnički koncept građevine uvjetuje vertikalno i horizontalno provođenje glavnih trasa u pojedinim zonama trgovačkog centra. Iznimke nisu moguće.

Aufenthaltsräume sind auf der eigenen Pachtfläche vorzusehen.

1.6 Kühl/Lagerräume

Sind vom PÄCHTER selbst und auf eigene Kosten innerhalb seiner eignen Pachtfläche zu errichten

2. Gestaltung

2.1 Shopportal

Werbeeinrichtungen, Vitrinen, Portalkonstruktionen, Shopabtrennungen, sowie deren Unterkonstruktionen sind vom PÄCHTER auf eigene Kosten erstellen zu lassen.

Der VERPÄCHTER stellt zwischen der Mall und dem Shop eine vollständige Konstruktion zur Verfügung, die von den Einrichtungen des PÄCHTERS nicht überschritten werden darf.

Diese Abgrenzungen müssen den im PÄCHTER Manual angeführten Vorgaben entsprechen.

Die Portal- und Shopgestaltung (mallseitig) muss vom PÄCHTER in Abstimmung mit dem vom VERPÄCHTER beauftragten Architekturbüro und entsprechend den behördlichen Auflagen (z.B. Querschnitt für Brandrauchentlüftung) erfolgen.

Die Fußbodentrennung zwischen Mallbodenbelag und dem Bodenbelag der Bestandsflächen muss deutlich sichtbar gemacht werden (Farb- bzw. Materialunterschied). Der Shopbelag ist exakt entlang der Grundrisslinie (Edelstahlprofil) der jeweiligen Insellform zu führen (Ausbildung einer geringen Fuge zwischen dem Belag und dem bauseitigen Edelstahlprofil).

2.2 Werbeflächen

Die Portalflucht muss der mallseitigen (auch gegebenenfalls gebogenen) Shopkontur folgen. Werbeflächen müssen den im PÄCHTER Manual angeführten Vorgaben entsprechen und vom VERPÄCHTER oder einem von ihm beauftragten Architektenbüro freigegeben werden.

3. Haustechnik

Das gebäudetechnische Konzept bedingt die Führung der vertikalen und horizontalen Zentrums-Hauptleitungen in den Shopzonen. Ausnahmen sind nicht möglich.

KING CROSS Zagreb

U području stropa koje se nalazi uz potral/izlog potrebno je osigurati prostor bez instalacijskih vodova u širini od 1,5m.

Iznimka je kanal za dovod zraka za trgovački centar, jer se mora položiti u ovom prostoru.

3.1 Elektroinstalacije, obračun po broju ZAKUPNIKA koje osigurava ZAKUPODAVAC

Opskrba lokala električnom energijom vrši se preko niskonaponske glavne razvodne ploče zakupca. Naplata se odvija putem obračunskog broja ZAKUPNIKA. Svaka trgovina dobiva električnu opskrbnu liniju za priključno opterećenje od 400 W/m², dodatne usluge plaća ZAKUPNIK (troškovi nabave i priključka).

Kabel za napajanje položen je od razvodne kutije preko pulta do donjeg ruba stropa lokala i ima rezervnu duljinu od 3 m. Uz pravovremenu dojavu, strujni kabel će biti postavljen na mjesto u trgovini koje odredi zakupac.

Sve elektroinstalacije za područje cijele trgovine, uključujući razdjelnik električne struje, kao i priključke portala i vanjskih reklamnih površina, dužan je izvesti sam zakupac o svom trošku.

Pregled električnih instalacija u prodavaonici obavlja stručnjak po nalogu trgovačkog centra. Troškove pregleda snosi ZAKUPNIK.

3.2. Alarmni sustav

Vanjska sigurnost i unutarnja sigurnost Malla osigurani su putem predviđenog Centralnog Alarmnog sustava KCZ. Ne postoji mogućnost spajanja pojedinih trgovina na Centralni alarmni sustav KCZ. Ukoliko je isto nužno, isto mora biti navedeno prilikom sklapanja ugovora te ukoliko isto bude dozvoljeno izvesti će se o trošku ZAKUPNIKA.

3.3. Niskonaponske instalacije

Telefon:

Svjetlovodni 4 nitni single mode kabel položiti će se iz komunikacijskog ormara KCZ do primopredajnog razdjelnika (SUK) svakog lokala i završiti u istom.

Na zahtjev ZAKUPNIKA, dodatni kabel (npr. UTP cat 6) ili dodatni optički kabeli za telefon, internet itd. prema

Der Deckenbereich im Anschluss an das Portal muss in einer Breite von 1,5 m frei von Haustechnikleitungen gehalten werden.

Ausgenommen ist die VERPÄCHTERseitige Zuluftführung für die Mall da diese in diesem Bereich verlegt werden muss.

3.1 Elektroinstallationen, Abrechnung über Subzähler des VERPÄCHTERS

Die Versorgung der Shops mit elektrischer Energie erfolgt über die Niederspannungshauptverteilung des VERPÄCHTERS. Die Abrechnung erfolgt über Subzähler des VERPÄCHTERS. Jeder Shop erhält eine Elektro- Zuleitung für eine Anschlussleistung von 400W/m², darüberhinausgehende Leistungen sind vom PÄCHTER zu bezahlen (Bereitstellungs- und Anschlusskosten).

Das E- Shopversorgungskabel wird bauseits von der NSHV über den Subzähler bis an die Shopdeckenunterkante mit einer Überlänge von 3 m verlegt. Bei rechtzeitiger Bekanntgabe wird das Versorgungskabel ohne Überlänge an die vom PÄCHTER angegebene Stelle im Shop gezogen.

Die gesamte Elektroinstallation für die Shopfläche, inklusive Elektroverteiler sowie der Portalanschlüsse und Anschlüsse für Außenwerbeflächen, sind vom PÄCHTER auf eigene Kosten zu erstellen

Die Abnahme der Shop- Elektroinstallationen erfolgt durch einen vom Center bestellten Gutachter. Die Kosten für die Überprüfung trägt der PÄCHTER.

3.2 Alarmanlagen:

Die Außenhautsicherung sowie Mallsicherung erfolgt über bauseitige Zentrale Alarmanlage. Es besteht keine Möglichkeit, die einzelnen Shops an die Alarmanlage des Zentrums KCZ anzuschließen. Falls dies erwünscht ist, muss dies bei Vertragsabschluss bekanntgegeben werden und wenn genehmigt, durch den PÄCHTER auf eigene Kosten ausgeführt werden.

3.3 Schwachstrominstallationen:

Telefon:

In jede Shopfläche wird vom zentralen Datenschränk ein optisches Kabel, single mode – 4 cores gelegt, das im Shopübergabekasten im jeweiligen Shop endet. Auf Wunsch des PÄCHTERS können zusätzlich benötigte Kabel (zB UTP cat 6)

KING CROSS Zagreb

zahtjevu ZAKUPNIKA mogu se dovesti do trgovine uz naknadu. Troškove samog priključka i ugovora s operaterom snosi ZAKUPNIK.

3.4 Naprave za javljanje požara i oprema za gašenje

Sve trgovine su zaštićene sustavom za dojavu požara i sustavom za automatsko gašenje (sprinkler sustav) sukladno službenim zahtjevima.

Vatrodiojavni i sprinkler sustavi postavljeni u trgovinama predviđeni su za otvoreni rešetkasti strop (minimalna rešetka 40 x 40 cm).

Sustav za dojavu požara i sprinkler sustav štiti razinu na nedovršenom stropu trgovine bruto površine trgovine = zakupljene površine, ne uzimajući u obzir sve pomoćne prostorije u prostoru trgovine koje je planirao ZAKUPNIK.

Osnovnu vatrodiojavnu i sprinkler zaštitu (1. razina) planira i izvodi ZAKUPODAVAC. Svaku eventualnu potrebnu 2. razinu zaštite mora planirati i provesti ZAKUPNIK o svom trošku. Drugu razinu vatrodiojavne i sprinkler zaštite smije provoditi isključivo tvrtka odabrana od strane ZAKUPODAVCA te ovlaštena za izvođenje istog.

Ako ZAKUPNIK ugrađuje pomoćne prostorije ili međustrop za koje je potrebna prilagodba sprinkler i vatrodiojavnog sustava, to se mora izvesti o trošku ZAKUPNIKA.

Sve potrebne promjene na sprinkleru ili sustavu za dojavu požara smije izvršiti samo tvrtka za instalaciju sustava koju određuje ZAKUPODAVAC.

ZAKUPNIK mora o svom trošku planirati i provesti sva protupožarna brtvljenja instalacija ZAKUPNIKA.

Predmetne radove smije provoditi isključivo tvrtka odabrana od strane ZAKUPODAVCA te ovlaštena za izvođenje istog.

3.5. Ozvučenje

Središnji i alarmni signal provode se preko centralnog elektroakustičnog ozvučenja KCZ s nadgradnim zvučnicima na stropu/zidu trgovine, bez uzimanja u obzir susjednih prostorija ili spuštenih stropova.

oder zusätzliche optische Kabel für Telefon, Internet etc. gegen Bezahlung in den Shop gezogen werden. Die Anschlusskosten und Anmeldegebühren sind vom PÄCHTER zu bezahlen.

3.4 Brandmeldeanlage und Feuerlöscheinrichtungen

Alle Shops werden durch Brandmelder und eine automatische Löschanlage (Sprinkleranlage), entsprechend den behördlichen Auflagen, geschützt.

Die in den Shops eingebaute Brandmelde- und Sprinkleranlagen sind für eine offene Rasterdecke (Mindestraster 40 x 40 cm) ausgelegt.

Die Brandmelde- und Sprinkleranlage schützt die Ebene an der Shoprohdecke der Bruttoshopfläche = Pachtfläche, ohne Rücksichtnahme auf eventuell vom PÄCHTER geplante Nebenräume in der Shopfläche.

Der Sprinklergrundschutz und Brandmeldeanlagen (1.Ebene) wird vom VERPÄCHTER geplant und ausgeführt. Eine allfällig erforderliche 2.Ebene muss der PÄCHTER auf seine Kosten planen und ausführen. Die Ausführung dieser 2.Ebene darf nur von der Auftragnehmerfirmen des VERPÄCHTERS erfolgen.

Sollten vom PÄCHTER Nebenräume oder eine Zwischendecke eingebaut werden, die eine Adaptierung der Sprinkler- und Brandmeldeanlage erfordern, so sind diese auf Kosten des PÄCHTERS durchzuführen.

Eventuell erforderliche Änderungen an der Sprinkler- oder Brandmeldeanlage dürfen nur von der Anlagen- Errichterfirma des VERPÄCHTERS ausgeführt werden.

Alle erforderlichen Brandabschottungen für die Installationen des PÄCHTERS muss der PÄCHTER auf seine Kosten planen und ausführen. Die Ausführung darf nur von der Auftragnehmerfirmen des VERPÄCHTERS erfolgen.

3.5 Beschallungsanlage:

Die Zentrums- und Alarmierungsbeschallung erfolgt über eine Zentrale elektroakustische Beschallungsanlage mit Aufputz- Lautsprechern an der Decke der Shops ohne Berücksichtigung von Nebenräumen oder Zwischendecken.

KING CROSS Zagreb

Ako ZAKUPNIK ugrađuje pomoćne prostorije ili međustrop koji zahtijevaju prilagodbu zvučnika, to se mora izvesti na trošak ZAKUPNIKA.

Sve potrebne promjene na razglasu smije izvršiti samo tvrtka za instalaciju sustava koju određuje ZAKUPODAVAC.

Vlastiti sustav ozvučenja ZAKUPNIK mora imati mogućnost isključenja u slučaju opće Alarmne poruke s Centralnog uređaja KCZ-a. Signal za isključenje osigurat će ZAKUPODAVAC na primopredajnom razdjelniku (SUK) ZAKUPNIKA, a svi ostali radovi na isključenju vlastitog sustava su trošak ZAKUPNIKA.

3.6. Sigurnosna ravjeta:

Napajanje protupanične rasvjete u prostoru ZAKUPNIKA slijedi preko Centralnog sustava protupanične rasvjete sa oznakom svake svjetiljke. Svaka protupanična svjetiljka mora biti zasebno programirana.

Za sigurnosnu rasvjetu u slučaju nužde na stropu u svakoj trgovini je postavljen dovoljan broj priključnih spojnih kutija. Unutarnje instalacije sigurnosne rasvjete u trgovini) izrađuje ZAKUPNIK o svom trošku.

Kompletanu sigurnosnu rasvjetu u nuždi bez iznimke mora izvesti instalater sustava ZAKUPODAVCA i na trošak ZAKUPNIKA.

Tehnički prijem i pregled sigurnosne rasvjete provodi stručna osoba koju određuje ZAKUPODAVAC.

Troškove pregleda i preuzimanja snosi ZAKUPNIK.

3.7 Sustav odimljavanja trgovine

Nije potrebna u King Cross centru.

3.8 Grijalice na terasama

Ukoliko ZAKUPNIK ima predviđene grijalice na terasi, mora uzorke dostaviti ZAKUPODAVCU koji ih mora odobriti. Ožičenje, napajanje i upravljanje grijačima provodi se iz razvodne kutije. Prazne cijevi kroz fasadu za instalaciju kablova za grijalice i eventualni dovod struje na katu osigurava ZAKUPODAVAC.

Sollten vom PÄCHTER Nebenräume oder eine Zwischendecke eingebaut werden, die eine Adaptierung der Lautsprecher erfordern, so sind diese auf Kosten des PÄCHTERS durchzuführen.

Eventuell erforderliche Änderungen an der Beschallungsanlage dürfen nur von der Anlagen-Errichterfirma des VERPÄCHTERS ausgeführt werden.

Beabsichtigt der PÄCHTER den Betrieb einer eigenen Musikanlage, so muss diese für den Fall einer Alarmdurchsage über die Hausbeschallungsanlage auf seine Kosten an die automatische Abschaltautomatik angeschlossen werden.

3.6 Sicherheitsbeleuchtung:

Die Notlichtstromversorgung der Pachtfläche erfolgt über Zentralbatterieanlagen mit Einzelleuchtenerkennung. Jede Sicherheitsleuchte muss einzeln programmiert werden. Für die Sicherheitsnotbeleuchtung werden an der Decke Übergabeklemdosen in ausreichender Anzahl in jedem Shop installiert. Die Shopinternen Installationen der Sicherheitsbeleuchtung sind vom PÄCHTER auf eigene Kosten zu erstellen.

Die komplette Notsicherheitsbeleuchtung muss ohne Ausnahme vom Anlagenerrichter des VERPÄCHTERS und auf Kosten des PÄCHTERS ausgeführt werden. Die technische Abnahme und Überprüfung der Sicherheitsbeleuchtung erfolgt durch einen vom VERPÄCHTER beauftragten Sachverständigen. Die Kosten für die Überprüfung und Abnahme trägt der PÄCHTER.

3.7 Shop- Brandrauchentlüftung

In King Cross nicht erforderlich.

3.8 Heizstrahler Terrassen

Falls durch den PÄCHTER auf den Terrassen Heizstrahler vorgesehen werden, so sind diese zu bemustern und durch den VERPÄCHTER freizugeben. Die Verkabelung, die Stromversorgung sowie die Steuerung der Heizstrahler muss vom Shopverteiler erfolgen. Leerverrohrungen durch die Fassade für Heizstrahlerverkabelung und eventuelle Bodendosenversorgung werden vom VERPÄCHTER hergestellt.

KING CROSS Zagreb

3.9 Sustav zaključavanja

Iz sigurnosno - tehničkih razloga (zaštita od požara), svi ZAKUPNICI moraju koristiti isti sustav zaključavanja kao i trgovački centar. Marka cilindra za zaključavanje koju će naručiti ZAKUPNIK bit će objavljena najkasnije prilikom primopredaje trgovine.

3.10 Grijanje/ hlađenje/ ventilacija

Gastronomski prostori se griju i hlade putem centralnog ventilacijskog sustava; kod vanjskih trgovačkih prostora s velikim udjelom staklenih stijena dodatno se grije po potrebi statičkim grijačim površinama (podni konvektori), koje ugrađuje ZAKUPNIK o svom trošku. U tu svrhu na primopredajnom mjestu trgovine predviđen je priključak ogrijevnog voda.

Ventilacijski uređaj je izveden s promjenjivim volumnim protokom.

Ograničenje kapaciteta za ventilacijski uređaj određena je priрубnicom kanala pri stropu trgovine unutar zakupljenog prostora, a koji se nalazi unutar prostora za iznajmljivanje. Stropni razvodi instalacija s anemostatima izvodima izvodi se na teret ZAKUPNIKA.

Za odvod zraka iz kuhinjskog dijela predviđen je prodor kroz krov za krovni ventilator kapaciteta 3000 m³/h. Preostali otpadni zrak odvodi se kroz centralni ventilacijski uređaj s promjenjivim volumnim regulatorom protoka, za što postoji priključak na raspolaganju. ZAKUPNIK o vlastitom trošku ugrađuje odsisni ventilator, uključujući elektro napajanje i upravljanje, te priključak za ravni krov, a emisija buke odsisnog zraka ne smije biti veća od L_{wa}=70dB(A). Prije naručivanja krovnog ventilatora potrebno je predati njegov tehnički list na odobrenje. ZAKUPNIK mora uspostaviti kontakt za informiranje o radu (beznaponski kontakt) ventilatora za spajanje na upravljački uređaj centra.

Sustav odvodnih kanala za odvod zraka iz kuhinje izveden je nepropusno da kondenzat ne izlazi, s revizionim otvorima za čišćenje, te kanalni sustav izvoditi sa padovima.

Za čišćenje odvodnog zraka iz kuhinje potrebno je u vlastiti sustav kanala zakupaca ugraditi filtre za masnoću i uređaje za čišćenje UV ozonskim uređajima tj. filteri s aktivnim ugljenom. Mastolovci u napama moraju biti izrađeni u skladu s DIN 18869 dio 5 proizvodna metoda A (sigurno od prodora plamena).

ZAKUPNIK je dužan redovito čistiti odvodne ventilacijske kanale u skladu s važećim propisima. Evidencija čišćenja dostavlja se voditelju centra.

3.9 Schließsystem

Aus sicherheitstechnischen Gründen (Brandbekämpfung) müssen alle PÄCHTER das gleiche Schließsystem wie das Einkaufszentrum verwenden. Das vom PÄCHTER zu bestellende Schließzylinderfabrikat wird spätestens bei der Shopübergabe bekanntgegeben.

3.10 Heizung/Lüftung/Kühlung

Die Gastro-Flächen werden über zentrale Lüftungsanlagen beheizt und gekühlt; bei außenliegenden Shopflächen mit hohem Glasanteil - sofern technisch erforderlich - muss die die Heizung zusätzlich mit statischen Heizflächen (Unterflurkonvektoren) erfolgen, die vom PÄCHTER auf eigene Kosten errichtet werden muss. Hierfür wird ein Heizungsleitungsanschluss am Shopübergabepunkt zur Verfügung gestellt.

Die Lüftungsanlage wird mit variablen Volumenstrom ausgeführt. Die Leistungsgrenze für die Belüftungsanlage stellt der Kanalfansch an der Shopdecke innerhalb der Pachtfläche, dar. Die Deckenverteilung samt den erforderlichen Auslässen ist auf Kosten des PÄCHTERS zu erstellen.

Für die Abluft aus dem Küchenbereich wird eine Dachdurchführung für einen Dachventilator mit 3.000m³/h vorgesehen. Die restliche Abluft wird über das zentrale Lüftungsgerät mit einem variablen Volumenstromregler als Anschluss zur Verfügung gestellt. Der Abluftventilator inkl. Stromversorgung und Steuerung sowie der Flachdachsockel muss durch den PÄCHTER auf seine Kosten eingebaut werden und darf einen max. Schallleistungspegel von L_{wa}=70dB(A) aufweisen. Das Datenblatt des Dachventilators muss vor Bestellung zur Freigabe vorgelegt werden. Es ist ein Betriebsmeldekontakt (potentialfreier Kontakt) des Ventilators für die Aufschaltung auf die Center Regelungsanlage durch den PÄCHTER herzustellen. Das Abluftkanalsystem der Küchenabluft ist kondensatdicht auszuführen und mit Reinigungsöffnungen sowie das Kanalsystem mit Gefälle auszuführen.

Die Reinigung der Abluft der Küchenlüftung muss über Fettfangfilter und UV-Ozonanlagen bzw. Aktivkohlefilter innerhalb des pächtereigenen Kanalnetzes erfolgen. Die Fettabscheider in den Lüftungsabsaughauben müssen gemäß DIN 18869 Teil 5 Bauart A (Flammdurchschlagssicherheit) ausgeführt werden

Die Abluftkanäle müssen gemäß den gültigen Vorschriften periodisch durch den PÄCHTER

KING CROSS Zagreb

<p>Mjerila Ventilacijski priključak iz ventilacijske jedinice: Dovod zraka: 45 m³/(m².h) Odvođenje zraka: 45 m³/(h.m²) - 3.000 m³/h</p> <p>Navedena izmjena zraka očekuje se za cijeli prostor za iznajmljivanje.</p> <p>Temperatura prostora: Zima: +20 °C pri -14 °C vanjske temperature (maksimalna temperatura puhanja 28 °C)</p> <p>Ljeto: +26 °C pri +32 °C vanjske temperature (minimalna temperatura puhanja 18 °C)</p> <p>U slučaju dodatne, veće količine topline ili hladnoće, zakupnik je dužan provesti odgovarajuću klimatizaciju prostorija putem kombiniranog priključka grijanja i klimatizacije hladne vode. Kroz ovaj prsten ljeti teče rashladna voda, a zimi voda za grijanje.</p> <p>Podaci o izvedbi kako slijedi: Rashladna voda: ljeti: (NIJE dostupno zimi) Kapacitet hlađenja suho 60 W/m² Voda za hlađenje pumpe 8/14 stupnjeva C. Hladna voda iz klima uređaja može se koristiti za hlađenje prostorija.</p> <p>Grijanje vode: zimi (ljeti NIJE dostupno) sa snagom od 10 W/m² Pumpa za grijanje vode: 30/36 °C</p> <p>Za komercijalni rashladni sustav ZAKUPODAVAC osigurava prostor na krovu veličine cca 2x1m². Službeno odobrenu razinu zvučne snage od maksimalne razine zvučne snage Lwa=61dB(A) zakupnik mora uzeti u obzir prilikom projektiranja i implementacije rashladnih sustava. Tehnički list za rashladni sustav mora se dostaviti na odobrenje prije naručivanja. Cjevovod i kabliranje rashladnog sustava između prostora instalacije i prostora trgovine je u djelokrug u zakupca.</p> <p>Za proizvodnju tople vode zakupnik se mora pobrinuti za proizvodnju tople vode pomoću električno upravljanog spremnika tople vode.</p>	<p>gereinigt werden. Die Reinigungsprotokolle sind dem Centermanagement vorzulegen.</p> <p>Auslegungskriterien: Lüftungsanschluss vom Lüftungsgerät: Zuluft: 45 m³/(m².h) Abluft: 45 m³/(h.m²) - 3.000m³/h</p> <p>Der oben genannte Luftwechsel wird für die Gesamte Mietfläche vorgesehen.</p> <p>Raumtemperaturen: Winter: +20 °C bei -14 °C Außentemperatur (maximale Einblastemperatur 28 Grad C)</p> <p>Sommer: +26 °C bei +32 °C Außentemperatur (minimale Einblastemperatur 18 °C)</p> <p>Bei darüberhinausgehendem, höheren Wärme- oder Kühlanfall besteht die Verpflichtung des PÄCHTERS, die ordnungsgemäße Raumklimatisierung über den kombinierten Heizungs- Klimakaltwasseranschluss zu realisieren. Diese Ringleitung ist im Sommer mit Kühlwasser und im Winter mit Heizwasser durchströmt.</p> <p>Leistungsdaten wie nachfolgend: Kühlwasser: im Sommer: (steht im Winter NICHT zur Verfügung) Kühlleistung trocken 60 W/m² Pumpenkühlwasser 8/14 Grad C. Das Klimakaltwasser darf für die Raumkühlung verwendet werden.</p> <p>Heizwasser: im Winter (steht im Sommer NICHT zur Verfügung) mit einer Leistung von 10 W/m² Pumpenheizwasser: 30/36 °C</p> <p>Für die Gewerbekälteverbundanlage wird seitens des VERPÄCHTERS eine Fläche am Dach zur Verfügung gestellt mit ca.2x1m². Der behördlich genehmigte Schallleistungspegel von max. Schallleistungspegel Lwa=61dB(A) müssen vom PÄCHTER bei der Auslegung und Ausführung der Kälteanlagen berücksichtigt werden. Das Datenblatt der Kälteanlage muss vor Bestellung zur Freigabe vorgelegt werden. Die Verrohrung und Verkabelung der Kälteanlage zw. der Aufstellungsfläche und der Shopfläche ist im Leistungsumfang des PÄCHTERS.</p> <p>Für die Erzeugung von Warmwasser Für die Erzeugung von Warmwasser muss der PÄCHTER selbst mittels elektrisch betriebenen WW_Speicher sorgen.</p>
--	--

KING CROSS Zagreb

Mjerni uređaji kao što su senzori sobne temperature i sklopni uređaji - kako za zakupljeni prostor tako i za prostore trgovačkog centra - moraju uvijek biti slobodno dostupni i ne smiju biti izloženi nikakvoj vanjskoj toplini.

3.11 Sanitarne instalacije

Svaki ugostiteljski prostor ima priključak hladne vode 5/4" s max. 1 l/s dovod vode i pritisak vode max. 2 bara u području stropa.

Za svaki Gastro prostor, stoji na raspolaganju jedan priključak zamašćene odvodnje i jedan priključak fekalne kanalizacijske odvodnje.

Ako je zbog planiranja kuhinje potrebno više priključnih odvodnih točaka, ovu će uslugu izvršiti Instalaterska firma od strane centra i naplatiti je ZAKUPNIKU. Svako dodatno odljevno mjesto postavlja ZAKUPODAVAC, a troškove snosi ZAKUPNIK.

Priključak pitke vode odgovara kvaliteti pitke vode dobavljača i nije tretiran.

Vodomjer otporan na zlouporabu postavlja se na licu mjesta o trošku ZAKUPNIKA, što je ujedno i ograničenje izvedbe

Instalacije sanitarnih čvorova, cijevi i sl. vrši ZAKUPNIK u svom trošku.

Svaka trgovina mora na svom zakupljenom prostoru urediti sanitarne čvorove, i garderobe, društvene prostorije i sl. prema broju zaposlenih, kao i eventualno potreban sustav grijanja tople vode.

Odvojak odzračivanja i odzrake sustava kanalizacije funkcioniraju u radijusu od 4m od priključnog mjesta. Duže odvodne vodove dužan je planirati i izvesti ZAKUPNIK o svom trošku.

Za dimenzioniranje i odabir separatora masti, ZAKUPNIK mora obavijestiti ZAKUPODAVCA o prosječnom dnevnom broju porcija hrane. Troškovi rada i održavanja mastolovca terete ZAKUPCA putem obrasca troškova rada.

Messeinrichtungen wie Raumtemperaturfühler und Schalteinrichtungen - sowohl für die Pachtfläche als auch für die Bereiche des Einkaufszentrums - müssen immer frei zugänglich sein und dürfen keiner Fremdwärme ausgesetzt werden.

3.11 Sanitäranlagen

Für jede Gastro-Mieteinheit wird ein Kaltwasseranschluss 5/4" mit max. 1 l/s Wasserzufluss und einem Wasserdruck von max. 2bar im Deckenbereich bereitgestellt.

Für jede Gastrofläche wird ein Fettwasseranschluss und ein Schmutzwasseranschluss DN100 zur Verfügung gestellt. Sollte aufgrund der Küchenplanung es notwendig sein, dass mehrere Abflusspunkte erforderlich sind, so wird diese Leistung durch die centerseitige Installationsfirma durchgeführt und dem PÄCHTER verrechnet. Jeder zusätzlicher Abflusspunkt wird durch den VERPÄCHTER errichtet und die Kosten trägt der PÄCHTER.

Der Trinkwasseranschluss entspricht der Trinkwasserqualität des Versorgers und wird nicht aufbereitet.

Bauseits wird auf Kosten des PÄCHTERS ein missbrauchssicherer Wasserzähler eingebaut, welcher gleichzeitig die Leistungsgrenze ist.

Die Installation der Sanitärgegenstände, Leitungen etc. ist vom PÄCHTER auf eigene Kosten herzustellen.

Jeder Shop hat die für seine Branche und Mitarbeiterzahl erforderliche Sanitär-, WC- und Garderobenanlagen, Sozialräume etc. sowie eine eventuell erforderlichen Warmwasserbereitungsanlage auf seiner Pachtfläche selbst zu errichten.

Die Strang Be-/Entlüftung des Schmutzwasseranschlusses funktioniert nur im Umkreis von 4m des Anschlusspunktes. Längere Entwässerungsleitungen müssen auf Kosten des PÄCHTERS geplant und ausgeführt werden.

Für die Dimensionierung und Auslegung der Fettabscheider sind vom PÄCHTER die durchschnittliche tägliche Anzahl der Essensportionen an den VERPÄCHTER bekannt zu geben. Die Betriebs- und Wartungskosten für den Fettabscheider werden über die Betriebskostenabrechnung dem PÄCHTER verrechnet.

KING CROSS Zagreb

3.12 Izvedba

Izgradnju dijelova navedenih pod točkom 3.9 (uključujući ventilacijske instalacije) može izvesti i tvrtka koju određuje ZAKUPODAVAC na trošak ZAKUPNIKA.

4. Dozvole/odobrenja

Na komercijalni uspjeh centra značajno utječe cjelokupni dojam trgovačkog centra što također uključuje i dizajn portala i prostora trgovina.

ZAKUPNIK je dužan napraviti i dostaviti na odobrenje projekte uređenja navedene u nastavku, projektantu kojeg određuje ZAKUPODAVAC. ZAKUPNIK je odgovoran za svako produženje rokova zbog kašnjenja u dostavi projekata.

U svim nacrtima potrebno je prikazati dimenzije te specifikacije materijala i boja. Nacrti se predaju u papirnatom i digitalnom obliku (dwg ili dxf format, i printani digitalni ispis datoteka). ZAKUPNIK je dužan osigurati dovoljnu veličinu e-mail pretinca (maks. vrijednost podataka ili veličina do 10 MB) za potrebe razmjene podataka (projektne dokumentacija). Nacrte je potrebno uskladiti sa smjernicama uređenja koje daje projektant imenovan od strane ZAKUPODAVCA.

ZAKUPODAVAC će izraditi projektnu dokumentaciju do roh-bau razine dovršenosti.

ZAKUPNIK je obavezan izraditi projektnu dokumentaciju za dovršenje uređenja te istu dostaviti ZAKUPODAVCU najkasnije 60 dana od dana potpisa ugovora. ZAKUPNIK je obavezan urediti prostor u skladu s dostavljenom projektnom dokumentacijom.

Prostor se može koristiti nakon ishođenja Uporabne dozvole prema projektnoj dokumentaciji za dovršenje uređenja.

4.1 Izgradnja trgovine

- Tlocrti trgovine (M 1:100 ili M 1:50 ovisno o veličini trgovine) uključujući i pomoćne prostorije.
- Pogled na strop (M 1:100 ili M 1:50 ovisno o veličini trgovine).
- Plan rasvjete (M 1:100 ili 1:50 ovisno o veličini trgovine).
- Prostor za oglašavanje (posebno portal trgovine, izlog) ne smije prelaziti unutarnju snagu osvjetljenja od 100 do maksimalno 200cd/m². Korištena rasvjetna

3.12 Ausführung

Die Errichtung der unter Punkt 3.9 (u.a. Lüftungstechnische Installationen) aufgelisteten Teile kann auf Rechnung der PÄCHTER auch von der zentrumsseitigen Firma ausgeführt werden.

4. Freigabe

Der Gesamteindruck der Mall und der geschäftliche Erfolg des EKZ werden von der Gestaltung der Shopportale und der Shops wesentlich geprägt.

Nachfolgende Unterlagen sind dem vom VERPÄCHTER zu nennenden Architekten zeitgerecht zur Freigabe vorzulegen. Für allfällige Terminverzögerungen aufgrund einer zu späten Vorlage haftet der PÄCHTER.

Sämtliche Pläne müssen bemaßt und Farb- und Materialangaben aufweisen. Die Planübergabe muss einfach in Papierform und auf Datenträger (dwg bzw. dxf - Format und Plotfile) erfolgen. Der PÄCHTER hat für den Datenaustausch (Planunterlagen) eine ausreichende E-Mail - Postfachgröße (max. Datenwert bzw. Größe bis zu 10 MB) sicherzustellen. Plangrundlage sind die Ausführungspläne der von der VERPÄCHTERIN zu nennenden Firma.

DER VERPÄCHTER erstellt die Projektdokumentation bis zum Roh-Bau Fertigstellungsgrad. Der PÄCHTER ist verpflichtet, eine Projektdokumentation für die Fertigstellung der Einrichtung zu erstellen und diese spätestens 60 Tage nach Vertragsunterzeichnung an den VERPÄCHTER zu liefern. Der PÄCHTER ist verpflichtet, die Räumlichkeiten gemäß der vorgelegten Projektdokumentation einzurichten.

Der Raum kann nach Erhalt der Nutzungsgenehmigung gemäß der Projektdokumentation zur Fertigstellung der Anordnung genutzt werden.

4.1 Shopausbau

- Layout (M 1:100 bzw. M 1:50 in Abhängigkeit der Shopgröße) inkl. Nebenräume.
- Deckenspiegel (M 1:100 bzw. M 1:50 in Abhängigkeit der Shopgröße).
- Beleuchtungsplan (M 1:100 bzw. M 1:50 in Abhängigkeit der Shopgröße).
- Die Werbeflächen (insbesondere Shopportal, Auslagen) dürfen eine Eigenleuchtdichte von 100 bis max. 200cd/m² nicht überschreiten. Die dabei

KING CROSS Zagreb

tehnologija ne smije uzrokovati odsjaj ili raspršeno svjetlo u trgovačkom centru ili susjednim trgovinama.

- Izvori svjetlosti koji slobodno zrače nisu dopušteni u cijelom prostoru trgovine zbog previsoke vlastite jačine osvijetljenja.

- Obrade zidova (M 1:100 ili M 1:50 ovisno o veličini trgovine).

- Uzdužni i poprečni presjek (M 1:100 ili M 1:50 ovisno o veličini trgovine).

- Pogled na portal (M 1:20).

- Presjeci portala (M 1:20, M 1:10).

- Tlocrt portala (M 1:20).

- Uzorak materijala i boja.

- Fotografije izvedenih radova ZAKUPNIKA

4.2 Instalacije

Plan elektroinstalacija (M 1:50)

Plan sigurnosne rasvjete s konačnom oznakom kruga (razmjer 1:50)

Grijanje, ventilacija, hlađenje (M 1:50)

Uređenje kuhinje (M 1:20 sa tehničkim specifikacijama)

Sprinkler sustav (M 1:50)

Sustav za dojavu požara (M 1:50)

Razglas (M 1:50)

Plan spušenog stropa s rasporedom svih tehničkih elemenata, otvorenim prostorima za odimljavanje i revizijskim otvorima.

Tehnički list rashladnog sustava

Tehnički list krovnog ventilatora

5. Logistika

ZAKUPNIK je planiranje i izvođenje radova (dostava, gradnja, obnova) dužan uskladiti s potrebama i zahtjevima cijelog trgovačkog centra.

To se posebno odnosi na mjesta dostave, puteve opskrbe i korištenje prostora trgovačkog centra, zbrinjavanje vlastitog građevinskog otpada, ostataka materijala i ambalaže. ZAKUPNIK je dužan pravodobno prije početka radova pribaviti pismenu suglasnost o usklađenosti izvođenja radova od stručnjaka kojeg imenuje ZAKUPODAVAC.

6. Posebne želje

Posebne želje se mogu uzeti u obzir ovisno o mogućnosti izvedbe i građevinskim propisima. Obračunati troškovi raspoređuju se prema uvjetima iz ugovora o zakupu.

eingesetzte Lichttechnik darf dabei keine Blend- und Streulichtwirkung auf die Mall und auch die angrenzenden Shops erzeugen.

-Frei strahlende Leuchtmittel sind im gesamten Shopbereich nicht zugelassen, da diese eine zu hohe Eigenleuchtdichte aufweisen.

-Wandabwicklung (M 1:100 bzw. M 1:50 in Abhängigkeit der Shopgröße).

-Längs- und Querschnitt (M 1:100 bzw. M 1:50 in Abhängigkeit der Shopgröße).

-Portalansicht (M 1:20).

-Portalschnitte (M 1:20, M 1:10).

-Portalgrundriss (M 1:20).

-Material und Farbmuster.

-Fotos ausgeführter Shops des PÄCHTERS.

4.2 Haustechnik

Elektro-Installationsplan (M 1:50)

Sicherheitsbeleuchtungsplan mit

Endstromkreisbezeichnung (M 1:50)

Heizung, Lüftung, Kälte (M 1:50)

Kücheneinrichtung M 1:20 mit technischen Daten

Abluftreinigung aus Kochbereich mit Technischen Daten

Sprinkler (M 1:50)

Brandmeldeanlage (M 1:50)

Beschallungsanlage (M 1:50)

Deckenspiegel mit Anordnung aller technischen Elemente, der offenen Flächen für Entrauchung und Revisionsöffnungen

Datenblatt Kälteanlage

Datenblatt Dachventilator

5. Logistik

Für PÄCHTERseitige Ausbau-, Umbau- und Anlieferungsarbeiten ist die zeitliche und örtliche Logistik unter Bedachtnahme auf die Anforderungen des Gesamt-EKZs zu planen und durchzuführen. Insbesondere betrifft dies die Anlieferstellen, die Ver- und Entsorgungswege, die Mallbenutzung, die Verpflichtung zur Eigenentsorgung von Bauschutt, Restmaterialien und Verpackungsmaterialien. Rechtzeitig vor Arbeitsbeginn ist die schriftlich bestätigte Abstimmung mit der ÖBA des EKZs vom PÄCHTER durchzuführen.

6. Sonderwünsche

Diese können nach Möglichkeit und Baufortschritt berücksichtigt werden. Die Kosten hierfür regeln sich nach den Bestimmungen des Pachtvertrages.

KING CROSS Zagreb

7. Vanjsko oglašavanje:

Zbog arhitektonskog rješenja ZAKUPNIK nije u mogućnosti na vanjsko pročelje ugraditi reklamne ploče, opremu trgovine, smjerokaze i sl.

8. Završne odredbe

U slučaju nejasnoće teksta ili spora mjerodavna je hrvatska verzija teksta.

Datum:

ZAKUPODAVAC:

ZAKUPNIK:

7. Außenwerbung:

Aufgrund des Fassadenmaterials ist es dem PÄCHTER nicht möglich an der Außenfassade Befestigungen wie zum Beispiel, Ladeneinrichtungen, Werbeschriften usw. zu montieren.

8. Schlussbestimmungen

Im Zweifels- oder Streitfall ist die kroatische Fassung maßgebend.

Datum:

VERPÄCHTER:

PÄCHTER:

DEGI JANKOMIR d.o.o.

UPRAVA KING CROSS JANKOMIR

ZAPISNIK O PREDAJI LOKALA

između

DEGI JANKOMIR d.o.o., Ulica Velimira Škorpika
34, Zagreb (u nastavku: DEGI JANKOMIR)

NIGIRI ZAGREB d.o.o., Ožujska ulica 9, 10000
Zagreb (u nastavku: Ginger Sushi)

Za DEGI JANKOMIR:

Za Ginger Sushi:

(ime i prezime štampanim slovima)

(ime i prezime štampanim slovima)

Ovaj zapisnik je potpisan dana _____ 2024. u Trgovačkom centru King Cross Jankomir - Zagreb

Ovim zapisnikom društvo DEGI JANKOMIR potvrđuje da je predao društvu Ginger Sushi, a društvo Ginger Sushi potvrđuje da je preuzeo lokal oznake br. 39, površine 91,00 m², unutrašnje terase površine 83 m², vanjske terase površine 74 m² koji se nalazi u trgovačkom centru King Cross Jankomir, Škorpikova ulica 34, Zagreb.

Ovim Zapisnikom se predaju i ključevi Lokala, ukupno _____ ključeva.

Na dan predaje utvrđuje se stanje brojila struje _____ kw i
brojila vode _____ m³.

Za DEGI JANKOMIR d.o.o.

Za NIGIRI ZAGREB d.o.o.

potpis

potpis

Handwritten signature or initials in blue ink.

KUĆNI RED**1. Opće odredbe**

Odredbe ovog Kućnog reda obvezujuće su za sve zakupnike, njihove zaposlenike, dobavljače ili druge osobe koje su u ugovornom odnosu s zakupnikom u trgovačkom centru King Cross Jankomir, na adresi Škorpikova 34, Zagreb (u daljnjem tekstu: Trgovački centar).

Uz zakonske odredbe i ugovor o zakupu, ovaj Kućni red bitno utvrđuje modalitete prema kojima se odvija nesmetan rad i primjereno djelovanje svih sudionika gospodarske djelatnosti na čitavoj površini Trgovačkog centra.

Odredbe Kućnog reda čine dio ugovora o zakupu i iz tog razloga moraju ih se pridržavati sve navedene skupine. Zakupnik stoga mora osigurati da se njegovi zaposlenici / druge osobe pridržavaju ovog Kućnog reda te mora na jasan način skrenuti pozornost svojih zaposlenika / drugih osoba na ovaj Kućni red.

2. Radno vrijeme Trgovačkog centra:

- Trgovine:

ponedjeljak – subota: sati 09:00 – 21:00
nedjelja: sati 09:00 – 20:00

- Interspar (supermarket):

ponedjeljak – subota: sati 08:00 – 21:00
nedjelja: sati 08:00 – 20:00

- Ugostiteljstvo:

ponedjeljak – subota: sati 09:00 – 21:00
nedjelja: sati 09:00 – 20:00

Izmijenjeno radno vrijeme (državni praznici, blagdani ili posebne aktivnosti) koje uprava Trgovačkog centra objavljuje pravodobno (prema ugovoru o zakupu), kao i redovito radno vrijeme ima se poštovati bez iznimki. Pored spomenutog radnog vremena pojedinim zakupnicima (ljekarne, restorani i sl.) može se odobriti drugačije radno vrijeme ili otvaranja trgovina.

Trgovina mora biti dostupna čitavo vrijeme od početka do isteka radnog vremena i mora stalno biti potpuno otvorena za kupce. Konkretno, "dostupna" znači da kupac ne mora napustiti trgovinu odmah po isteku radnog vremena ili zatvaranju trgovine, već kupac može završiti kupovinu.

Kupci ne smiju steći pogrešan dojam da trgovina za vrijeme radnog vremena Trgovačkog centra nije dostupna, odnosno da je trgovina zatvorena

HAUSORDNUNG**1. Allgemeine Bestimmungen**

Die Bestimmungen dieser Hausordnung sind verpflichtend für alle Pächter, deren Mitarbeiter, Lieferanten oder sonstige Personen, die mit dem Pächter im Einkaufszentrum King Cross Jankomir, Škorpikova 34, Zagreb (im Folgenden: Einkaufszentrum), in einem Vertragsverhältnis stehen.

Neben den gesetzlichen Bestimmungen und dem Pachtvertrag bestimmt diese Hausordnung die Modalitäten, nach denen auf der gesamten Fläche des Einkaufszentrums ein ununterbrochenes Arbeiten und angemessenes wirtschaftliches Handeln aller Beteiligten erfolgt.

Die Bestimmungen der Hausordnung sind Bestandteil des Pachtvertrages und daher von allen obigen Gruppen einzuhalten. Der Pächter hat daher sicherzustellen, dass seine Mitarbeiter / sonstigen Personen diese Hausordnung einhalten und muss seine Mitarbeiter / sonstige Personen eindeutig auf diese Hausordnung hinweisen.

2. Öffnungszeiten des Einkaufszentrums:

- Geschäfte:

Montag – Samstag: 09.00 – 21.00 Uhr
Sonntag: 09.00 – 20.00 Uhr

- Interspar (Supermarkt):

Montag – Samstag: 08.00 – 21.00 Uhr
Sonntag: 08.00 – 20.00 Uhr

- Gastronomie:

Montag – Samstag: 09.00 – 21.00 Uhr
Sonntag: 09.00 – 20.00 Uhr

Geänderte Arbeitszeiten (Feiertage oder besondere Aktivitäten), die von der Geschäftsführung des Einkaufszentrums rechtzeitig (gemäß Pachtvertrag) bekannt gegeben werden, sowie reguläre Arbeitszeiten sind ausnahmslos einzuhalten. Zusätzlich zu den genannten Arbeitszeiten können einzelnen Pächtern (Apotheken, Restaurants etc.) abweichende Arbeits- oder Öffnungszeiten gewährt werden.

Das Geschäft muss von Beginn bis Ende der Arbeitszeit jederzeit erreichbar sein und für Kunden ständig voll geöffnet sein. „Verfügbar“ bedeutet insbesondere, dass der Kunde das Geschäft nach Ablauf der Arbeitszeit oder Geschäftsschluss nicht sofort verlassen muss, sondern der Kunde den Kauf abschließen kann.

Kunden dürfen nicht den falschen Eindruck bekommen, dass ein Geschäft während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums nicht

(npr. nije dopušteno potpuno ili djelomično spuštanje rolo-vrata, premještanje namještaja trgovine u položaj za zatvaranje).

Zakupnici mogu ući u Trgovački centar odmah po otvaranju vrata Trgovačkog centra.

3. Dostava robe

Cjelokupna dostava robe za sve zakupnike i partnere mora se obavljati putem ulaza za dobavljače ili preko utovarnog dvorišta. Dostava putem paleta ili kontejnera obavlja se isključivo izvan radnog vremena Trgovačkog centra kako bi se posjetiteljima Trgovačkog centra osiguralo ugodno korisničko iskustvo bez ometanja.

U slučaju da poslovni prostor nema izravnu vezu s pristupom za dobavljače, dostava se ima obaviti putem ulaza za dostavu koji je zakupniku dodijeljen i to u vremenu izvan radnog vremena Trgovačkog centra, u pravilu od 7:00 do 9:00 sati, pri čemu je parkiranje dostavnih vozila na javnim površinama Trgovačkog centra dozvoljeno isključivo izvan radnog vremena Trgovačkog centra.

Ostavljanje vozila na evakuacijskim rutama i putevima strogo je zabranjeno iz sigurnosnih razloga i može rezultirati pokretanjem sudskog postupka protiv počinitelja (vidi članak 8.)

Skladištenje robe, ambalažnog materijala, paleta, otpada ili drugih predmeta bilo koje vrste nije dopušteno u području dostavnih rampi ili u utovarnim dvorištima.

Kolica za kupovinu koriste isključivo kupci i ista se ne smiju koristiti kao prijevozno sredstvo za dostavu robe ili odlaganje robe ili otpada. Dužnost je zakupnika kolica za kupovinu koja nisu ostavljena na odgovarajućem mjestu smjestiti na za to predviđeno mjesto kako bi se postigao uredan izgled Trgovačkog centra.

4. Zabrana pušenja / zabrana alkohola

Zabrana pušenja vrijedi u cjelokupnom Trgovačkom centru – osobito se zabranjuje pušenje u svim pratećim prostorijama, hodnicima, stubištima i na rampama.

verfügbar ist, bzw. dass das Geschäft geschlossen ist (z. B. ist es nicht erlaubt, das Rolltor ganz oder teilweise zu senken oder die Einrichtungen in die Position zum Schließen zu bringen).

Pächter können das Einkaufszentrum sofort nach dem Öffnen der Türen des Einkaufszentrums betreten.

3. Warenlieferung

Alle Warenanlieferungen für alle Pächter und Partner müssen über den Eingang für Lieferanten oder über den Ladehof erfolgen. Die Anlieferung über Paletten oder Container erfolgt ausschließlich außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums, um Besuchern des Einkaufszentrums ein angenehmes Besuchererlebnis ohne Störungen zu ermöglichen.

Sofern die Geschäftsräume keinen direkten Anschluss an den Lieferantenzugang haben, erfolgt die Anlieferung durch den dem Pächter zugewiesenen Anliefereneingang, außerhalb der Geschäftszeiten des Einkaufszentrums, in der Regel von 7.00 bis 9.00 Uhr. Parken von Lieferfahrzeugen auf den öffentlichen Flächen des Einkaufszentrums ist nur außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums gestattet.

Das Abstellen von Fahrzeugen auf Fluchtwegen und Straßen ist aus Sicherheitsgründen strengstens verboten und kann rechtliche Schritte gegen den Täter nach sich ziehen (siehe Artikel 8).

Die Lagerung von Waren, Verpackungsmaterialien, Paletten, Abfällen oder sonstigen Gegenständen jeglicher Art ist im Bereich von Anliefererrampen oder in Verladehöfen nicht gestattet.

Einkaufswagen werden ausschließlich von Kunden verwendet und dürfen nicht als Transportmittel zur Warenanlieferung oder Entsorgung von Waren oder Abfällen verwendet werden. Es ist die Pflicht des Pächters, nicht zurückgefahrte Einkaufswagen an der geeigneten Stelle abzustellen, um ein aufgeräumtes Erscheinungsbild des Einkaufszentrums zu erreichen.

4. Rauch-/Alkoholverbot

Das Rauchverbot gilt im gesamten Einkaufszentrum – insbesondere ist das Rauchen in allen Nebenräumen, Fluren, Treppenhäusern und auf Rampen verboten.

Iznimku od ovog pravila čine prostorije koje su u skladu sa zakonskim odredbama izričito označene kao prostorije za pušače. Ulazi u ove prostorije uvijek moraju biti zatvoreni vratima tako da dim ne prodire u prostore koji podliježu zabrani pušenja. Bez obzira tko otvara vrata u prostorije za pušače, zakupnik je dužan osigurati da se vrata odmah zatvore. U uredskim prostorijama vrijedi poštivanje odredbi Zakona o ograničavanju uporabe duhanskih i srodnih proizvoda i Zakona o zaštiti na radu.

Ako zabranu pušenja prekrši kupac ima ga se ljubazno obavijestiti o važećoj zabrani pušenja i uputiti da odmah ugasi cigaretu ili drugi duhanski proizvod koji koristi. Nadalje, kupcu se mora prenijeti mogućnost primjene mjera koje se mogu poduzeti u skladu s važećim zakonskim odredbama u slučaju kršenja Zakona o ograničavanju uporabe duhanskih i srodnih proizvoda. Treba voditi računa o tome da je nepoštovanje Zakona o ograničavanju uporabe duhanskih i srodnih proizvoda prekršaj koji se kažnjava novčanom kaznom.

Izričito se ističe da kršenje Kućnog reda, posebno odredbi Zakona o ograničavanju uporabe duhanskih i srodnih proizvoda prema ugovoru o zakupu, predstavlja razlog za prijevremeni raskid ugovora o zakupu.

Zabrana konzumacije alkohola vrijedi u cjelokupnom Trgovačkom centru, osim u ugostiteljskim objektima koji su ishodili odgovarajuće dozvole.

5. Sigurnosni propisi / sigurnosne upute

Važeći propisi koje su donijela državna tijela i nalozi uprave Trgovačkog centra, osobito protupožarni i sigurnosni propisi i nalozi, imaju se strogo poštivati.

Uprava Trgovačkog centra zakupniku dostavlja informacije o postupanju u hitnim slučajevima.

Zakupnik je obavezan nedvosmisleno obavijestiti svoje zaposlenike o postupanju u hitnim slučajevima, odnosno svaki zaposlenik mora znati i slijediti postupak i ponašanje propisano u

Ausgenommen von dieser Regelung sind Räume, die gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ausdrücklich als Raucherräume gekennzeichnet sind. Die Zugänge zu diesen Räumen sind grundsätzlich durch Türen zu verschließen, damit kein Rauch in die dem Rauchverbot unterliegenden Räume eindringt. Egal wer die Tür zum Raucherraum öffnet, der Pächter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Tür sofort geschlossen wird. In den Büroräumen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Beschränkung der Verwendung von Tabak und verwandten Erzeugnissen und des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes.

Bei Verstößen gegen das Rauchverbot wird der Kunde freundlicherweise über das geltende Rauchverbot informiert und angewiesen, die von ihm konsumierte Zigarette oder andere Tabakwaren unverzüglich zu löschen. Darüber hinaus ist dem Käufer Gelegenheit zu geben, bei Verstößen gegen das Gesetz zur Beschränkung der Verwendung von Tabakwaren und verwandten Erzeugnissen Maßnahmen zu ergreifen, die nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen getroffen werden können. Es ist zu beachten, dass eine Nichteinhaltung des Gesetzes zur Beschränkung der Verwendung von Tabak und verwandten Erzeugnissen eine Ordnungswidrigkeit ist, die eine Geldbuße nach sich ziehen kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verletzung der Hausordnung, insbesondere der Bestimmungen des Gesetzes über die Beschränkung der Verwendung von Tabak und verwandten Erzeugnissen im Rahmen des Pachtvertrages, einen Grund für die vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages darstellt.

Das Alkoholkonsumverbot gilt im gesamten Einkaufszentrum, außer in Gastronomiebetrieben, die entsprechende Genehmigungen eingeholt haben.

5. Sicherheitsvorschriften/-hinweise

Mitgeltende Vorschriften staatlicher Organe und Anordnungen der Geschäftsführung des Einkaufszentrums, insbesondere Brandschutz- und Sicherheitsvorschriften und Anordnungen, sind unbedingt einzuhalten.

Die Geschäftsführung des Einkaufszentrums informiert den Pächter über das Vorgehen im Notfall.

Der Pächter ist verpflichtet, seine Mitarbeiter unmissverständlich über das Vorgehen in Notfällen zu informieren, d.h. jeder Mitarbeiter muss das in Notfällen vorgeschriebene Vorgehen

hitnim slučajevima (ponašanje u slučaju požara, prva pomoć, postupak alarmiranja itd.). Stoga se preporučuje da zaposlenici zakupnika u što skorijem roku pisano potvrde primitak na znanje ovih propisa (npr. Zaposlenik potvrđuje da je upoznat s postupanjem u hitnim slučajevima).

6. Zaštita od požara

Uprava Trgovačkog centra zakupniku u sklopu uputa za postupanje u hitnim slučajevima predaje i uputu o postupanju kod požara.

Svaki je zakupnik dužan svoje zaposlenike uputiti o propisanoj zaštiti od požara, odnosno svaki zaposlenik trgovine mora znati sadržaj i propisano postupanje za zaštitu od požara / kod gašenja požara i slijediti ih u nuždi.

Trenutna verzija propisanog postupanja za zaštite od požara treba biti na vidljivom mjestu, dostupna za uvid svakome zaposleniku.

Troškovi koji proizlaze iz uključenja požarnih alarma aktiviranih od strane zakupnika, njegovog partnera ili njegovih zaposlenika, ili koje se dogodilo u / na poslovnom prostoru koji je zakupnik preuzeo, padaju na teret tog zakupnika.

7. Sigurnost

Svaki zakupnik u Trgovačkom centru odgovoran je za sigurnost i osiguranje prostora koje je preuzeo i za uklanjanje svih izvora opasnosti u tim prostorima.

Pola sata nakon završetka radnog vremena sigurnosna služba Trgovačkog centra zaključava vrata centra te se aktiviraju svi alarmni sustavi. Iz tog razloga ostanak u Trgovačkom centru u trgovinama (prostorima bez zasebnog izlaza) i na tzv. mallu Trgovačkog centra nije moguć.

Ostanak u prostorima Trgovačkog centra moguć je u iznimnim slučajevima, npr. kod inventure, čišćenja, građevinskih radova i sl., s tim da se uprava Trgovačkog centra i zaštitarska tvrtka u trgovačkom centru o istom moraju obavijestiti najkasnije 24 sata unaprijed. Eventualne troškove koji bi mogli nastati zbog produljenja usluge zaključavanja centra snosi zakupnik.

und Verhalten (Verhalten im Brandfall, Erste Hilfe, Alarmverfahren etc.) kennen und befolgen. Es wird daher empfohlen, dass die Mitarbeiter des Pächters den Erhalt dieser Regelungen so schnell wie möglich schriftlich bestätigen (z. B. der Mitarbeiter bestätigt, dass er mit dem Umgang in Notfällen vertraut ist).

6. Brandschutz

Die Geschäftsführung des Einkaufszentrums gibt dem Pächter im Rahmen der Hinweise für den Umgang mit Notfällen Anweisungen zum Verhalten im Brandfall.

Jeder Pächter ist verpflichtet, seine Mitarbeiter über den vorgeschriebenen Brandschutz zu informieren, d.h. jeder Mitarbeiter des Geschäfts muss den Inhalt und das vorgeschriebene Vorgehen zum Brandschutz / zur Brandbekämpfung kennen und diese im Notfall befolgen.

Die aktuelle Fassung des vorgeschriebenen Brandschutzverfahrens sollte für jeden Mitarbeiter einsehbar sein.

Die Kosten, die durch die Auslösung von Brandmeldern durch den Pächter, seinen Partner oder seine Mitarbeiter entstehen oder die in/auf den vom Pächter übernommenen Geschäftsräumen entstanden sind, gehen zu Lasten dieses Pächters.

7. Sicherheit

Jeder Pächter des Einkaufszentrums ist für die Sicherheit der von ihm übernommenen Räumlichkeiten und für die Beseitigung aller Gefahrenquellen in diesen Räumlichkeiten verantwortlich.

Eine halbe Stunde nach Feierabend schließt der Sicherheitsdienst des Einkaufszentrums die Türen des Zentrums ab und alle Alarmanlagen werden aktiviert. Aus diesem Grund ist der Aufenthalt im Einkaufszentrum in Geschäften (Flächen ohne separaten Ausgang) und im sogenannten Mall des Einkaufszentrums nicht möglich.

Der Aufenthalt im Einkaufszentrum ist in Ausnahmefällen, wie z. B. Bestandaufnahme, Reinigung, Bauarbeiten etc. möglich, sofern die Geschäftsführung des Einkaufszentrums und der Sicherheitsdienst im Einkaufszentrum spätestens 24 Stunden vorher benachrichtigt werden. Etwaige Kosten, die durch die Erweiterung des Schließdienstes des Zentrums entstehen, gehen zu Lasten des Pächters.

Za sve radove na uređenju prostora mora se dobiti prethodna pisana suglasnost uprave Trgovačkog centra, osobito za radove koji podrazumijevaju veću opasnost od izbijanja požara poput zavarivanja. Nadalje, radovi na uređenju mogu započeti tek nakon što je uprava Trgovačkog centra dala jasne upute vanjskim dobavljačima i uputila ih u postupke za hitne slučajeve.

8. Izlaz u nuždi i evakuacijski putevi

Roba ili drugi predmeti, posebno ambalažni materijal, ni pod kojim uvjetima ne smiju se odlagati na izlazima za nuždu i na evakuacijske puteve. Isto se odnosi i na mogućnost pristupa aparatima za gašenje požara i hidrantima. Predmete koji su postavljeni na način da krše ove propise uprava Trgovačkog centra može odmah ukloniti na trošak onoga koji je kršenje uzrokovao.

Zakupnik je odgovoran za ponašanje trećih strana s kojima surađuje. Ako zamijeti ometanja izlaza u nuždi, evakuacijskih puteva i pristupa vatrogasnim aparatima i hidrantima, o istom odmah mora obavijestiti upravu Trgovačkog centra.

U nuždi su neometani putevi za bijeg osnovni preduvjet za nesmetanu evakuaciju zgrade. Evakuacijski putevi koji nisu zakrčeni mogu spasiti živote. Zbog te činjenice, odgovarajuća tijela kontinuirano provode kontrolu istih. Modifikacija izlaza za nuždu i evakuacijskih puteva podliježe visokim administrativnim kaznama.

Pozivajući se na postupke za hitne slučajeve, izričito se nalaže da se u hitnim slučajevima imaju slijediti upute uprave Trgovačkog centra ili nadležnih tijela. Ako zakupnik ili njegov zaposlenik otkrije da su izlaz u nuždi ili evakuacijski put blokirani, odmah o tome imaju obavijestiti upravu Trgovačkog centra.

9. Odlaganje otpada

Reciklažna stanica za odlaganje otpada na raspolaganju je partnerima Trgovačkog centra. Ako je na raspolaganju nekoliko odlagališta za otpad, zakupnik koristi isključivo ono koje mu je dodijelila uprava Trgovačkog centra.

Odvajanje otpada mora se provoditi sustavno na način da se osigura prikupljanje po kategorizaciji

Für alle Arbeiten in der Raumgestaltung ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Geschäftsführung des Einkaufszentrums einzuholen, insbesondere für Arbeiten mit erhöhter Brandgefahr, wie z. B. Schweißarbeiten. Darüber hinaus kann mit der Raumgestaltung erst begonnen werden, nachdem die Geschäftsführung des Einkaufszentrums den externen Lieferanten klare Anweisungen gegeben und sie an Notfallverfahren verwiesen hat.

8. Notausgänge und Fluchtwege

Keinesfalls dürfen Waren oder sonstige Gegenstände, insbesondere Verpackungsmaterial, an Notausgängen und Fluchtwegen entsorgt werden. Gleiches gilt für die Möglichkeit des Zugangs zu Feuerlöschern und Hydranten. Gegenstände, die so aufgestellt wurden, dass sie gegen diese Vorschriften verstoßen, können von der Geschäftsführung des Einkaufszentrums auf Kosten des Verursachers unverzüglich entfernt werden.

Der Pächter ist für das Verhalten von Dritten, mit denen er zusammenarbeitet, verantwortlich. Stellt er Beeinträchtigungen von Notausgängen, Fluchtwegen und Zugängen zu Feuerlöschern und Hydranten fest, hat er dies unverzüglich der Geschäftsführung des Einkaufszentrums zu melden.

Im Notfall sind ungehinderte Fluchtwege eine Grundvoraussetzung für die ungehinderte Evakuierung eines Gebäudes. Nicht überlastete Fluchtwege können Leben retten. Aus diesem Grund werden sie von den Zuständigen regelmäßig überwacht. Die Änderung von Notausgängen und Fluchtwegen unterliegt hohen Verwaltungsstrafen.

In Bezug auf Notfallverfahren wird ausdrücklich verlangt, dass in Notfällen den Anweisungen der Geschäftsführung des Einkaufszentrums oder der zuständigen Behörden Folge geleistet wird. Stellt der Pächter oder sein Mitarbeiter fest, dass der Notausgang oder der Fluchtweg versperrt ist, hat er dies unverzüglich der Geschäftsführung des Einkaufszentrums zu melden.

9. Müllentsorgung

Die Recyclingstation für Abfallentsorgung steht den Partnern des Einkaufszentrums zur Verfügung. Stehen mehrere Deponien zur Verfügung, nutzt der Pächter nur die ihm von der Geschäftsführung des Einkaufszentrums zugewiesenen.

Die Abfalltrennung muss systematisch so durchgeführt werden, dass eine Sammlung nach

otpada kao što su npr. stiropor, folija, karton (papir), metal, bio-otpad, miješani otpad itd., a sve u skladu s važećim zakonskim odredbama, posebno sa Zakonom o održivom gospodarenju otpadom.

der Kategorisierung von Abfällen wie Styropor, Folie, Pappe (Papier), Metall, Bioabfall, gemischter Abfall usw. gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen gewährleistet ist, insbesondere mit dem Gesetz über nachhaltige Abfallwirtschaft.

U preostali tzv. rezidualni otpad osobito je zabranjeno odlaganje otpada koji je sukladno propisima kategoriziran kao opasni otpad. Sukladno zakonskim propisima, pozornost se treba obratiti i na odlaganje elektroničke opreme i baterija. Zakupnik koji stvara opasni otpad ima se sukladno zakonskim propisima pobrinuti za pravilno odlaganje istog.

In den verbleibenden sogenannten Restmüll, ist insbesondere die Entsorgung von Abfällen, die nach den Vorschriften als gefährlicher Abfall eingestuft sind, untersagt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ist auch auf die Entsorgung von elektronischen Geräten und Batterien zu achten. Der Pächter, der gefährliche Abfälle erzeugt, hat gemäß den gesetzlichen Bestimmungen für deren ordnungsgemäße Entsorgung zu sorgen.

Zakupnik je dužan čuvati odgovarajući prateći dokument o odlaganju otpada sljedećih sedam godina kako bi ga po upitu mogao staviti na raspolaganje nadležnim administrativnim tijelima.

Der Pächter ist verpflichtet, das entsprechende Entsorgungsbegleitdokument für die nächsten sieben Jahre aufzubewahren, damit er es auf Verlangen den zuständigen Verwaltungsbehörden zur Verfügung stellen kann.

U slučaju da se otpad u Trgovačkom centru odlaže uz korištenje čip-kartice i preše za vaganje, iste se imaju koristiti od strane zakupnika. U tom slučaju, dobavljač usluga ili Trgovački centar za odlaganje otpada izravno terete Zakupnika.

Werden im Einkaufszentrum Abfälle mittels Chipkarte und Wiegepresse entsorgt, sind diese vom Pächter zu verwenden. In diesem Fall stellt der Dienstleister bzw. das Einkaufszentrum die Entsorgung direkt dem Pächter in Rechnung.

Sve kazne koje su ispostavljene zbog nepoštivanja propisanog odlaganja otpada snosi strana koja je nepropisno odložila otpad ili Trgovački centar može kompenzaciju za kaznu tražiti od partnera koji je istu prouzročio.

Alle Strafen für die Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Abfallentsorgung gehen zu Lasten desjenigen, der die Abfälle unsachgemäß entsorgt hat und das Einkaufszentrum kann von dem Partner, der sie verursacht hat, Ersatz der Strafe verlangen.

Otpad se odlaže prema sljedećem rasporedu: svaki dan od ponedjeljka do nedjelje izvan radnog vremena centra.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach folgendem Schema: täglich von Montag bis Sonntag außerhalb der Öffnungszeiten des Zentrums.

10. Kontrola štetočina

U slučaju najezde štetočina (npr. plijesan, štakori i miševi, štetni insekti i slično) u trgovini, zakupnik je obavezan o istom odmah obavijestiti upravu Trgovačkog centra. Ako se uzrok najezde nalazi unutar trgovine, zakupnik je obavezan poduzeti sve potrebne mjere suzbijanja o vlastitom trošku. Ako najezda potječe iz zajedničke zone Trgovačkog centra ili se njen uzrok nalazi u zajedničkoj zoni, troškove snose svi zakupnici.

10. Schädlingsbekämpfung

Bei einem Schädlingsbefall (z. B. Schimmel, Ratten und Mäuse, Schadinsekten etc.) im Geschäft ist der Pächter verpflichtet, die Geschäftsführung des Einkaufszentrums unverzüglich zu benachrichtigen. Liegt die Ursache des Befalls innerhalb des Geschäfts, ist der Pächter verpflichtet, auf eigene Kosten alle erforderlichen Bekämpfungsmaßnahmen zu treffen. Stammt der Befall aus der Gemeinschaftszone des Einkaufszentrums oder liegt ihre Ursache in der Gemeinschaftszone, werden die Kosten von allen Pächtern getragen.

Primjenjuju se odredbe ugovora o zakupu vezano za održavanje.

11. Zajedničke zone Trgovačkog centra

Sa svim prostorima namijenjenima za zajedničku upotrebu (zajedničke prostorije, toaleti, hodnici, mall itd.) ima se postupati s pažnjom i održavati ih čistima. Ako se predmeti odlažu u zajedničkim prostorima, uprava Trgovačkog centra ima pravo ukloniti ih o trošku zakupnika koji ih je odložio. O svakoj šteti na inventaru u zajedničkim prostorima mora se odmah obavijestiti uprava Trgovačkog centra.

12. Čišćenje

Zakupnik je odgovoran za pravovremeno i adekvatno čišćenje površina koje je preuzeo i izloga trgovine. Čišćenje zajedničkih površina, uključujući parkirališta, koja služe korištenju Trgovačkog centra u cjelini, organizira uprava Trgovačkog centra.

Svi partneri se mole da ulože napore kako bi Trgovački centar sa svojim trgovinama i svim zajedničkim površinama u svakome trenutku posjetitelji mogli ocijeniti čistim i njegovanim.

Za čišćenje staklenih portala, izloga i vanjskih prozora pojedinih trgovina osobito je odgovoran zakupnik. Ako zakupnik ne može jamčiti atraktivan i čist izgled ovih površina niti nakon jedne ili dvije pisane ili usmene opomene, odnosno ako su te površine i dalje nečiste, uprava Trgovačkog centra zadržava pravo da može organizirati čišćenje istih na trošak zakupnika.

Kako se posjetitelje ne bi ometalo u kupovini, zakupnik čisti površine koje koristi, uključujući staklene portale, izloge i vanjske prozore, isključivo izvan radnog vremena Trgovačkog centra, osim ako se radi o slučaju neočekivanog zaprljanja. Nije dopušteno korištenje sredstava za čišćenje koji imaju neugodan miris. Osobito nije dopušteno usisavanje prostora tijekom radnog vremena Trgovačkog centra.

Dekoracija izloga i / ili trgovine može se izvoditi isključivo izvan radnog vremena Trgovačkog centra, a svi materijali koji se pri tome koriste

Es gelten die Bestimmungen des Pachtvertrages zur Wartung.

11. Gemeinschaftszonen Einkaufszentrums

des

Alle Gemeinschaftszonen (Gemeinschaftsbereiche, Toiletten, Korridore, Mall usw.) sind pfleglich zu behandeln und sauber zu halten. Werden Gegenstände in Gemeinschaftsräumen abgestellt, ist die Geschäftsführung des Einkaufszentrums berechtigt, diese auf Kosten des Pächters, der sie abgestellt hat, zu entfernen. Beschädigungen des Inventars in den Gemeinschaftsbereichen sind unverzüglich der Geschäftsführung des Einkaufszentrums zu melden.

12. Reinigung

Für die rechtzeitige und ausreichende Reinigung der übernommenen Flächen und des Schaufensters ist der Pächter verantwortlich. Die Reinigung öffentlicher Bereiche, einschließlich der Parkplätze, die der Nutzung des gesamten Einkaufszentrums dienen, wird von der Geschäftsführung des Einkaufszentrums organisiert.

Alle Partner sind aufgefordert, sich darum zu bemühen, dass das Einkaufszentrum mit seinen Geschäften und allen öffentlichen Bereichen von den Besuchern jederzeit sauber und aufgeräumt beurteilt werden kann.

Der Pächter ist insbesondere für die Reinigung der Glasportale, Schaufenster und Außenfenster einzelner Geschäfte verantwortlich. Kann der Pächter das ansprechende und saubere Erscheinungsbild dieser Flächen auch nach ein oder zwei schriftlichen oder mündlichen Abmahnungen nicht gewährleisten oder sind diese Flächen noch immer unsauber, behält sich die Geschäftsführung des Einkaufszentrums vor, deren Reinigung auf Kosten des Pächters zu veranlassen.

Um Besucher nicht beim Einkaufen zu stören, reinigt der Pächter die von ihm genutzten Flächen, einschließlich Glasportale, Schaufenster und Außenfenster, ausschließlich außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums, es sei denn, es liegt eine unerwartete Verschmutzung vor. Es dürfen keine Reinigungsmittel mit unangenehmen Geruch verwendet werden. Insbesondere ist das Staubsaugen während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums nicht gestattet.

Die Gestaltung von Schaufenstern und/oder Geschäften darf ausschließlich außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums erfolgen

imaju biti u skladu sa važećim zakonskim odredbama i standardima.

13. Parkirališna mjesta

Strogo je zabranjeno provoditi čišćenje i održavanje vozila u utovarnom dvorištu, na parkiralištima ili na drugim površinama Trgovačkog centra.

Trgovački centar za zaposlenike trenutno ne osigurava parkirališna mjesta. Iznimno od ovoga pravila Trgovački centar zadržava pravo da pojedina parkirališna mjesta prepusti određenom zakupniku koji ista pri tome ima propisno označiti kao parkirališna mjesta isključivo za njegove zaposlenike ili kupce. Ukoliko zakupnik, njegovi zaposlenici ili partneri ne poštuju zabranu parkiranja na ovim obilježenim parkirališnim mjestima, uprava Trgovačkog centra tom zakupniku može zaračunati kaznu u iznosu EUR 100,00 (sto eura) po danu za svaki počinjeni prekršaj.

Parkirališna mjesta dostupna su posjetiteljima isključivo za vrijeme njihove kupovine u Trgovačkom centru. Uprava Trgovačkog centra zadržava pravo da može podnijeti tužbu zbog ugrožavanja imovine u slučaju da se vozila osoba koje nisu kupci Trgovačkog centra zadržavaju na parkiralištima namijenjenima kupce za vrijeme radnog vremena Trgovačkog centra.

14. Izgubljena imovina / krađa

Nađena imovina mora se predati izravno nadležnom uredu policijske uprave za izgubljenu imovinu. Iz razloga odgovornosti, uprava Trgovačkog centra ne može prihvatiti pronađene predmete. Krađe se moraju prijaviti nadležnoj policijskoj postaji.

15. Obavezne obavijesti

Zakupnicima se nalaže da odmah obavijeste upravu Trgovačkog centra u sljedećim slučajevima:

- Ometanje izlaza u nuždi i/ili evakuacijskih puteva
- Nesreće, hitnog slučaja
- Promjene društva/tvrtki zakupnika kao što su promjena imena odgovorne osobe, adresa e-pošte, promjena telefonskog broja itd.
- Kvarovi u tehničkim sustavima trgovačkog centra npr. kvar automatskih vrata, zastoj dizala i sl.
- Kaznena djela

und alle verwendeten Materialien müssen den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen entsprechen.

13. Parkplätze

Es ist strengstens untersagt, das Fahrzeug auf dem Ladehof, auf den Parkplätzen oder in anderen Bereichen des Einkaufszentrums zu reinigen und zu warten.

Das Einkaufszentrum stellt derzeit keine gesonderten Parkplätze für Mitarbeiter zur Verfügung. Abweichend von dieser Regel behält sich das Einkaufszentrum das Recht vor, bestimmte Parkplätze einem bestimmten Pächter zu überlassen, der diese ausschließlich für seine Mitarbeiter oder Kunden ordnungsgemäß als Parkplätze kennzeichnen muss. Hält der Pächter, seine Mitarbeiter oder Partner das Parkverbot auf diesen gekennzeichneten Parkplätzen nicht ein, kann die Geschäftsführung des Einkaufszentrums dem Pächter für jeden Verstoß ein Bußgeld in Höhe von EUR 100,00 (einhundert Euro) pro Tag in Rechnung stellen.

Parkplätze stehen den Besuchern nur während ihres Einkaufs im Einkaufszentrum zur Verfügung. Die Geschäftsführung des Einkaufszentrums behält sich das Recht vor, für den Fall, dass Fahrzeuge von Personen, die nicht Kunden des Einkaufszentrums sind, während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums auf den für Kunden bestimmten Parkplätzen abgestellt werden, Klage wegen Sachgefährdung zu erheben.

14. Verlorene Gegenstände / Diebstahl

Fundgut ist direkt an die zuständige Stelle der Polizeiverwaltung für Fundsachen zu übergeben. Aus Verantwortungsgründen kann die Geschäftsführung des Einkaufszentrums die gefundenen Gegenstände nicht annehmen. Diebstähle müssen der zuständigen Polizeidienststelle gemeldet werden.

15. Pflichthinweise

Pächter werden angewiesen, in folgenden Fällen unverzüglich die Geschäftsführung des Einkaufszentrums zu benachrichtigen:

- Behinderung von Notausgängen und/oder Fluchtwegen
- Unfall, Notfall
- Änderungen des Pächterunternehmens wie Namensänderung des Verantwortlichen, E-Mail-Adresse, Änderung der Telefonnummer, etc.
- Störungen in den technischen Systemen des Einkaufszentrums, z. B. Fehlfunktion von automatischen Türen, Aufzugsstillstand, etc.

- Šteta na zajedničkim površinama (npr. u toaletima, na parkiralištu itd.)
- Opasnosti po zdravlje
- Kontaminacija, posebno prostora toaleta

16. Glasnoća reprodukcije glazbe

Glasnoću sustava za reprodukciju glazbe u pojedinoj trgovini treba podesiti tako da glazbu posjetitelji izvan trgovine u pravilu ne opažaju. Glasnoću istog u trgovini treba podesiti tako da je kupci doživljavaju kao ugodnu.

17. Uprava Trgovačkog centra

Uredovno vrijeme uprave Trgovačkog centra je:
- Ponedjeljak – petak: od 9:00 do 16:00 sati

Uprava Trgovačkog centra ne posluje subotom, nedjeljom i blagdanima.

18. Posebni sporazumi

Uprava Trgovačkog centra je ovlaštena sklopiti pojedinačne ugovore zakupnicima u kojem slučaju ugovor ima prednost nad tumačenjem ovoga Kućnog reda.

19. Promjena kućnog reda

Uprava Trgovačkog centra zadržava pravo promjene Kućnog reda.

Dodatni propisi i važne upute uz ovaj Kućni red Uprava Trgovačkog centra može poslati kao okružnicu koja je jednako obvezujuća kao i ovaj Kućni red.

Uz to, uprava Trgovačkog centra ima pravo prenijeti obvezujući usmeni nalog u slučajevima kada je potrebno poduzeti mjere bez odgode ili prethodne najave.

20. Kontakti uprave Trgovačkog centra:

Društvo koje upravlja Trgovačkim centrom:

SES Hrvatska d.o.o.
uprava TC King Cross Jankomir
Škorpikova 34
10 000 Zagreb
Tel: +385 1 3499 228
Fax: +385 1 3475 180
Mail: info@kingcross.hr

- Kriminelle Handlungen
- Schäden an öffentlichen Bereichen (z. B. Toiletten, Parkplätze usw.)
- Gesundheitsrisiken
- Verschmutzung, insbesondere vom Toilettenraum

16. Lautstärke der Musikwiedergabe

Die Lautstärke der Musikwiedergabeanlage in jedem Geschäft sollte so eingestellt werden, dass Musik von Besuchern außerhalb des Geschäfts normalerweise nicht wahrgenommen wird. Die Lautstärke derselben im Geschäft sollte so angepasst werden, dass die Kunden es als angenehm empfinden.

17. Geschäftsführung des Einkaufszentrums

Die reguläre Arbeitszeit der Geschäftsführung des Einkaufszentrums beträgt:

- Montag – Freitag: 09.00 bis 16.00 Uhr

An Samstagen, Sonntagen und Feiertagen ist die Verwaltung des Einkaufszentrums geschlossen.

18. Besondere Vereinbarungen

Die Geschäftsführung des Einkaufszentrums ist ermächtigt, mit den Pächtern Einzelverträge abzuschließen, wobei der Vertrag der Auslegung dieser Hausordnung vorgeht.

19. Änderung der Hausordnung

Die Geschäftsführung des Einkaufszentrums behält sich das Recht vor, die Hausordnung zu ändern.

Ergänzende Regelungen und wichtige Hinweise zu dieser Hausordnung können von der Geschäftsführung des Einkaufszentrums in Form eines Rundschreibens versandt werden, das ebenso verbindlich ist wie diese Hausordnung.

Darüber hinaus ist die Geschäftsführung des Einkaufszentrums berechtigt, in Fällen, in denen Maßnahmen erforderlich sind, unverzüglich und ohne vorherige Ankündigung eine verbindliche mündliche Bestellung zu übermitteln.

20. Kontakte der Geschäftsführung des Einkaufszentrums:

Unternehmen, welches das Einkaufszentrum verwaltet:

SES Hrvatska d.o.o.
Geschäftsführung TC King Cross Jankomir
Škorpikova 34
10 000 Zagreb
Tel.: +385 1 3499 228
Fax: +385 1 3475 180
E-Mail: info@kingcross.hr

U Zagrebu, 15. veljače 2021. godine

Zagreb, den 15. Februar 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'H' followed by a horizontal line and a flourish.



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

081140330

OIB:

13749795309

EUID:

HRSR.081140330

TVRTKA:

5 NIGIRI ZAGREB d.o.o. za trgovinu i usluge

5 NIGIRI ZAGREB d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Ožujska ulica 9

PRAVNI OBLIK:

5 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - pružanje usluga u trgovini
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 * - proizvodnja, ugradnja, održavanje i popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 * - organiziranje kreativnih radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija
- 1 * - turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 * - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
- 1 * - ostale turističke usluge
- 1 * - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 * - promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - skladištenje robe
- 1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- 1 * - poslovanje nekretninama
- 1 * - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - poslovi upravljanja nekretninom i odražavanje nekretnina
- 1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 1 * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 1 * - dizajn interijera
- 1 * - djelatnost prijevoza putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- 1 * - djelatnost prijevoza putnika u međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - djelatnost prijevoza tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - iznajmljivanje motornih vozila
- 1 * - prijevoz za vlastite potrebe
- 1 * - djelatnost iznajmljivanja plovila;
- 1 * - popravak i održavanje motornih vozila
- 1 * - djelatnost autopraonica
- 1 * - usluge informacijskog društva
- 1 * - računalne i srodne djelatnosti
- 1 * - pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- 1 * - pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- 1 * - proizvodnja gotove hrane i jela
- 1 * - proizvodnja pića
- 1 * - sportska priprema
- 1 * - sportska rekreacija
- 1 * - sportska poduka
- 1 * - organiziranje sportskog natjecanja
- 1 * - vođenje sportskih natjecanja
- 1 * - upravljanje i održavanje sportskom građevinom
- 1 * - fotografska djelatnost
- 1 * - djelatnosti gospodarskog ribolova na moru
- 1 * - djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama
- 1 * - gospodarenje ribama slatkih (kopnenih) voda
- 1 * - djelatnost nakladnika
- 1 * - distribucija tiska
- 1 * - djelatnost javnog informiranja
- 1 * - tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igračih karata, djelovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjigotiska, termokopiranja, ofseta, fotografske, sitotiska i tiskarskih izrada

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 ZVONIMIR DOBROVIĆ, OIB: 64244823456
Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira IV. 9
- 5 - jedini član d.o.o.



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 4 ZVONIMIR DOBROVIĆ, OIB: 64244823456
Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira IV. 9
- 2 - direktor
- 5 - zastupa samostalno i pojedinačno
- 6 ADRIANA DOBROVIĆ, OIB: 85785135222
Zagreb, Ožujaska ulica 9
- 3 - prokurist

TEMELJNI KAPITAL:

- 5 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Pravni oblik:

- 5 Odlukom Skupštine društva od 27.09.2021. godine društvo mijenja pravno ustrojbeni oblik iz jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću u društvo s ograničenom odgovornošću.

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću od 18. prosinca 2017. godine.
- 2 Izjava o osnivanju j.d.o.o. od 18.12.2017. godine zamijenjena je Odlukom skupštine potpuno novim tekstom Izjave društva od 14.06.2018. godine koja je dostavljena sudu i uložena u zbirku isprava.
- 5 Odlukom Skupštine društva od 27.09.2021. godine izmijenjena je u cijelosti Izjava o osnivanju jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću od 14.06.2018. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u obliku Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću.

Promjene temeljnog kapitala:

- 5 Odlukom Skupštine društva od 27.09.2021. godine temeljni kapital povećan sa iznosa od 10,00 kuna za iznos od 19.990,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna uplatom u novcu.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	07.04.23	2022	01.01.22 - 31.12.22	GFI-POD izvještaj



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-17/47387-4	27.12.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-18/24162-2	02.07.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-18/44581-3	07.12.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-20/39483-1	14.10.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0005 Tt-21/47069-3	09.11.2021	Trgovački sud u Zagrebu
0006 Tt-23/29885-1	17.08.2023	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	25.06.2020	elektronički upis
eu /	28.06.2021	elektronički upis
eu /	27.04.2022	elektronički upis
eu /	30.06.2022	elektronički upis
eu /	07.04.2023	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički
potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00Q75-WIWRK-TW9TT-lm3cI-2f7Bu
Kontrolni broj: mUtWv-zuckl-adgB5-Na4De

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja
zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Prilog - Anlage 6

Elektronički zapis
Datum: 13.09.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080982155

OIB:

32138464586

EUID:

HRSR.080982155

TVRTKA:

- 4 SES Hrvatska društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu
- 4 German SES Hrvatska Gesellschaft mit beschränkter Haftung für Handel
- 4 SES Hrvatska d.o.o.
- 4 German SES Hrvatska GmbH

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 9 Zagreb (Grad Zagreb)
Ulica Velimira Škorpika 34

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 7 pisarna.uprava@ses-european.com

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - pružanje usluga u trgovini
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - upravljačke djelatnosti holding društva
- 1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - poslovanje nekretninama
- 1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- 1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 * - promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - pružanje usluga informacijskog društva
- 1 * - računalne i srodne djelatnosti
- 1 * - grafički dizajn
- 1 * - organiziranje promocija, seminara, tečajeva, kongresa, zabavnih događaja i izložbi



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - čišćenje svih vrsta objekata
- 1 * - tiskanje časopisa i drugih periodičnih publikacija, knjiga i brošura, plakata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa i komercijalnih publikacija
- 1 * - prijevoz za vlastite potrebe
- 1 * - djelatnost pružanja audio i/ili audiovizualnih medijskih usluga
- 1 * - djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija
- 1 * - djelatnost zabavnih i tematskih parkova
- 1 * - djelatnost nakladnika
- 1 * - distribucija tiska

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 PARTIG BETEILIGUNGS UND VERMÖGENSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT m.b.H., Austrija, Broj iz registra: FN 629556 h, Naziv registra: Zemaljski sud u Salzburgu, Nadležno tijelo: Zemaljski sud u Salzburgu, OIB: 87771188973
Austrija, Salzburg, Europastrasse 3
- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Boštjan Brantuša, OIB: 84922265102
Slovenija, Rogaška Slatina, Kot 5
- 1 - član uprave
- 1 - zastupa društvo zajedno s još jednim članom uprave ili prokuristom
- 2 Rudolf Alexander Eck, OIB: 99048122220
Austrija, 5071 Wals, Sportplatzweg 3
- 2 - član uprave
- 2 - zastupa društvo zajedno s još jednim članom uprave ili prokuristom, postao član uprave dana 17.11.2017. godine
- 2 Johannes Köth, OIB: 33672752474
Austrija, 5321 Koppl, Aschaustrasse 40
- 2 - član uprave
- 2 - zastupa društvo zajedno s još jednim članom uprave ili prokuristom, postao član uprave dana 17.11.2017. godine
- 11 CHRISTOPH ANDEXLINGER, OIB: 26673315493
Austrija, SALZBURG, FRANZ-SCHALK-STRASSE 14/3
- 3 - član uprave
- 3 - zastupa društvo zajedno s još jednim članom uprave ili prokuristom, postao član uprave dana 19.01.2018. godine
- 8 Zoran Karamatić, OIB: 75804061468
Split, CESTA MIRA 17



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 8 - član uprave
- 8 - zastupa društvo zajedno s još jednim članom uprave ili prokuristom od 02.01.2021. godine
- 10 KATJA HLUP, OIB: 67645805385
Donja Bistra, Zagorska ulica 5
- 10 - prokurist
- 10 - zastupa zajedno, s još jednim članom uprave od 28.03.2022. godine

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 100.000,00 kuna / 13.272,28 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 06.07.2015. godine.
- 2 Odlukom jedinog člana društva od 11.12.2017. godine izmijenjena je Izjava o osnivanju od 06.07.2007. godine u članku 17. stavku 1. vezano za broj članova uprave društva. Potpuni tekst Izjave o osnivanju društva od 11.12.2017. godine dostavljen je sudu i uložen u zbirku isprava.
- 4 Odlukom jedinog člana društva od 09.07.2018. godine izmijenjena je Izjava o osnivanju društva od 11.12.2007. godine u članku 2. vezano uz tvrtku društva. Potpuni tekst Izjave o osnivanju društva od 09.07.2018. godine dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	29.06.23	2022	01.01.22 - 31.12.22	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-15/16696-4	20.07.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-17/48269-4	29.12.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-18/4280-3	07.02.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-18/24224-5	09.08.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0005 Tt-18/31477-2	12.09.2018	Trgovački sud u Zagrebu



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0006 Tt-20/15935-2	15.07.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0007 Tt-20/19384-4	12.10.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0008 Tt-21/123-2	11.01.2021	Trgovački sud u Zagrebu
0009 Tt-21/30705-2	07.07.2021	Trgovački sud u Zagrebu
0010 Tt-22/14792-2	01.04.2022	Trgovački sud u Zagrebu
0011 Tt-23/3102-1	23.01.2023	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	30.06.2016	elektronički upis
eu /	21.06.2017	elektronički upis
eu /	27.06.2018	elektronički upis
eu /	24.06.2019	elektronički upis
eu /	26.08.2020	elektronički upis
eu /	11.08.2021	elektronički upis
eu /	23.06.2022	elektronički upis
eu /	29.06.2023	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički
potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR



Broj zapisa: 00PxR-wYEwU-wENPb-TkBvd-nFxfi
Kontrolni broj: knFIF-EFI1Q-gbJd2-JNd7J

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja
zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

We, **DEGI Jankomir d.o.o.**, a legal entity established under the laws of Croatia, having its registered office at Slavonska avenija 50, Zagreb, Croatia, registered with the Court Register of the Commercial Court of Zagreb under CRN (company registration number): 080559268, OIB (Croatian personal identification number): 56878641149, represented by Mr. Johann Felser and Mr. Johannes Köth, (herein referred to as "Owner"),

Herewith authorize

SES Hrvatska društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu,

a legal entity established under the laws of Croatia, having its registered office at Slavonska avenija 50, Zagreb, Croatia, registered with the Court Register of the Commercial Court in Zagreb under CRN (company registration number) 080982155, OIB (Croatian personal identification number): 32138464586 (herein referred to as "Proxy"),

As follows:

I. Whereas

We are the sole owner of the shopping center known as King Cross Jankomir (herein referred to as "Shopping Centre"), which has been constructed on the land plot 32/55, in reality representing a building - commercial center King Cross - Jankomir, Zagreb and a commercial yard, at Škorpikova No. 34, having an aggregate surface of 101,248 m², registered with the land registry sheet 1129, cadastral municipality 999901, Jankomir, Land Registry of the Municipal Civil Court Zagreb;

And, in particular, registered as the sole owner of all condominium parts of the Shopping Centre (herein referred to as the "Ownership Parts"):

- 1. Condominium part: 151/10000 CONDOMINIUM OWNERSHIP (E-1)

Mezzanine with a total area of 864.04 m², which separate part in the condominium study is marked with HC and blue color;

- 2. Condominium part: 44/10000 CONDOMINIUM OWNERSHIP (E-2)

Roof with a total area of 251.48 m², which separate part in the condominium study is marked with HC mark and blue color;

- 3. Condominium part: 3792/10000 CONDOMINIUM OWNERSHIP (E-3), Ground floor having total area of 22,781.19 m², which separate part in the condominium study is marked with CR mark and green color, and

- 4. Condominium part: 54/10000 CONDOMINIUM OWNERSHIP (E-4)

Mi, **DEGI Jankomir d.o.o.**, pravna osoba osnovana temeljem hrvatskih propisa, s registriranim sjedištem u Zagrebu, Slavonska avenija 50, upisanu u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS (matičnim brojem subjekta): 080559268, OIB (hrvatski osobni identifikacijski broj): 56878641149, zastupano po gosp. Johannu Felseru i gosp. Johannesu Köthu, (dalje u tekstu „Vlasnik“),

Ovime ovlašćujemo

SES Hrvatska društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu,

pravnu osobu osnovanu temeljem hrvatskih propisa, s registriranim sjedištem u Zagrebu, Slavonska avenija 50, upisanu u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS (matičnim brojem subjekta): 080982155, OIB (hrvatski osobni identifikacijski broj): 32138464586, (dalje u tekstu „Opunomoćnik“),

Kako slijedi:

II. Uzimajući u obzir da

smo samovlasnik trgovačkog centra King Cross Jankomir (dalje u tekstu „Trgovački centar“), sagrađenog na zemljišnoknjižnoj čestici br. 32/55, u naravni zgrada – trgovački centar King Cross – Jankomir, Zagreb i privredno dvorište, na adresi Škorpikova br. 34, ukupne površine 101,248 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 1129, katastarska općina 999901, Jankomir, Zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu;

te smo, konkretno, upisani kao jedini vlasnik svih posebnih dijelova Trgovačkog centra (dalje u tekstu „Posebni dijelovi u vlasništvu“):

- 1. Suvlasnički dio: 151/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Mezanin ukupne površine 864,04 m² koji posebni dio je u elaboratu označen oznakom HC i plavom bojom;

- 2. Suvlasnički dio: 44/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Krov ukupne površine od 251,48 m² koji posebni dio je u elaboratu označen oznakom HC i plavom bojom;

- 3. Suvlasnički dio: 3792/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

Prizemlje ukupne površine 22.781,19 čm, koji je posebni dio u elaboratu, označen oznakom CR i zelenom bojom;

- 4. Suvlasnički dio: 54/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

mezzanine having total area of 310.77 m², which separate part in the condominium study is marked with CR mark and green color;

- 5. Co-ownership part: 5426/10000 CONDOMINIUM OWNERSHIP (E-5)

business premises, separate part of the ground floor with a total area of 25,792.72 m² which separate part is marked in the condominium study with HC and blue color and which extends to a bounded part of the yard having total area of 5,670 m² as a auxiliary part of the separate part of the ground floor fenced from the rest of the yard and which functionally serves the separate part for reloading and handling of goods in the warehouse COOP which is located inside the separate part on the ground floor and to which extends that separate part in the condominium study marked in blue and HC, in the yard and with the separate part in total marked in the study in blue and marked with mark HC on the ground floor having total surface of 31,462.72 m² and consisting of: Hypermarket 2 a (HC), space with flammable oils 3 (HC), entrance 4 (HC), premises 5 (HC), SN-distribution 6 (HC), transformer 7 (HC), transformer 8 (HC), transformer 9 (HC), technical premises 10 (HC), entrance 11 (HC), office 12 (HC), office 13 (HC), office 14 (HC), office 15 (HC), meeting room 16 (HC), staircase 17 (HC), hallway 18 (HC), toilet 19 (HC), WC 20 (HC), WC 21 (HC), elevator area 22 (HC), entrance 23 (HC), trans-shipment of goods 24 (HC), total area 25,792.72 m² of floor area of the Hypermarket for (HC), without increase by coefficient (1,5) is 16,863.00 m² and ancillary part: fenced part of the yard 5670.00 m², having total area of 31,462.72 m²; and

- 6. Condominium part: 353/10000 CONDOMINIUM OWNERSHIP (E-6)

Business Premises – Shop marked as Business Premises – Shop in the ground floor comprising of: business premises-shop 2b (HC), having total area of 1,678,50 m² (floor area of business premises shop in the ground floor 2 b (HC), without increase by coefficient (1,5) amounts to 1119.00 m²), which separate part in the condominium study is marked with purple color;

(six separate parts of Shopping Centre jointly "Ownership Parts").

II. Power of Attorney

The Proxy is herewith authorized to represent us, as the Owner of Ownership Parts and sole owner of Shopping Centre, regarding all matters, concerning the ordinary and extraordinary management of the Shopping Centre and Ownership Parts, before contractual partners regarding conclusion and performance of contracts, and before public authorities (building authorities, fiscal authorities, etc.). The Proxy is therefore in particular empowered

Mezanim ukupne površine od 310,77 čm koji je posebni dio u elaboratu označen oznakom CR i zelenom bojom;

- 5. Suvlasnički dio: 5426/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

Poslovni prostor, posebni dio prizemlja ukupne površine 25.792,72 čm koji posebni dio je u elaboratu označen oznakom HC i plavom bojom a proteže se i na omeđeni dio dvorišta u ukupnoj površini od 5,670 čm kao sporedni dio navedenog posebnog dijela prizemlja koji ograđen od ostalog dijela dvorišta te funkcionalno služi posebnom dijelu i to za preтовar i manipulaciju robe u skladištu COOP što se nalazi unutar posebnog dijela u prizemlju te koji sporedni dio na koji se proteže taj posebni dio u elaboratu označen plavom bojom i oznakom HC, u dvorištu odnosno s posebnim dijelom ukupno označenim u elaboratu plavom bojom i oznakom HC u prizemlju u ukupnoj površini od 31.462,72 čm koji se sastoji od: Hipermarket 2 a (HC), prostor sa zapaljivim uljima 3 (HC), ulaz 4 (HC), lokal 5 (HC), SN-razvod 6 (HC), trafo 7 (HC), trafo 8 (HC), trafo 9 (HC), tehnika 10 (HC), ulaz 11 (HC), ured 12 (HC), ured 13 (HC), ured 14 (HC), ured 15 (HC), soba za sastanke 16 (HC), stepenište 17 (HC), hodnik 18 (HC), WC 19 (HC), WC 20 (HC), WC 21 (HC), prostor za lift 22 (HC), ulaz 23 (HC), preтовar robe 24 (HC), ukupne površine 25,792,72 čm tlocrtna površina Hipermarketa za (HC), bez uvećanja koeficijentom (1,5) iznosi 16.863,00 čm i pripadka: omeđeni dio dvorišta 5670,00 čm sveukupne površine 31.462,72 čm; te

- 6. suvlasnički dio: 353/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

Poslovni prostor-lokal označen sa Poslovni prostor-lokal u prizemlju koji se sastoji od: poslovnog prostora-lokala 2 b (HC), ukupne površine 1.678,50 čm (tlocrtna površina poslovnog prostora lokala u prizemlju 2 b (HC), bez uvećanja koeficijentom (1,5) iznosi 1119,00 čm) u etažnom elaboratu označeno ljubičastom bojom;

(šest posebnih dijelova Trgovačkog centra zajedno „Posebni dijelovi u vlasništvu“ ili „Posebni dijelovi“).

II. Punomoć

Opunomoćenik se ovime ovlašćuje zastupati nas kao Vlasnika Posebnih dijelova i samovlasnika Trgovačkog centra, u vezi svih pitanja koja se tiču redovitog i izvanrednog upravljanja Posebnim dijelovima i Trgovačkim centrom, pred ugovornim partnerima u vezi zaključenja i izvršenja ugovora, te pred javnim tijelima (građevinskim tijelima, poreznim tijelima, itd.). Opunomoćenik je stoga posebice ovlašten izvršavati sljedeće pravne radnje za nas, u

<p>to perform the following legal transactions for us, in our name and on our account:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. to conclude and sign, amend, terminate or otherwise cancel lease agreements, insurance agreements, maintenance agreements, service agreements, energy supply agreements, agreements with advertising agencies and any other agreements in connection with the Shopping Center and Ownership Parts and to negotiate and determine all provisions of such agreements and annexes, including remuneration, place of jurisdiction, arbitration clauses and possible waivers and to sign all required documents, addendums, annexes, amendments or appendices regarding these agreements, in notarized form or in the form of a notarial deed and to give declarations towards our contractual partners; 2. to receive rents, accessory charges, operating costs and other utilization costs and/or other remuneration for us, to notify lessees of the increase of such costs and, if outstanding, to demand their payment; 3. Engage attorneys and notaries for legal and notarial issues and matters in relation to Commercial Centre and Ownership parts; 4. to sell and/or acquire property against payment, and determine all provisions of such agreements, to receive money or monetary values, in particular from tax credit balances, to reach settlements of all kinds, to make donations; 5. to gain access to all records and files concerning us DEGI Jankomir d.o.o. and the Shopping Center and the Ownership Parts, in particular, but not limited to, contained in the land register, the companies register and other and any other register, the construction files regarding permits; and the fiscal files of the tax authorities and to request and receive information regarding these registers and files; 6. to perform, file and receive applications and notice of withdrawal and any other notifications and requests and proposals to/from public authorities and administrative bodies with the explicit authority to give declarations in administrative proceedings and to represent us in all matters concerning the Shopping Center and the Ownership Parts in public authorities and administrative bodies including all competent inspection bodies and inspection proceedings; 7. to appoint and mandate experts, valuers, architects, civil engineers, accountants, auditors, and other advisors in an extent determined by the Proxy in its sole discretion; 8. to sign, respectively to establish documents or contracts, and official submissions in accordance with 	<p>naše ime i za naš račun:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zaključivati i potpisivati, izmjenjivati i dopunjavati, raskidati ili na drugi način otkazivati ugovore o zakupu, ugovore o osiguranju, ugovore o održavanju, ugovore o uslugama, ugovor o opskrbi električnom energijom, ugovore s agencijama za oglašavanje, i sve druge ugovore u vezi Trgovačkog centra i Posebnih dijelova, te pregovarati i utvrđivati sve odredbe takvih ugovora i aneksa, uključujući naknadu, nadležnost, arbitražne klauzule i eventualna odricanja od prava, kao i potpisivati sve potrebne dokumente, dodatke, izmjene i dopune, anekse ili priloge u vezi takvih ugovora, u formi solemnizacije ili u formi javnobilježničkog akta, kao i davati izjave prema našim ugovornim partnerima; 2. primati zakupnine, dodatne naknade, operativne troškove i druge troškove korištenja i/ili naknade za nas, obavještavati zakupnike o povećanju takvih troškova te, ukoliko isti nisu plaćeni, zahtijevati njihovo plaćanje; 3. angažirati odvjetnike i javne bilježnike za pravna i javnobilježnička pitanja u vezi Trgovačkog centra i Posebnih dijelova; 4. prodavati i/ili kupovati imovinu uz plaćanje, utvrditi sve odredbe takvih ugovora, primati novac ili novčane vrijednosti, posebice od poreznih olakšica, postizati nagodbe svih vrsta, davati donacije; 5. ishoditi pristup svim evidencijama i spisima koji se tiču nas DEGI Jankomir d.o.o., Trgovačkog centra i Posebnih dijelova, koji se posebice, no ne ograničeno, nalaze u zemljišnim knjigama, sudskim registrima i drugim registrima, građevinskim evidencijama i spisima koji se odnose na dozvole, poreznim evidencijama i spisima poreznih tijela, te da zahtijeva i prima informacija u vezi tih evidencija i spisa; 6. sastavljati, podnositi i zaprimati zahtjeve i obavijesti te obavijesti o povlačenju kao i sve druge obavijesti i zahtjeve i prijedloge na i od nadležnih javnih tijela s posebnom ovlašću davati izjave u upravnim postupcima i zastupati nas u svim predmetima koji se tiču Trgovačkog centra i Suvlasničkih dijelova, pri javnim vlastima i upravnim tijelima, uključujući sve nadležne inspekcije i inspeksijske nadzore; 7. imenovati i davati naloge vještacima, procjeniteljima, arhitektima, inženjerima, računovodama, revizorima i drugim savjetnicima u mjeri koju odredi Opunomoćenik po svojoj vlastitoj ocjeni; 8. potpisati odnosno utvrđivati dokumente ili ugovore i službene podneske u skladu s gore navedenim
---	---

the above sections of this power-of-attorney, in non-notarized or notarized form or in the form of a notarial deed or a notarial recording;

9. to take all supplementary measures, to execute, to deliver and to receive all other actions, measures, declarations and waivers and to conclude all agreements necessary or expedient for the implementation the activities described above under sections of this Power-of-attorney.

10. The Proxy is further appointed to act as process agent, in particular for documents from public authorities, courts and contractual partners of the Owner;

III. Miscellaneous

12. Persons authorized to represent the Proxy are the persons who, at the moment of performing any action from this Power-of-Attorney, are registered with the Court Register as legal representatives of the Proxy. As identification, such persons shall present with this Power-of-attorney an excerpt from Court Register as evidence of their registration as legal representatives.


13. Furthermore, we explicitly empower and authorize the Proxy to grant substitute power of attorney in the same scope.

14. In case of doubt, this Power of Attorney shall be construed extensively.

15. In case of a contradiction between the Croatian and German version of this Power of Attorney Croatian version shall prevail.

16. This Power of Attorney is governed by Croatian law without regard to its conflict of law provisions.

Salzburg, 28/04/2021


DEGI Jankomir d.o.o., by
Mr. Johann Felser and Mr. Johannes Köth

točkama ove punomoći, u formi bez sudjelovanja javnog bilježnika, ili u formi javnobilježničkog akta, ili privatne isprave podnesene na solemnizaciju ili u formi javnobilježničkog zapisnika;

9. da poduzme sve dodatne radnje, da izvrši, podnese i primi sve druge radnje, mjere, izjave i odricanja i da zaključi sve ugovore potrebne ili svrsisodne za provođenje aktivnosti opisanih u točkama ove Punomoći;

10. Punomoćnik je nadalje ovlašten djelovati kao primatelj pismena, posebice za dokumente od javnih vlasti, sudova i ugovornih partnera Vlasnika;

III. Ostale odredbe

12. Osobe ovlaštene zastupati Opunomoćenika su osobe koje su, u momentu izvršavanja bilo koje od radnji iz ove punomoći, upisane kao zakonski zastupnici Opunomoćenika u Sudskom registru. U svrhu identifikacije, te osobe će u dokaz svog svojstva zakonskih zastupnika, uz ovu Punomoć prezentirati i izvadak iz Sudskog registra.


13. Nadalje, posebno ovlašćujemo Opunomoćenika da može prenijeti ovlasti iz punomoći u istom opsegu kako su iste navedene.

14. U slučaju sumnje, ova se Punomoć tumači ekstenzivno.

15. U slučaju nedosljednosti između hrvatske i engleske verzije ove Punomoći, mjerodavna je hrvatska verzija.

16. Na ovu Punomoć se primjenjuju Hrvatski propisi bez primjene odredbi o sukobu zakona.

Salzburg, 28/04/2021


DEGI Jankomir d.o.o. po
Gosp. Johann Felser i gosp. Johannes Köth



Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 991/2021

Ich bestätige die Echtheit der Firmazeichnungen:-----

a) des Herrn Magister Johann F e l s e r , geboren am 27.01.1960
(siebenundzwanzigster Jänner neunzehnhundertsechzig), Europastraße 3, A-5015
Salzburg und -----

b) des Herrn Magister Magister Doktor Johannes K ö t h , geboren am 24.07.1979
(vierundzwanzigster Juli neunzehnhundertneunundsiebzig), Europastraße 3,
A-5015 Salzburg, -----

beide als Geschäftsführer für die DEGI Jankomir d.o.o. OIB: 56878641149 mit
dem Sitz in der politischen Gemeinde Zagreb und der Geschäftsanschrift Slavonska
avenija 50, HR-10000 Zagreb. -----

Weiters wird bestätigt, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der
Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Auf Amtshandlung in Salzburg, am 28.04.2021 (achtundzwanzigster April
zweitausendeinundzwanzig). -----

I herewith certify that the signatures of: -----

a) Johann F e l s e r , born on 27th of January 1960 (twentyseventh of January
nineteenhundredsixty), Europastraße 3, A-5015 Salzburg and -----

b) Johannes K ö t h , born on 24th of July 1979 (twentyfourth of July
nineteenhundredseventynine), Europastraße 3, A-5015 Salzburg, -----

both acting as directors of the company DEGI Jankomir d.o.o. OIB: 56878641149
Slavonska avenija 50, HR-10000 Zagreb are authentic. -----

I furthermore certify that the parties have confirmed the knowledge of the document's
content and that the signatures were given without being forced to do so. -----

Acting in Salzburg, the 28th of April 2021 (twentyeighth of April
twothousandtwentyone). -----



öffentl. Notar

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

h-2



B.
/op
Ov
a)
sez
b)
de
ob
100
Nac
pris
Stu
/op
Dr.
JA
SAL

Mil
stah
Ž.
25.
Žup
07.
07.
22.
27.
28.
pot
U Z
Br.

OVJERENI PRIJEVOD JAVNOBILJEŽNIČKE OVJERE S ENGLLESKOG JEZIKA

B.R.ZI: 991/2021

/op.prev.: tekst ovjere na njemačkom jeziku – ispušteno kao nepotrebno/

Ovime potvrđujem istinitost potpisa:

- a) Johanna F e l s e r a, rođenog 27. siječnja 1960. (dvadeset i sedmog siječnja tisuću devetsto šezdesete) godine, Europastraße 3, A-5015 Salzburg, i
b) Johannes K ö t h a, rođenog 24. srpnja 1979. (dvadeset četvrtog srpnja tisuću devetsto sedamdeset devete) godine, Europastraße 3, A-5015 Salzburg,

oboje u funkciji direktora društva DEGI Jankomir d.o.o. OIB: 56878641149, Slavonska avenija 50, HR-10000 Zagreb.

Nadalje potvrđujem da su stranke potvrdile da su upoznate sa sadržajem isprave i da su istu potpisali bez prisile.

Službeni čin, Salzburg, 28. travnja 2021. (dvadeset osmog travnja dvije tisuće dvadeset i prve) godine.

/op.prev.: okrugli žig ovdje:

Dr. GEORG ZEHETMAYER
JAVNI BILLJEŽNIK
SALZBURG – HALLEIN/

/potpisano, potpis nečitak/

MIHAELA BLAŽEVIĆ, mag. iur.,
stalni sudski tumač za engleski jezik, postavljena rješenjem
Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-706/99. od
25. listopada 1999. godine, ponovno imenovana rješenjima
Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1266/03 od
07. listopada 2003. godine, broj 4 Su-1255/07 od
07. studenog 2007. godine, broj 4 Su-1345/11 od
22. studenog 2011. godine, broj 4 Su-1273/15 od
27. studenog 2015. godine i broj 4 Su-1529/19 od
28. studenog 2019. godine potvrđujem da gornji prijevod
potpuno odgovara izvorniku sastavljenom na engleskom jeziku.

U Zagrebu, 07.05 2021.

Br.

01-20/2021

Mihaela Blažević, mag. iur.





h 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Izdanje na dan: 05.12.2023. 12:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Broj ZK uložka: 1129

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7855/2023
Aktivne plombe: Z-50170/2023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	32/55	Ulica Velimira Škorpika			103840	
		DVORIŠTE			61867	
		NADSTREŠNICA			108	
		NADSTREŠNICA			224	
		NADSTREŠNICA			392	
		POSLOVNA ZGRADA trgovački centar, King Cross Jankomir, Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 34, 34/1, 34/2, 34/3			41249	
		UKUPNO:			103840	

DRUGI ODJELJAK

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.02.2023.g. pod brojem Z-7855/2023	
1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST KLASA: UP/I 932-06/22-02/6510 URBROJ: 251-12-02-2-23-13 04.01.2023, da za evidentiranje nadstrešnice (108 m2), nadstrešnice (224 m2) i nadstrešnice (392 m2) sagrađene na kč.br. 32/55, nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Suvlasnički dio: 151/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stanin ukupne površine 864,04 m2 koji posebni dio je u elaboratu označen oznakom HC i plavom bojom.	
	GI JANKOMIR D.O.O., OIB: 56878641149, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 34, 10000 ZAGREB	
	Suvlasnički dio: 44/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stanin ukupne površine od 251,48 m2 koji posebni dio je u elaboratu označen oznakom HC i plavom bojom.	
	GI JANKOMIR D.O.O., OIB: 56878641149, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 34, 10000 ZAGREB	
	Suvlasnički dio: 3972/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Stanin ukupne površine 22.781,19 čm, koji je posebni dio u elaboratu, označen oznakom CR i plavom bojom.	
	GI JANKOMIR D. O. O. ZAGREB, ŠKORPIKOVA BR. 34	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 54/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) mezanin ukupne površine od 310,77 čm koji je posebni dio u elaboratu označen oznakom CR i zelenom bojom. DEGI JANKOMIR D. O. O. ZAGREB, ŠKORPIKOVA BR. 34	
5.	Suvlasnički dio: 5426/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) poslovni prostor, posebni dio prizemlja ukupne površine 25.792,72 čm koji posebni dio je u elaboratu označen oznakom HC i plavom bojom a proteže se i na omeđeni dio dvorišta u ukupnoj površini od 5,670 čm kao sporedni dio navedenog posebnog dijela prizemlja koji ograđen od ostalog dijela dvorišta te funkcionalno služi posebnom dijelu i to za pretovar i manipulaciju robe u skladištu COOP što se nalazi unutar posebnog dijela u prizemlju te koji sporedni dio na koji se proteže taj posebni dio u elaboratu označen plavom bojom i oznakom HC, u dvorištu odnosno s posebnim dijelom ukupno označenim u elaboratu plavom bojom i oznakom HC u prizemlju u ukupnoj površini od 31.462,72 čm koji se sastoji od: Hipermarket 2 a (HC), prostor sa zapaljivim uljima 3 (HC), ulaz 4 (HC), lokal 5 (HC), SN-razvod 6 (HC), trafo 7 (HC), trafo 8 (HC), trafo 9 (HC), tehnika 10 (HC), ulaz 11 (HC), ured 12 (HC), ured 13 (HC), ured 14 (HC), ured 15 (HC), soba za sastanke 16 (HC), stepenište 17 (HC), hodnik 18 (HC), WC 19 (HC), WC 20 (HC), WC 21 (HC), prostor za lift 22 (HC), ulaz 23 (HC), pretovar robe 24 (HC), ukupne površine 25.792,72 čm tlocrtna površina Hipermarketa za (HC), bez uvećanja koeficijentom(1,5) iznosi 16.863,00 čm i pripadka: omeđeni dio dvorišta 5670,00 čm sveukupne površine 31.462,72 čm DEGI JANKOMIR D.O.O., OIB: 56878641149, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 34, 10000 ZAGREB	
6.	Suvlasnički dio: 353/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor-lokal označen sa Poslovni prostor-lokal u prizemlju koji se sastoji od: poslovnog prostora-lokala 2 b (HC), ukupne površine 1.678,50 čm (tlocrtna površina poslovnog prostora lokala u prizemlju 2 b (HC), bez uvećanja koeficijentom (1,5) iznosi 1119,00 čm) u etažnom elaboratu označeno ljubičastom bojom. DEGI JANKOMIR D.O.O., OIB: 56878641149, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 34, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.12.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 778303/2023



Izdao:

SLUŽBENA OSOBA:
KRISTIAN HUKELJ

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
KRISTIANA HUKELJA
PRISJEDNIK MARIJA MODRIĆ



Kontrolni broj: 20661804c2a7e73

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Ja, javni bilježnik Kristian Hukelj, Zagreb, Mrazovićeve ulica 6,
temeljem čl. 27. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama i čl. 3., 4. i 8. Pravilnika o elektroničkom
poslovanju korisnika i ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga elektroničkim putem

izdajem zemljišnoknjižni izvadak

Javnobilježnička naknada naplaćena po čl. 10. st. 2. Pravilnika o elektroničkom poslovanju korisnika i
ovlaštenih korisnika sustava zemljišnih knjiga u iznosu od 2,66 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,67
eur.

Sudska pristojba se ne plaća temeljem Uredbe o tarifi sudskih pristojbi / Oslobođeno od plaćanja
sudske pristojbe temeljem Zakona o sudskim pristojbama.

Broj: OV-13052/2023

Zagreb, 05.12.2023.



Javni bilježnik
Kristian Hukelj

~~ZA JAVNOG BILJEŽNIKA~~
KRISTIANA HUKELJA
PRISJEDNIK MARIJA MODRIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Kristian Hukelj

Zagreb, Mrazovićeve ulica 6

Poslovni broj: OV-13053/2023

Ja, javni bilježnik **Kristian Hukelj**, Zagreb, Mrazovićeve ulica 6, potvrđujem da je stranka:

NIGIRI ZAGREB d.o.o., MBS 081140330, OIB 13749795309, Zagreb, OŽUJSKA ULICA 9, zastupano po direktoru **ZVONIMIR DOBROVIĆ, OIB 64244823456, ZAGREB, TRG KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV. 9,** čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 115301486 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, **kao Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU Prostorije od 08.11.2023. (slovima: osmog studenog dvije tisuće dvadeset treće) godine** 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 ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Izvršio sam uvid u Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb, zk.ul. 1129, k.o. JANKOMIR, od 05.12.2023. (slovima: petog prosinca dvije tisuće dvadeset treće) godine koji prileži solemniziranoj privatnoj ispravi. Sukladno čl. 58. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22), stranka je upozorena kako brojevi u ispravi nisu navedeni i slovima, no unatoč upozorenju ustraje na potvrdi ove privatne isprave.

Stranci izdana dva primjerka solemnizirane privatne isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 19,91 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 133,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 33,25 eur.

Zagreb, 05.12.2023.



Javni bilježnik
Kristian Hukelj

