

**VENDITA d.o.o.**, Primorska 5, Zagreb, (OIB 91598506848), zastupano po direktorima, gosp. Petar Šola i Tomislav Šola (dalje u tekstu "Zakupodavac"),

**VENDITA d.o.o.**, Primorska 5, Zagreb, OIB (persönliche Identifikationsnummer): 91598506848), vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Petar Šola und Tomislav Šola (im weiteren Text: Vermieter)

i

und

**TD BIPA d.o.o.**, Jadranska avenija 2, Zagreb, OIB: 66498917936, zastupano po članovima uprave, direktoru Markusu Geyeru i prokuristu Nenadu Budimiru (dalje u tekstu "Zakupnik"),

**TD BIPA d.o.o.**, Jadranska avenija 2, Zagreb, OIB (persönliche Identifikationsnummer): 66498917936, vertreten durch die Vorstandsmitglieder, Herrn Markus Geyer und den Prokuristen Nenad Budimir (im weiteren Text: „Mieter“)

a oboje zajedno: Ugovorne strane

beide zusammen: Vertragsparteien

zaključili su dana 07.11.2014 godine u Zagrebu sljedeći

haben am 07. November 2014 in Zagreb folgenden

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

## **VERTRAG ÜBER DIE MIETE DES GESCHÄFTSRAUMS**

abgeschlossen.

### **I/ PREDMET UGOVORA**

### **I/ GEGENSTAND DES VERTRAGS**

#### **Članak 1.**

#### **Artikel 1**

(1) Predmet ovog Ugovora jest zakup poslovnog prostora, koji se nalazi u poslovnoj zgradi u Splitu, sagrađenoj u ulici Kneza Trpimira, 4 i 5 na k.č.br. 12905/1 i 12905/2, k.o. Split, z.k.ul. 14367 k.o. Split.

(1) Gegenstand dieses Vertrags ist die Miete des Geschäftsraums, der sich im Geschäftsgebäude in Split befindet, das in der Straße Kneza Trpimira 4 und 5 gebaut wurde, und zwar auf der Grundstücksparzelle Nr. 12905/1 und 12905/2, Katastergemeinde Split, Grundbuchseinlage Nr. 14367, Katastergemeinde Split.

(2) Poslovni prostor u naravi se sastoji od poslovnih prostora u prizemlju/podrumu zgrade sveukupne površine 300,20 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: poslovni prostor) kao što je prikazano u označenom dijelu priloženog plana zgrade (Prilog broj 1 – tlocrt poslovnog prostora). Posebno trebaju biti označene i zajedničke prostorije.

(2) Der Geschäftsraum besteht in Wirklichkeit aus den Geschäftsräumen im Erdgeschoss/Keller des Gebäudes, mit der Gesamtfläche von 300,20 m<sup>2</sup> (im weiteren Text: Geschäftsraum), wie es im bezeichneten Teil des beigelegten Plans des Gebäudes (Anlage Nr. 1 – Entwurf des Geschäftsraums) dargestellt wurde. Es sollen auch die gemeinsamen Räume getrennt bezeichnet werden.

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac dokazuje svoje vlasništvo na poslovnom prostoru Izvatom iz zemljišnih knjiga za česticu br. 12905/1 i 12905/2 k.o. Split, broj uložka 14367 na dan 07.11.2014. g. (Prilog br. 2 –Ugovor o kupoprodaji i/ili Izvadak iz zemljišnih knjiga ne stariji od 7 dana na dan potpisa Ugovora).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac pravo na sklapanje ovog Ugovora u dijelu, koji se odnosi na poslovni prostor u prizemlju zgrade, dokazuje Ugovorom o zakupu zajedničke prostorije sklopljenim dana 3. studenog 2014. godine sa suvlasnicima stambene zgrade Poljana kneza Trpimira 5 u Splitu.

(3) Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass der Vermieter sein Eigentum am Geschäftsraum mit dem Auszug aus den Grundbüchern für die Parzelle Nr. 12905/1 und 12905/2, Katastergemeinde Split, mit der Nummer der Einlage Nr. 14367 am 07. November 2014 (Anlage Nr. 2 – Kaufvertrag und/oder Grundbuchauszug, der nicht älter als 7 Tage am Tag der Vertragsunterzeichnung sein darf).

Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass der Vermieter das Recht auf den Abschluss dieses Vertrags im Teil, der sich auf den Geschäftsraum im Erdgeschoss bezieht, mit dem Vertrag über die Miete des gemeinsamen Raums nachweist, der am 03. November 2014 mit den Miteigentümern des Wohngebäudes Poljana kneza Trpimira 5 in Split abgeschlossen wurde.

## II/ TEMELJNA UTVRĐENJA I JAMSTVA

### Članak 2.

(1) Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da je jedini i neograničeni vlasnik i posjednik poslovnog prostora i da zgrada ima sve potrebne građevinske i uporabne dozvole.

(2) Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da prostor koji je predmet zakupa nije opterećen nikakvnim teretima, te da u pogledu istog ne postoje nikakva potraživanja od strane trećih osoba, osim tereta upisanih u Zemljišne knjige.

(3) U slučaju da se pokaže da izjava iz st. 1. i 2. ovog članka nije valjana/istinita, Zakupodavac će nadoknaditi Zakupniku svaku štetu koja iz toga može proizaći.

(4) Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku slobodan pristup zgradi i poslovnom prostoru, te nesmetano i slobodno korištenje i uporabu poslovnog prostora te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, u skladu s daljnjim

## II/ GRUNDBESTIMUNGEN UND GARANTIE

### Artikel 2

(1) Der Vermieter erklärt und garantiert dem Mieter, dass er der einzige und uneingeschränkte Eigentümer und Inhaber des Geschäftsraums ist, sowie dass das Gebäude alle erforderlichen Bau- und Nutzungsgenehmigungen hat.

(2) Der Vermieter erklärt und garantiert dem Mieter, dass der Raum, der der Gegenstand der Miete ist, mit keinen Lasten belastet ist, sowie dass es im Hinblick auf diesen Raum keine Forderungen seitens der dritten Personen gibt, mit Ausnahme von Lasten, die in die Grundbücher eingetragen wurden.

(3) Sollte sich herausstellen, dass die Aussage aus dem Absatz 1 und 2 dieses Artikels nicht gültig/wahrhaftig ist, wird der Vermieter dem Mieter jeden Schaden ersetzen, der daraus hervorgehen kann.

(4) Der Vermieter erklärt und garantiert dem Mieter freien Zugang zum Gebäude und Geschäftsraum, ungehinderte und freie Nutzung und Verwendung des Geschäftsraums, sowie der gemeinsamen



odredbama ovog Ugovora.

Teile und Anlagen des Gebäudes, in Übereinstimmung mit den weiteren Bestimmungen dieses Vertrags.

(5) Zakupodavac će pismeno obavijestiti Zakupnika o mogućnosti zakupa dodatnih poslovnih prostorija u poslovnoj zgradi. Zakupnik se obvezuje u roku od 15 dana od primitka takve obavijesti pismeno obavijestiti Zakupodavca o svojoj namjeri zakupa dodatnog prostora pod istim uvjetima kao u ovom Ugovoru.

(5) Der Vermieter wird den Mieter schriftlich über die Möglichkeit der Miete von zusätzlichen Geschäftsräumen im Geschäftsgebäude benachrichtigen. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter innerhalb der Frist von 15 Tagen nach dem Erhalt einer solchen Mitteilung über seine Absicht der Miete des zusätzlichen Raums zu benachrichtigen, und zwar unter denselben Bedingungen wie in diesem Vertrag.

(6) U slučaju da Zakupnik o tome ne obavijesti Zakupodavca u ostavljenom roku smatrat će se da je odustao od svog prava prvenstva. O zakupu dodatnog poslovnog prostora ugovorne strane će sačiniti dodatak ovom Ugovoru.

(6) Sollte der Mieter den Vermieter darüber nicht innerhalb der gewährten Frist benachrichtigen, wird man halten, dass er von seinem Vorrangsrecht zurückgetreten ist. Die Vertragsparteien werden über die Miete des zusätzlichen Geschäftsraums einen Nachtrag zu diesem Vertrag verfassen.

(7) Dodatna parking mjesta ispred zgrade i u garaži mogu se ugovoriti posebno.

(7) Die zusätzlichen Parkplätze vor dem Gebäude und in der Garage müssen getrennt vereinbart werden.

(8) Zakupnik ima pravo postaviti o svome trošku znakove i natpise s oznakom tvrtke unutar poslovnog prostora, na krovu zgrade, te na za to određenim mjestima i na zajedničkim prostorijama zgrade, a na određenom jarbolu ima pravo postaviti i zastavu.

(8) Der Mieter ist berechtigt, auf seine eigenen Kosten die Zeichen und Aufschriften mit der Bezeichnung des Unternehmens innerhalb des Geschäftsraums, auf dem Dach des Gebäudes, auf den Stellen, die zu diesem Zweck bestimmt sind, sowie in den gemeinsamen Räumen des Gebäudes aufzustellen. Der Mieter ist auch berechtigt, auf dem Mast, der zu diesem Zweck bestimmt ist, auch seine Fahne hinauszuhängen.

(9) Ovi natpisi i znakovi moraju odgovarati važećim komunalnim i tehničkim propisima, te se Zakupodavac obvezuje pribaviti sve potrebne suglasnosti za postavljanje istih ili dati pisanu suglasnost Zakupniku da o svom trošku isходи pravo isticanja natpisa i reklama, dok će troškove vezane za ishođenje takvih suglasnosti snositi Zakupnik.

(9) Diese Aufschriften und Zeichen müssen in Übereinstimmung mit den gültigen kommunalen und technischen Vorschriften sein. Der Vermieter verpflichtet sich, alle erforderlichen Zustimmungen für die Aufstellung von diesen Aufschriften und Zeichen zu erwirken, oder dem Mieter schriftliche Zustimmung zu erteilen, damit er auf seine eigenen Kosten das Recht der Hervorhebung von Aufschriften und Werbungen erwirkt, während der Mieter die Kosten, die mit der Erwirkung von solchen Zustimmungen verbunden sind, zahlen wird.



(10) Zakupnik ima pravo o svom trošku postaviti reklamni znak na zgradi, prema nacrtu usuglašenom sa Zakupodavcem.

Zakupodavac ne zahtijeva posebnu naknadu za pravo postavljanja ovih znakova, reklama i natpisa.

(11) Zakupodavac se izričito obvezuje da neće iznajmljivati ostale dijelove zgrade kao ni prostore u vlasništvu u krugu od 1000 m zračne linije, izravnim konkurentima Zakupnika koji obavljaju istu djelatnost kao i Zakupnik, odnosno drogerijama i parfumerijama.

(12) U slučaju povrede ugovorne obveze iz st. 11. ovog članka Zakupodavac je dužan isplatiti Zakupniku ugovornu kaznu u iznosu od 1.000.000,00 kn, a Zakupnik ima pravo prema svom izboru jednostrano raskinuti ovaj Ugovor pisanim putem koji raskid se dostavlja Zakupodavcu poštom preporučeno.

(13) U slučaju raskida Ugovora sukladno prethodnom stavku ovog članka, Zakupnik ima pravo na iseljenje iz prostora u roku od 3 (tri) mjeseca od dana od kada je Zakupodavac primio obavijesti o raskidu Ugovora.

(14) U slučaju raskida Ugovora sukladno st. 12. ovog članka, Zakupodavac bez daljnjih očitovanja, potpisom ovog Ugovora, Zakupniku izričito priznaje vrijednost svih investicijskih ulaganja u predmetni prostor i obvezuje se ista platiti Zakupniku u roku 30 dana do dana primitka obavijesti o raskidu Ugovora od strane Zakupnika.

(15) Visina investicijskih ulaganja u

(10) Der Mieter ist berechtigt, das Werbezeichen auf dem Gebäude auf seine eigenen Kosten aufzustellen, und zwar in Übereinstimmung mit dem Entwurf, der mit dem Vermieter abgestimmt wurde.

Der Vermieter verlangt kein Sonderentgelt für das Recht der Aufstellung von diesen Zeichen, Werbungen und Aufschriften.

(11) Der Vermieter verpflichtet sich ausdrücklich, dass er weder sonstige Teile des Gebäudes noch die Räume, die sich im Eigentum im Umkreis von 1000 m der Luftlinie befinden, den direkten Konkurrenten des Mieters vermieten wird, die dieselbe Tätigkeit wie der Mieter ausüben, bzw. der Vermieter verpflichtet sich, dass er weder sonstige Teile des Gebäudes noch die Räume, die sich im Umkreis von 1000 m befinden, den Drogerien und Parfümerien vermieten wird.

(12) Der Vermieter ist verpflichtet, im Falle der Verletzung der Vertragspflicht aus dem Absatz 11 dieses Artikels, dem Mieter die Vertragsstrafe in Höhe von 1.000.000,00 HRK auszusahlen, und der Mieter ist berechtigt, diesen Vertrag einseitig, nach seiner Auswahl, auf dem schriftlichen Weg aufzulösen. Die Vertragsauflösung wird dem Vermieter per Einschreiben zugestellt.

(13) Im Falle der Vertragsauflösung ist der Mieter berechtigt, in Übereinstimmung mit dem vorigen Absatz dieses Artikels, zum Auszug aus diesem Raum, innerhalb der Frist von 3 (drei) Monaten, ab dem Tag, an welchem der Vermieter die Mitteilungen über die Vertragsauflösung erhalten hat.

(14) Im Falle der Vertragsauflösung erkennt der Vermieter dem Mieter ausdrücklich, durch die Unterzeichnung dieses Vertrags, in Übereinstimmung mit dem Absatz 12 dieses Artikels, ohne weiteren Äußerungen, den Wert von allen Investitionen in den gegenständlichen Raum an, und er verpflichtet sich, dem Mieter den Investitionswert innerhalb der Frist von 30 Tagen ab dem Tag des Erhalts der Mitteilung über die Vertragsauflösung seitens des Mieters zu erstatten.

(15) Die Höhe von Investitionen in den



predmetni prostor utvrditi će se na osnovu količina stvarno izvedenih radova evidentiranih upisom u građevinsku knjigu, građevinskim dnevnikom, zapisnikom o izvedenim radovima i zapisnikom o okončanom obračunu, a sve ovjereno od strane stručnog nadzornog inženjera.

gegenständlichen Raum wird aufgrund von Mengen für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten festgestellt, die durch die Eintragung ins Bautagebuch, Bauausführungsbuch, mit dem Protokoll über die ausgeführten Arbeiten, sowie mit dem Protokoll über die Endabrechnung aufgezeichnet wurden. All dies wird seitens des Fachaufsichtingenieurs beglaubigt.

(16) Pod investicijskim ulaganjem podrazumijeva se sve što Zakupnik ne može iznijeti iz prostora, a da se time ne oštećuje predmetni prostor.

(16) Unter den Investitionen wird alles verstanden, was der Mieter nicht aus dem Raum austragen kann, ohne dass er damit den gegenständlichen Raum beschädigt.

(17) Zakupodavac je dužan o svom trošku osigurati i predati u ispravnom stanju u poslovnom prostoru:

(17) Der Vermieter ist verpflichtet, auf seine Kosten folgende Elemente sicherzustellen und im Geschäftsraum im richtigen Zustand zu übergeben:

a) samostalni električni priključak minimalne vršne snage 27,6 KW i brojilo

a) selbständiger elektrischer Anschluss mit der minimalen Spitzenleistung von 27,6 kW und Zähler;

b) priključak vode sa zasebnim vodomjerom i priključak odnosno mogućnost priključenja na instalaciju odvodnje

b) Wasseranschluss mit dem getrennten Wasserzähler und Anschluss, bzw. die Möglichkeit des Anschlusses an die Ableitungsinstallation;

c) prostor sa kontejnerom za zbrinjavanje ambalažnog papira u neposrednoj blizini poslovnog prostora

c) ein Raum mit dem Behälter für die Entsorgung des Verpackungspapiers, in unmittelbarer Nähe des Geschäftsraums

d) kao i sve druge uređaje u ispravnom stanju

d) sowie alle anderen Geräte, die sich im einwandfreien Zustand befinden;

(18) Zakupodavac se obvezuje dostaviti podatke o postojanju telefonskih instalacija (potražujemo kabel sa minimalno 10 parica) od glavnog ormarića do predmetnog prostora, poziciju glavnog telefonskog ormarića u odnosu na predmetni prostor i koliko slobodnih parica ima u glavnom telefonskom ormariću.

(18) Der Vermieter verpflichtet sich, die Angaben über das Vorhandensein von Telefoninstalationen vom Hauptschrank bis zum gegenständlichen Raum, die Angaben über die Position des Haupttelefonschranks im Verhältnis zum gegenständlichen Raum, sowie die Angaben zuzustellen, wieviele es freie Paare im Haupttelefonschrank gibt (wir brauchen zumindest ein 10-paariges Kabel).

### III/ TRAJANJE UGOVORA

### III/ VERTRAGSDAUER

#### Članak 3.

#### Artikel 3

(1) Ovaj Ugovor o zakupu ugovorne strane sklapaju na rok od 10 (deset) godina, počevši od datuma obavljanja trgovačke djelatnosti, s mogućnošću produženja na narednih 5 (pet) godina.

(1) Die Vertragsparteien schließen diesen Mietvertrag auf die Frist von 10 (zehn) Jahren, angefangen vom Datum der Ausübung der Handelstätigkeit, mit der Möglichkeit der Vertragsverlängerung auf



weitere 5 (fünf) Jahre.

(2) Ukoliko niti jedna ugovorna strana, 6 (šest) mjeseca prije isteka roka ovog Ugovora pisano ne obavijesti drugu o prestanku, tj. neproduženju ovog Ugovora, ovaj Ugovor se produžuje na daljnji rok od 5 (pet) godina.

(2) Sollte keine Vertragspartei 6 (sechs) Monate vor dem Ablauf der Frist dieses Vertrags andere Vertragspartei über die Beendigung, bzw. keine Verlängerung dieses Vertrags benachrichtigen, wird der Vertrag auf die weitere Frist von 5 (fünf) Jahren verlängert.

#### Članak 4.

#### Artikel 4

(1) Ugovorne strane suglasne su da će Zakupnik u poslovnim prostorijama obavljati svoju poslovnu djelatnost.

(1) Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass der Mieter in den Geschäftsräumen seine Geschäftstätigkeit ausüben wird.

(2) Zakupnik je u potpunosti ovlašten za ugovaranje i instalaciju telefonskih i ISDN/ADSL i drugih linija i ostalih komunikacijskih i usluga prijenosa podataka s pružateljem telekomunikacijskih usluga. Po prestanku zakupa Zakupnik je dužan gore navedene linije i usluge otkazati ili preseliti ih iz poslovnog prostora o svom trošku, ako to zahtijeva Zakupodavac.

(2) Der Mieter ist vollständig zur Vereinbarung und Installation von Telefonlinien, sowie ISDN/ADSL-Linien und sonstigen Linien und anderen Kommunikationsdienstleistungen und Dienstleistungen der Übertragung von Daten mit dem Unternehmen, von welchem die Telekommunikationsdienstleistungen erbracht werden, ermächtigt. Der Mieter ist verpflichtet, oben aufgeführte Linien und Dienstleistungen zu kündigen oder sie aus dem Geschäftsraum auf eigene Kosten zu verlegen, falls dies vom Vermieter verlangt wird.

(3) Zakupnik je ovlašten urediti prostor prema vlastitim standardima, te potpisom ovog Ugovora Zakupodavac daje pristanak na preinake i izvođenje svih vrsta radova potrebnih da se prostor dovede u stanje potrebno i prema standardima Zakupnika predviđeno za obavljanje poslovne djelatnosti.

(3) Der Mieter ist berechtigt, den Raum nach eigenen Standards einzurichten. Durch die Unterzeichnung dieses Vertrags ist der Vermieter mit den Änderungen und der Ausführung aller Arten von Arbeiten einverstanden, die erforderlich sind, damit der Raum in den Zustand gebracht wird, der für die Ausübung der Geschäftstätigkeit erforderlich und vorgesehen ist.

(4) Zakupodavac daje suglasnost na projektnu dokumentaciju Zakupnika za uređenje prostora, koja je izrađena od strane ovlaštenih osoba.

(4) Der Vermieter erteilt die Zustimmung für die Projektunterlagen des Mieters für die Raumeinrichtung, die seitens von ermächtigten Personen ausgearbeitet wurden.

(5) Zakupnik je dužan postupak uređenja prostora provesti sukladno relevantnim zakonskim propisima i osigurati nadzor nad izvođenjem radova od strane osoba registriranih za obavljanje tih djelatnosti.

(5) Der Mieter ist verpflichtet, das Verfahren der Einrichtung des Raums in Übereinstimmung mit den relevanten gesetzlichen Vorschriften durchzuführen, sowie die Aufsicht über die Ausführung der Arbeiten seitens der Personen, die für die Ausübung von diesen Tätigkeiten registriert



sind, sicherzustellen.

(6) Bez daljnje suglasnosti Zakupodavca Zakupniku je dopuštena ugradnja dodatnih sigurnosnih alarmnih i video uređaja u poslovni prostor o vlastitom trošku. Ti uređaji vlasništvo su Zakupnika i po isteku ili otkazu ugovora ovlašten ih je ukloniti.

(6) Dem Mieter ist, ohne weitere Zustimmung des Vermieters, der Einbau von zusätzlichen Alarm- und Videoanlagen im Geschäftsraum, auf eigene Kosten, erlaubt. Diese Anlagen sind das Eigentum des Mieters und er ist verpflichtet, sie nach dem Ablauf oder der Kündigung des Vertrags zu beseitigen.

#### IV/ ZAKUPNINA

#### IV/ MIETE

##### Članak 5

##### Artikel 5

V  
(1) Cijena zakupa je 20,00 EUR/m2 mjesečno, i ugovorne strane suglasno utvrđuju da ukupna mjesečna zakupnina za poslovni prostor iznosi ukupno 6.000,00 € + PDV, plativo mjesečno unaprijed, a naplativa je u hrvatskim kunama (HRK) prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan ispostavljanja računa Zakupodavca, na račun Zakupodavca br. HR7024000081190268531 otvoren kod Karlovačke banke.

(1) Die Miete beträgt 20,00 EUR/m2 monatlich. Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass die gesamte Monatsmiete für den Geschäftsraum 6.000,00 € + MwSt, zahlbar monatlich im voraus und zahlbar in der Währung kroatische Kuna (HRK) beträgt, in Übereinstimmung mit dem Mittelkurs der Kroatischen Nationalbank am Tag der Rechnungsausstellung seitens des Vermieters, auf das Konto des Vermieters Nr. HR7024000081190268531, das in der Bank Karlovačka Banka eröffnet wurde.

Ukoliko tečaj EUR (€) naspram KN bude narastao preko 10% u odnosu na tečaj, koji je vrijedio na dan sklapanja ovog Ugovora (ili ukoliko HNB tečaj na taj dan nije utvrdila, tada tečaj na prvi sljedeći dan), stranke su suglasne kako Zakupodavac prilikom obračuna zakupnine ima pravo preračunavati vrijednost EUR (€) u KN do najviše 10% nastupljene promjene.

Sollte sich der Kurs von EUR(€) gegenüber der Währung HRK über 10% im Verhältnis zum Kurs, der am Tag des Abschlusses dieses Vertrags gültig war, erhöhen (oder falls der Kurs von der Kroatischen Nationalbank an diesem Tag nicht festgelegt wurde, dann wird der Kurs am ersten nächsten Tag berücksichtigt), sind die Vertragsparteien damit einverstanden, dass der Vermieter während der Abrechnung der Miete berechtigt ist, den Wert von EUR (€) in die Währung HRK bis zum höchstens 10% der eingetretenen Änderung umzurechnen.

Ukoliko nastupljena promjena bude veća od 10%, Zakupodavac i Zakupnik se obvezuju pristupiti pregovorima radi pronalaženja rješenja nastale situacije. Ako ugovorne strane ne dođu do zajedničkog rješenja, Zakupodavac ima pravo raskida ovog Ugovora o zakupu.

Sollte die eingetretene Änderung höher als 10% Prozent sein, verpflichten sich der Vermieter und Mieter mit den Verhandlungen anzufangen, um die Lösung für die entstandene Situation zu finden. Sollten die Vertragsparteien keine gemeinsame Lösung finden, ist der Vermieter zur Auflösung dieses Mietvertrags berechtigt.

(2) Porez na dohodak od imovine i imovinskih prava, kao i bilo koji drugi porez,

(2) Der Vermieter ist verpflichtet, die Einkommenssteuer aufgrund des Vermögens



koji nije izričito naveden u ovom Ugovoru, obveza je Zakupodavca i ni na koji način ne utječe na iznos zakupnine.

und der anderen Vermögensrechte, sowie irgendeine andere Steuer, die in diesem Vertrag nicht ausdrücklich aufgeführt ist, zu zahlen, und dies beeinflusst auf keine Art und Weise den Mietbetrag.

✓ (3) Iznos zakupnine iz stavka 1 ovog članka Zakupnik će plaćati u roku 15 dana od dana ispostave računa Zakupodavca.

(3) Der Mieter wird den Mietbetrag aus dem Absatz 1 dieses Artikels innerhalb der Frist von 15 Tagen ab dem Tag der Rechnungsausstellung seitens des Vermieters zahlen.

✓ (4) Zakupodavac se obvezuje da će do svakog 5-tog (petog) u mjesecu ispostaviti račun Zakupniku.

(4) Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter die Rechnung bis zu jedem 5. (fünften) Tag im Monat auszustellen.

✓ (5) Zakupnik će Zakupodavcu na kraju svakog mjeseca za vrijeme trajanja ovog Ugovora, počevši od 31.12.2014. (slovima: tridesetiprvogdvanaestogdvijetisuće-četnaeste), obračunati jednokratnu isplatu u visini, koja predstavlja razliku između već plaćenih, osnovnih mjesečnih zakupnina za tekuću kalendarsku godinu i 5% (slovima: pet posto) maloprodajnog prometa, umanjenog za iznos PDV-a (neto ostvarenog prometa) u istom mjesecu.

(5) Der Mieter wird dem Vermieter am Ende von jedem Monat, während der Dauer dieses Vertrags, angefangen vom 31. Dezember 2014 (in Worten: ameinunddreißigstenDezemberzweitausend vierzehn), die einmalige Auszahlung abrechnen, und zwar in der Höhe, die die Differenz zwischen bereits gezahlten monatlichen Grundmieten für das laufende Kalenderjahr darstellt, und zwar 5% (in Worten: fünfProzent) des Einzelhandelsumsatzes, der um den Betrag der Mehrwertsteuer (neto realisierter Umsatz) in demselben Monat gemindert wurde.

Zakupnik neće izvršiti jednokratnu isplatu na kraju mjeseca Zakupodavcu, ukoliko se prilikom obračuna na kraju mjeseca utvrdi da visina već do tada izvršenih plaćanja (osnovnih zakupnina) u tom mjesecu, dostiže iznos 5% (slovima: pet posto) ili više od 5% (slovima: pet posto) maloprodajnog prometa, umanjenog za iznos PDV-a (neto ostvarenog prometa).

Der Mieter wird auf das Konto des Vermieters, am Ende des Jahres, keinen einmaligen Betrag auszahlen, sollte während der Abrechnung am Ende des Kalenderjahres festgestellt werden, dass die Höhe der Beträge, die bis zu diesem Augenblick in diesem Monat gezahlt wurden, den Betrag in Höhe von 5% (in Worten: fünf Prozent) oder mehr als 5% (in Worten: fünf Prozent) des Einzelhandelsumsatzes erreicht, gemindert um den Betrag der Mehrwertsteuer (neto realisierter Umsatz).

počet. rada  
(6) Ugovorne strane su suglasne da obveza plaćanja zakupnine u iznosu utvrđenom u st. 1 ovog članka počinje teći po dovođenju prostora u stanje urednosti prema standardima Zakupnika, a to je početak rada dućana.

(6) Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass die Pflicht der Zahlung der Miete im Betrag, der im Absatz 1 dieses Artikels festgelegt wurde, ab dem Tag beginnt, an dem dieser Raum in den eingerichteten Zustand, in Übereinstimmung mit den Standards des Mieters gebracht wurde, und dies ist der Anfang der Geschäftstätigkeit des Geschäfts.



(7) Osnovna zakupnina će se odgovarajuće i u skladu s ovim člankom prilagođavati potrošačkom indeksu EUR-a HICP (Harmonized Indices of Consumer Prices), koji objavljuje EUROSTAT (Europski standard za statistiku) za 17 (slovima sedamnaest) zemalja Eurozone (EU 17).

Ukoliko se tijekom trajanja odnosa zakupa navedeni potrošački indeks promijeni u odnosu na stanje u godini otvorenja dućana (2014., slovima: dvijetisućečetnaeste), odnosno u odnosu na zadnje usklađenje, te tako pokaže rast ili pad u postotku većem od 3% (slovima: tri), tada se automatski mijenja osnovna zakupnina za 100% (slovima: sto posto) nastupljene promjene indeksa cijena, a da za to nije potreban poseban poziv.

Obveza plaćanja izmijenjene osnovne zakupnine nastaje 01. siječnja 2016. godine.

Indeksacija se vrši godišnje, a započinje nakon isteka prve godine zakupa, a nakon objave indeksa na službenoj stranici EUROSTAT-a.

Retroaktivno indeksiranje je isključeno.

(8) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik ovlašten dio ugovorene zakupnine isplatiti na način da neposredno podmiri obveze Zakupodavca kao zakupnika iz Ugovora o zakupu zajedničke prostorije sklopljenog dana 3. studenog 2014. godine sa Suvlasnicima stambene zgrade Poljana kneza Trpimira 5 u Splitu kao zakupodavcima.

Ugovorne su strane suglasne da je Zakupnik ovlašten postupiti na način iz prethodnog stavka u slučaju prijema obavijesti Suvlasnika stambene zgrade Poljana kneza Trpimira 5 u Splitu da Zakupodavac ne podmiruje svoje obveze iz Ugovora o zakupu

(7) Die Grundmiete wird auf entsprechende Art und Weise und in Übereinstimmung mit diesem Artikel, dem Verbraucherindex von EUR, HICP (Harmonized Indices of Consumer Prices), angepasst, der von EUROSTAT (Europäischer Standard für Statistik) für 17 (in Worten: siebzehn) Länder der Eurozone (EU 17) veröffentlicht wird.

Sollte sich der aufgeführte Verbraucherindex im Laufe der Dauer des Mietverhältnisses im Verhältnis zum Zustand, der im Jahr der Eröffnung des Geschäfts herrschte (2014, in Worten: zweitausendvierzehn), bzw. im Verhältnis zur letzten Abstimmung ändern und auf diese Art und Weise den Prozent der Erhöhung oder der Herabsetzung zeigen, der höher als 3% (in Buchstaben: drei) ist, wird die Grundmiete automatisch um 100% (in Worten: hundert Prozent) der eingetretenen Änderung des Preisindexes geändert, ohne dass dafür eine besondere Aufforderung erforderlich ist.

Die Pflicht der Zahlung der geänderten Grundmiete entsteht am 01. Januar 2016.

Die Indexierung wird jedes Jahr vorgenommen, und sie fängt nach dem Ablauf des ersten Jahres der Miete an, und zwar nach der Veröffentlichung des Indexes auf der offiziellen Seite von EUROSTAT.

Rückwirkende Indexierung ist ausgeschlossen.

(8) Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass der Mieter ermächtigt ist, einen Teil der vereinbarten Miete auf die Art und Weise auszuführen, dass er unmittelbar die Pflichten des Vermieters als Mieter aus dem Vertrag über die Miete des gemeinsamen Raums erfüllt, der am 03. November 2014 mit den Miteigentümern des Wohngebäudes Poljana kneza Trpimira 5 in Split als Vermietern abgeschlossen wurde.

Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass der Mieter ermächtigt ist, auf die Art und Weise aus dem vorigen Absatz zu handeln, und zwar im Fall des Erhalts der Mitteilung von Miteigentümern des Wohngebäudes Poljana kneza Trpimira

Pod. podmiru

Poziv

8

11



zajedničke prostorije od 3. studenog 2014. godine, te da je ovlašten u cijelosti podmiriti sve dospjele obveze Zakupodavca.

5 in Split, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Mietvertrag des gemeinsamen Raums vom 03. November 2014 nicht erfüllt, sowie dass er ermächtigt ist, die gesamten Verbindlichkeiten des Vermieters zu erfüllen.

## VI OSTALI TROŠKOVI

### Članak 6.

(1) Zakupnik će, osim zakupnine plaćati i standardne troškove vezane uz poslovni prostor i zajedničke prostore zgrade u kojoj se nalazi poslovni prostor i to u rokovima njihove dospjelosti. Radi se o troškovima struje, grijanja, vodoopskrbe i odvodnje, odvoza smeća, komunalne naknade i telefonskih računa, te ugovorne strane suglasno utvrđuju da su to jedini troškovi koje zakupnik snosi uz zakupninu.

Troškovi

(2) Zakupnik se obvezuje troškove iz stavka 1. ovog članka plaćati u vrijeme kada ti troškovi dospijevaju i to isporučitelju tih usluga ili Zakupodavcu na temelju primljenih računa Zakupodavca. Zakupniku će biti dopušteno izravno provjeriti gore navedene troškove i kalkulaciju, na način da pregleda originalne račune pružatelja određenih usluga. Zakupnik je bez daljnje suglasnosti ovlašten ishoditi zaračunavanje ovih troškova na svoje ime od pružatelja usluga kad je to moguće, a Zakupodavac će mu u slučaju potrebe za to izdati potrebnu dokumentaciju.

Prenijeti troškove na zakupnika

(3) Podjela troškova koji se ne plaćaju izravno pružatelju usluga izvršit će se prema udjelu prostora Zakupnika u ukupnoj površini zgrade.

## VI SONSTIGE KOSTEN

### Artikel 6

(1) Der Mieter wird, neben der Miete, auch die Standardkosten zahlen, die mit dem Geschäftsraum, sowie den gemeinsamen Räumen des Gebäudes verbunden sind, in dem sich der Geschäftsraum befindet, und zwar innerhalb der Frist der Fälligkeit der Kosten. Es handelt sich um die Stromkosten, Heizungskosten, Kosten für die Wasserversorgung und Ableitung, Müllabfuhr, Kommunalentgelte und Telefonrechnungen. Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass dies einzige Kosten sind, die vom Mieter neben der Miete gezahlt werden.

(2) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten aus dem Absatz 1 dieses Artikels im Augenblick zu zahlen, wenn diese Kosten fällig sind, an das Unternehmen, von welchem diese Dienstleistungen erbracht werden, oder an den Vermieter, und zwar aufgrund von erhaltenen Rechnungen des Vermieters. Dem Mieter wird erlaubt sein, oben aufgeführte Kosten, sowie die Kalkulation direkt zu prüfen, und zwar auf die Art und Weise, dass er die Originalrechnungen des Unternehmens, von welchem bestimmte Dienstleistungen erbracht werden, überprüft. Der Mieter ist, ohne weitere Zustimmung, ermächtigt, die Berechnung von diesen Kosten vom Unternehmen, von welchem die Dienstleistungen erbracht werden, zu erwirken, wenn dies möglich ist, und der Vermieter wird ihm, im Bedarfsfall, die Unterlagen ausstellen, die zu diesem Zweck erforderlich sind.

(3) Die Verteilung von Kosten, die nicht direkt dem Unternehmen, von welchem die Dienstleistungen erbracht werden, gezahlt werden, wird in Übereinstimmung mit dem Anteil des Raums des Mieters an der



gesamten Fläche des Gebäudes  
vorgenommen.

(4) Sve troškove iz ovog članka u vezi s korištenjem poslovnog prostora do primopredaje i stupanja u posjed Zakupnika snosi Zakupodavac, a nakon toga za vrijeme trajanja zakupa te troškove, u skladu s gornjim odredbama ovog članka, snosit će Zakupnik.

(4) Der Vermieter zahlt alle Kosten aus diesem Artikel im Zusammenhang mit der Nutzung des Geschäftsraums, bis zur Übergabe und der Besitzergreifung seitens des Mieters. Danach werden, während der Dauer der Miete, diese Kosten, in Übereinstimmung mit oben aufgeführten Bestimmungen dieses Artikels, vom Mieter gezahlt.

(5) Potpisom ovog Ugovora Zakupodavac jamči Zakupniku da su svi režijski troškovi do dana stupanja u posjed Zakupnika, koji se tiču ili su nastali vezano uz korištenje objekta zakupa podmireni i plaćeni, te je Zakupnik u obvezi plaćati samo one režijske troškove koji nastanu nakon stupanja u posjed.

(5) Durch die Unterzeichnung dieses Vertrags garantiert der Vermieter dem Mieter, dass alle Regiekosten, bis zum Tag der Besitzergreifung seitens des Mieters, die sich auf den Geschäftsraum beziehen oder die im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjekts entstanden sind, beglichen und gezahlt wurden, sowie dass der Mieter verpflichtet ist, nur diejenigen Regiekosten zu zahlen, die nach der Besitzergreifung entstanden sind.

(6) Zakupnik u poslovnim prostorijama ima kontrolne mjerne uređaje za struju za svoje potrebe. Telefonsku centralu i dodatne telefonske linije pružatelja telekomunikacijskih usluga ugradit će i kasnije (po potrebi) ukloniti (po potrebi) i demontirati Zakupnik o svom trošku.

(6) Der Mieter hat in den Geschäftsräumen die Kontrollmeßgeräte für Strom für seinen Bedarf. Der Mieter wird die Telefonzentrale, sowie zusätzliche Telefonlinien des Unternehmens, von welchem die Telekommunikationsdienstleistungen erbracht werden, einbauen und später (nach Bedarf) beseitigen, sowie demontieren.

## **VI/ PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA ZAKUPNIKU**

## **VII/ ÜBERGABE DES GESCHÄFTSRAUMS AN DEN MIETER**

### **Članak 7.**

### **Artikel 7**

(1) Ugovorne strane su suglasne da Zakupnik stupa u posjed prostora iz čl. 1. ovog Ugovora dana 10.11.2014. godine kojom prilikom će ugovorne strane ulaznu primopredaju zapisnički konstatirati, te sastaviti zajednički popis inventara i zatečenog stanja prostorija, a kojeg će potpisati stranke ovog Ugovora.

(1) Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass der Mieter in den Besitz des Raums aus dem Artikel 1 dieses Vertrags am 10. November 2014 gelangen wird. Bei dieser Gelegenheit werden die Vertragsparteien die Übergabe im Hinblick auf den Eingang in den Raum gemeinsam in einem Protokoll feststellen, sowie das gemeinsame Verzeichnis des Inventars und des aufgefundenen Zustands von Räumen verfassen, das von den Vertragsparteien dieses Vertrags unterzeichnet wird.

(2) Isti postupak će se primijeniti u vrijeme

(2) Dasselbe Verfahren wird im Augenblick



kada Zakupnik bude iseljavao iz prostorija Zakupodavca.

(3) Popis inventara i zatečenog stanja prostorija čini sastavni dio ovog Ugovora.

(4) Sva pokretna imovina koju Zakupnik unese u prostor ostaje vlasništvo Zakupnika, a za sve popravke i uređenja koja izvede na nepokretnoj imovini (npr. uređenje zidova, podova, stropova, izloga, pregrada, grijanja, troškova oko stavljanja objekta u funkciju i sl.) a izvede ih Zakupnik, ostaju u vlasništvu Zakupodavca, a Zakupnik ima pravo tražiti povrat uložених sredstava od Zakupodavca ukoliko Ugovor prestane temeljem odluke Zakupodavca prije isteka ugovornog razdoblja na koje je zaključen.

*Osiguranje  
vrednosti*  
(5) Zakupodavac se obvezuje o svom trošku kod prvoklasnog osiguravajućeg društva osigurati prostor od uobičajenih rizika (požar, potres, poplava i sl.).

*Bipa*  
Zakupodavac ne odgovara za štetu prčinjenu na imovini Zakupnika ukoliko je ona nastala od trećih osoba i uslijed više sile kao što je krađa, provala i oštećenja na opremi i inventaru Zakupnika.

(6) Zakupnik će opremu i uređaje koje je unio u poslovni prostor o svom trošku osigurati na punu vrijednost protiv svih rizika kojima bi ista mogla biti izložena za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora kod osiguravajućeg društva po svom izboru.

des Auszugs des Mieters aus den Räumen des Vermieters angewendet.

(3) Das Verzeichnis des Inventars und des aufgefundenen Zustands in den Räumen macht den Bestandteil dieses Vertrags aus.

(4) Alle beweglichen Sachen, die vom Mieter in den Raum hineingebracht werden, bleiben das Eigentum des Mieters, und alle Reparaturen und Einrichtungen, die vom Mieter auf dem unbeweglichen Vermögen ausgeführt werden (z.B. Einrichtung von Wänden, Böden, Decken, Schaufenstern, Trennwänden, Installation der Heizung, Kosten im Hinblick auf die Inbetriebnahme des Objekts und ähnliches), bleiben im Eigentum des Vermieters. Der Mieter ist berechtigt, die Rückzahlung von investierten Mitteln von Vermieter zu verlangen, falls der Vertrag durch den Beschluss des Vermieters endet, und zwar vor dem Ablauf des Vertragszeitraums, auf welchen der Vertrag abgeschlossen wurde.

(5) Der Vermieter verpflichtet sich, auf seine Kosten, bei der erstklassigen Versicherungsgesellschaft den Raum gegen übliche Risiken (Brand, Erdbeben, Überschwemmung und ähnliches) versichern zu lassen.

Der Vermieter haftet nicht für den Schaden, der am Vermögen des Mieters begangen wurde, falls der Schaden seitens von dritten Personen verursacht wurde und durch die höhere Gewalt entstanden ist, wie z.B. Diebstahl, Einbruch und die Beschädigungen an der Ausrüstung, sowie am Inventar des Mieters.

(6) Der Mieter wird die Ausrüstung und die Anlagen, die er in den Geschäftsraum hineingebracht hat, auf seine eigenen Kosten auf den vollen Wert gegen alle Risiken versichern lassen, welchen diese Ausrüstung und die Anlagen während der gesamten Dauer dieses Vertrags ausgesetzt werden könnten, und zwar bei der Versicherungsgesellschaft seiner Wahl.



#### Članak 8.

(1) Zakupnik je ovlašten izvršiti sve naknadne preinake poslovnog prostora nakon već prvotno dogovorenih koje se odnose na uređenje prostora vezano uz dovođenje istog u stanje opremljenosti i uređenosti prema standardima Zakupnika.

#### Članak 9.

(1) Zakupodavac je dužan Zakupniku omogućiti korištenje poslovnog prostora prema odredbama ovog Ugovora, te je u tu svrhu dužan redovito održavati poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje Zakupnikove djelatnosti i u standardu odgovarajućem originalnom izgledu zgrade.

(2) Zakupnik nema obvezu povrata prostora u originalno stanje po isteku zakupa.

#### Artikel 8

(1) Der Mieter ist ermächtigt, die nachträglichen Änderungen des Geschäftsraums nach den bereits vereinbarten Änderungen vorzunehmen, die sich auf die Einrichtung des Raums beziehen, im Zusammenhang mit der Ausstattung und Einrichtung des Raums nach den Standards des Mieters.

#### Artikel 9

(1) Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Nutzung des Geschäftsraums, in Übereinstimmung mit den Bestimmungen dieses Vertrags, zu ermöglichen. Er ist zu diesem Zweck verpflichtet, den Geschäftsraum regelmäßig im Zustand instandzuhalten, der für die Ausübung der Tätigkeit des Mieters geeignet ist, in Übereinstimmung mit den Standards, die dem originellen Aussehen des Gebäudes entsprechen.

(2) Der Mieter ist nicht verpflichtet, den Raum nach dem Ablauf der Miete in den ursprünglichen Zustand zu bringen.

### VIII/ TROŠKOVI ODRŽAVANJA I POPRAVAKA

#### Članak 10.

(1) Tijekom korištenja poslovnog prostora Zakupnik se obvezuje postupati s pažnjom dobrog gospodarstvenika na način da prostor koji je predmet ovog Ugovora čuva od bilo kakvih oštećenja.

(2) Zakupnik ne odgovara za štetu na poslovnom prostoru, opremi i uređajima, učinjenu redovnim i uobičajenim korištenjem stvari i predmeta.

### VII/ INSTANDHALTUNGS- UND REPARATURKOSTEN

#### Artikel 10

(1) Der Mieter verpflichtet sich, während der Nutzung des Geschäftsraums mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsmannes zu handeln, und zwar auf die Art und Weise, dass er den Geschäftsraum, der der Gegenstand dieses Vertrags ist, vor irgendwelchen Beschädigungen schützt.

(2) Der Mieter haftet nicht für den Schaden am Geschäftsraum, an der Ausrüstung und an den Anlagen, der durch die regelmäßige und gewöhnliche Nutzung von Sachen und Gegenständen entstanden ist.



(3) Troškove svih popravaka u poslovnom prostoru koji su nužni za njegovo tekuće održavanje (npr. soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, promijena utičnica, žarulja, lampi i slično) snosi Zakupnik, dok Zakupodavac snosi troškove investicijskog održavanja poslovnog prostora u stanju potrebnom za obavljanje poslovne djelatnosti Zakupnika odnosno održavanja koje ne predstavljaju tekuće održavanje.

(3) Der Mieter zahlt die Kosten für alle Reparaturen im Geschäftsraum, die für seine laufende Instandhaltung notwendig sind (z.B. Malerarbeiten, kleinere Reparaturen an den Installationen, Austausch von Steckdosen, Glühbirnen, Lampen und ähnliches). Der Vermieter zahlt die Kosten für die Investitionsinstandhaltung des Geschäftsraums im Zustand, der für die Ausübung der Geschäftstätigkeit des Mieters erforderlich ist, bzw. der Vermieter zahlt die Kosten für die Instandhaltung, die keine laufende Instandhaltung darstellt.

*Trošk. Vred.*  
(4) Zakupnik je dužan bez odgode, u roku 24 (dvadesetčetiri) sata obavijestiti pisanim putem Zakupodavca o potrebi izvršenja hitnih popravaka, koji u skladu s odredbama ovog članka padaju na teret Zakupodavca, te mu dati primjeren rok od 72 (sedamdesetdva) sata za njihovo izvršenje.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, unverzüglich, innerhalb der Frist von 24 (vierundzwanzig) Stunden, den Vermieter auf dem schriftlichen Weg über den Bedarf der Ausführung von dringenden Reparaturen zu benachrichtigen, die, in Übereinstimmung mit den Bestimmungen dieses Artikels, vom Vermieter gezahlt werden sollen, und ihm die angemessene Frist von 72 (zweiundsiebzig) Stunden für ihre Ausführung zu gewähren.

(5) Ukoliko Zakupodavac ne izvrši zatražene popravke u danom mu primjerenom roku, Zakupnik je ovlašten sam izvršiti potrebne popravke na teret Zakupodavca (odbijanjem tog iznosa od zakupnine ili izravnim terećenjem Zakupodavca) ili zadržati isplatu zakupnine do izvršenja popravka, bez obveze plaćanja zateznih kamata na tu zakupninu.

(5) Sollte der Vermieter nicht die geforderten Reparaturen innerhalb der angemessenen Frist vornehmen, die ihm gewährt wurde, ist der Mieter ermächtigt, allein erforderliche Reparaturen zur Last des Vermieters vorzunehmen (durch den Abzug dieses Betrags von der Miete oder durch direkte Belastung des Vermieters) oder die Auszahlung der Miete bis zur Ausführung von Reparaturen einzubehalten, ohne Pflicht der Zahlung der Verzugszinsen für diese Miete.

(6) Hitno održavanje i popravci obuhvaćaju, ali nisu ograničeni na sljedeće:

- Vendita*
1. Kvar na sustavu grijanja vode i klima uređajima;
  2. Neodgovarajući ili nepostojeći pritisak vode;
  3. Propuštanje cijevi za vodu;
  4. Začepljenost ili propuštanje odvoda;
  5. Nestanak električne struje i kvar na električnim instalacijama;
  6. Prokišnjavanje krova;
  7. Popravak krovne konstrukcije.

(6) Dringende Instandhaltung und Reparaturen umfassen folgendes, aber sie sind nicht auf folgendes eingeschränkt:

1. Ausfall am System der Heizung des Wassers, sowie Ausfall an den Klimaanlageanlagen;
2. kein entsprechender Wasserdruck oder kein vorhandener Wasserdruck;
3. Undichtheit von Wasserrohren;
4. Verstopfung oder Undichtheit der Ableitung;
5. Stromausfall und Ausfall auf den elektrischen Installationen;
6. undichtes Dach;
7. Reparatur der Dachkonstruktion.



Bipa  
(7) Ukoliko su gore navedeni popravci uzrokovani nemarnim ponašanjem Zakupnika isti je dužan snositi troškove.

Vendita  
(8) U slučaju da Zakupodavac ne izvrši hitno servisiranje i popravak u roku od 72 sata od kada je o kvaru obaviješten, ili ne izvrši servisiranje i popravak koji je potreban, iako ne i toliko hitan, u roku od 10 dana od dana kada je o kvaru obaviješten, Zakupnik može odmah izvršiti ili dati da se izvrši takvo servisiranje i popravak i zaračunati razumne troškove istoga Zakupodavcu.

(7) Sollten oben aufgeführte Reparaturen durch fahrlässiges Verhalten des Mieters verursacht werden, ist er zur Kostendeckung verpflichtet.

(8) Sollte der Vermieter nicht die dringenden Servicedienstleistungen und die Reparatur innerhalb der Frist von 72 Stunden ab dem Augenblick durchzuführen, in dem er über den Ausfall benachrichtigt wurde, oder sollte der Vermieter nicht die Servicedienstleistungen und die Reparatur, die erforderlich, aber nicht so dringend sind, innerhalb der Frist von 10 Tagen ab dem Tag, an dem er über den Ausfall benachrichtigt wurde, ausführen, darf der Mieter sofort solche Servicedienstleistungen erbringen oder den Auftrag geben, dass solche Servicedienstleistungen und die Reparatur vorgenommen werden, wobei der Mieter berechtigt ist, dem Vermieter vernünftige Kosten in Rechnung zu stellen.

#### VIII/ KORIŠTENJE ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA, DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE

##### Članak 11.

(1) Zakupnik je ovlašten koristiti se svim zajedničkim prostorijama, dijelovima i uređajima poslovne zgrade bez ograničenja, ali uz uvjet da tom uporabom ne ometa druge korisnike zgrade u mirnom korištenju istih zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja poslovne zgrade.

#### IX/ KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

##### Članak 12.

(1) Zakupodavac izjavljuje i jamči Zakupniku da će Zakupnik imati slobodan pristup zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, kao i samom poslovnom prostoru 24 (dvadeset četiri) sata dnevno svih dana u godini, te nesmetano i slobodno korištenje i uporabu poslovnog prostora te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade tijekom cjelokupnog trajanja

#### VIII/ NUTZUNG VON GEMEINSAMEN RÄUMEN, TEILEN UND ANLAGEN DES GEBÄUDES

##### Artikel 11

(1) Der Mieter ist ermächtigt, alle gemeinsamen Räume, Teile und Anlagen des Geschäftsgebäudes ohne Einschränkung zu nutzen, aber unter der Bedingung, dass er mit seiner Nutzung nicht andere Benutzer des Gebäudes in der ruhigen Nutzung von denselben gemeinsamen Räumen, Teilen und Anlagen des Geschäftsgebäudes stört.

#### IX/ NUTZUNG DES GESCHÄFTSRAUMS

##### Artikel 12

(1) Der Vermieter erklärt und garantiert dem Mieter, dass der Mieter freien Zugang zum Gebäude, in dem sich der Geschäftsraum befindet, sowie zum Geschäftsraum selbst, und zwar 24 (vierundzwanzig) Stunden täglich, alle Tage im Jahr haben wird, sowie dass er den Geschäftsraum, sowie die gemeinsamen Teile und Anlagen des



zakupa.

(2) Zakupodavac je suglasan da Zakupnik može objekt zakupa koristiti svakim danom od 0-24 sata za svoje potrebe.

(3) U slučaju ometanja Zakupnika u slobodnom korištenju poslovnog prostora od strana Zakupodavca, Zakupodavac je dužan za svaki pojedini slučaj povrede ugovorne obveze iz st. 1. i 2. ovog članka, tj. za svako smetanje u korištenju poslovnog prostora u roku od 8 (osam) dana od učinjene povrede isplatiti Zakupniku cjelokupnu štetu u visini prosječnog dnevnog prometa u prethodna 3 (tri) mjeseca po danu ometanja.

(4) Kod uređenja, opremanja i korištenja ugovornog prostora, Zakupnik se obvezuje primjenjivati propise o zaštiti na radu i protupožarnoj zaštiti te provoditi potrebne mjere i postupke za čuvanje i zaštitu cjelokupne imovine.

(5) Zakupodavac potpisom ovog Ugovora potvrđuje da će za prostor koji je predmet zakupa biti ishođene sve potrebne dozvole i druga dokumentacija (građevinska dozvola, uporabna dozvola, i dr.) potrebne prema pozitivnim propisima za ishođenje isprava za zakonito korištenje prostora koji je predmet zakupa.

## XI/ PODZAKUP

### Članak 13.

*Podzakup*  
(1) Zakupnik ima pravo davati poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u podzakup, ali o tome mora izvijestiti Zakupodavca pismenim putem najkasnije jedan mjesec unaprijed.

Gebäudes während der gesamten Dauer der Miete ungehindert und frei nutzen wird.

(2) Der Vermieter ist damit einverstanden, dass der Mieter das Mietobjekt jeden Tag von 0-24 Uhr (von Null bis vierundzwanzig Uhr) für seinen Bedarf nutzen darf.

(3) Der Vermieter ist verpflichtet, im Falle der Störung des Mieters bei der freien Nutzung des Geschäftsraums seitens des Vermieters für jeden einzelnen Fall der Verletzung der Vertragspflicht aus dem Absatz 1 und 2 dieses Artikels, bzw. für jede Störung in der Nutzung des Geschäftsraums, innerhalb der Frist von 8 (acht) Tagen ab dem Tag der begangenen Verletzung, dem Mieter den gesamten Schaden in Höhe des durchschnittlichen Tagesumsatzes in den vorigen 3 (drei) Monaten pro Störungstag zu ersetzen.

(4) Der Mieter verpflichtet sich, bei der Einrichtung, Ausstattung und der Nutzung des Geschäftsraums die Vorschriften über den Arbeits- und Brandschutz anzuwenden, sowie die erforderlichen Maßnahmen und Verfahren zur Bewahrung und den Schutz des gesamten Vermögens durchzuführen.

(5) Durch die Unterzeichnung dieses Vertrags bestätigt der Vermieter, dass für den Raum, der der Mietgegenstand ist, alle erforderlichen Genehmigungen und sonstige Unterlagen (Baugenehmigung, Nutzungsgenehmigung usw.) erwirkt werden, die, in Übereinstimmung mit den positiven Vorschriften für die Erwirkung von Urkunden für die gesetzliche Nutzung des Raums, der der Mietgegenstand ist, erforderlich sind.

## XI/ UNTERMIETE

### Artikel 13

(1) Der Mieter ist verpflichtet, den Geschäftsraum oder einen Teil des Geschäftsraums zu untermieten, aber er muss darüber den Vermieter auf dem schriftlichen Weg, spätestens einen Monat im voraus, benachrichtigen.



## XII/ OTKAZ UGOVORA

### Članak 14.

(1) Ovaj Ugovor sklapa se na rok od 10 (deset) godina, sa mogućnošću produženja na narednih 5 (pet) godina uz suglasnost ugovornih strana.

(2) Utvrđuje se da Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor samo ako poslije pisane Zakupodavčeve opomene Zakupnik:

1 - koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatnu štetu, koristeći ga bez dužne pažnje,

2 - u roku od trideset (30) dana od priopćenja pisane opomene ne plati dospjelu zakupninu i troškove za dva (2) uzastopna mjeseca.

(3) U slučaju neosnovanog otkaza od strane Zakupodavca, Zakupnik ima pravo na nadoknadu svih investicijskih ulaganja u predmetni prostor u roku 30 dana do dana slanja otkaza Ugovora od strane Zakupodavca.

(4) Pod investicijskim ulaganjem podrazumijeva se sve što Zakupnik ne može iznijeti iz prostora, a da se time ne oštećuje predmetni prostor.

(5) Visina investicijskih ulaganja u predmetni prostor utvrditi će se na osnovu količina stvarno izvedenih radova evidentiranih upisom u građevinsku knjigu, građevinskim dnevnikom, zapisnikom o izvedenim radovima i zapisnikom o okončanom obračunu, a sve ovjereno od strane stručnog nadzornog inženjera.

(6) Ugovorne strane ugovaraju otkazni rok od šest (6) mjeseci.

## XII/ VERTRAGSKÜNDIGUNG

### Artikel 14

(1) Dieser Vertrag wird auf die Frist von 10 (zehn) Jahren abgeschlossen, mit der Möglichkeit der Vertragsverlängerung um die weiteren 5 (fünf) Jahre, mit der Zustimmung der Vertragsparteien.

(2) Es wird festgestellt, dass der Vermieter diesen Vertrag auflösen darf, falls der Mieter auch nach der schriftlichen Mahnung des Vermieters:

-den Geschäftsraum entgegen dem Vertrag nutzt oder dem Geschäftsraum erheblichen Schaden zufügt, indem er ihn ohne gehörige Sorgfalt nutzt,

-innerhalb der Frist von 30 (dreißig) Tagen ab dem Tag der schriftlichen Mahnung keine fällige Miete und die Kosten für zwei (2) nacheinanderfolgende Monate zahlt.

(3) Der Mieter ist berechtigt, im Falle der unbegründeten Kündigung seitens des Vermieters, zum Ersatz von allen Investitionen in den gegenständlichen Raum, und zwar innerhalb der Frist von 30 Tagen bis zum Tag der Sendung der Vertragskündigung seitens des Vermieters.

(4) Unter der Investition wird alles verstanden, was der Mieter aus dem Raum nicht wegtragen kann, ohne dass damit der gegenständliche Raum beschädigt wird.

(5) Die Höhe von Investitionen in den gegenständlichen Raum wird aufgrund von Mengen für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten festgestellt, die durch die Eintragung ins Bautagebuch, Bauausführungsbuch, mit dem Protokoll über die ausgeführten Arbeiten, sowie mit dem Protokoll über die Endabrechnung aufgezeichnet wurden. All dies wird seitens des Fachaufsichtingenieurs beglaubigt.

(6) Die Vertragsparteien vereinbaren die Kündigungsfrist von sechs (6) Monaten.

otkazni  
rok

11



7) Otkaz se može dati svakog prvog ili petnaestog dana u mjesecu.

(8) Otkaz se podnosi u pisanom obliku i dostavlja poštom - preporučeno. Za vrijeme trajanja otkaznog roka, Zakupnik je obavezan plaćati zakupninu i ostale troškove utvrđene ovim Ugovorom Zakupodavcu.

(9) U slučaju da Zakupnik otkáže ovaj Ugovor prije isteka ugovorenog roka zakupa, dužan je o tome pismeno obavijestiti Zakupodavca najkasnije 6 (šest) mjeseci unaprijed.

(10) Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj Ugovor u slučajevima:

- kršenja ovog Ugovora koji su opisani u čl.2 st.4 i st.8, kao i u slučaju iz st.11 istog članka, gdje ima kumulativno pravo raskida Ugovora i zahtjevanja ugovorne kazne;
- ukoliko Zakupodavac ne izvrši primopredaju poslovnog prostora u roku iz čl.7 st.1 ovog Ugovora;
- ukoliko Zakupodavac ne osigura poslovni prostor u uvjetima i rokovima iz čl.7 ovog Ugovora;
- ukoliko Zakupniku, Podzakupniku, njegovim kupcima ili dobavljačima i općenito trećim osobama, bude onemogućen koji od prilaza ka ili od poslovnog prostora, osim ako ograničavanje ulaza i izlaza ne uslijedi usred više sile ili objektivnih razloga za koje ne odgovara Zakupodavac;
- ukoliko nad Zakupodavcem bude otvoren stečajni ili likvidacijski postupak, ili ukoliko nekretnina koja je predmet zakupa postane dijelom ovršnog postupka kada se primjenjuju odredbe čl.16 st.3 ovog Ugovora;

(7) Der Vertrag kann am jeden ersten oder fünfzehnten Tag im Monat gekündigt werden.

(8) Die Kündigung wird in schriftlicher Form vorgelegt und per Einschreiben zugestellt. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter während der Dauer der Kündigungsfrist die Miete und sonstige Kosten zu zahlen, die in diesem Vertrag festgelegt wurden.

(9) Sollte der Mieter diesen Vertrag vor dem Ablauf der vereinbarten Dauer der Miete kündigen, ist er verpflichtet, darüber den Vermieter auf dem schriftlichen Weg spätestens 6 (sechs) Monate im voraus zu benachrichtigen.

(10) Der Mieter ist berechtigt, diesen Vertrag in folgenden Fällen aufzulösen:

- Verstoß gegen die Bestimmungen dieses Vertrags, die im Artikel 2, Absatz 4 und Absatz 8 beschrieben wurden, sowie im Fall aus dem Absatz 11 desselben Artikels, wo der Mieter das kummulative Recht auf die Vertragsauflösung, sowie auf das Verlangen der Vertragsstrafe hat;
- falls der Vermieter keine Übergabe des Geschäftsraums innerhalb der Frist aus dem Artikel 7, Absatz 1 dieses Vertrags vornimmt;
- falls der Vermieter den Geschäftsraum innerhalb der Fristen und unter der Bedingungen sicherstellt, die im Artikel 7 dieses Vertrags festgelegt wurden;
- falls dem Mieter, Untermieter, seinen Kunden oder Lieferanten und allgemein dritten Personen irgendeiner von den Zugängen zum Geschäftsraum oder aus dem Geschäftsraum unmöglich gemacht wird, außer wenn die Einschränkung von Eingängen und Ausgängen nicht infolge der höheren Gewalt oder der objektiven Gründe erfolgt, für die der Vermieter nicht verantwortlich ist;
- sollte über den Vermieter das Konkurs- oder Liquidationsverfahren eröffnet werden, oder falls die Immobilie, die der Gegenstand der Miete ist, ein Teil des Vollstreckungsverfahrens wird, wenn die Bestimmungen des Artikels 16,



- u svim drugim slučajevima u kojima će, odgovornošću Zakupodavca biti onemogućeno ili znatno otežano poslovanje Zakupnika ili Podzakupnika
- Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i u drugim slučajevima u kojima bi mu poslovanje u navedenom poslovnom prostoru bilo otežano do mjere u kojem bi postalo nerentabilno, tegobno i neisplativo.

Absatz 3 dieses Vertrags angewendet werden;

- in allen anderen Fällen, in welchen, durch die Verantwortung des Vermieters, die Geschäftstätigkeit des Mieters oder Unvermieters unmöglich gemacht oder erheblich erschwert wird
- der Mieter ist berechtigt, diesen Vertrag auch in anderen Fällen aufzulösen, in welchen seine Geschäftstätigkeit im aufgeführten Raum derart erschwert wäre, dass sie unrentabel, mühsam und nicht lohnend wäre.

Raskid  
nakon  
5  
god.

(11) Zakupnik se odriče prava na raskid Ugovora prije isteka 5 (pet) godine trajanja zakupa, te nakon isteka tog roka Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj Ugovor i u drugim slučajevima u kojem bi mu poslovanje u navedenom poslovnom prostoru bilo otežano do mjere u kojem bi postalo nerentabilno, tegobno i neisplativo.

(11) Der Mieter verzichtet auf das Recht auf die Vertragsauflösung vor dem Ablauf von 5 (fünf) Jahren der Mietdauer. Der Mieter ist berechtigt, diesen Vertrag nach Ablauf dieser Frist auch in anderen Fällen aufzulösen, in welchen ihm die Geschäftstätigkeit im aufgeführten Geschäftsraum im Maß erschwert wäre, in dem sie nicht rentabel, mühsam und nicht gewinnbringend wäre.

#### Članak 15.

#### Artikel 15

(1) Ugovorne strane suglasne su da je Zakupnik u slučaju otkaza ovog Ugovora, bez obzira na razloge tog otkaza, ovlašten odnijeti svu opremu koju je ugradio u poslovni prostor i druge pokretnine koje su njegovo isključivo vlasništvo ili koje je Zakupnik iznajmio od neke druge osobe, uz pažnju potrebnu da bi se spriječila oštećenja na poslovnom prostoru.

(1) Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass der Vermieter, im Falle der Kündigung dieses Vertrags, ohne Rücksicht auf die Gründe für diese Kündigung, ermächtigt ist, die gesamte Ausrüstung, die er in den Geschäftsraum eingebaut hat, sowie andere bewegliche Sachen, die sein ausschließliches Eigentum sind, oder die der Mieter von einer anderen Person gemietet hat, wegzutragen, mit der Sorgfalt, die erforderlich ist, um die Beschädigungen des Geschäftsraums zu verhindern.

(2) Prilikom isteka ili otkaza Ugovora ugovorne strane utvrdit će postojeće stanje inventara poslovnog prostora što će zapisnički konstatirati prilikom izlazne primopredaje.

(2) Bei dem Ablauf oder der Kündigung des Vertrags werden die Vertragsparteien den bestehenden Zustand des Inventars des Geschäftsraums festlegen, was von ihnen im Protokoll während der Ausgangsübergabe festgelegt wird.

#### XII/ ODUSTATNINA

#### XII/ REUGELD

#### Članak 16.

#### Artikel 16



(1) Ugovorne strane potpisom ovog Ugovora iskazuje namjeru da ugovorni odnos traje do isteka Ugovora i da isti bude produžen, time da se Ugovor ne može neopravdano otkazati ili raskinuti.

Otkaz  
ugov.  
oduzet  
poslance

(2) Ugovorne strane su sporazumne da ako Zakupodavac jednostrano otkáže ili raskine Ugovor, bez krivnje Zakupnika, odnosno u slučajevima koji nisu taksativno navedeni u članku 14. ovog Ugovora ili predviđeni Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora, Zakupodavac je dužan Zakupniku na ime odustatnine platiti iznos od 1.000.000,00 (milijun) kuna, uz poštivanje otkaznog roka od 6 (šest) mjeseci te Zakupniku izvršiti povrat vrijednosti svih investicijskih ulaganja u predmetni prostor.

Oduzet  
a Steć  
zak.

(3) Ugovorne strane čine nespornim da se odredbe o plaćanju ugovorene odustatnine primjenjuju i u situacijama iz članka 117. st. 4. i 118. Stečajnog zakona, u kojem se slučaju stečajni upravitelj u ime stečajnog dužnika, odnosno treći kojem je stečajni upravitelj otuđio nekretninu, obvezuju platiti Zakupniku ugovorenu odustatinu u iznosu od 1.000.000,00 (milijun) kn i izvršiti povrat vrijednosti svih investicijskih ulaganja u predmetni prostor.

### **XIII/ PRIJENOS PRAVA I OBEZA IZ OVOG UGOVORA**

#### **Članak 17.**

(1) U slučaju promjene osobe ili pravnog statusa ugovornih strana, prava i obveze iz ovog Ugovora prelaze na novu osobu ugovorne strane odnosno na pravnog sljednika ugovorne strane.

(1) Die Vertragsparteien zeigen durch die Unterzeichnung dieses Vertrags die Absicht, dass das Vertragsverhältnis bis zum Ablauf des Vertrags dauert, und dass es verlängert wird, wobei der Vertrag nicht unberechtigt gekündigt oder aufgelöst sein darf.

(2) Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass der Vermieter verpflichtet ist, falls er den Vertrag einseitig, ohne die Schuld des Mieters, kündigt oder auflöst, bzw. in den Fällen, die nicht taxativ im Artikel 14 dieses Vertrags aufgeführt wurden oder die mit dem Gesetz über die Miete und den Verkauf des Geschäftsraums nicht vorgesehen sind, dem Mieter aufgrund des Reugelds den Betrag in Höhe von 1.000.000,00 (eine Million) HRK zu zahlen, unter der Berücksichtigung der Kündigungsfrist von 6 (sechs) Monaten, sowie dem Mieter den Wert von allen Investitionen in den gegenständlichen Raum zurückzuerstatten.

(3) Die Vertragsparteien machen es unumstritten, dass die Bestimmungen über die Zahlung des vereinbarten Reugelds auch in den Situationen aus dem Artikel 117, Absatz 4 und 118 des Konkursgesetzes angewendet werden. In diesem Fall verpflichtet sich der Konkursverwalter im Namen des Konkursschuldners, bzw. dritte Person, welcher vom Konkursverwalter die Immobilie veräußert wurde, dem Mieter das vereinbarte Reugeld in Höhe von 1.000.000,00 (eine Million) HRK zu zahlen, sowie die Rückerstattung von allen Investitionen in den gegenständlichen Raum vorzunehmen.

### **XIII/ ÜBERTRAGUNG VON RECHTEN UND PFLICHTEN AUS DIESEM VERTRAG**

#### **Artikel 17**

(1) Im Falle der Änderung der Person oder des Rechtsstatus von Vertragsparteien gehen die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die neue Person der Vertragspartei, bzw. auf den Rechtsnachfolger der Vertragspartei über.

+



Prodaja  
posl.  
prist.

(2) U slučaju prodaje poslovnog prostora trećoj osobi Zakupodavac se obvezuje u ugovor o prodaji sa trećim unijeti klauzulu prema kojoj ovaj Ugovor i sva prava Zakupnika iz ovog Ugovora ostaju na snazi i neizmijenjeni do isteka roka zakupa, te da je ta treća osoba dužna u cijelosti poštivati sva prava i obveze iz ovog Ugovora koja su na nju kao novog Zakupodavca prešla uslijed kupnje poslovnog prostora.

(3) Sva prava i obveze iz ovog ugovora Zakupnik može prenijeti na pravnu osobu koju osnuje u Hrvatskoj.

#### XIV/ PRIJEPISKA UGOVORNIH STRANA

##### Članak 18.

(1) Sva prijepiska između Zakupodavca i Zakupnika bit će u pisanom obliku.

(2) Osobe ovlaštene za prijepisku biti će:

- za Zakupodavca: gosp. Petar Šola
- za Zakupnika: gosp. Pero Davidović

(3) Sva prijepiska koja će se odvijati između stranaka mora biti u pismenoj formi i isporučena osobno, preporučenom poštom, e-poštom ili telefaksom.

(4) Zakupodavac navodi svoje relevantne podatke za poštansku adresu,

Adresa :

10 000 Zagreb

Tel: +385/(0)98 39 188 6, fax, e-mail:  
petarsola75@gmail.com

(5) Zakupnik navodi svoje relevantne podatke za poštansku adresu, e-poštu i

(2) Im Falle des Verkaufs des Geschäftsraums an dritte Person verpflichtet sich der Vermieter in den Vertrag über den Verkauf mit der dritten Person die Klausel einzutragen, nach welcher dieser Vertrag und alle Rechte des Mieters aus diesem Vertrag in Kraft und unverändert bis zum Ablauf der Frist für die Miete bleiben, sowie dass diese dritte Person verpflichtet ist, vollständig auf alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu achten, die auf sie, als neuen Vermieter, infolge des Kaufs des Geschäftsraums übertragen wurden.

(3) Der Mieter darf alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die juristische Person, die von ihm in der Republik Kroatien gegründet wird, übertragen.

#### XIV/ SCHRIFTVERKEHR DER VERTRAGSPARTEIEN

##### Artikel 18

(1) Der gesamte Schriftverkehr zwischen dem Vermieter und Mieter wird in schriftlicher Form sein.

(2) Personen, die zum Schriftverkehr ermächtigt sind, sind wie folgt:

- für den Vermieter: Herr Petar Šola
- für den Mieter: Herr Pero Davidović

(3) Der gesamte Schriftverkehr, der zwischen den Vertragsparteien abgewickelt wird, muss in schriftlicher Form sein. Diese Korrespondenz muss persönlich, per Einschreiben, e-mail oder per Telefax geliefert werden.

(4) Der Vermieter führt seine relevanten Angaben für die Postanschrift auf:

Anschrift:

10 000 Zagreb

Telefon: +385/(0)98 39 188 6, Telefax, e-mail  
Petarsola75@gmail.com

(5) Der Vermieter führt seine relevanten Angaben für die Postanschrift, e-Post und Vorstandsbüro auf:

h

+



Bipa d.o.o.

Ured uprave – Odjel ekspanzije  
N/r Gosp. Pero Davidović  
Jadranska avenija 2  
10 020 Zagreb  
Tel : 01/ 6502 640  
Fax : 01/ 6536 515  
Mob : 091/ 6502 640  
Mail : p.davidovic@bipa.hr

Bipa d.o.o.

Vorstandsbüro-Expansionsabteilung  
z.H. Herrn Pero Davidović  
Jadranska avenija 2  
10020 Zagreb  
Tel.: 01/6502 640  
Telefax: 01/6536 515  
Mobil: 091/6502 640  
E-mail: p.davidovic@bipa.hr

(6) Svaka obavijest isporučena na gore navedeni način važeća je na dan isporuke iste, osim za preporučenu poštu za koju će se smatrati da je dostavljena u roku od 3 (tri) radna dana od dana odašiljanja.

(6) Jede Mitteilung, die auf oben aufgeführte Art und Weise zugestellt wurde, gilt am Tag der Sendung der Mitteilung als zugestellt, außer für die Post, die per Einschreiben zugestellt wurde, und für die gehalten wird, dass sie innerhalb der Frist von 3 (drei) Arbeitstagen ab dem Tag der Sendung geliefert wurde.

#### XVI/ PRIMJENA PRAVA I RJEŠAVANJE SPOROVA

##### Članak 20.

(1) Na odnose ugovornih stranaka iz ovog Ugovora primjenjuje se pravo Republike Hrvatske.

(2) Za slučaj spora iz ovog Ugovora, nadležan za suđenje bit će stvarno nadležan sud u Zagrebu.

#### XVI/ ANWENDUNG DES RECHTS UND SCHLICHTUNG VON STREITFÄLLEN

##### Artikel 20

(1) Auf die Verhältnisse der Vertragsparteien aus diesem Vertrag wird das Recht der Republik Kroatien angewendet.

(2) Im Falle des Streitfalls aus diesem Vertrag wird für die Gerichtsverhandlung das tatsächlich zuständige Gericht in Zagreb zuständig sein.

#### XVI/ DJELOMIČNA NEVALJANOST UGOVORA

##### Članak 21.

(1) Ukoliko bi neka odredba ovog Ugovora postala nevaljana zbog suprotnosti pravim propisima, koji bi mogli postati obvezujući nakon sklapanja ovog Ugovora, ta okolnost neće imati utjecaja na valjanost Ugovora u cjelini.

(2) U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, nevaljana odredba zamijenit će se valjanom, pri čemu će ugovorne strane nastojati, koliko to eventualni budući propis

#### XVI/ TEILWEISE UNGÜLTIGKEIT DES VERTRAGS

##### Artikel 21

(1) Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrags ungültig sein, wegen des Gegensatzes zu den Rechtsvorschriften, die nach dem Abschluss dieses Vertrags verbindlich werden könnten, wird dieser Umstand nicht den gesamten Vertrag beeinflussen.

(2) Im Falle aus dem vorigen Absatz dieses Artikels wird die ungültige Bestimmung durch die gültige Bestimmung ersetzt, wobei die Vertragsparteien sich bemühen werden, im



bude omogućavao, održati smisao i cilj zamijenjene odredbe.

Maß, in dem dies eventuelle zukünftige Vorschrift ermöglichen wird, den Sinn und das Ziel der ausgetauschten Bestimmung aufrechtzuerhalten.

## XVII/ VIŠA SILA

### Članak 22.

(1) Ukoliko nastupi događaj više sile, koji sprječava ugovorne strane u ispunjavanju njihovih, ovim Ugovorom preuzetih obveza, a koji je prilikom sklapanja Ugovora bio nepredvidiv i neovisan od volje ugovornih stranaka (rat, prirodne nepogode i sl.), ugovorne strane oslobađaju se svojih obveza dok taj događaj traje.

## XVII/ HÖHERE GEWALT

### Artikel 22

(1) Sollte das Ereignis der höheren Gewalt eintreten, das die Vertragsparteien an der Erfüllung von ihren Pflichten hindert, die mit diesem Vertrag übernommen wurden, und welches bei dem Abschluss des Vertrags unvorhersehbar und vom Willen der Vertragsparteien unabhängig war (Krieg, Elementarereignis und ähnliches) werden die Vertragsparteien von ihren Pflichten entbunden, solange dieses Ereignis dauert.

## XVIII/ ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 23.

(1) U znak prihvata ovog Ugovora i razumijevanja njegovih odredaba, ovlaštene osobe ugovornih strana ga vlastoručno potpisuju.

(2) Ovaj Ugovor stupa na snagu na dan potpisivanja.

## XVIII/ SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Artikel 23

(1) Die ermächtigten Vertreter der Vertragsparteien unterzeichnen diesen Vertrag eigenhändig, im Zeichen der Annahme dieses Vertrags und des Verständnisses seiner Bestimmungen.

(2) Dieser Vertrag tritt in Kraft am Unterzeichnungstag.

## XIX/ PRIMJERC I UGOVORA

### Članak 24.

(1) Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) izvornika i 3 (tri) ovjerene preslike, stranke izvornike potpisuju i svoje potpise ovjeravaju kod javnog bilježnika.

(2) 1 (jedan) izvornik zadržava javni bilježnik, 1 (jedan) izvornik i 1 (jednu) ovjerenu presliku preuzima Zakupnik, a 2 (dvije) ovjerene preslike preuzima Zakupodavac.

## XIX/ VERTRAGSAUSFERTIGUNGEN

### Artikel 24

(1) Dieser Vertrag wurde in 2 (zwei) gleichwertigen Ausfertigungen und 3 (drei) beglaubigten Kopien verfasst. Die Vertragsparteien unterzeichnen die Originale und hinterlegen ihre Unterschriften bei dem öffentlichen Notar.

(2) Der öffentliche Notar behält 1 (ein) Original, der Mieter übernimmt 1 (ein) Original und 1 (eine) beglaubigte Kopie, und der Vermieter übernimmt 2 (zwei) beglaubigte Kopien.



ZAKUPODAVAC



**VENDITA** d.o.o.  
za savjetovanje i upravljanje  
SESVETE Primorska 5

ZAKUPNIK


  
**BIPA** d.o.o.<sup>5</sup>  
za trgovinu  
ZAGREB - Jadranska av. 2

VERMIETER



**VENDITA** d.o.o.  
za savjetovanje i upravljanje  
SESVETE Primorska 5

MIETER

  
**BIPA** d.o.o.<sup>5</sup>  
za trgovinu  
ZAGREB - Jadranska av. 2

