

PRAVILA KOJA UREĐUJU

**VIŠENAMJENSKI CENTAR
„TOWER CENTER RIJEKA“**

SVEZAK 1: PRAVILNIK O MEĐUVLASNIČKIM ODNOSIMA

SVEZAK 2: PRAVILNIK O UPRAVLJANJU

PRAVILNIK O MEĐUVLASNIČKIM ODNOSIMA VIŠENAMJENSKOG CENTRA “TOWER CENTER RIJEKA”	5
UVOD – ZAJEDNIČKE ODREBE	5
ČLANAK 1. – OPIS NEKRETNINE	6
ČLANAK 2. – OZNAČAVANJE POSLOVNIH PROSTORA	6
ČLANAK 3. - ISKLJUČIVO VLASNIŠTVO I ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO	7
ČLANAK 4. – ISKLJUČIVA PRAVA I SLUŽNOSTI	8
ČLANAK 5. – UPRAVLJANJE TRGOVAČKIM CENTROM I NJEGOVO VOĐENJE	9
ČLANAK 6. – REKLAMNE OZNAKE	10
ČLANAK 7. – UPOTREBA TRGOVA I GALERIJA (MALL)	10
ČLANAK 8. – PARKIRALIŠTA I VANJSKE POVRŠINE	11
ČLANAK 9. – POMOĆNI HODNICI, PROLAZI U SLUČAJU NUŽDE	12
ČLANAK 10. – OBAVLJANJE RADOVA NA ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA	13
ČLANAK 11. – ODRŽAVANJE, PREGLED I OBAVLJANJE RADOVA U PROSTORIJAMA U ISKLJUČIVOM VLASNIŠTVU	13
ČLANAK 12. – OSIGURANJE CENTRA	13
ČLANAK 13. – UDJELI SUDJELOVANJA U ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA	14
ČLANAK 14. – TROŠKOVI IZVANREDNE UPRAVE	14
ČLANAK 15. – TROŠKOVI REDOVNE UPRAVE	15
ČLANAK 16. – TROŠKOVI ZA POPRAVAK I NAKNADU ŠTETA USLIJED KVARA ILI ZAČEPLJENJA CIJEVI I SLIČNIH INSTALACIJA	16
ČLANAK 17. – VOĐENJE TRGOVAČKOG CENTRA	16
ČLANAK 18. – SKUPŠTINA UPRAVLJAČKOG DRUŠTVA	17
ČLANAK 19. – IMENOVANJE PREDSEDNIKA SKUPŠTINE	17
ČLANAK 20. – VAŽENJE SKUPŠTINE I SUDJELOVANJE NA SKUPŠTINI	18
ČLANAK 21. – BILANCA I PLAN POSLOVANJA	18
ČLANAK 22. – DOPRINOSI I GARANCIJE PLAĆANJA	18
ČLANAK 23. – ZAKLJUČENJE POSLOVNE GODINE	19
ČLANAK 24. – OBVEZE, PRIOPĆENJA I ZABRANE	19
ČLANAK 25. – POVREDE I KAZNE	20
ČLANAK 26. - PRIGOVORI	20
ČLANAK 27. – POČETNO RAZDOBLJE	20
ČLANAK 28. – POŠTIVANJE PRAVILNIKA	21
ČLANAK 29. – DRUŠTVO PROMICATELJ	21
ČLANAK 30. – PONOVDNA KOMERCIJALIZACIJA	21
ČLANAK 31. – POSEBNE ODREDBE	22
ČLANAK 32. – MJERODAVNO PRAVO	22
PRAVILNIK O UPRAVLJANJU VIŠENAMJENSKOG CENTRA “TOWER CENTER RIJEKA”	24
POLAZNE OSNOVE	24
ČLANAK 1. – PRAVA I OBVEZE KORISNIKA CENTRA	25
ČLANAK 2. – TEHNIČKA STRANA UPRAVLJANJA	26
ČLANAK 3. – REKLAMNE PLOČE I DODACI	27
ČLANAK 4. – NAČIN KORIŠTENJA TRGOVA I GALERIJA (MALL), ZAJEDNIČKIH I VLASTITIH PARKIRALIŠTA I POSLOVNIH PROSTORA	28
ČLANAK 5. – UPOTREBA POMOĆNIH HODNIKA, TERETNIH DIZALA, STEPENICA I PROLAZA U SLUČAJU NUŽDE	29
ČLANAK 6. – OBAVLJANJE RADOVA U ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA	30
ČLANAK 7. – PODJELA TROŠKOVA	30

ČLANAK 8. – TROŠKOVI KLIMATIZACIJE	31
ČLANAK 9. – TROŠKOVI REDOVNOG UPRAVLJANJA (TABLICA 3).....	32
ČLANAK 10. – REKLAMIRANJE I PROMIDŽBENA DOGAĐANJA.....	32
ČLANAK 11. – KALENDAR I RADNO VRIJEME CENTRA.....	32
ČLANAK 12. – OSOBLJE I ZAŠTITARSKA SLUŽBA	33
ČLANAK 13. – OBVEZA OBAVLJANJA ODREĐENE TRGOVAČKE DJELATNOSTI I PROMJENA NAMJENE POSLOVNOG PROSTORA	34
ČLANAK 14. – TROŠKOVI UPRAVLJANJA, OGLAŠAVANJA I PROMICANJA. JAMSTVA PLAĆANJA.	35
ČLANAK 15. – KAZNE ZBOG POVREDA PRAVILNIKA I U SLUČAJU KAŠNJENJA U PLAĆANJU TROŠKOVA.....	36
ČLANAK 16. – VOĐENJE POSLOVA I ZASTUPANJE UPRAVLJAČKOG DRUŠTVA.	38
ČLANAK 17. – SJEDIŠTE SUVLASNIKA I KORISNIKA	38
ČLANAK 18. – NAKNADA ZA USLUGE UPRAVLJAČKOG DRUŠTVA	38
ČLANAK 19. – REGULIRANJE ZAJEDNIČKIH USLUGA.....	39
ČLANAK 20. – AKTI I ISPRAVE VEZANI UZ UPRAVLJANJE CENTROM KOJE VODI UPRAVLJAČKO DRUŠTVO	39
ČLANAK 21. – KORIŠTENJE SREDSTAVA IZ FONDA	40
ČLANAK 22. – FOND PRIČUVE	40
ČLANAK 23. – ZAKLJUČENJE POSLOVNE GODINE I ISPLATA TROŠKOVA IZVANREDNOG UPRAVLJANJA	40
ČLANAK 24. – ODLUČIVANJE NA SKUPŠTINI	41
ČLANAK 25. – OBVEZA POŠTIVANJA SKUPŠTINSKIH ODLUKA	41
ČLANAK 26. – PONOVDNA KOMERCIJALIZACIJA	41
ČLANAK 28. – MJERODAVNO PRAVO	42
UVOD	43
A – INSTALACIJE I OPREMA	43
B – ORGANIZACIJA TRGOVAČKOG PLANA I USLUGA. PRAVO NA PREMJEŠTANJE DJELATNOSTI U CENTRU.	43
C – OTVARANJE I UHODAVANJE TRGOVAČKOG CENTRA	44
D – NAČIN RASPODJELE TROŠKOVA	44
E - ZATVORENA POSLOVNA JEDINICA U OTVORENOJ ZONI	45
F – ZAVRŠNE ODREDBE	46
PRIVITAK	48
ČLANAK 1. - NAČIN RASPODJELE TROŠKOVA.....	48

SVEZAK PRVI

PRAVILNIK O MEĐUVLASNIČKIM ODNOSIMA

VIŠENAMJENSKOG CENTRA

„TOWER CENTER RIJEKA“

PRAVILNIK O MEĐUVLASNIČKIM ODNOSIMA VIŠENAMJENSKOG CENTRA “TOWER CENTER RIJEKA”

UVOD – ZAJEDNIČKE ODREBE

Ovaj se Pravilnik odnosi na cjelokupni objekt koji se sastoji od Trgovačkog višenamjenskog centra TOWER CENTER RIJEKA (u daljnjem tekstu: Centar), tj. na sve poslovne prostore u isključivom vlasništvu, na zajedničke dijelove i na sve dijelove obuhvaćene ogradom Centra, uz isključenje Uredsko – stambenog tornja i parkirališta na koti +35,00 označenih kao parkirališta J.

Pravilnik o međuvlasničkim odnosima obvezuje sve suvlasnike na pridržavanje svih odredbi ovog Pravilnika bez iznimaka. Sastavnim dijelom ovog Pravilnika smatra se i Pravilnik o upravljanju, Tablice koji se nalaze u privitku te Osnovnog međuvlasničkog ugovora Zgrade.

Ovaj Pravilnik o međuvlasničkim odnosima i priloženi Pravilnik o upravljanju koncipirani su u svijetlu posebnog korištenja suvlasničke stvari - Zgrade, koja je, u stvari, poduzeće koje se sastoji od mnogobrojnih organizacijskih jedinica koje, kroz trgovačku ponudu i usluge, pružaju niz pozitivnih sinergijskih efekata dostatnih za djelovanje organizacijske djelatnosti u Centru. U slučaju prodaje, korištenja, uporabe, zakupa ili najma poslovnog prostora u njihovom vlasništvu, Suvlasnici su obvezni izričito se opozvati na ovaj Pravilnik, na priloženi Pravilnik o upravljanju i na priložene Tablice. Ti su Pravilnici i Tablice obvezni i za pravne slijednike Suvlasnika. Na isti su način obvezujuća isključiva prava koja je Promicatelj dao ili će dati jednom ili više Korisnika, uz jedinu obvezu da se o njima obavijeste Suvlasnici.

U slučaju da Suvlasnici ustupe na korištenje, u zakup ili prodaju svoj poslovni prostor, obvezni su proslijediti svojim pravnim slijednicima ove Pravilnike o međuvlasničkim odnosima i upravljanju i ishoditi njihov pismeni prihvrat, uključujući i njihove privitke, koji zajedno čine osnovna pravila za sve Suvlasnike i Korisnike.

Početni vlasnik Trgovačkog višenamjenskog centra Tower Center Rijeka je trgovačko društvo Policentro Rijeka d.o.o. (u daljnjem tekstu: Prvi vlasnik), dok je djelatnost promicanja u nadležnosti trgovačkog društva Policentro Management, d.o.o. (u daljnjem tekstu: Promicatelj). Temeljem ovlaštenja Prvog vlasnika, Promicatelj je odgovoran za cjelokupnu organizaciju Centra i za sastavljanje propisa potrebnih za njegov rad, među kojima su i Pravilnik o međuvlasničkim odnosima i Pravilnik o upravljanju, koje su dužni prihvatiti svi Suvlasnici. Upravljanje višenamjenskim centrom TOWER CENTER RIJEKA povjereno je društvu TOWER CENTER RIJEKA d.o.o. (u daljnjem tekstu: Upravljačko društvo).

Korisnici koji nisu vlasnici poslovnih prostora obvezni su prihvatiti sve što je propisano Pravilnikom o upravljanju prilikom zaključenja ugovora temeljem kojega stječu pravo korištenja. Promicatelj je ovlašten izmijeniti i dopuniti Pravilnik o međuvlasničkim odnosima i Pravilnik o upravljanju, s ciljem što boljeg funkcioniranja Centra. Promicatelj se može koristiti navedenim pravom tijekom u roku 18 mjeseci od svečanog otvaranja Centra (u daljnjem tekstu: Početno razdoblje). Nakon proteka toga roka, daljnje izmjene navedenih Pravilnika mora odobriti Skupština Upravljačkog društva odlukom Članova donesenom u obliku i na način predviđen Društvenim ugovorom.

ČLANAK 1. – OPIS NEKRETNINE

Trgovački višenamjenski centar TOWER CENTER RIJEKA nalazi se u Rijeci, u ulici Janka Polić Kamova, na području označenom u priloženom tlocrtu, a njegovi sastavni dijelovi su:

- *Trgovačka etaža "1"*
- *Trgovačka etaža "2"*
- *Trgovačka etaža "3"*
- *Trgovačka etaža "4"*
- *Trgovačka etaža "5"*
- *Parkiralište K na podzemnoj etaži S2 na koti +38,00*
- *Parkiralište L na podzemnoj etaži S3 na koti +41,00*
- *Parkiralište M na drugom katu na koti +49,00*
- *Parkiralište N na drugom katu – polukatu na koti +52,23*
- *Parkiralište O na trećem katu – polukatu na koti +55,50*
- *Parkiralište P na četvrtom katu na koti +58,75*
- *Parkiralište R na četvrtom katu – polukatu na koti +61,70*
- *Parkiralište S na petom katu – polukatu na koti +64,00*
- *Parkiralište T na terasi na koti +69,05*
- *Parkiralište U na terasi*

Navedeni dijelovi obuhvaćaju prostore u isključivom vlasništvu, kao i zajedničke dijelove (trgovi, ceste, prilazi za posjetioce i pomoćni prilazi, izlazi u slučaju nužde, tehničke prostorije, vanjska pročelja, itd.).

U priloženim tablicama (Privitak 1) označeni su posebno za svaki kat zajednički dijelovi (dijelovi iscertani na kvadratiće) te dijelovi u isključivom vlasništvu (dijelovi iscertani kosim crtama).

Vanjski prostor, označen u priloženim tablicama, predstavlja zajednički dio Zgrade te će se upotrijebiti radi povezivanja raznih katova zgrade (stepenice, rampe, itd.).

ČLANAK 2. – OZNAČAVANJE POSLOVNIH PROSTORA

Radi boljeg razumijevanja slijedećih članaka i priloženih Tablica, naglašava se da su poslovni prostori označeni pomoću dvije skupine slova i/ili brojeva; prva skupina, koja se sastoji od jednog slova i jednog rimskog broja, označava kat (odnosno etažu), dok druga skupina, koja se sastoji od arapskog broja, označava poslovni prostor. Iz toga proizlazi da, na primjer:

C I: označava poslovni prostor na razini „1“

C II: označava poslovni prostor na razini „2“

Tako primjera radi oznaka CI 134 označava poslovni prostor broj 134 na prvoj trgovačkoj etaži.

ČLANAK 3. - ISKLJUČIVO VLASNIŠTVO I ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO

Svaki Suvlasnik pripadaju pravo isključivo vlasništvo i zajedničko vlasništvo.

Isključivo vlasništvo odnosi se na poslovni prostor, koji je na osnovi kupoprodajnog ugovora, Suvlasnik stekao u isključivo vlasništvo; zajedničko vlasništvo se odnosi na one dijelove Zgrade na kojima se ne može uspostaviti etažno vlasništvo u korist pojedinca.

Smatraju se zajedničkim dijelovima, nedjeljivim i bez mogućnosti prijenosa u isključivo vlasništvo, unutrašnji dijelovi u zajedničkoj upotrebi (pobliže određeni u čl.1.), kao i dijelovi na otvorenom, uključujući opremu i konstrukciju na kojoj se nalazi oprema, zemljište na kojem se nalazi zgrada, temelji i drugi dijelovi koji zgradi daju stabilnost, vanjski zidovi, zidovi stubišta, prilazna stubišta na katove, trgovi, galerije za razne potrebe i prostorije u kojima se nalaze tehnički uređaji i druga zajednička oprema, električne instalacije, uređaji pogonske snage, dovod vode, plina, kanalizacija do priključaka pojedinačnih poslovnih prostora.

Zajedničkim dobrom Suvlasnika smatra se i izgled pročelja, galerija i trgova u svakom njihovom dijelu. Suvlasnicima i njihovim pravnim slijednicima zabranjeno je vršiti izmjene na zajedničkim dijelovima te stalno ili privremeno zauzimati bilo kojom pokretnom stvari prostore u zajedničkoj uporabi bez prethodne suglasnosti Upravljačkog društva, odnosno Uprave Centra. Suvlasnici ili njihovi pravni slijednici koji namjeravaju koristiti zajedničke dijelove za svoje potrebe, bez ugrožavanja općih interesa Centra, moraju podnijeti zahtjev Upravljačkom društvu, odnosno Upravi Centra. Ukoliko Upravljačko društvo odluči dopustiti korištenje zajedničkih dijelova utvrdit će naknadu koju će Korisnik ili treće osobe morati platiti, visinu te naknade te način i vrijeme korištenja zajedničkih prostora. Tu suglasnost Upravljačko društvo može i povući, sa neposrednim učinkom, u slučaju hitnih potreba Centra. Na trgovima ili galerijama Upravljačko društvo će organizirati različite promidžbene aktivnosti, trgovačke i netrgovačke naravi, umjetnička i izložbena događanja. Upravljačko društvo može odobriti i trećim osobama da na tim prostorima poduzimaju takve aktivnosti, ali samo ako je poduzimanje takvih aktivnosti korisno za sam Centar.

Kao iznimka od gore navedenog, ne može se dopustiti korištenje prilaznog hodnika multiplex kina (za vrijeme njegovog radnog vremena), odnosno korištenje prostorija označenih u priloženom tlocrtu (Privitak 2). To se pravo pobliže uređuje u narednom članku 4.

S obzirom na to da je Zgrada višenamjenski trgovački centar, isti može imati potrebu za izmjenom i reorganizacijom bilo zbog razvoja trgovine i usluga u samom Centru, ili zbog nadograđivanja u arhitektonskom, estetskom, distribucijskom smislu, itd.

Navedene izmjene mogu se vršiti na dva načina i to:

- 1) izmjene, pomicanje, upotpunjavanje unutrašnjeg i vanjskog prometa Centra, pri čemu se sastav i vrijednost zajedničkih dijelova ne mijenja, pa, prema tome, ne treba mijenjati ni Razdjelne tablice koje se odnose na zajedničke dijelove;
- 2) izmjene navedene pod točkom 1 koje međutim, nameću veću ili manju potrebu izmjene zajedničkih dijelova, pa, prema tome, i izmjenu Razdjelnih tablica .

Pitanje sazivanja i odlučivanja na Skupštini uređeno je Društvenim ugovorom Upravljačkog društva.

Da bi se izvršile gore navedene izmjene, potrebno je ishoditi suglasnost Suvlasnika na način utvrđen člankom 31. - POSEBNE ODREDBE.

Ova je odredba od iznimne važnosti jer jamči tehnološki napredak Centra te stoga Zgrade kao suvlasničke stvari; zbog toga je razloga navedena odredba jača od zakonskih odredbi i/ili odluka Suvlasnika koje predviđaju drugačiju većinu.

Isključivo vlasništvo Suvlasnika je nepovredivo.

Promicatelj može koristiti pravo veta u slučaju da Suvlasnici i/ili Korisnici Centra namjeravaju izvršiti promjene na Centru koje mogu izmijeniti prvobitni projektni, organizacijski, arhitektonski, i/ili trgovački koncept, s time da Promicatelj neće biti odgovoran za posljedice nastale donošenjem tj. izvršavanjem takvih odluka od strane Suvlasnika, odnosno Korisnika.

Promicatelj i Prvi vlasnik imaju pravo zaštititi svoj ekonomski interes i svoj ugled od odluka koje su u suprotnosti sa funkcionalnošću, distribucijskim i projektnim konceptima Centra i koji bi mogli narušiti funkcioniranje Centra kao i narušiti ugled Promicatelja.

ČLANAK 4. – ISKLJUČIVA PRAVA I SLUŽNOSTI

U isključivom su vlasništvu kanalizacija, instalacije i cijevi kroz koje prolaze kabeli koji se nalaze u pojedinačnom poslovnom prostoru sa odgovarajućom opremom i isključivo su namijenjeni upotrebi u tom poslovnom prostoru.

Smatraju se zajedničkim dijelovima kanalizacija, instalacije i cijevi koje se ne mogu podvesti pod gore navedene, uključujući i one koje opslužuju pojedinačni poslovni prostor, ali prolaze kroz druge poslovne prostore (kao na primjer odvodna kanalizacija koja prolazi kroz strop prizemlja, ali je isključivo u uporabi pojedinačnog poslovnog prostora na drugoj razini).

U slučajevima kada zajednički kanalizacijski, kabelski i instalacijski vodovi prolaze kroz dijelove u isključivom vlasništvu, smatrat će se da je osnovana služnost u korist svih suvlasnika. Služnosti, bez obzira na to jesu li osnovane u korist svih suvlasnika ili u korist pojedinog poslovnog prostora, nisu naplatne. Slijedom navedenog, vlasnik poslužnog dobra nema pravo ni na kakvu naknadu.

Nijedan Suvlasnik ne može odbiti posjet Upravljačkog društva ili osobe koju ovo ovlasti, čija je funkcija pobliže određena člankom 5. ovog Pravilnika), u svoj poslovni prostor, uz jedini uvjet prethodne obavijesti, niti može zabraniti da se u njegovom poslovnom prostoru izvrše potrebni hitni radovi u korist zajedničkih dijelova zgrade, ali će imati pravo na naknadu štete nastale uslijed radova, osim na naknadu štete nastale zbog ograničenja prava na korištenje vlastitog poslovnog prostora kroz određeno vrijeme.

Određuje se nadalje da davatelji usluga kao što su isporuka električne energije i upravljanje telefonskim linijama, imaju isključivo pravo korištenja tehničkih prostora u zgradi, kao što su trafostanice i kabine za telefoniju, bez ikakvog vremenskog ograničenja i obveze plaćanja naknade. Svi suvlasnički troškovi koji se odnose na navedene dijelove nekretnine, bilo da se radi o troškovima redovne ili izvanredne uprave ili o drugim javnim davanjima isključivi su teret Suvlasnika i/ili njihovih pravnih slijednika bez prava na podnošenje bilo kakvih zahtjeva prema društvima pružateljima usluga. Navedena društva imaju pravo pristupa dijelovima nekretnine koji su im dani na korištenje, bilo kojim sredstvom, bez ikakvog ograničenja te

imaju pravo vršiti iskope i druge radove na vodovima kroz koje prolaze njihove instalacije, a u slučaju potrebe tehničke naravi i izmijeniti i trasu kojom navedeni vodovi prolaze.

Služnosti Centra su i sve one koje je Početni vlasnik osnovao tijekom izgradnje Centra sa javnim ili privatnim poduzećima.

Smatraju se isključivim pravima sve posebne pogodbe koje su sklopljene tijekom organiziranja Centra radi tehničkih ili organizacijskih razloga i koja su isključiva prava dana posebnim Korisnicima koji svojom djelatnošću podupiru djelovanje Centra (multiplex kino, igraonice, restorani, itd.) te tzv. Korisnicima «Ancora (Sidra)» koji zbog svojih značajki imaju potrebu za posebnim uvjetima upravljanja. Ta se isključiva prava ne mogu mijenjati nego uz pismenu suglasnost njihovog nositelja, te ostaju na snazi sve dok se obavlja ta posebna vrsta djelatnosti zbog koje su navedena prava dodijeljena.

ČLANAK 5. – UPRAVLJANJE TRGOVAČKIM CENTROM I NJEGOVO VOĐENJE

Cjelokupno upravljanje Centrom povjereno je društvu Tower center Rijeka d.o.o. (u daljnjem tekstu: Upravljačko društvo), kojemu obavezno pristupaju svi vlasnici poslovnih prostora u Centru. Upravljačko društvo preuzima ovlasti skupštine suvlasnika i odlučuje o svim pitanjima upravljanja i djelovanja Centra, kako u suvlasničkom stvari tako i u organizacijskom smislu. Svaki je Suvlasnik imatelj jednog poslovnog udjela u Upravljačkom društvu čija su visina i omjer u odnosu na temeljni kapital dodijeljeni u omjeru koji odgovara suvlasničkom dijelu Centra. Upravljačko društvo usvaja Pravilnik o međuvlasničkim odnosima i Pravilnik o upravljanju u cijelosti. S obzirom na to da se operativni zadaci odnose uglavnom na upravljanje Centrom i da će se obavljati u obliku i na način određen Pravilnikom o upravljanju, Suvlasnici Centra koji daju u zakup svoje poslovne prostore i odgovarajući suvlasnički dio parkirališta Korisnicima, ovi potonji biti će pozvani na Skupštinu Upravljačkog društva kao savjetodavno tijelo. Upravljačkim društvom upravlja Upravni odbor koji je sastavljen na način utvrđen člankom 16. Pravilnika o upravljanju.

Vlasnici poslovnih prostora prenose na taj način Upravljačkom društvu, putem njegove Skupštine i Upravnog odbora, upravljanje Centrom i sve one ovlasti koje su navedene u Pravilniku o upravljanju. Suvlasnici imaju pravo sudjelovanja na svim Skupštinama na kojima se bude odlučivalo o pitanjima vezanim uz redovnu i izvanrednu upravu. Ovlaštenje Upravljačkom društvu može biti opozvano samo iz važnih razloga, utvrđenih i odobrenih od većine suvlasnika s odobrenjem Promicatelja.

Upravljačko društvo može povjeriti obavljanje poslova iz svoje nadležnosti trećim osobama specijaliziranim u upravljanju trgovačkim centrima i višenamjenskim kompleksima, te im povjeriti, djelomično ili u potpunosti, upravljanje Centrom dogovarajući se s njima o organizaciji, koordinaciji i obavljanju poslova u daljnjem tekstu (Direkcija Centra).

ČLANAK 6. – REKLAMNE OZNAKE

Na vanjska pročelja zgrade ili na vanjske zajedničke dijelove mogu se postaviti samo logotipi Centra i svjetleći natpisi nekih posebno važnih trgovačkih djelatnosti u sklopu Centra o čemu će jednostrano odlučiti Promicatelj (npr. hipermarket, multiplex kino, itd.).

U svakom je slučaju potrebno da postavljanje navedenih natpisa ne naruši estetiku i arhitektonski sklad Centra, pa će, zbog toga, Promicatelj odrediti položaj natpisa i izraditi njihov projekt. U slučaju da Korisnici, koji dobiju pravo na prostor za svoju oznaku, ne žele raspolagati navedenim prostorom i snositi odgovarajuće troškove, Promicatelj, a kasnije Upravljačko društvo, ovlašteni su slobodno raspolagati tim prostorima i dodijeliti ih poduzećima koja žele oglašavati svoj zaštitni znak ili svoje proizvode.

Promicatelj tijekom izgradnje i organizacije Centra, a naknadno Upravljačko društvo preuzet će posao organiziranja i izravnog i neizravnog uređenja prostora i opreme namijenjene oglašavanju, te će voditi brigu o dodijeli tih prostora raznim korisnicima kao i o podjeli troškova. Promicati će nadalje inicijative u korist Centra kroz upotrebu najsuvremenije opreme, kao što je na primjer privremeno korištenje jumbo monitora.

Reklamne oznake postavljene unutar Centra koje se odnose na djelatnosti u poslovnim prostorima u galeriji moći će se slobodno postaviti na ulaz ili na izloge pojedinog prostora, nakon odobrenja Promicatelja, uz slijedeća ograničenja:

1. ne mogu ulaziti u zajedničke dijelove više od 20 (dvadeset) cm u odnosu na vertikalnu os na koju se postavlja reklama; reklamne oznake mogu se postaviti samo nakon pismenog odobrenja Promicatelja;
2. nije dozvoljeno koristiti svjetlo reflektirano u ogledalu, kao ni druge svjetleće efekte bilo koje prirode koji mogu ometati prolaznike;
3. nije dozvoljeno postavljanje reklame u obliku zastavica osim za potrebe označavanja pravaca te u onim slučajevima koje predvidi sam Promicatelj.

Promicatelj može dozvoliti iznimke od ovih pravila uz uvjet postavljanja zahtjeva i dostave odgovarajućeg nacрта.

ČLANAK 7. – UPOTREBA TRGOVA I GALERIJA (MALL)

Na površini svih trgova ili galerija, odnosno na tzv. zajedničkim površinama Upravljačko društvo može prirediti promidžbene aktivnosti raznih vrsta, trgovačke i netrgovačke naravi, umjetničke i izložbene.

Upravljačko društvo može i trećim osobama omogućiti korištenje tih prostora za navedene aktivnosti, uz uvjet da to bude od koristi za Centar. Treće osobe, Suvlasnici ili Korisnici u Centru mogu zatražiti od Upravljačkog društva privremeno korištenje navedenih prostora radi predstavljanja, izbacivanja na tržište novih proizvoda i promicanja proizvoda vezanih uz djelatnost koju obavljaju. Korištenje gore opisanih površina naplatit će se na osnovi unaprijed utvrđenog cjenika, a moći će se i uskratiti u slučaju da nije u skladu sa ugledom Centra tj. djelatnostima koje se vrše u Centru. Oprema koja se ima upotrijebiti prilikom korištenja navedenih površina mora biti pokretna i u skladu s unutrašnjim uređenjem Centra, bez narušavanja njegovog izgleda i stvaranja poteškoća u protoku ljudi, o čemu će odlučiti Promicatelj, odnosno Upravljačko društvo.

Neto iznos naknade koju će ubirati Upravljačko društvo, tijekom čitave ili dijela kalendarske godine, s osnova davanja u korištenje zajedničkih dijelova trećim osobama, Suvlasnicima i Korisnicima, naplatit će se, uz najbolje moguće upravno i porezno rješenje, oduzimanjem od promidžbeno-reklamnih troškova Trgovačkog centra koje je snosilo Upravljačko društvo tijekom tog istog vremenskog razdoblja.

Zajedničke površine iz ovog članka moraju se koristiti uz poštivanje svih sigurnosnih propisa te vodeći računa da budu uvijek prohodni i slobodni izlazi u slučaju nužde.

Promicatelj može, u interesu Centra i bez narušavanja raznolikosti ponude, dodijeliti određene zajedničke prostore posebnim namjenama (bankomat, aparat za prodaju dnevnih novina, prostor za postavljanje kolica hipermarketa, automata za igranje, itd.) uz zaključenje ugovora koje u određenom trenutku bude smatralo najpovoljnijim.

Kao što se trgovci i galerije i drugi zajednički prostori mogu dati na korištenje, tako se i određeni dijelovi u vlasništvu pojedinca koji se nalaze na prostoru galerija Centra, mogu dati na privremeno korištenje Upravljačkom društvu, uz suglasnost vlasnika te na prijedlog i uz mišljenje Promicatelja. Naknada koju je Upravljačko društvo ostvarilo na temelju davanja na korištenje zajedničkih prostora trećim osobama, raspodijelit će se Suvlasnicima ili Korisnicima na način koji bude administrativno i porezno najpovoljniji te se naknadno može oduzeti od promidžbeno-reklamnih i institucionalnih troškova i/ili troškova za upravljanje Centrom.

ČLANAK 8. – PARKIRALIŠTA I VANJSKE POVRŠINE

Suvlasnici Centra su suvlasnici Parkirališta koja se ne mogu dijeliti i namijenjena su isključivo za potrebe Centra

Parkiralištima Centra upravljat će Upravljačko društvo koje će snositi i odgovarajuće troškove upravljanja. Čisti prihod utška dodijelit će se, na administrativno i porezno najpovoljniji način, na način koji utvrdi Upravni odbor Upravljačkog društva. Preporučena tarifa određuje se u iznosu od 0,30 EUR (nula zarez trideset) za svakih pola sata parkiranja; navedena se tarifa može mijenjati, pogotovo u Početnom razdoblju Centra, ali ne može iznositi manje od 0,20 EUR (nula zarez dvadeset) za svakih pola sata parkiranja. Navedena se tarifa može mijenjati, pogotovo u Početnom razdoblju Centra.

O cijeni parkiranja odlučuje Skupština Upravljačkog društva i to običnom većinom (50%+1) danih glasova, koja može odlučiti da se parkirališta u cijelosti ili djelomično ne naplaćuju. Pravo glasa imaju samo suvlasnici parkirališta te njihovi pravni slijednici ovlašteni od samih vlasnika. Cjenik parkirališta će se utvrditi vodeći računa o Ugovoru o organiziranju i promicanju sklopljenog s Promicateljem.

Radi podupiranja djelatnosti multiplex kina, čiji posjetitelji zauzimaju parkirališta u različite sate u odnosu na kupce Centra i za duže vrijeme, kao iznimka od prethodno postavljenog pravila, utvrđuje se da će se posjetiteljima multiplex kina njima odobriti 3 (tri) sata besplatnog parkirališta uz predočenje kupljene karte kina. Radi izbjegavanja nesuglasja, prevara ili nepropisnog besplatnog parkiranja, Korisnik koji vrši djelatnost multiplex kina u dogovoru s Promicateljem odrediti će način primjene navedenog dogovora.

Upravljačko društvo i/ili Suvlasnici nisu ovlašteni izmijeniti navedeni dogovor o korištenju parkirališta za posjetitelje kinodvorana. Navedeno pravo prestaje u slučaju prestanka kinoprikazivačke djelatnosti. Ista se iznimka može odlukom Promicatelja dopustiti i u korist drugih djelatnosti zabavne naravi (kuglanje, igraonice): navedeno se pravo uređuje kao u prethodnom članku 4. ovog Pravilnika.

Parkirališta služe isključivo za potrebe Centra i ne mogu se prodati trećim osobama osim u zajedno sa poslovnim prostorom.

Parkiralištima Centra, mogu se služiti Korisnici, klijenti, isporučitelji i posjetitelji Centra.

Upravljačko društvo može odlučiti da sva vozila Korisnika i njihovih djelatnika imaju posebnu oznaku; u vezi s time, zaključiti će se poseban ugovor o pretplati za određeni broj vozila, koja će se parkirati na posebnim označenim mjestima manje privlačnim posjetiteljima Centra. U navedenom slučaju, vozila Korisnika i njihovih djelatnika morat će imati oznaku na vjetrobranu vozila. Drugi Korisnici i njihovi djelatnici koji ne potpišu ugovor o pretplati, parkirat će na način koji odredi Upravljačko društvo. U slučaju nepoštivanja navedenih propisa, odnosno drugih obveza koje je propisalo Upravljačko društvo, primijenit će se protiv Korisnika imovinske sankcije predviđene Pravilnikom o upravljanju. Upravljačko društvo će urediti način korištenja parkirališta, odnosno parkiranje vozila djelatnika Centra u posebnoj zoni. U slučaju nepoštivanja navedenih pravila, primijeniti će se sankcije predviđene Pravilnikom o upravljanju.

U posebno utvrđenim prostorima mogu se postaviti spremnici ili oprema za sakupljanje i prijevoz otpada. Suvlasnici, odnosno Korisnici obvezni su, prilikom sakupljanja i prijevoza otpada strogo poštivati odredbe Upravljačkog društva i Pravilnika o Upravljanju.

Upravljačko će društvo u suglasnosti sa Promicateljem i hipermarketom odrediti posebna mjesta u zajedničkim dijelovima na kojima će se odlagati kolica za kupovinu. Suvlasnici, odnosno Korisnici obvezni su poštivati navedene odredbe Upravljačkog društva i/ili Pravilnika o upravljanju.

Promicatelj može u interesu Centra odrediti da određeni dijelovi parkirališta služe besplatnom odlaganju kolica za hipermarket.

Svi Korisnici, kupci, isporučitelji, posjetitelji, itd. imaju pravo koristiti parkiralište uz obvezu poštivanja članka 4. Pravilnika o upravljanju kojim se uređuje korištenje parkirališta s ciljem poticanja zaustavljanja posjetitelja, određivanja zona za Korisnike i njihovo osoblje, dobavljače itd.

Upravljačko društvo ima pravo dodijeliti na privremeno korištenje ograničene dijelove vanjskog prostora Centra radi obavljanja trgovačke i/ili promidžbene djelatnosti time da te djelatnosti moraju biti korisne Centru.

ČLANAK 9. – POMOĆNI HODNICI, PROLAZI U SLUČAJU NUŽDE

Hodnici i izlazi u slučaju nužde mogu se koristiti samo za tu posebnu namjenu, te je zabranjen prolaz neovlaštenim osobama, privremeno odlaganje bilo koje robe, spremnika, ambalaže, otpada i drugih predmeta koji mogu ometati slobodan protok.

Sva prilazna vrata u pomoćnim hodnicima i u izlazima za nuždu, kao i vrata koja povezuju pojedine prostorije, moraju biti zatvorena i mogu se koristiti samo prilikom dobave robe i u slučajevima nužde.

Dobava kabaste robe mora se odvijati kroz pomoćne hodnike (ili kroz galeriju izvan radnog vremena Centra), uz korištenje posebne opreme i rampi za ukrcaj i iskrcaj robe, uz poštivanje odredaba Pravilnika o upravljanju, odnosno odluka Upravljačkog društva.

Dizala za prijevoz robe se mogu koristiti isključivo za tu svrhu između katova te ih je strogo zabranjeno zaustaviti, pa i na kratko vrijeme.

ČLANAK 10. – OBAVLJANJE RADOVA NA ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA

Suvlasnici, odnosno korisnici nemaju pravo izvoditi radove u zajedničkim dijelovima bez prethodne suglasnosti Upravljačkog društva. U slučaju da su radovi potrebni i da se moraju hitno obaviti, pojedini je Suvlasnik obavezan o tome obavijestiti Upravljačko društvo u što je kraćem mogućem roku.

ČLANAK 11. – ODRŽAVANJE, PREGLED I OBAVLJANJE RADOVA U PROSTORIJAMA U ISKLJUČIVOM VLASNIŠTVU

Suvlasnik, odnosno Korisnik obavezan je izvršiti popravke u vlastitom poslovnom prostoru, ako prijeti opasnost štete na dijelovima drugih Suvlasnika ili zajedničkim dijelovima i ako bi propuštanje izvođenja tih popravaka moglo ugroziti stabilnost, odnosno izgled Centra. Suvlasnicima, odnosno Korisnicima zabranjeno je izvođenje radova ili popravaka koji mogu izmijeniti sklad izgleda Centra i potpuno ili djelomično onemogućiti korištenje zajedničkih usluga.

Suvlasnik odnosno Korisnik mora zatražiti pismenu suglasnost Upravljačkog društva prije poduzimanja radova u vlastitom poslovnom prostoru kojim bi bila izmijenjena konstrukcija ili instalacije zgrade ili bi bila dovedena u pitanje stabilnost građevine, odnosno kojim bi bilo ograničeno kretanje posjetitelja u zajedničkim dijelovima ili bi bili narušeni izgled ili uređenje Centra.

Svaki Suvlasnik, odnosno Korisnik obavezan je omogućiti da ovlašteno osoblje, na zahtjev Upravljačkog društva, pregleda instalacije koje su u isključivom vlasništvu pojedinog Suvlasnika ili da se obave radovi koji su potrebni ili korisni za sve Suvlasnike.

Promjene na instalacijama koje su zajedničko vlasništvo moraju biti odobrene od Upravljačkog društva pismenom suglasnošću.

ČLANAK 12. – OSIGURANJE CENTRA

Cijeli Centar sa svim zajedničkim konstrukcijskim dijelovima i instalacijama, kao i zajedničkim dijelovima Zgrade, mora biti osiguran od šteta koje se uobičajeno osiguravaju sveobuhvatnim osiguravajućim policama, uključujući osiguranje za građansku odgovornost

prema trećim osobama, od požara i osiguranje za štete susjedima, a što će svi suvlasnici učiniti zajedno umjesto svakog pojedinog Suvlasnika, odnosno Korisnika.

Osiguranje za rizik građanske odgovornosti prema trećima i od požara zaključit će kolektivno Upravljačko društvo izabравši – pa i uz pomoć stručnjaka – jedno od prvoklasnih osiguravajućih društva te će odrediti osiguranu svotu koja će biti dostatna za pokrivanje troškova obnove.

Premija osiguranja u slučaju požara rasporedit će se među suvlasnicima na osnovi Vlasničke tablice sastavljene na temelju kriterija iznesenih u ovom Pravilniku. Svaki suvlasnik će biti upoznat sa osiguranom vrijednošću svog poslovnog prostora i moći će povećati osiguranu vrijednost, time da će upoznati sa svojom namjerom Upravljačko društvo, koje će dostaviti zahtjev osiguravajućem društvu Centra.

Premija osiguranja u slučaju građanske odgovornosti prema trećim osobama rasporedit će se isključivo među Korisnicima Centra na osnovi Tablice 2 Pravilnika o upravljanju. Kod nezauzetih poslovnih prostora, Vlasnik poslovnog prostora će osigurati poslovni prostor za razdoblje u kojem je poslovni prostor prazan.

Svaki pojedini Suvlasnik, odnosno njegov pravni slijednik obvezan je zaključiti, do primopredaje poslovnog prostora ili najkasnije do datuma otvaranja Centra policu osiguranja za stvari u svakom pojedinom poslovnom prostoru, odnosno osiguranje opreme i robe.

Naknada isplaćena u slučaju oštećenja mora se koristiti za obnovu. U slučaju da je naplaćena naknada manja od potrebnog iznosa za obnovu, svi Suvlasnici moraju učestvovati sukladno sa suvlasničkim dijelovima prema Vlasničkoj tablici, radi upotpunjavanja potrebnog troška za rekonstrukciju oštećenog zajedničkog dijela.

Vještak će odrediti štetu nastalu na zajedničkom dijelu Zgrade, na svakom pojedinom dijelu objekta te svakom pojedinom poslovnom prostoru, s ciljem razmjerne naknade štete između svih i pojedinog suvlasnika.

Istu policu moraju ugovoriti i suvlasnici cjelokupne građevine.

ČLANAK 13. – UDJELI SUDJELOVANJA U ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA

Svaki pojedini vlasnik sudjeluje u zajedničkim dijelovima Centra razmjerno svom suvlasničkom dijelu Centra, što je prikazano u Vlasničkoj tablici priloženoj ovom Pravilniku (Privitak 3).

ČLANAK 14. – TROŠKOVI IZVANREDNE UPRAVE

Suvlasnički troškovi rasporedit će se među suvlasnicima razmjerno suvlasničkim dijelovima kako prikazuje priložena Tablica, a obuhvaćaju npr:

1. cjelokupno osiguranje građevinskog objekta sukladno mjerilima prethodnog čl. 12;
2. troškove izvanrednog održavanja Zgrade te troškove konstrukcijske i građevinske naravi

Održavanje i popravak zajedničkih dijelova, instalacija, unutrašnjeg uređenja, itd. moraju biti obavljeni tako da se održi uređenje, izgled i funkcionalnost koji su postojali kod otvaranja, nisu troškovi izvanredne uprave i prema tome nisu na teret Suvlasnika, koji će ih prenijeti na svoje pravne slijednike te će se iz tog razloga osnovati poseban fond sukladno odredbama članka 22. Pravilnika o upravljanju.

ČLANAK 15. – TROŠKOVI REDOVNE UPRAVE

Svaki trošak redovnog održavanja ide na teret Upravljačkog društva koji će rasporediti troškove između Korisnicima na način određen iz člankom 7. Pravilnika o upravljanju i temeljem načela upravljanja Centrom, kao što je navedeno u članku 5. Navedeno se ne primjenjuje na Korisnika poslovnog prostora „H“ pete trgovačke etaže Centra tijekom vremena u kojem obavlja kinoprikazivačku djelatnost u multiplex kinu koji uplaćuje troškove redovne uprave, osim troškova promicanja iz Tablice 3 (koji nisu na teret navedenog Korisnika), u fiksnom iznosu koji će se povećavati iz godine u godinu razmjerno povećanju indeksa Eurostat potrošačkih cijena ukupno. U slučaju da prostor na kojem se obavlja djelatnost multiplex kina djelomično ili potpuno promijeni namjenu, Korisnik će biti obavezan uplaćivati troškove redovne uprave temeljem svog suvlasničkog dijela na način kao i drugi Korisnici koji obavljaju sličnu djelatnost, na način određen člankom 7. Pravilnika o upravljanju i to počevši od dana koji pada nakon isteka 6 mjeseci od navedene promjene djelatnosti.

Troškovi redovne uprave jesu primjerice:

1. troškovi uprave, osvjetljenja zajedničkih unutrašnjih i vanjskih dijelova Centra, troškovi klimatizacije, troškovi zakupa ureda Direkcije Centra, velike dvorane i sale za sastanak, troškovi čišćenja natkrivenih i otvorenih površina, troškovi redovnog održavanja zgrade, troškovi redovnog, odnosno investicijskog održavanja i korištenja svih instalacija i opreme na osnovi specifikacije iz članka 5. Pravilnika o upravljanju, troškovi čuvarske službe i protupožarne zaštite;
2. troškovi potrošnje vode, koji će se odrediti na slijedeći način:
 - kafići, odnosno restorani i veliki poslovni prostori s velikom potrošnjom vode imaju svoj vodomjer na osnovi kojeg će se obračunati iznosi potrošnje;
 - troškovi zajedničkih prostora i troškovi poslovnih prostora bez vodomjera podijelit će se prema tablicama iz Pravilnika o upravljanju na osnovi površine na koju se odnosi potrošnja;
3. troškovi odvoza smeća, kanalizacije;
4. troškovi održavanja instalacija, obnova i popravak zajedničkih dijelova ili pojedinih poslovnih prostora koji nisu u isključivom vlasništvu, a koji u svakom slučaju moraju održavati isti izgled i funkcionalnost koju su imali prilikom otvaranja Centra. Zbog toga, otvorit će se poseban fond kao što je predviđeno Pravilnikom o upravljanju iz članka 22.

Navedeni će se troškovi podijeliti među Korisnicima na osnovi Tablice br. 2 izračunate na temelju Pravilnika o upravljanju.

Pored troškova redovne uprave, Suvlasnici ili njihovi pravni slijednici, obvezni su plaćati komunalnu naknadu za svaki pojedini poslovni prostor.

Komunalna naknada za zajedničke dijelove, koja nije uključena u troškove upravljanja iz ovog članka, rasporediti će se između pojedinih suvlasnika ili njihovih pravnih slijednika temeljem Vlasničke tablice.

Ukoliko poslovni prostor nije zauzet, odgovarajući će udio, prema Tablici suvlasničkih dijelova, biti na teret Vlasnika poslovnog prostora, osim ako se radi o Početnom vlasniku - Policentro Rijeka d.o.o., kao što je propisano u završnim i prijelaznim odredbama.

Suvlasnici i/ili Korisnici ne mogu biti oslobođeni plaćanja razmjernog dijela troškova bez obzira na to ostvaruju li korist ili nemaju interesa od navedenih troškova te se prihvaća načelo suvlasničke solidarnosti.

ČLANAK 16. – TROŠKOVI ZA POPRAVAK I NAKNADU ŠTETA USLIJED KVARA ILI ZAČEPLJENJA CIJEVI I SLIČNIH INSTALACIJA

Svi suvlasnici odgovaraju za štetu uzrokovanu na posebnom dijelu nekretnine uslijed curenja vode ili poplave zbog začepjenja ili kvarova na cijevima, kanalizaciji, olucima i sličnim instalacijama, kao i u slučaju zamrzavanja, pod uvjetom da su se takve nezgode dogodile u zajedničkim uređajima građevinskog objekta i da se nije ustanovio krivac. U svakom slučaju ovaj rizik će biti pokriven osiguranjem sukladno članku 12. ovog Pravilnika.

Pojedini suvlasnik odgovara solidarno s Korisnikom poslovnog prostora za štete prouzročene na zajedničkim i posebnim dijelovima uslijed curenja vode i poplave iz sanitarnih uređaja, uređaja za zagrijavanje, instalacija pitke vode, itd. koji su u isključivom vlasništvu suvlasnika osim ako takve štete nisu pokrivene cjelokupnom policom osiguranja Centra; ukoliko to ne bi bio slučaj, svaki je pojedini Suvlasnik, odnosno Korisnik dužan zaključiti osiguranje radi pokrivanja šteta nastalih uslijed kvarova instalacija u vlastitom poslovnom prostoru.

Prije otvaranja Trgovačkog centra svakom će se Suvlasniku odaslati priopćenje kojim će ga se obavijestiti o uvjetima police osiguranja Centra sa naznakom uvjeta police koju će svaki Suvlasnik, odnosno Korisnik morati zaključiti. U slučaju da suvlasnici ne zaključe pravovremeno navedenu policu osiguranja, odnosno zaključe policu sa neodgovarajućim ili manjkavima uvjetima, izravno odgovaraju za nastalu štetu.

ČLANAK 17. – VOĐENJE TRGOVAČKOG CENTRA

Potpisom ovog Pravilnika suvlasnici Centra imenuju upraviteljem Centra Upravljačko društvo u čijoj je nadležnosti svako pitanje redovnog i izvanrednog upravljanja.

Upravljačko društvo obavlja sve poslove koji se odnose na upravljanje Centrom, između ostalog i:

1. određuje način uporabe zajedničkih dijelova i pružanje usluga u zajedničkom interesu radi osiguranja što boljeg korištenja tih dijelova svim suvlasnicima;

2. obavlja sve zadatke u vezi prava zajedničkih dijelova;
3. aktivno zastupa suvlasnike u sudskim sporovima glede zajedničkih dijelova i osigurava poštivanje Pravilnika u odnosu prema trećim osobama i prema Suvlasnicima;
4. naređuje obavljanje hitnih radova redovnog i izvanrednog održavanja s obvezom podnošenja izvještaja na prvoj sjednici Skupštine;
5. snosi troškove redovnog održavanja za rad zajedničkih dijelova, vodi računa o knjigovodstvu;
6. izrađuje za svaku godinu poslovanja detaljan plan troškova sa svim pojedinačnim stavkama sa oznakom udjela svakog pojedinog Suvlasnika; navedeni plan mora se odobriti na Skupštini, a takva odluka ovlastit će Upravljačko Društvo da djeluje u odnosu na suvlasnike koji nisu izvršili na vrijeme svoje obveze;
7. u očekivanju odobrenja plana naplaćuje potrebne predujmove u ime troškova Suvlasništva obračunatih na tromjesečnoj osnovi;
8. potražuje od svakog Suvlasnika ili pravnog slijednika posebnu garanciju (bankovna garancija ili osiguravajuća garancija) radi pravovremene naplate zajedničkih troškova tekućeg održavanja propisanih člankom 22. ovog Pravilnika;
9. traži da se poštuje svaka odredba ovog Pravilnika o upravljanju i Pravilnika o međuvlasničkim odnosima;
10. podnosi u roku od 180 (sto i osamdeset) dana od završetka poslovne godine obračun troškova upravljanja za prethodnu poslovnu godinu Skupštini radi usvajanja.

ČLANAK 18. – SKUPŠTINA UPRAVLJAČKOG DRUŠTVA

Članovi Upravljačkog društva odlučuju o sljedećim pitanjima:

1. o izboru članova Uprave Upravljačkog društva koji se biraju;
2. o izmjenama Pravilnika o međuvlasničkim odnosima i Pravilnika o upravljanju;
3. o zahvatima redovitog i izvanrednog održavanja, o osuvremenjivanju opreme zajedničkih dijelova;
4. o podnošenju obračuna poslovanja za prethodnu poslovnu godinu;
5. o finansijskom planu poslovanja;
6. o svim drugim pitanjima koja se odnose na vođenje, upravljanje, održavanje, očuvanje i korištenje zajedničkih dijelova;
7. o drugim pitanjima predviđenim Društvenim ugovorom.

ČLANAK 19. – IMENOVANJE PREDSJEDNIKA SKUPŠTINE

Predsjednik Skupštine Upravljačkog društva bira se skladno odredbama Društvenog ugovora.

ČLANAK 20. – VAŽENJE SKUPŠTINE I SUDJELOVANJE NA SKUPŠTINI

Pitanja sazivanja, sastava, odlučivanja te druga pitanja u svezi s djelovanjem Skupštine pobliže su određena Društvenim ugovorom Upravljačkog društva.

ČLANAK 21. – BILANCA I PLAN POSLOVANJA

Upravljačko društvo izrađuje godišnji obračun i plan poslovanja pažnjom dobrog gospodarstvenika uz naznaku raspodjele troškova prema namjeni i udjelima pojedinih Korisnika.

Primjerak obračuna i plana poslovanja mora se dostaviti članovima društva i Korisnicima zajedno sa pozivom za Skupštinu na kojoj će se raspravljati o tom pitanju.

U razdoblju između sazivanja i održavanja Skupštine, Upravljačko društvo mora staviti na raspolaganje svim članovima Društva isprave o bilancama.

ČLANAK 22. – DOPRINOSI I GARANCIJE PLAĆANJA

A - Plaćanje doprinosa i kašnjenje u plaćanju. Doprinosi, navedeni u obračunu i u poslovnim planovima, na teret pojedinih suvlasnika ili njihovih pravnih slijednika, moraju se uplatiti Upravljačkom društvu na način određen Pravilnikom ili zaključcima donesenim prilikom usvajanja predračuna i to u roku od dvadeset dana od usvajanja odluke na Skupštini.

Eventualni uplaćeni višak koji se po mišljenju Skupštine ne mora vratiti namijenit će se za suvlasničke troškove naredne poslovne godine.

U slučaju zakašnjenja u plaćanju, dužnici su dužni isplatiti i zateznu kamatu po godišnjoj kamatnoj stopi za kune za odgovarajuće razdoblje, uvećanoj za 50% (pedeset posto), a u svakom slučaju najvišu zakonom dopuštenu stopu ugovorne zatezne kamate za odgovarajuće razdoblje. U slučaju kašnjenja u plaćanju preko tri mjeseca, Upravljačko je društvo ovlašteno Suvlasniku koji kasni s plaćanjem uskratiti korištenje zajedničkih usluga za koje je moguća pojedinačna isporuka.

B - Jamstva. Svaki suvlasnik, odnosno njegov pravni slijednik je obavezan predati u korist Upravljačkog društva bankarsku garanciju na prvi zahtjev kao jamstvo pravovremenog i pravilnog plaćanja vlastitog udjela u troškovima prema uvjetima navedenim u Pravilniku o upravljanju. Iznos navedene garancije će se priopćiti Korisniku prilikom otvaranja Centra i mora se iz godine u godinu prilagođavati na osnovi financijskog plana kojeg će Upravljačko društvo usvojiti temeljem Pravilnika. Bankarska garancija mora biti aktivna godinu dana nakon zaključenja zadnje financijske godine u kojoj je Korisnik djelovao u Centru. Promicatelj i/ili Početni vlasnik mogu u potpunosti ili djelomično odustati od zahtjeva za dostavom bankarske garancije od Korisnika bez prava Upravljačkog društva da izmjeni navedene odluke.

U slučaju neplaćanja troškova, Upravljačko društvo je ovlašteno naplatiti iz bankarske garancije troškove, zakasninu i eventualnu naknadu štete koja je premašila ove iznose.

C - Obveza solidarnosti. Suvlasnik koji je vlasnik pojedinog prostora jamči za sve obveze Korisnika koji obavlja svoju djelatnost u poslovnom prostoru po bilo kojoj osnovi te je temeljem takvog jamstva obvezan, u slučaju neispunjenja obveza Korisnika (glavni dužnik) po Pravilnicima, a pogotovo u slučaju da ne budu isplaćeni troškovi upravljanja iz Pravilnika o upravljanju, snositi navedene obveze u rokovima i uz postupak određen Pravilnikom o upravljanju.

ČLANAK 23. – ZAKLJUČENJE POSLOVNE GODINE

Poslovna godina Centra zaključuje se svake godine na dan 31. prosinca.

Upravni organi Upravljačkog društva izrađuju i podnose bilancu poslovanja na usvajanje Skupštini članova Društva/Suvlasnika.

ČLANAK 24. – OBVEZE, PRIOPĆENJA I ZABRANE

Suvlasnici su obvezni koristiti zajedničke dijelove sukladno njihovoj namjeni i na način da se druge suvlasnike koji imaju pravo njihove uporabe ne ograničava u tom pravu te ne može obavljati one radnje koje dovode u pitanje funkcioniranje usluga Centra.

Mora se posebno pridržavati sljedećih obveza:

1. poslovni prostor u kojemu se vrši prodaja ili pružanje usluga mora uvijek biti uredan i čist, uključujući izloge, izložbene proizvode, pod, pultove i izloženu robu, a čišćenje, odnosno uređenje, moraju se obavljati izvan radnog vremena;
2. mora odmah prijaviti Upravljačkom društvu eventualne štete ili kvarove, oštećenja na konstrukciji, uređajima i drugim dijelovima koji služe potrebama Centra;
3. na zahtjev Upravljačkog društva, uz prethodnu obavijest, obvezan je omogućiti u svom posebnom dijelu provjeru potrebe izvršenja radova na zajedničkim dijelovima. U slučaju nužde i nemogućnosti obavještanja Upravljačkog društva, svaki će Suvlasnik obaviti radove na navedenim dijelovima s pravom naknade stvarnih troškova.
4. sjedištem svakog Suvlasnika smatra se sjedište Upravljačkog društva i prema tome valjane su dostave za pojedinog suvlasnika obavljene na adresi Upravljačkog društva. Suvlasnici mogu navesti kao svoje sjedište i drugu adresu, time da moraju dostaviti zahtjev Upravljačkom društvu preporučenim pismom sa povratnicom;
5. unutar svakog pojedinog poslovnog prostora zaštitna oprema i protupožarna oprema mora se čuvati i održavati u ispravnom stanju, uz strogo poštivanje zakonskih propisa; osim toga, odmah mora djelovati u slučaju kvara na postojećim sigurnosnim sustavima čije je postavljanje obavezno ili je tako odlučeno na Skupštini Upravljačkog društva;

6. na vlastitu odgovornost, mora izvjesiti zakonski propisane protupožarne upute i pravila, te se mora upoznati i upoznati svoje zaposlenike sa pravilima ponašanja u slučaju požara i nesreća;
7. mora ostaviti osvijetljene izloge i natpise, kao i prednji dio galerije tijekom radnog vremena Centra;
8. mora iz tehničkih razloga tijekom radnog vremena ostaviti u pogonu klima uređaj;
9. zaštitni i sigurnosni uređaji moraju biti vidljivi i mora im biti omogućen lak pristup u slučaju potrebe: to se odnosi na signalne ploče, električne ploče, itd. koje se nalaze u poslovnim prostorima u isključivom vlasništvu; pri tome, svaki pojedini suvlasnik preuzima zakonsku odgovornost kod oštećenja uslijed nepravovremenog ili nedovoljnog djelovanja u slučaju požara i nesreća; iz ekonomskih razloga i radi što veće učinkovitosti, privremeno održavanje i kontrola zaštitnih i sigurnosnih uređaja povjerit će se samo jednom poduzeću;
10. obvezan je koristiti radi odlaganja otpada iz vlastitog poslovnog prostora samo i isključivo za to predviđene spremnike;
11. s obzirom na to da Centar mora biti aktivan u svim svojim dijelovima, poslovnim prostor mora biti otvoren poslovni prostor tijekom radnog vremena koje će odrediti Upravljačko društvo bez obzira na drugačije mogućnosti koja predviđa zakon, osim u slučajevima nužnog i izvanrednog zatvaranja uslijed više sile (obustava rada, popravci, popis robe, prirodne nesreće, itd.). U tim slučajevima poslovni prostor mora biti zatvoren što kraće uz pravovremeno obavješćavanje Upravljačkog društva.

ČLANAK 25. – POVREDE I KAZNE

U slučaju povrede ovog Pravilnika, Upravljačko društvo može odrediti novčane kazne predviđene Pravilnikom o upravljanju, bez da se time isključi građanska ili kaznena odgovornost u većem opsegu. Suvlasnici odnosno njihovi pravni slijednici odgovaraju za osobe koje su im posredno ili neposredno podređene, tj. osobe koje sudjeluju u obavljanju njihove djelatnosti.

ČLANAK 26. - PRIGOVORI

Svaki prigovor, pritužba ili zahtjev mora se uvijek i isključivo dostaviti pismenim putem Upravljačkom društvu.

ČLANAK 27. – POČETNO RAZDOBLJE

Promicatelj će izravno sudjelovati u upravljanju Zgradom u završnoj fazi izvođenja radova i eventualno, odmah nakon otvaranja Centra s ciljem podržavanja u obavljanju završnih radova svakog Suvlasnika, radi osnivanja Upravljačkog društva, predlaganja društva koje bi moglo

preuzeti vođenje Centra, uređivanja i organiziranja priredbi, dobivanja dozvola za početak i za naknadni rad Centra.

ČLANAK 28. – POŠTIVANJE PRAVILNIKA

Suvlasnici i Korisnici su obvezni poštivati Pravilnik i nametnuti obvezu njegova poštivanja od strane eventualnih zakupaca i pravnih slijednika po bilo kojoj osnovi te s njim i solidarno odgovaraju u slučaju povrede ili oštećenja. Suvlasnici su obvezatni čim prije priopćiti ime korisnika, odnosno zakupca Upravljačkom društvu i nadležnim vlastima.

ČLANAK 29. – DRUŠTVO PROMICATELJ

Centar je izveden temeljem točno određenog ekskluzivnog know-howa Promicatelja.

Zbog navedenih razloga i radi očuvanja stručnosti i ugleda, Suvlasnici i/ili Upravljačko društvo vodit će računa kako ne bi došlo do promjene odnosno umanjenja know-howa; prema tome, razvoj robnog programa mora slijediti potrebu ažuriranja i početnu filozofiju.

Ako bi Suvlasnici i/ili Upravljačko društvo odlučili obaviti suštinske promjene unutar Centra, a izrada projektne dokumentacije ne bude povjerena Promicatelju, navedena se dokumentacija mora se dostaviti na uvid Promicatelju radi davanja svojeg pismenog mišljenja.

ČLANAK 30. – PONOVDNA KOMERCIJALIZACIJA

Ponovna komercijalizacija mora poštivati početnu filozofiju Promicatelja radi osiguranja ravnoteže robnog programa. Može ju osmisлити jedino Promicatelj, odnosno društvo koje će on ovlastiti.

Pored toga, svi suvlasnici/Korisnici dužni su potpisati Ugovor o organiziranju i promicanju koji će izraditi Promicatelj.

Navedeni Ugovor mora se stalno upotpunjavati radi osiguranja reda u Trgovačkom centru i postojanja jednog zajedničkog nazivnika o obavezama Korisnika i obavezama ugovornih strana.

Djelatnost ponovne komercijalizacije mora poštivati filozofiju organizacije koju vodi Promicatelj, koji će je odobriti radi osiguranja ravnoteže robnog programa u Trgovačkom centru.

U slučaju da treće osobe koriste pojedinačne dijelove vlasništva, Vlasnik je obavezan uključiti u ugovor o zakupu odnosno najmu, obvezu poštovanja Pravilnika o upravljanju i Pravilnika o međuvlasničkim odnosima Centra, te će biti sa svojim slijednikom solidarno odgovoran za poštivanje gore navedenih obveza i svih eventualnih povreda pravilnika, oštećenja, itd. koje uzrokuje pravni slijednik.

Primjerak gore navedenog ugovora koji će jasno uključiti prihvāt, odnosno poštivanje Pravilnika, mora se dostaviti Upravljačkom društvu te Promicatelju.

Radi daljnjeg poštivanja filozofije početnih dogovora s Promicateljem kod osnivanja i otvaranja Trgovačkog centra, bitno je da svi Vlasnici, odnosno Korisnici potpišu Ugovor o organiziranju i promicanju. Navedena se odredba smatra važećom bez obzira na to da li se posebno poziva na nju; prema tome, u slučaju da Vlasnik, odnosno Korisnik ne potpiše Ugovor o organiziranju i promicanju nema pravo obavljati trgovačku djelatnost u Trgovačkom centru.

ČLANAK 31. – POSEBNE ODREDBE

S obzirom na posebne značajke objekta u suvlasništvu i njegove organizacijske potrebe, ono se može mijenjati, odnosno modernizirati radi izmjene organizacije korištenja zajedničkim dobrima, kao što su ceste, trgovi, parkirališta, itd. U tom slučaju navedene su izmjene moguće samo odlukom donesenom većinom od 75% danih glasova na Skupštini Upravljačkog društva koja će se sazivati prema slijedećim uvjetima:

U prvom sazivu, uz sudjelovanje najmanje 99% (devedesetdevet posto) članova. Ako u prvom sazivu ne bude postignut kvorum, sazvat će se druga Skupština u roku od deset (deset) dana od prve, u kojoj je za odlučivanje potrebna prisutnost od 50% (pedeset posto) članova. Ako Skupština ni u drugom sazivu ne bude postignut potreban kvorum, sazvat će se treća Skupština, u roku od 10 (deset) dana od druge, koja je podobna za odlučivanje bez obzira na prisutni broj članova ili temeljni kapital.

Promicatelj je ovlašten samostalno izmijeniti Pravilnik o međuvlasničkim odnosima, kao što je utvrđeno u Uvodnim odredbama.

ČLANAK 32. – MJERODAVNO PRAVO

U slučaju da nešto nije regulirano ovim Pravilnikom i priloženim Pravilnikom o upravljanju, primjenjivati će se važeće propisi Republike Hrvatske.

SVEZAK 2

NACRT

PRAVILNIKA O UPRAVLJANJU

VIŠENAMJENSKIM TRGOVAČKIM CENTROM

TOWER CENTER RIJEKA

PRAVILNIK O UPRAVLJANJU VIŠENAMJENSKOG CENTRA “TOWER CENTER RIJEKA”

POLAZNE OSNOVE

A – Ovaj Pravilnik o upravljanju trgovačkim višenamjenskim centrom TOWER CENTER RIJEKA (u daljnjem tekstu: Centar) ima za cilj omogućiti da centar postane gravitacijska točka za potrošače, te urediti na poseban način rad svih trgovačkih, obrtničkih, izložbenih, uslužnih i drugih djelatnosti u Centru, čime se upotpunjuje Pravilnik o međuvlasničkim odnosima, čiji je ovaj pravilnik sastavni dio.

Preuzimaju se prava i obveze Promicatelja POLICENTRO MANAGEMENT d.o.o. ustanovljena Ugovorom o organiziranju i promicanju koja se odnose na organiziranje i promicanje Centra, sve do trenutka prestanka njihova važenja te važenja ugovora o zakupu.

U obavljanju svojih zadataka i radi poštivanja i primjene ovog Pravilnika o upravljanju, Upravljačko društvo može povjeriti obavljanje poslova iz svoje nadležnosti trećim osobama specijaliziranim u upravljanju trgovačkim centrima i višenamjenskim kompleksima, i ovlastiti ih da potpuno ili djelomično upravljaju Centrom te se usuglasiti oko obavljanja pojedinih poslova. Navedene treće osobe, nadležne za izvršne poslove Upravljačkog društva, nazivaju se «Direkcija Centra».

Suvlasnici odnosno Korisnici Centra obvezni su poštivati sve odredbe Pravilnika. Pod pojmom «Korisnika Centra» podrazumijeva se osoba koja u Centru vrši neku trgovačku aktivnost i/ili se bavi pružanjem određenih usluga (trgovine, uredi, parkirališta) bez obzira na pravnu osnovu korištenja poslovnog prostora (vlasništvo, uporaba, najam, zakup, itd.). Navedene se osobe u daljnjem tekstu nazivaju Korisnicima.

U slučaju korištenja poslovnih prostora u isključivom vlasništvu od strane trećih osoba, Suvlasnik je obvezatan unijeti u ugovor koji regulira taj njihov odnos, među ostalim i obvezu poštivanja Pravilnika o međuvlasničkim odnosima i Pravilnika o upravljanju i jamči za poštivanje gore navedenih obveza od strane svog pravnog slijednika kao i za eventualne povreda Pravilnik i štete od njega uzrokovane, čime se naglašava načelo jamstva (solidarnosti) koje je pobliže uređeno člankom 22. Pravilnika o međuvlasničkim odnosima.

Obzirom da je komercijalizacija povjerena isključivo Promicatelju ili društvu koje Promicatelj odredi, obveza je Promicatelja da u ugovor uvrsti i gore spomenute obveze te dostavi primjerak tog ugovora, koji mora sadržavati i klauzulu o prihvaćanju i poštivanju Pravilnika, Upravljačkom društvu.

B – Centar je - u svijetlu izloženog u Polaznim osnovama Pravilnika o međuvlasničkim odnosima - “operativni stroj” nastao radi generiranja čitavog niza međusobno spojivih sinergija u trgovini, uslugama, i mogućnošću njihovog korištenja od strane korisnika.

Cilj navedenih propisa je omogućiti funkcioniranje Centra na najbolji mogući način, korištenjem onog koncepta i filozofije u upravljanju Centrom koje je najprije usvojio Promicatelj, a kasnije i Upravljačko društvo, zatim, uklopiti raznoliku strukturu koristeći eventualno i posebna sredstva kako bi «operativni stroj» trajno kroz vrijeme izrazio svu svoju snagu i naglasio svoje posebnosti.

U skladu s početnom filozofijom, potrebno je neprestano upotpunjavati “operativni stroj” kako bi bio stalno opskrbljen svim najnovijim vrstama robe koje tržište danas nudi, neprestano nudeći i nadodavajući usluge i djelatnosti predviđene načelom robne raznolikosti, u skladu sa potrebom da se što prije popune svi slobodni prostori djelatnostima koje su aktualne i u skladu s ostalim djelatnostima.

C – Upravljanje Centrom – kao što je predviđeno člankom 5. Pravilnika o međuvlasničkim odnosima – povjereno je Upravljačkom društvu koje se, osim upravljanjem Centrom, neće baviti niti jednom drugom djelatnošću.

ČLANAK 1. – PRAVA I OBVEZE KORISNIKA CENTRA

A - Svaki Korisnik ima sljedeća prava:

1. koristiti stvar u njegovom isključivom vlasništvu na način koji je za njega najpovoljniji u obavljanju svoje djelatnosti, uz ograničenja propisana zakonom i uz poštivanje potpisanih ugovora bez obzira da li se radi o ugovorima o zakupu ili o organiziranju poslovnog prostora, kao i svih drugih propisa predviđenih Pravilnikom i/ili odluka koje će donositi tijela nadležna za upravljanje Centrom;
2. uživati svoje pravo vlasništva i/ili korištenja poslovnog prostora i na zajedničkih dijelova Centra i koristiti ih u obliku i uz ograničenja propisana zakonom i Pravilnikom;

B – Korisnicima je zabranjeno sljedeće:

1. vršiti izmjene na zajedničkim dijelovima;
2. trajno ili privremeno zauzimati pokretnim predmetima bilo koje vrste, prostore u zajedničkom vlasništvu bez prethodne suglasnosti Upravljačkog društva, odnosno Direkcije Centra. Korisnici koji namjeravaju koristiti za vlastite svrhe zajedničke dijelove radi obavljanja djelatnosti koje nisu u suprotnosti s općim interesima Centra, moraju podnijeti zahtjev Društvu, odnosno Direkciji Centra. Ukoliko Društvo odluči udovoljiti zahtjevu, odredit će i naknadu koju je Korisnik, odnosno Treći, dužan platiti, te će utvrditi iznos naknada, način i vrijeme korištenja. Ovo se odobrenje može povući radi hitnih potreba Centra, te je Korisnik, odnosno Treći, odmah dužan osloboditi prostor.
3. izvođenje radova u posebnim dijelovima koji oštećuju zajedničke dijelove; u tom se smislu Korisnik mora strogo pridržavati propisa predviđenih Pravilnikom o međuvlasničkim odnosima;
4. ako nije predviđeno Ugovorom, zabranjeno je obavljati dodatne ili dopunske djelatnosti unutar poslovnog prostora, ugrađivati uređaje i automatske, poluautomatske i elektronske aparate raznih zabavnih igara, kao i video-igre ili Internet igre, aparate na žetone ili kovanice, odnosno igre za djecu, aparate za distribuciju novina, letaka, reklame drugih trgovačkih djelatnosti izvan Centra. Ukoliko ipak to učini, Korisnik je obavezan odmah prekinuti zabranjenu djelatnost i na vlastiti trošak ukloniti neovlašteno postavljenu opremu.

5. prodavati kokice (pop-corn).

C – Pored toga svaki Korisnik mora također:

1. omogućiti da se u poslovnom prostoru koji je u njegovom vlasništvu, odnosno kojeg koristi, vrše provjere koje će Upravljačko društvo smatrati potrebnim, i da se izvode radovi koji se odnose na zajedničke dijelove ili druge dijelove u individualnom vlasništvu;
2. u slučaju potrebe da se ugrade određene instalacije u vlastitom poslovnom prostoru, poduzeti sve potrebne mjere radi smanjenja buke, neugodnih mirisa i drugih neugodnosti za preostale Korisnike ili Suvlasnike, tražeći prethodno suglasnost Upravljačkog društva;
3. pridržavati se svih odluka Upravljačkog društva glede očuvanja izgleda, sadržaja i arhitektonskog uređenja Centra.

Vlasnici i/ili Korisnici dužni su pravovremeno plaćati troškove redovnog i izvanrednog upravljanja, a u protivnom će se primijeniti sankcije propisane člankom 15. ovog Pravilnika.

ČLANAK 2. – TEHNIČKA STRANA UPRAVLJANJA

S obzirom da Društvo Promicatelj smatra da je praćenje inicijativa koje omogućuju primjenu znanstvenih rješenja u promicanju i u organiziranju Centra temeljni čimbenik u funkcioniranju suvremenih trgovačkih i višenamjenskih trgovačkih centara, svaki je Korisnik obavezan poštivati pravila koja su u funkciji statističke obrade usmjerene cjelokupnoj stručnoj ocjeni poslovanja Centra i kontroli rezultata promidžbenih i reklamnih akcija koje planira Upravljačko društvo. Navedena statistička obrada može se automatizirati ili organizirati posebnom opremom čiju će uporabu koordinirati Direkcija Centra.

Radi upotpunjavanja potrebnih statističkih istraživanja koja se obavljaju u korist Centra, Direkcija Centra i Promicatelj ovlašteni su tražiti dostavu podataka o mjesečnom prometu svake pojedine djelatnosti u Centru.

Svaki je Korisnik dužan dostaviti Direkciji Centra, do 5. dana u mjesecu, analizu opsega poslovanja ostvarenog u svakom pojedinom danu prethodnog mjeseca (precizirajući iznos neto prometa), broj izdanih računa i priložiti knjigu popisa i knjigu izlaznih računa. Uprava Centra može sastaviti poseban obrazac u tu svrhu koji će svaki Korisnik morati ispuniti i dostaviti Direkciji centra.

Korisnicima će se staviti na raspolaganje podaci o poslovanju Centra, uključujući usporedbe i obrađene podatke koji mogu biti korisni vođenju trgovačkih djelatnosti u Centru.

Eventualno neispunjavanje obveza od strane pojedinog Korisnika može se odraziti na cjelokupni ugovor rada Centra sa odgovornostima i posljedicama koje mogu iz toga proizići.

ČLANAK 3. – REKLAMNE PLOČE I DODACI

A – Vanjske natpisne ploče. Uz poštivanje važećih propisa, oprema i natpisne ploče u vlasništvu pojedinih Korisnika mogu se postaviti na vanjske dijelove Zgrade samo uz prethodno odobrenje odgovarajućeg projekta u kojem, između ostalog, moraju biti osobito precizirane mjere i boje. Društvo Promicatelj je nadležno za dodjelu navedenog odobrenja.

Sukladno članku 6. Pravilnika o međuvlasničkim odnosima, zahvaljujući svojim posebnim ulogama, samo veliki i srednje-veliki korisnici («ancora i semiancora») Centra imaju pravo na postavljanje takvih natpisnih ploča.

Zainteresirani Korisnici obvezni su podnijeti zahtjev radi dobivanja odobrenja, te preuzimaju troškove održavanja, osiguranja od izvanugovorne odgovornosti i uklanjanja, te obvezu plaćanja pristojbi i eventualno potrošene električne energije (osim u slučaju da imaju vlastiti sat).

B – Unutrašnje natpisne ploče. Unutrašnji reklamni natpisi koji se nalaze ispred pojedinih poslovnih prostora na galeriji isključivo su vlasništvo vlasnika poslovnog prostora.

Prilikom postavljanja takvih natpisnih ploča, potrebno je voditi računa o tome da se ne narušava arhitektonski izgled i uređenje Centra. Prema tome, Korisnici, čiji poslovni prostori gledaju na natkrivene galerije moći će postaviti natpisne ploče i opremu u njihovom isključivom vlasništvu na prag poslovnog prostora na način utvrđen u Ugovoru o organiziranju i promicanju zaključenog između Korisnika i Promicatelja i uz prethodno pismeno odobrenje projekta od strane Promicatelja ili osobe koju ovaj ovlasti.

Zabranjeno je postavljanje natpisa u obliku zastava i natpisa koji ne poštuju odredbe navedene u članku 6. Pravilnika o međuvlasničkim odnosima .

Izlozi i prednji dio prodavaonica mogu se koristiti uz poštivanje uputa Direkcije Centra, koja u ime Upravljačkog društva, ima pravo zatražiti odstranjenje plakata ili druge vrste natpisa koji narušavaju cjelokupni izgled ili ugled Centra.

C – Drugi natpisi. Promicatelj, a kasnije Upravljačko društvo, uz suglasnost Promicatelja ovlašteni su postaviti na zajedničke dijelove natpise ili opremu, odnosno povjeriti obavljanje reklamnih usluga drugim tvrtkama, uz prethodno raspisivanje natječaja, s ciljem ostvarivanja prihoda za Centar i uz obvezu poštivanja arhitektonskog izgleda Centra.

Pojedinci vlasnici i/ili Upravljačko društvo mogu besplatno oglašavati slobodne poslovne prostore radi pronalaženja njihovih mogućih korisnika, u zajedničkim dijelovima Centra na način, u rokovima i na mjestima koje određuje Direkcija Centra.

Bilo koji vanjski ili unutrašnji natpis, postavljen bez prethodnog postavljanja zahtjeva i odobrenja projekta ili pismene suglasnosti Promicatelja, odstraniti će se uz pismenu opomenu Direkcije Centra.

ČLANAK 4. – NAČIN KORIŠTENJA TRGOVA I GALERIJA (MALL), ZAJEDNIČKIH I VLASTITIH PARKIRALIŠTA I POSLOVNIH PROSTORA

Galerije (Mall), parkirališta i poslovni prostori mogu se koristiti prema sljedećim odredbama:

1. korištenje natkrivenih galerija i trgova dozvoljeno je svim Korisnicima, dok je posjetiocima dozvoljeno isključivo tijekom radnog vremena Centra;
2. na površini namijenjenoj trgovima ili galerijama Upravljačko društvo će organizirati raznovrsne umjetničke, izložbene, trgovačke i razne promidžbene djelatnosti. Upravljačko društvo može, također, dati suglasnost trećim osobama za obavljanje sličnih djelatnosti uz uvjet da to koristi Centru. Za razliku od gore navedenog ne može se odobriti trećim osobama korištenje ulaznog hodnika u multipleks kino (za vrijeme radnog vremena kina), odnosno prostor označen u priloženom tlocrtu (Privitak 2); navedeno je pravo uređeno kao u članku 4. ovog Pravilnika.

Korisnici Centra mogu postaviti zahtjev za privremeno korištenje zajedničkih prostora radi predstavljanja, lansiranja i promicanja proizvoda vezanih za njihovu djelatnost. Dodjela koncesije trećim osobama ili Korisnicima za gore navedene djelatnosti može se odbiti ukoliko se ne smatra uputnim i sukladnim ugledu ili ne ulazi u sinergijske tokove Centra. Oprema koja se koristi u navedenim djelatnostima mora biti pokretne naravi i uklopiti se u opremu Galerije bez narušavanja izgleda ili onemogućavanja normalnog prolaza. Suglasnost Direkcije Centra, dana u ime Upravljačkog društva mora se navesti način korištenja i naknadu te se može otkazati u svakom trenutku.

3. Parkirališta su nedjeljivo dobro u Suvlasnika Centra koje se koristi samo za potrebe Centra. Korištenje Parkirališta i zarada od Parkirališta regulirana je člankom 8. Pravilnika o međuvlasničkim odnosima.
4. Poslovni se prostori mogu koristiti samo za unaprijed utvrđenu namjenu. Roba ostavljena u poslovnim prostorima ne smije predstavljati opasnost za osobe ili za stvari. Ne mogu se ostavljati zapaljive, opasne, eksplozivne stvari, oružje i sve što je zakonom zabranjeno. Korisnici su obvezni poštivati samostalnost svakog pojedinog poslovnog prostora, te ne smiju ometati rad ili oštetiti drugi poslovni prostor ili zajedničke dijelove; iz poslovnih prostora ne smiju dolaziti u zajedničke dijelove ili u druge poslovne prostore buka, neugodni mirise, prašina. Korisnici su obvezni samostalno ukloniti gore navedene smetnje na vlastiti trošak. Upravljačko je društvo ovlašteno jednostrano ocijeniti da li će tijekom pojave ili popravka takve smetnje dozvoliti otvaranje poslovnog prostora. Ukoliko se to bude smatralo potrebnim, može se odrediti zatvaranje poslovnog prostora do otklanjanja smetnje. Ukoliko Korisnici budu stvarali poteškoće za čišćenje, protok ljudi, red i sigurnost, Upravljačko će društvo intervenirati i naložiti mjere radi otklanjanja navedenih poteškoća, a eventualni trošak ide na teret Korisnika koji su uzrokovali navedenu poteškoću.
5. Pored ulaznih vrata pomoćnih hodnika, odnosno mjesta predviđenih za iskrcaj robe, koja će mjesta će odrediti Direkcija Centra, uredit će se i označiti pomoćna mjesta za potrebe parkiranja kamiona, iskrcaja i ukrcaja robe.
6. U suglasnosti s Početnim vlasnikom, Promicatelj može odrediti zajedničkim prostorima posebnu namjenu, uz besplatno ili uz naknadu, radi olakšanja obavljanja trgovačkih ili uslužnih djelatnosti, kao što su caffè barovi, restorani, igraonica, itd.; takva će se posebna namjena prostora navesti u Ugovoru o organiziranju i promicanju,

odnosno u ugovorima o kupoprodaji poslovnog prostora, zakupu, najmu poslovnog prostora koji će se zaključiti između Korisnika i Promicatelja, odnosno Početnog vlasnika; navedeni će ugovori nadopunjavati ovaj Pravilnik.

7. Ovim Pravilnikom određuju se također i mjesta za odlaganje kolica za kupovinu, bez obzira što su ona u vlasništvu jednog ili više Korisnika Centra.
8. U posebno razgraničenim prostorima postaviti će se kontejneri za odlaganje otpada; kod odlaganja otpada Suvlasnici i Korisnici moraju se strogo pridržavati posebnih odredaba Upravljačkog društva.
9. Troškovi vezani za postavljanje kontejnera i za prikupljanje otpada podijeliti će se na osnovi priložene Tablice 2 ovog Pravilnika.

ČLANAK 5. – UPOTREBA POMOĆNIH HODNIKA, TERETNIH DIZALA, STEPENICA I PROLAZA U SLUČAJU NUŽDE

Pomoćni hodnici i prolazi za nuždu mogu se koristiti samo za posebne namjene sa zabranom prolaza neovlaštenim osobama te zabranom, čak i privremenog, odlaganja stvari bilo koje vrste, odnosno kontejnera, ambalaže, otpada i bilo kojih drugih predmeta koji mogu kočiti protok ljudi.

Sva ulazna vrata u pomoćne hodnike i u prolaze u nuždi, kao i vrata koja spajaju pojedine prostorije moraju biti zatvorena i koristiti se jedino prilikom dobave robe i u sigurnosne svrhe.

Teretna dizala služe za prijevoz robe između pojedinih katova i potpuno je zabranjeno stalno ili privremeno blokirati dizala s obzirom na to da se uređaj koristi isključivo za prijevoz robe.

U slučaju da su navedeni uređaji namijenjeni ekskluzivnoj upotrebi nekim Korisnicima (maksimalno do pet korisnika), redovno i investicijsko održavanje ide na teret navedenih Korisnika.

Dobava kabaste robe i velikih količina robe mora se obavljati kroz hodnike ili pomoćna vrata (odnosno i kroz galeriju izvan radnog vremena Centra) uz korištenje posebne opreme i prostora za ukrcaj i iskrcaj robe.

Potpuno je zabranjen promet neovlaštenim osobama u pomoćnim hodnicima. Prema tome, poslovni prostori međusobno spojeni pomoćnim hodnicima ili prolazima za nuždu, moraju unaprijed priopćiti Upravljačkom društvu (u roku od 30 dana od primitka Pravilnika) imena ovlaštenih osoba koje će koristiti navedene prolaze, time da ih se mora obavijestiti da mogu koristiti navedene hodnike samo za potrebe posla.

Vrata koja spajaju pomoćne hodnike moraju biti uvijek zatvorena te će vlasnik pojedinog poslovnog prostora biti izravno odgovoran u slučaju bilo njegovi zaposlenici ili njegovi kupci neovlašteno koriste navedene prolaze. Prema tome, Korisnik će snositi i eventualne imovinske sankcije u slučaju povrede navedene obveze.

ČLANAK 6. – OBAVLJANJE RADOVA U ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA

Sukladno odredbama članka 10. Pravilnika o međuvlasničkim odnosima, suvlasnici, odnosno Korisnici ne mogu obavljati radove u zajedničkim dijelovima bez prethodne suglasnosti Upravljačkog društva.

Samo u slučaju kada se radi o prijeko potrebnim i hitnim radovima, pojedini Suvlasnik ili Korisnik može obaviti navedene radove i pismeno u najkraćem mogućem roku obavijestiti o tome Upravljačko društvo.

Suvlasnik ili Korisnik koji je obavio hitne radove, a koji su priznati kao takvi, ima pravo na naknadu troškova bez ikakvog dodatnog povećanja za njegove usluge.

Pored Suvlasnika ili Korisnika koji je izvršio na svoj trošak dozvoljene preinake i poboljšanja, pravo na njihovo korištenje imaju i drugi Suvlasnici.

U slučaju Protivljenja Direkcije Centra, radovi na preinakama ili poboljšanjima moraju se odmah prekinuti.

ČLANAK 7. – PODJELA TROŠKOVA

Razdioba troškova koji se odnose na vlasništvo objekta određena je u članku 14. Pravilnika o međuvlasničkim odnosima .

Daljnji troškovi redovnog upravljanja i rada Centra dijele se sukladno mjerilima navedenim u sljedećim člancima ovog Pravilnika.

Suvlasnici ili Korisnici obvezni su snositi troškove i u slučaju napuštanja prostora ili odricanja od vlasništva ili suvlasništva.

Predmetni troškovi redovnog upravljanja i rada Centra primjerično se navode:

1. troškovi upravljanja, osvjetljenja zajedničkih unutrašnjih i vanjskih dijelova Centra, troškovi klimatizacije, troškovi čišćenja natkrivenih i otvorenih površina, troškovi redovnog održavanja zgrade, troškovi redovnog, odnosno izvanrednog održavanja i korištenja svih instalacija i opreme – pobliže određeno člankom 5. Pravilnika o upravljanju, troškovi čuvarske službe i protupožarne zaštite;
2. troškovi utroška vode u zajedničkim i posebnim dijelovima bez vodomjera dijele se prema tablicama iz Pravilnika o upravljanju na osnovi površine na koju se odnosi potrošnja;
3. naknade za kanalizaciju i doprinos za melioracijske radove;
4. troškovi održavanja instalacija, obnova i popravak zajedničkih dijelova ili pojedinih poslovnih, odnosno trgovačkih prostora koji se u svakom slučaju moraju održavati u istom stanju u kojem su bili u trenutku otvaranja Centra. Zbog toga, osniva se posebna pričuva kao što je predviđeno Pravilnikom o upravljanju iz članka 22.

Navedeni se troškovi dijele među korisnicima na osnovi Tablice 2 i izračunavaju se na osnovi mjerila navedenih u Privitku. Ukoliko pojedini poslovni prostor nije zauzet troškovi za navedeni poslovni prostor idu na teret Vlasnika poslovnog prostora.

Spomenička renta teret je svakog pojedinog korisnika, neovisno o troškovima upravljanja.

Spomenička renta za zajedničke dijelove, nije obuhvaćena u troškovima upravljanja iz ovog članka te će se raspodijeliti između pojedinih Korisnika temeljem Vlasničke tablice.

Suvlasnici ili Korisnici ne mogu biti oslobođeni plaćanja svoga dijela troškova s obzirom na to ima li ili ne od njih koristi, te već unaprijed prihvaćaju načelo suvlasničke solidarnosti.

Svi Korisnici prihvaćaju da se potrošnja električne energije i vode, osim za prostor hipermaketa i poslovnog prostora „G1“, te potrošnja plina unutar cijelog Centra, koje će se u početku voditi na ime Policentra Rijeka d.o.o., biti prebačeno na Upravljačko Društvo. Prema tome, Korisnik se obavezuje izravno uplatiti Upravljačkom društvu sve troškove koji se odnose na vlastitu potrošnju vode, struje i plina. Utvrđuje se da će uslijed gubitaka u pretvaranju napona električne energije, ukupni iznos kW koji bude naveden na pojedinim brojlama biti manji od kW koji budu isporučeni cijelom Centru te će stoga navedeni gubitak teretiti Korisnike uz povećanje utška u visini te razlike.

Potrošnja pojedinih poslovnih prostora očitava se pomoću posebnih brojila koja se ugrađuju na teret Korisnika. U slučaju kašnjenja u plaćanju u odnosu na utvrđene rokove i na određeni način, svi Korisnici prihvaćaju da se isporuka električne energije i vode može prekinuti, te vratiti tek nakon plaćanja odgovarajućih računa. Korisnik će unaprijed svaka tri mjeseca uplatiti Upravljačkom društvu troškove koji se odnose na potrošnju vlastitog poslovnog prostora na osnovi unaprijed utvrđenog godišnjeg plana, koji utvrđuje Upravljačko društvo, i to 1. siječnja, 1. travnja, 1. srpnja, 1. listopada svake godine. Do 30. lipnja sljedeće godine, odnosno nakon dobivanja računa za prethodnu godinu od strane isporučitelja struje, vode i plina, Upravljačko društvo će dostaviti obračun sa stvarnim izravnim troškovima poslovnog prostora pojedinog Korisnika, sa zahtjevom za doplatu ili odbijanje razlike u odnosu na plan. Korisnik se obavezuje da će platiti Društvu gore navedeno na osnovi obračuna i to u roku od 15 (petnaest) dana nakon dostave zahtjeva. Kao jamstvo ispunjenja gore navedene obveze, odnosno plaćanja utška struje, vode i plina, Korisnik se obavezuje predati Upravljačkom društvu istovremeno sa potpisivanjem ugovora koji je osnova korištenja prostora, bankovnu garanciju plativu na prvi poziv, prvoklasne banke, izdane u korist Upravljačkog društva u iznosu koji odgovara predviđenoj godišnjoj potrošnji Korisnika električne energije, plina i vode u poslovnom prostora, sve na način određen člankom 14. ovog Pravilnika. Ova se bankovna garancija može naplatiti u slučaju da Korisnik ne ispuni obveze iz ove odredbe. Društvo Promicatelj/Društvo Vlasnik može jednostrano odlučiti o potpunom ili djelomičnom odstupanju od obveze davanja navedenih jamstava za pojedine korisnike, na koju odluku nema nikakvog utjecaja protivljenje Upravljačkog društva.

ČLANAK 8. – TROŠKOVI KLIMATIZACIJE

Sve velike površine i zajednički dijelovi Centra opremljeni su vlastitim samostalnim uređajem za klimatizaciju. Posebni satovi omogućuju očitavanje potrošnje za klimatizaciju zajedničkih dijelova i svih pojedinih velikih površina.

Troškovi klimatizacije zajedničkih dijelova dijele se na sve suvlasnike na osnovi mjerila o podjeli navedenih u Tablici 2.

Troškovi klimatizacije pojedinih prostora koji nisu opremljeni samostalnim uređajem za klimatizaciju dijele se temeljem površine.

Svi su poslovni prostori, osim hipermarketa, opremljeni termo-puhalom i posebnim kružnim sustavima tople i hladne vode. Njima se upravlja termostatom koji se nalazi unutar pojedinih poslovnih prostora i koji omogućuje izbor temperature prema propisanim zahtjevima.

ČLANAK 9. – TROŠKOVI REDOVNOG UPRAVLJANJA (TABLICA 3)

Korisnici, osim u slučaju iznimki o kojima odlučuje Promicatelj, sudjeluju u troškovima reklame i promicanja Centra sukladno podjeli u Tablici 3 koja je utvrđena na osnovi mjerila iz Privitka Pravilnika o upravljanju.

ČLANAK 10. – REKLAMIRANJE I PROMIDŽBENA DOGAĐANJA

Upravljačkom društvu povjereno je organiziranje promidžbe i reklamiranje Centra.

1. Upravljačko društvo obvezno je podnijeti do mjeseca studenog svake godine program promidžbe Centra zajedno s programom vođenja i troškovnikom za sljedeću godinu.
2. Upravljačko društvo izrađuje okvirni plan promidžbenih priredbi povezanih sa trgovačkom djelatnošću radi stalnog oživljavanja interesa kupaca i stvaranja klime stalne obnove i proširenja asortimana robe u Centru. Skupština Upravljačkog društva mora dati suglasnost na navedeni plan u roku iz prethodnog stavka.
3. izvršenje gore navedenih promidžbenih programa povjereno je Direkciji Centra uz suradnju vanjskih marketinških agencija za izradu grafičko-vizuelnih efekata i reklamno-promidžbenih kampanja. Za svaku reklamnu kampanju, Direkcija centra podnijet će prijedlog na razmatranje i odobrenje Upravljačkom društvu. U slučaju potrebe, Upravni odbor Upravljačkog društva može ovlastiti jednog ili više svojih članova za obavljanje navedenog posla.
4. svi su Korisnici obvezni sudjelovati u promidžbeno-reklamnim troškovima Centra (osim u slučaju iznimaka o kojima odlučuje Promicatelj). Takvu obvezu imaju također i oni Korisnici koji nisu izravno uključeni u neke reklamne kampanje koje se organiziraju za promicanje prodaje posebnih proizvoda (npr. sezonska sniženja). Troškovi oglašavanja i promidžbe Centra raspodijelit će se sukladno priloženim Tablicama br. 3 ovog Pravilnika koja je sastavljena sukladno pravilima iz Privitka Pravilnika o upravljanju.
5. svaki Korisnik ima pravo obavljati nezavisne promidžbene kampanje uz uvjet da takva djelatnost nije u suprotnosti sa oglašavanjem i promidžbom Centra.

ČLANAK 11. – KALENDAR I RADNO VRIJEME CENTRA

Upravljačko društvo, sukladno zakonskim i lokalnim propisima, propisuje godišnji kalendar radnih dana i dnevno radno vrijeme Centra koje mora, u korist kupaca, biti što duže, s obzirom na to da je Centar zamišljen tako da bude otvoren tijekom svih 365 dana u godini.

Prema tome, Centar neće biti zatvoren zbog korištenja godišnjeg odmora i neprekidno će raditi tijekom dana.

Radno vrijeme može biti različito. Radno vrijeme zavisit će također i o posebnim djelatnostima Centra (obrtničke djelatnosti, trgovačke, posluživanje hrane, kafići, bankovne usluge, itd.).

Radno vrijeme u početku će određivati Promicatelj, a kasnije Upravljačko društvo. Odluka o radnom vremenu dostavit će se Korisnicima tako da im se ostavi dovoljno vremena kako bi se mogli prilagoditi.

Poštivanje radnog vremena je obvezno za sve Korisnike Centra osim u slučaju dokazane potrebe ili više sile, te drugih iznimaka koje će utvrditi Upravljačko društvo. Eventualni troškovi u slučaju promjene radnog vremena idu na teret Korisnika koji su zatražili navedene promjene.

Radno vrijeme i kalendar mogu se mijenjati prema posebnim zahtjevima tržišta. Upravljačko društvo ovlašteno je mijenjati kalendar rada tijekom godine i dnevno radno vrijeme; o svim eventualnim izmjenama Korisnici će biti unaprijed obaviješteni.

Korisnici mogu ulaziti i napuštati, odnosno koristiti poslovne prostore i zajedničke dijelove Centra jedan sat prije otvaranja i jedan sat poslije zatvaranja svojeg poslovnog prostora u Centru.

Iznimke od gore navedenog pravila radi popisa robe, promjene robe nakon svake sezone, prekovremenog radnog vremena, odnosno posebnih potreba može odobriti Direkcija Centra na zahtjev zainteresiranog Korisnika. Eventualni troškovi u tom pogledu idu na teret podnosioca zahtjeva.

Zbog posebnih razloga ili događaja, Korisnik može produžiti propisano radno vrijeme uz prethodno odobrenje Upravljačkog društva koje će odrediti i eventualne troškove koje je potrebno snositi.

ČLANAK 12. – OSOBLJE I ZAŠTITARSKA SLUŽBA

Poslovni prostori velikih trgovačkih površina («ancora»), posebne prodavaonice ili ustanove mogu imati unutar Centra svoje osoblje zaduženo za čuvanje i sigurnost, uz prethodnu suglasnost Upravljačkog društva, odnosno Direkcije Centra.

Preporučuje se da se cjelokupno obavljanje zaštitarske službe povjeri jednom davatelju usluge; u svakom slučaju zaštitari moraju djelovati koordinirano i organizirano te će upravo radi ostvarivanja tog cilja Direkcija Centra moći organizirati tečajeve osposobljavanja, čije će pohađanje biti obvezno.

Pored toga, u slučaju da se čuvarska/zaštitarska služba povjeri raznim zaštitarskim društvima, privatno osoblje koje će izabrati pojedini suvlasnici i/ili korisnici mora poštivati odredbe Direkcije Centra .

Sigurnosne usluge (požar, glavni i pomoćni izlazi u slučaju nužde, osvjetljenje i klimatizacija, itd.) se kontroliraju i/ili su spojene s “kontrolnom sobom” Centra u kojoj se nalaze i druge komande vezan na instalacije Centra.

Suvlasnicima ili Korisnicima je strogo zabranjeno odstraniti, izmijeniti ili oštetiti uređaje za kontrolu sigurnosti koji su ugrađeni u njihovom poslovnom prostoru.

ČLANAK 13. – OBVEZA OBAVLJANJA ODREĐENE TRGOVAČKE DJELATNOSTI I PROMJENA NAMJENE POSLOVNOG PROSTORA

Poslovni prostori Centra imaju posebnu trgovačku, obrtničku, uslužnu namjenu koju Korisnici moraju poštivati. Namjena poslovnog prostora je navedena u Ugovoru o organiziranju i promicanju i/ili u ugovoru o kupnji ili zakupu poslovnog prostora i njihovim privicima koje su potpisali Korisnici ili Suvlasnici. Prema tome, svaki Korisnik obavezan je obavljati trgovačku djelatnost, odnosno prodaju one robe koja je navedena u Ugovoru o organiziranju i promicanju bez obzira na širi raspon robe ili usluga koje mogu obavljati temeljem svog predmeta poslovanja.

Obveza poštivanja određene poslovne djelatnosti postoji bez obzira na pripadnost Upravljačkom društvu.

Bilo koju promjenu vrste robe koja se prodaje u pojedinom poslovnom prostoru, kao što je navedeno u Ugovoru o organiziranju i promicanju, odnosno u ugovoru o kupoprodaji, zakupu, najmu poslovnog prostora mora odobriti Promicatelj uz prethodno mišljenje Upravljačkog društva.

Seljenje djelatnosti unutar Centra moguće je uz prethodno potvrdno mišljenje Promicatelja i Upravljačkog društva. Zahtjev za promjenu vrste robe koja se prodaje, odnosno za preseljenje, mora sadržavati suglasnost vlasnika poslovnog prostora i mora se pismeno uputiti Upravljačkom društvu i Promicatelju preporučenim pismom s povratnicom i to barem 60 dana prije datuma pretpostavljene promjene ili preseljenja. Promicatelj će odlučiti u pogledu zahtjeva i obavijestiti će podnosioca zahtjeva preporučenim pismom u roku od 60 dana od dana primitka zahtjeva. Odluka Promicatelja glede prihvatanja ili odbijanja zahtjeva mora voditi računa, osim o mišljenju Upravljačkog društva, i o robnom programu Centra i o eventualnim preklapanjima do kojih bi moglo doći. U nedostatku takve izričite suglasnosti, nije moguća nikakva promjena ili preseljenje djelatnosti.

Eventualne obveze ili ograničenja glede korištenja pojedinih poslovnih prostora u trgovačke svrhe, što je predviđeno Ugovorom o organiziranju ili promicanju, odnosno ugovorom o kupoprodaji ili zakupu organizacijske jedinice, moraju se poštivati. Upravljačko društvo zaduženo je skrbiti o poštivanju tih obveza ili ograničenja. Ugovorno ograničenje vrste robe koja se može prodavati i eventualne namjene prostora kao isključiva prava ili posebne namjene poslovnih prostora koji su predviđeni ugovorima, predstavljaju bitni sastojak istih. U slučaju nepoštivanja takvih obveza ili ograničenja, a primjena određenih kazni ne bi imala nikakvog učinka, oštećena osoba i/ili nositelj isključivog prava mogu postaviti zahtjev za zaštitu svojih prava izravno u odnosu na prekršitelja.

Poštivanje gore navedenih odredbi obveza je suvlasnika i Korisnika i ta obveza ostaje i u slučaju eventualnih izmjena propisa ili u slučaju drugačijih pogodbi.

ČLANAK 14. – TROŠKOVI UPRAVLJANJA, OGLAŠAVANJA I PROMICANJA. JAMSTVA PLAĆANJA.

Svaki Vlasnik ili Korisnik obavezan je uplatiti svoj dio u zajednički fond za troškove upravljanja zajedničkim dijelovima, barem 10 (deset) dana od podnošenja zahtjeva Upravljačkog društva ili Promicatelja, u iznosu za jedno tromjesečje na temelju godišnjeg predračuna troškova.

Plaćanje naknadnih obroka troškova upravljanja vrši se po tečaju koji je na snazi 1. dana mjeseca u kojem obveza dopijeva, na žiro račun kojeg navodi Upravljačko društvo ili Promicatelj.

Svi troškovi redovnog održavanja idu na teret Upravljačkog društva koje će ih rasporediti među Korisnicima na osnovi članka 7. Pravilnika o upravljanju osim za Korisnika poslovnog prostora „H“ pete trgovačke etaže za vrijeme dok obavlja kinoprikazivačku djelatnost; naime, navedeni će se troškovi, osim troškova promicanja iz Tablice 1,2 i 3 (koje ne plaća navedeni Korisnik), plaćati u fiksnom iznosu i povećavat će se iz godine u godinu razmjerno s povećanjem indeksa Eurostat – potrošačke cijene ukupno. To je pravo uređeno kao u članku 4. U slučaju da se prostor na kojemu se odvija aktivnost multiplex kina promjeni, u potpunosti ili djelomično, sudjelovati će u pokriću troškova iz ovog članka u skladu sa člankom 7. Pravilnika o Upravljanju.

U istom roku utvrđenom za uplatu prvog obroka troškova upravljanja, svaki Vlasnik, odnosno Korisnik mora predati bankovnu garanciju kao jamstvo pravovremene uplate troškova upravljanja i promidžbeno-reklamnih troškova Centra u korist Upravljačkog društva, plativu na prvi poziv s iznosom jednakim visini jednogodišnjeg iznosa izračunatog na osnovi plana godišnjih troškova upravljanja, uključujući i troškove zajedničkih instalacija, promidžbenih troškova i odgovarajući iznos PDV-a. Iznos bankovne garancije unaprijed će se pripisati svakom Vlasniku ili Korisniku. Garancija mora biti aktivna tijekom cijelog razdoblja korištenja poslovnog prostora u Centru te još godinu dana nakon prestanka obavljanja djelatnosti; bankovna garancija mora biti aktivna od dana otvaranja poslovnog prostora i biti obnovljena iz godine u godinu. Bankovna garancija mora navoditi kao jedini uvjet isplate predočenje izjave Upravljačkog društva da dugovani iznos nije naplaćen.

Troškovi redovnog upravljanja, oglašavanja i promicanja rasporedit će se na osnovi Razdjelnih tablica prema niže navedenim mjerilima. Navedene Razdjelne tablice kojima se određuje sudjelovanje u troškovima mogu se mijenjati, upotpunjavati i nadopunjavati na osnovi stvarne površine svakog pojedinog poslovnog prostora dok u potpunosti ne budu definirane sve trgovačke i uslužne djelatnosti u Centru, ali bez mijenjanja mjerila razdiobe. Navedene izmjene određuje Promicatelj, i na zahtjev Početnog vlasnika ili suvlasnika. Primjerena mjerila razdiobe smatraju se privremenim te ih je Promicatelj ovlašten izmijeniti tijekom Početnog razdoblja. Prijelazne, posebne i završne odredbe određuju pojedine udjele u Tablicama i primijenjenim mjerilima.

Korisnici su ovlašteni obavljati trgovačku djelatnost nakon što plate promidžbene troškove, troškove uhodavanja i oglašavanja potrebnih za uhodavanje i početak rada Centra, na način i u iznosu određenom Ugovorom o organiziranju i promicanju sklopljenim sa Promicateljem. Otvaranje poslovnog prostora te slijedom toga i početak obavljanja djelatnosti uvjetovani su uplatom od strane Korisnika iznosa troškova upravljanja koji otpadaju na njega i predajom bankovne garancije navedene u ovom članku. U slučaju neispunjenje navedene obveze, može

se uskratiti predaja u posjed poslovnog prostora ili se otvaranje poslovnog prostora može zabraniti uz posljedičnu primjenu kazni predviđenih ovim Pravilnikom i kazni predviđenih Ugovorom o organiziranju i promicanju. Prethodne se odredbe mogu također primijeniti i ako Korisnik ne poštuje ili ne ispuní pravovremeno i na zahtijevani način sve posebne zahtjeve tehničke, ekonomske, trgovačke i organizacijske zahtjeve o kojima će obavijest dati Promicatelj odnosno Upravljačko društvo prije otvaranja Centra.

ČLANAK 15. – KAZNE ZBOG POVREDA PRAVILNIKA I U SLUČAJU KAŠNJENJA U PLAĆANJU TROŠKOVA

U slučaju povrede bilo koje odredbe ovog Pravilnika i propisa, Direkcija Centra će primijeniti novčane kazne navedene u ovom članku koje će se uplaćivati u zajednički fond Upravljačkog društva.

Direkcija Centra će pravovremeno dostaviti prijavu povrede, u kojoj će također označiti i njeno trajanje, te će naplatiti novčanu kaznu. Novčana kazna mora se uplatiti u roku od 30 dana od dana priopćenja.

Tijelo Upravljačkog društva može iz godinu u godinu upotpuniti i izmijeniti novčane kazne predviđene ovim člankom; novčane kazne su sljedeće:

1. povreda bilo kojeg članka iz ovog Pravilnika: najmanja kazna: 25,00 eura;
2. nepropisno korištenje javnih galerija ili trgova (Mall): 100,00 eura; u slučaju ponavljanja iste povrede 250,00 eura; u slučaju ponovnog ponavljanja 1.000,00 eura;
3. nepropisno korištenje parkirališta zauzimanjem parkirnih mjesta za klijente Centra od strane Korisnika ili njihovih zaposlenika: 100,00 eura; 200,00 eura u slučaju ponavljanja iste povrede; 300,00 eura u slučaju ponovnog izvršenja iste povrede;
4. nepoštivanje obveza radnog vremena, odnosno otvaranja: 50,00 eura za svaki dan nepoštivanja radnog vremena; ova se novčana kazna udvostručuje, utrostručuje ili povećava se za pet puta kod drugog, trećeg i svakog sljedećeg prekršaja u istoj kalendarskoj godini;
5. nepoštivanje obveze robnog programa: najmanja kazna u visini od 50,00 eura u slučaju trenutačnog prekida; u suprotnom slučaju, Upravljačko društvo može odrediti kaznu u visini od 10% ukupnog stvarnog ili pretpostavljenog prihoda ostvarenog u razdoblju tijekom kojeg se nije poštivala navedena odredba;
6. u slučaju neplaćanja troškova bilo koje prirode, novčanih kazni, odnosno iznosa dužnih Upravljačkom društvu, odnosno suvlasnicima po njihovu dospijeću i nakon proteka 15 dana od roka dospijeća: Vlasnik, odnosno Korisnik koji nije ispunio svoju obvezu dužan je Upravljačkom društvu kamate po stopi godišnje zakonske zatezne kamate za kune za odgovarajuće razdoblje, uvećane za 50%, odnosno u svakom slučaju po najvišoj stopi ugovorne zatezne kamate koja je dozvoljena zakonom za odgovarajuće razdoblje.

Utvrđuje se da će se svi novčani iznosi označeni u valuti EUR obračunavati po srednjem tečaju tečajne liste HNB na dan dospijeća ili isplate, ovisno o tome kako je određeno za svaku pojedinu obvezu.

S obzirom na načelo jamstva, određeno članakom 22. Pravilnika o međuvlasničkim odnosima – za plaćanje troškova upravljanja, promidžbeno-reklamnih troškova, kao i eventualnih

troškova posebnog dijela – a koji princip važi između Vlasnika poslovnog prostora i Korisnika koji obavlja svoju djelatnost u tom poslovnom prostoru po bilo kojoj pravnoj osnovi, u slučaju neispunjenja obveza od strane Korisnika kao glavnog dužnika, primjenjuje se se slijedeći postupak naplate potraživanja:

- a) U slučaju neplaćanja i samo jednog tromjesečnog obroka troškova, u roku od dvadeset dana od datuma dospijeca, Upravljačko društvo će uputiti Korisniku (koji kasni s plaćanjem) i na znanje Vlasniku poslovnog prostora, prvu pismenu opomenu.
- b) U slučaju daljnjeg neispunjenja obveza, Upravljačko će društvo ovlastiti odvjetnika da pripremi istu pismenu opomenu u sljedećih dvadeset dana.
- c) Nakon isteka daljnjih dvadeset dana, ako u međuvremenu Korisnik nije ispunio svoju obvezu plaćanja, Upravljačko društvo naplatit će se aktiviranjem bankovne garancije koja mu je predana, time da će u međuvremenu uputiti formalnu i konačnu izjavu o neispunjenju obveza od strane Korisnika, te istu na znanje Vlasniku poslovnog prostora.
- d) U roku od trideset dana od primitka izjave o neispunjenju, Vlasnik je obavezan pokrenuti sva sredstva koja su mu na raspolaganju uz prethodno upozorenje o raskidu ugovora – radi trenutnog oslobađanja, odnosno povratka poslovnog prostora:
 - u slučaju da Vlasnik dokaže da se u tom smislu aktivirao u propisanom roku, troškove upravljanja glede zakupljenog poslovnog prostora Korisnika snosit će za razdoblje do šest mjeseci od isteka navedenog roka od 30 dana Upravljačko društvo, za koje će kasnije izravno teretiti Korisnika. Nakon isteka navedenog roka od šest mjeseci, troškovi poslovnog prostora padaju potpuno na teret Vlasnika.
 - u slučaju da se Vlasnik učinkovito i stvarno ne aktivira u roku od trideset dana od dana primitka izjave o neispunjenju obveza od strane osobe koja je za to zadužena, odmah će preuzeti Obvezu solidarnosti za neisplaćene troškove uz naplatu navedene garancije. Vlasnik je obavezan platiti Upravljačkom društvu sve iznose u ime troškova upravljanja, kao i kamate, redovne novčane kazne i troškove nastale za naplatu potraživanja.
- e) U bilo kojem slučaju kašnjenja Korisnika koje pretpostavlja tuženje bankovne garancije od strane Upravljačkog društva, ukoliko Korisnik u međuvremenu isplati zakašnjele iznose, preuzima obvezu izdavanja bankovne garancije radi plaćanja suvlasničkih troškova umjesto tuženog istog sadržaja, ali dvostrukog iznosa.
- f) U slučaju kašnjenja plaćanja vlastitih troškova ili suvlasničkih troškova upravljanja, ako plaćanje kasni dva mjeseca, Upravljačko društvo ovlašćuje prekinuti korištenje zajedničkih usluga, odnosno dovod vode, klimatizacije, električne energije, itd. Pod pojmom zajedničkih usluga smatra se i osvijetljeni i klimatizirani Mall (unutrašnje ceste i trgovu) u vlasništvu Suvlasnika. Kašnjenje plaćanja gore navedenih troškova od strane Vlasnika ili Korisnika može prema tome uključiti prekid prometa kupaca između unutrašnjih trgova i ulica i poslovnog prostora dužnika; prema tome prolaz može biti prekinut pomoću pregrade. Poslovni će prostor stalno nadzirati jedan ili više zaštitara unutrašnje ili vanjske zaštitarske službe Centra, a svi troškovi koji proizlaze iz gore navedenog čuvanja ići će na teret poslovnog prostora dužnika. Mora platiti sve te troškove bez prejudiciranja drugih postupaka koji se poduzimaju uslijed gore navedenog neplaćanja ili kašnjenja u plaćanju. U slučaju neplaćanja troškova Upravljačko društvo može pokrenuti odgovarajući postupak za naplatu istih.. Ovaj se postupak može pokrenuti prema Vlasniku dužniku poslovnog prostora Vlasnici, odnosno Korisnici ne

smiju u nikakvom slučaju kasniti s plaćanjem iznosa u ime zajedničkih (režijskih) troškova i imaju pravo na prigovor ili pokretanje postupka samo nakon potpunog plaćanja dospjelih zajedničkih (režijskih) troškova.

Vlasnici i Korisnici unaprijed prihvataju sve odredbe članka 13. ovog Pravilnika o upravljanju, i izričito se odriču suprotstavljanja iz bilo kojeg razloga u odnosu na Upravu, odnosno Upravljačko društvo u slučaju primjene novčanih kazni predviđenih ovim člankom.

ČLANAK 16. – VOĐENJE POSLOVA I ZASTUPANJE UPRAVLJAČKOG DRUŠTVA

Poslovi uprave Upravljačkog društva povjeravaju se Upravi tog Društva

Upravni odbor sastoji se od neparnog broja članova – od kojih ne moraju svi biti članovi Upravljačkog društva - i to od najmanje 3 do najviše 11.

Javnim glasovanjem, dizanjem ruku Skupština bira Upravni odbor u koji obavezno ulaze:

1. predstavnik kojeg će odrediti Društvo Promicatelj, koji će preuzeti predsjedništvo za barem godinu dana;
2. dva predstavnika početnog Vlasnika nekretnine, Policentro Rijeka d.o.o. sve dok ima barem 5% suvlasničkog dijela
3. predstavnik hipermarketa;
4. predstavnik velike trgovačke površine „G“ na razini 4 Centra sve dok bude djelovao pod robnom markom Semeraro/Ovvio;
5. predstavnik trgovačkih djelatnosti velikih površina («ancora») (sa površinom preko 1.000 m²) u Centru;
6. predstavnik multiplex kina dok obavlja tu djelatnost;
7. predstavnik korisnika ugostiteljskih sadržaja;
8. predstavnik korisnika manjih površina u Centru.

Uz obvezu pridržavanja gore izloženog imenovanja i u slučaju šireg sastava Upravnog odbora Skupština može nadopuniti slobodna mjesta.

Sve odredbe predviđene ovim člankom izričito će ući u Društveni ugovor Upravljačkog društva kojemu je povjereno upravljanje Centrom.

ČLANAK 17. – SJEDIŠTE SUVLASNIKA I KORISNIKA

Adresa za dostavu za suvlasnike ili korisnika se utvrđuje kod Upravljačkog društva i prema tome važe priopćenja koja se tamo dostavljaju. Za drugu adresu mora se dostaviti zahtjev Direkciji Centra u pismenom obliku.

ČLANAK 18. – NAKNADA ZA USLUGE UPRAVLJAČKOG DRUŠTVA

Upravljačko društvo nema za cilj stjecanje dobiti i prema tome mora pokrivati samo troškove vezane na svoj rad.

Upravljačko društvo može povjeriti obavljanje određenih funkcija upravljanja Centrom specijaliziranim tvrtkama, i ukoliko je navedeno već učinjeno od Promicatelja ili suvlasnika, Upravljačko društvo je obvezno potvrditi, obnoviti, proširiti, suziti ili zamijeniti navedena zaduženja nakon prvih pet godina upravljanja.

U slučaju dodjele administrativnog i općeg upravljanja trećim tvrtkama sukladno s odredbama točke C Uvodnih odredbi ovog Pravilnika, morat će se odrediti osoba koja će obnašati funkciju direktora Centra. U granicama zadatka koji se dodjeljuje trećim tvrtkama u upravljanju Centrom, Direktor Centra će izravno ili neizravno kroz tijela upravljanja, obavljati uz prethodnu odluku nadležnih tijela sljedeće zadatke:

1. izvršava odluke Skupštine i odluke Upravnog odbora Upravljačkog društva te osigurava poštivanje Pravilnika o upravljanju i Pravilnika o međuvlasničkim odnosima
2. naplaćuje iznose, rente, naknade, novčane kazne, itd., kao i plaćanja prilikom njihovog dospijeca na način utvrđenom od strane Upravljačkog društva;
3. zadužen je za upravljanje i organiziranje osoblja koje surađuje sa Direkcijom Centra i u slučajevima kada je navedeno osoblje zaposleno kod trećih tvrtki (primjera radi, zaštitarska funkcija, čišćenje);
4. zadužen je za izradu i provjeru ugovora o dobavi (struje, vode) i pružanju usluga zajedničkih dijelova;
5. rješava eventualne sukobe između Suvlasnika i/ili Korisnika;
6. vezano na poslove koji imaju za cilj očuvanje zajedničkih prava, Direktor Centra ne može naručiti investicijske zahvate ili popravke, osim u hitnim i neodložnim slučajevima i mora dobiti pozitivno mišljenje barem dva člana Upravnog odbora Upravljačkog društva, time da mora čim prije sazvati sjednicu Upravnog odbora, odnosno Skupštine Upravljačkog društva radi potvrđivanja te mjere.

ČLANAK 19. – REGULIRANJE ZAJEDNIČKIH USLUGA

U okviru svojih ovlaštenja, Upravljačko društvo određuje propise i radno vrijeme zajedničkih usluga u smislu odredbi ovog Pravilnika i sukladno odredbama važećih propisa.

Tako određeni propisi su obvezni za sve Suvlasnike, odnosno Korisnike, time da Suvlasnik, odnosno Korisnik koji se smatra oštećenim, ima pravo prigovora na Skupštini Upravljačkog društva.

Svi prigovori koji se odnose na korištenje zajedničkih dijelova moraju se izravno uputiti Predsjedniku uprave Upravljačkog društva.

ČLANAK 20. – AKTI I ISPRAVE VEZANI UZ UPRAVLJANJE CENTROM KOJE VODI UPRAVLJAČKO DRUŠTVO

Upravljačko društvo mora voditi sljedeće isprave:

1. knjigu računovodstvenih isprava i zapisnika Upravljačkog društva;
2. popis Korisnika i popis Suvlasnika sa osobnim podacima zakonskih zastupnika i adresom;

3. sve ostale isprave propisane važećim propisima i ovim Pravilnikom.

ČLANAK 21. – KORIŠTENJE SREDSTAVA IZ FONDA

Predsjednik Upravnog odbora, odnosno Direktor Centra bit će ovlašten, sukladno sa dodijeljenim mu uputama od strane Upravnog odbora Upravljačkog društva, za podizanje sredstava iz zajedničkog fonda, odnosno iz eventualne pričuve koju će ustanoviti Upravni odbor.

ČLANAK 22. – FOND PRIČUVE

Na teret suvlasnika padaju isključivo troškovi izvanrednog održavanja zgrade.

S obzirom na namjenu i prirodu građevine, svi troškovi svih ostalih radova idu na teret Korisnika, odnosno Upravljačkog društva i prema tome i radovi održavanja i popravaka na zajedničkim „trgovačkim“ dijelovima uslijed trošenje nekih dijelova Centra u trgovačkom dijelu s obzirom na poseban način uporabe i veliki promet.

Zbog tog razloga, predviđa se osnivanje fonda za troškove u ime popravaka radi dovođenja u prijašnje stanje i obnavljanja zajedničkih dijelova koji se moraju održavati prema početnom izgledu, uređenju i funkcionalnosti.

Za vrijeme prve tri godine od otvaranja Centra visinu iznosa koji se ima uplatiti u navedeni fond određuje Upravljačko društvo u iznosu koji odgovara zakonskom minimumu. Nakon proteka roka od tri godine od otvaranja Centra, uplate u Fond koje će se svake godine rasporediti među Korisnicima iznositi će između 7% i 12% plana troškova upravljanja sukladno Tablici 2 za određenu godinu.

U Fond će pritjecati iznosi koje će Korisnici godišnje uplaćivati svaka tri mjeseca na osnovi Tablice 2 Pravilnika.

ČLANAK 23. – ZAKLJUČENJE POSLOVNE GODINE I ISPLATA TROŠKOVA IZVANREDNOG UPRAVLJANJA

Poslovna godina Trgovačkog centra zaključuje se 31. prosinca svake godine.

U roku od šest mjeseci nakon zatvaranja poslovne godine mora se podnijeti završni račun na odobrenje Skupštini Upravljačkog društva.

Iznosi dugovanja ili potraživanja pojedinih Suvlasnika, odnosno Korisnika na koje se podnio prigovor, morat će se uplatiti u roku od 10 dana od odgovarajuće odluke.

ČLANAK 24. – ODLUČIVANJE NA SKUPŠTINI

Na Skupštinu će se pozvati članovi Upravljačkog društva i ukoliko ovi to budu smatrali potrebnim, pozvat će se i Korisnici radi davanja savjetodavnog mišljenja.

Zapisnik sa Skupštine Upravljačkog društva će se dostaviti Suvlasnicima odnosno Korisnicima na njihov zahtjev u roku od 15 dana od dana kada je Skupština održana.

ČLANAK 25. – OBVEZA POŠTIVANJA SKUPŠTINSKIH ODLUKA

Odluke donesene na Skupštini Upravljačkog društva, koja u potpunosti zamijenjuje skupštinu suvlasnika, usvojene sukladno Društvenom ugovoru, obvezujuće su i za manjinu koja je bila protiv navedenih odluka i za članove koji nisu bili nazočni na Skupštini, time da imaju pravo na njihovo pobijanje sukladno važećim propisima.

ČLANAK 26. – PONOVA KOMERCIJALIZACIJA

Ponovna komercijalizacija mora se obaviti sukladno članku 13. ovog Pravilnika i kao što je navedeno člankom 30. Pravilnika o međuvlasničkim odnosima.

Kod ponovne komercijalizacije moraju se poštivati ova ograničenja:

1. niti jedan korisnik ne može djelovati bez potpisivanja Ugovora o organiziranju i promicanju;
2. za zamjenu korisnika bez promjene robnog programa Promicatelj svejedno mora dati prethodno odobrenje na osnovi mišljenja Upravljačkog društva;
3. zahtjev za promjenu Korisnika i robnog programa mora se dostaviti Promicatelju, odnosno Upravljačkom društvu barem 120 dana prije same promjene;
4. u slučaju da se ne poštuju ova pravila, svaka će promjena biti poništena i kao što to određuje Pravilnik o međuvlasničkim odnosima, biti će zabranjeno obavljanje djelatnosti u Centru.

Zbog potreba funkcioniranja Centra i radi njegovog što boljeg razvoja te u interesu svakog pojedinog Korisnika, ukoliko u poslovnom prostoru „H“ na petom katu Centra bude obavljana slijedeća djelatnost: multipleks kino i ugostiteljska djelatnost unutar tog poslovnog prostora i pod oznakom Cinestar ili pod drugom prema poslovnoj odluci korisnika, kao što je već dogovoreno između Korisnika te djelatnosti te Promicatelja, svi Korisnici Centra prihvaćaju da se navedeni Korisnik bavi djelatnošću kina u multiplex kinodvoranama sa znakom Cinestar jer navedena djelatnost predstavlja zahtjev ravnoteže djelatnosti i upotpunjuje ponudu Centra. S obzirom na posebnu fazu razvoja djelatnosti Korisnika Cinestar, čiji ishod se danas ne može još procijeniti, ugovorne strane suglasne su da u zajedničkom interesu, ostavljaju mogućnost promjene trgovačke djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju da u utvrđenom roku rezultati poslovanja budu negativni zbog situacije na tržištu i zbog nepostizanja očekivanih rezultata poslovanja za rad Centra. Ugovorne strane

suglasne su da će Korisnik Cinestar obavljati navedenu djelatnost za razdoblje od najmanje 4 godine od otvaranja multipleks kina te s tim u vezi se Korisnik obvezuje dovršiti poslovni prostor uz primijenu najviših standarda i opreme kinodvorana Cinestar u Europi. Nakon navedenog razdoblja, Korisnik Cinestar ima mogućnost promjene djelatnosti u poslovnom prostoru sa sljedećim ograničenjima: u slučaju promjene kinoprikazivačke djelatnosti, stjecatelj će nastojati s obzirom na svoje mogućnosti voditi računa o općim interesima Centra te je obvezan obavijestiti Upravljačko društvo najmanje 60 dana prije izmjene.

ČLANAK 28. – MJERODAVNO PRAVO

Za sve što nije regulirano ovim Pravilnikom i Pravilnikom o međuvlasničkim odnosima, vrijede zakoni Republike Hrvatske i drugi primjenjivi propisi.

Ovaj je Pravilnik sastavni dio svih Ugovora.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

UVOD

Prilikom uhodavanja Centra, upravljanje će se povjeriti Društvu Promicatelju POLICENTRO MANAGEMENT DOO., koje će nadzirati sve funkcije Centra koje on obavlja kroz Upravljačko društvo, Direkciju centra i odgovornog direktora Centra.

Eventualno direktno osoblje Centra potrebno za njegov rad (osoblje odgovorno za organiziranje priredbi, za održavanje, itd.), ograničit će se na minimalni broj. Svi ostali poslovi (čišćenje, zaštitarska služba) dodijelit će se natjecajem trećim osobama ili će ih obavljati treće osobe pod izravnim nadzorom Upravljačkog društva.

A – INSTALACIJE I OPREMA

Projekt Centra, a posebno projekti instalacija i opreme izrađeni su tako da omogućuju rad pojedinih dijelova, na način da omogući što ekonomičnije pružanje usluga u skladu sa potrebama pojedinih dijelova.

Klimatizacijski sustav Centra je projektiran uzimajući u obzir uobičajene tehničke podatke koji se koriste za slične instalacije.

B – ORGANIZACIJA TRGOVAČKOG PLANA I USLUGA. PRAVO NA PREMJEŠTANJE DJELATNOSTI U CENTRU.

1 – Centar je organiziran sukladno trgovačkom planu, odnosno robnom programu Promicatelja; Plan se primjenjuje ili će se primijeniti što vjernije, po mogućnosti prema odgovorima tržišta ili tržišnih mogućnosti.

Razvoj tržišta, odnosno pojedinih područja tržišta tijekom izgradnje Centra, a u svakom slučaju prije zauzimanja poslovnih prostora, može dovesti do promjene trgovačkog plana i organizacije usluga.

Organizacija određenih djelatnosti, zbog njihovog inovativnog karaktera, mogla bi biti u zakašnjenju u odnosu na ostale djelatnosti Centra.

Promicatelj ima ekskluzivni zadatak obavljanja navedenih izmjena, odnosno upotpunjavanja u interesu Centra s ciljem proširenja, upotpunjavanja, jačanja vrste proizvoda, dodjelom povlaštenog položaja privlačnim djelatnostima.

Eventualno novo uključivanje odnosno izmjena vrste djelatnosti u odnosu na početni trgovački plan obaviti će se poštivanjem konceptualne filozofije Centra.

2 – Društvo Promicatelj je ovlašteno prije potpunog zauzimanja/dodjele poslovnih prostora u Centru, premjestiti određene djelatnosti odnosno usluge kada se one nalaze na području koje ne odgovara organizaciji Centra, specifičnom funkcioniranju instalacija, samih poslovnih prostora i radnom vremenu.

Društvo Promicatelj može vršiti gore navedene izmjene prije potpisivanja konačnog ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora i ugovora o zakupu poslovnih prostora.

U slučaju da Promicatelj iskoristi svoje pravo da premjesti određenu djelatnost, Korisniku će se ponuditi mogućnost preseljenja unutar Centra u poslovni prostor sa što sličnijim dimenzijama prethodnog poslovnog prostora.

Eventualni troškovi za instalacije ili uređenje, koje je Korisnik imao u poslovnom prostoru koji mora napustiti, a koji se ne mogu povratiti, bit će mu naknađeni.

U slučaju da ugovorne strane ne nađu zadovoljavajuće rješenje u pogledu gore navedenog preseljenja, Vlasnik, odnosno Zakupnik ima pravo na raskid ugovora sa povratom svih uplaćenih iznosa ili troškova zbog izravne posljedice preseljenja, ali bez prava na bilo koju naknadu.

U slučaju da ga je Vlasnik poslovnog prostora ustupio trećim, ugovorom o zakupu ili ugovorom o najmu poslovnog prostora, Korisnik se obvezuje prihvatiti premještaj; u suprotnom slučaju ima pravo na raskid ugovora bez prava na ikakvu naknadu osim isplate troškova koje je snosio za uređenje.

C – OTVARANJE I UHODAVANJE TRGOVAČKOG CENTRA

Za vrijeme neposredno nakon otvaranja Centra, organizacija svih promidžbenih djelatnosti i upravljanje povjerit će se Promicatelju na rok od najviše 12 mjeseci od datuma otvaranja Centra. Te će djelatnosti obavljati ili sam Promicatelj neposredno, ili putem drugog društva koje sam odabere.

S ciljem što bržeg uhodavanja Centra, ustanovit će se poseban fond u službi Promicatelja radi pokrivanja svih troškova otvaranja i uhodavanja; radi toga, svaki će Korisnik uplatiti u navedeni fond iznos od € 30,00 (trideset/00 eura), uz iznimke koje može predvidjeti Promicatelj, po metru kvadratnom korištenog prostora.

Tijekom gore navedenog razdoblja Promicatelj, sukladno organizacijskim mogućnostima, koristit će sredstva Upravljačkog društva, Direkcije centra upravljačkih organa te članova istih, te će u najvećoj mogućoj mjeri uključiti u upravljanje Centrom Upravni odbor i Direkciju Centra, kako bi, u što kraćem roku, Upravljačko društvo moglo obnašati potpuno samostalno sve funkcije.

Promicatelj ima pravo uključiti se tijekom ovog razdoblja bez odobrenja Upravljačkog društva.

D – NAČIN RASPODJELE TROŠKOVA

Prvi zahtjev za isplatom vlastitih troškova izradit će se tako da se ukupni trošak podijeli s obzirom na površinu svakog pojedinog poslovnog prostora.

Prilikom završnog će se sastaviti obračun na osnovi iščitavanja brojila pojedinih poslovnih prostora, a ti će rezultati ujedno biti i temelj za eventualni obračun razlike.

Obračunavanje energetskog utroška temeljit će se na iščitavanju brojila uzimajući kao trošak kilowat sata prosječnu cijenu za odgovarajuće razdoblje.

VLASNIČKA TABLICA. Ova tablica prikazuje pojedine suvlasničke dijelove i upotrebljava se prilikom:

- određivanja poslovnih udjela u Upravljačkom društvu
- raspodjele troškova osiguranja objekta i raspodjele svih troškova koje snose isključivo Suvlasnici, tj:
 1. iznos premije osiguranja objekta
 2. svi troškovi izvanrednog održavanja objekta
 3. komunalna naknada za zajedničke dijelove

TABLICA 1. Na osnovi ove tablice raspodjeljuju se "strukturni" troškovi koji terete Korisnike. Ova tablica predstavlja temelj za izračunavanje Tablice 2 i Tablice 3. Izračunata je na temelju stvarne površine Korisnika kojima su nadodani koeficijenti s obzirom na konačnu namjenu, tj:

1. uredi i skladišta Direkcije centra
2. prostorije kina
3. prostorije hipermarketa i pripadajućih mu skladišta
4. prostorije ureda
5. površine ... (superfici di plateatico)
6. velika površinska zona na kojoj je izložen namještaj

TABLICA 2. Odnosi se na raspodjelu troškova redovnog upravljanja (osim troškova reklamiranja). U troškove redovnog upravljanja ulaze, na primjer: troškovi uprave Centra, troškovi klimatizacije zajedničkih dijelova, čišćenje zajedničkih dijelova, redovno održavanje instalacija i parkirališta, troškovi čuvanja vanjskih i unutrašnjih zajedničkih dijelova, troškovi osiguranja, itd. Za određivanje ove tablice koriste se određeni korektivni koeficijenti s obzirom na:

- veličinu poslovnog prostora
- namjenu (prostorije kina, uredi i skladišta Direkcije centra)

TABLICA 3. Odnosi se na raspodjelu promidžbeno-reklamnih troškova Centra. Do iznosa u Tablici 3 došlo se primjenom posebnih korektivnih koeficijenata, koji se primjenjuju s obzirom na veličinu poslovnog prostora i namjenu, na iznose iz Tablice 1B.

E - ZATVORENA POSLOVNA JEDINICA U OTVORENOJ ZONI

Sastavljene tablice, koje prikazuju kriterije raspodjele troškova Centra, odnose se na sve gospodarske djelatnosti Centra i/ili na sve one djelatnosti koje su temeljem ugovora dodijeljene i moraju biti u funkciji. U slučaju da postoji nesuglasnost između Vlasničke tablice i stvarne površine poslovne jedinice, Upravljačko društvo može na prijedlog Promicatelja usvojiti nove tablice koje će odgovarati stvarnoj površini poslovnih jedinica.

Pod pojmom «zatvorene poslovne jedinice u otvorenoj zoni» podrazumijevaju se one jedinice koje, neovisno o volji Prvotnog vlasnika, do dana otvaranja Centra nisu otvorene za javnost zbog dokazanog slučaja više sile ili zbog toga što još nisu prodane ili dane u zakup.

Iako su dio objekta te spojeni na osnovne usluge Centra, ti prostori ne smatraju se još sastavnim dijelom Centra.

U odnosu na spomenute zone predviđeno je slijedeće:

A – Ukoliko prostorna jedinica nije zauzeta jer Promicatelj još nije izabrao Korisnika, koji bi bio u skladu s načelom robne raznolikosti koji je postavio sam Promicatelj, od te se jedinice neće tražiti sudjelovanje u naknadi troškova dok god nije izabran Korisnik.

B – U svim drugim slučajevima troškovi na teret te jedinice računat će se primjenjujući određena sniženja na slijedeći način:

1. TABLICA 1: bez sniženja

2. TABLICA 2 i 3: - 100% popusta za prvu godinu djelatnosti Centra

- 50% popusta za drugu godinu djelatnosti Centra

- bez popusta od treće godine djelatnosti Centra na dalje

3. VLASTITI ILI NEPOSREDNI TROŠKOVI: neće se tražiti naknada ovih troškova sve do kraja treće godine od otvaranja Centra

C – Zatvorena poslovna jedinica u otvorenoj zoni može biti dana privremeno u zakup Korisnicima koji obavljaju djelatnosti koje nisu u suprotnosti s interesom Centra. Taj privremeni zakup ne smije biti na dulje od 12 (dvanaest) mjeseci te ne smije izmijeniti kvalifikaciju tog prostora kao zatvorene poslovne jedinice u otvorenoj zoni.

Za vrijeme privremenog zakupa, troškovi upravljanja iz Tablice 2, promidžbeno-reklamni troškovi iz Tablice 3 i vlastiti troškovi mogu se naknaditi na slijedeći način:

7. može ih naknaditi Vlasnik poslovnog prostora: on se može okoristiti prije navedenim sniženjima, a razdoblje u kojem je prostor bio privremeno zauzet, neće utjecati na trajanje perioda sniženja;

8. može ih naknaditi privremeni pravni slijednik: period sniženja će se prekinuti pa će on plaćati troškove upravljanja, reklamne troškove i vlastite neposredne troškove i to u 100%-tnom iznosu za čitavo vrijeme trajanja zakupa.

U slučaju da nakon isteka privremenog zakupa, poslovni prostor ostane bez Korisnika, a još je uvijek na snazi period sniženja (prekinut zbog privremenog zakupa) taj će se period nastaviti do isteka ili do novog prekida te će Vlasnik morati naknaditi troškove prema prije opisanim pravilima.

F – ZAVRŠNE ODREDBE

Svaki Korisnik Centra prihvaća svako pravo ili ograničenje koje Promicatelj dodijeli tj. nametne jednom Korisniku ili više njima.

U početnom periodu i/ili do završetka Centra mogu se usvojiti privremene Tablice suvlasničkih dijelova.

Eventualna razlika između kasnijih konačnih Tablica i onih privremenih morat će se kasnije obračunati i naknaditi.

Skladište koje koristi Semeraro/Ovvio ne ulazi u obračun suvlasničkih dijelova, pa prema tome ni troškovi tog skladišta ne ulaze u troškove suvlasničkih dijelova.

Dio su zgrade, te će se kao takvi regulirati po završetku radova, toranj s uredima, parkirališta, instalacije i prostori dani na isključivo korištenje tornju.

Promicatelj ima pravo u roku od 18 (osamnaest) mjeseci od otvaranja Centra mijenjati, ali ne u bitnim svojstvima, ove Pravilnike o međuvlasničkim odnosima i upravljanju, s ciljem što boljeg funkcioniranja Centra. U tom periodu svi Suvlasnici i/ili Korisnici mogu predlagati izmjene i dopune Pravilnika. O tim prijedlozima odlučit će jednostrano Promicatelj. Tijekom slijedećih 12 mjeseci nakon proteka prve godine rada Centra, Promicatelj će javnom bilježniku pohraniti na čuvanje Pravilnik o upravljanju, nakon što je unio u njega izmjene koje je smatrao potrebnim te se smatra da su ga suvlasnici neopozivo ovlastili u tom smislu preuzimanjem poslovnih udjela u Upravljačkom društvu.

PRIVITAK

ČLANAK 1. - NAČIN RASPODJELE TROŠKOVA

Tablice udjela u raspodjeli troškova Centra računat će se na temelju primjene slijedećih kriterija na stvarno zauzetu površinu Vlasnika tj. Korisnika.

VLASNIČKA TABLICA. Koristi se za određivanje broja udjela u Upravljačkom društvu i za raspodjelu svih troškova koji terete Suvlasnike.

Razmjerna bruto površini koju zauzima određeno nepokretno dobro u objektu.

TABLICA 1. Koristi se za raspodjelu troškova investiranja između korisnika i temelj je za izračunavanje slijedećih tablica.

K1 - namjena	- uredi i skladišta Direkcije Centra	- 0,00
	- kina	- 0,00
	- skladišta i prostorije velikih trgovina živežnih namirnica	- 0,10
	- zajedničke površine	- 0,40
	- velike izložbene površine namještaja	-0,50
	- sve druge površine	- 1,00

TABLICA 2. Koristi se za raspodjelu općih troškova

K2 – površina

0 -100 m2	- 1,00
101 – 150 m2	- 0.95
151 – 250 m2	- 0,90
251 – 400 m2	- 0,85
401 – 800 m2	- 0,80
801 – 1500 m2	- 0,60
1501 – 3000	- 0,50
>3001	- 0,40

K2 – namjena

Kino	- 0,00
Uredi i skladišta Direkcije centra	- 0,00
Sve druge površine	- 1,00

TABLICA 3. Koristi se za raspodjelu promidžbeno-reklamnih troškova.

K3 – površina

0 – 75 m2	- 1,40
75 – 150 m2	- 1,20
151 – 300 m2	- 1,10
301 – 500 m2	- 1,00
501 – 800 m2	- 0,90

801 – 1500 m2	- 0,80
1501 – 3000 m2	- 0,70
> 3001 m2	- 0,60

K3 – namjena

Kino	- 0,00
Uredi i skladišta Direkcije centra	- 0,00
Sve druge površine	- 1,00

COOP trgovine i usluge d.o.o.

KONZUM d.d.

MERCATOR-H d.o.o.

POLICENTRO MANAGEMENT
d.o.o.

PRIVREDNA BANKA ZAGREB
d.o.o.

KVARNER WIENER STÄDTISCHE
OSIGURANJE d.o.o.

TRGO - AS d.o.o.

DICTA d.o.o.

T-MOBILE HRVATSKA d.o.o.

LJEKARNE DVORZAK Z.U.

EXCLUSIVE FUNDUS d.o.o.

RENOPROM d.o.o.

PIAZZA ITALIA d.o.o.

MARINOPOLUOS d.o.o.

SPORTINA d.o.o.

SPORTINA d.o.o.

FORTUNA COMMERCE d.o.o.

SIMPLEX d.o.o.

SAMSA d.o.o.

IRIS d.d.

IRIS d.d.

CONSULE d.o.o.

LIMONI d.o.o.

RIJEKATEKSTIL-DOMUS d.d.

IRIS d.d.

A Marcello Canciani

A

B Alan Kričković

B Paolo Spoletto

101 Igor Grgicevic

102 Mladen Blažević

103 ~~Neven Strukan~~

104

105 Ranko Radosavac

106 Zeljko Vlacina

107 Ivanka Dvorzak

108 Gyula Madarasz

C Miro Petravić

D Arturo D'Errico

201+202 Dimitrios Grigorakis

203 Bahtijar Bajrović

204+205+206
+207+237+24
0+241+251+2

Bahtijar Bajrović

208 Robert Rolc

209 Maria Atena

210 Sebastijan Samsa

211 Vladimir Babic

212 Vladimir Babic

213+214 Ivan Herjavec

215 Corrado Russi

216 Dragan Rukavina

217 Vladimir Babic

Mercator

Mercator - H d.o.o.
VELIKA GORIČA
Hrvatsko bratsko Lugo 1991

TRGO-AS d.o.o.
RIJEKA

dic
d.o.o. ZAGREB

EXCLUSIVE FUNDUS

ZAGREB PROM d.o.o.

LJUBLJANSKA 4,
10431 SVETA NEDELJA,
HRV. 1002385

PIAZZA ITALIA d.o.o.
RIJEKA, Strossmayerova 16

MARINOPOULOS d.o.o.
za kupnju i prodaju robe
ZAGREB, Nova Ves 11

FORTUNA COMMERCE
d.o.o. RIJEKA, Sokol-Kula 5

SAMSA d.o.o.
za trgovinu i putnička agencija
Umag, Obala J.B. Tita

IRIS d.d.
ZAGREB, K. Branimira 22

limoni

Limoni d.o.o.
Karlovačka cesta 2/E
10000 ZAGREB - CROATIA

IRIS d.d.
ZAGREB, K. Branimira 22

+ ANTIKA NOVA d.o.o.	218	Dalibor Balas
OBUĆA d.o.o.	219	Tomaž Petejan
WATCH CENTAR d.o.o.	220	Višnja Gačić
RT BAMBI d.o.o.	221	Ankica Kevrić
KASTELO d.o.o.	222+223a	Olja Einfalt-Mihoviliović
GULIVER d.o.o.	223b+224	Silvana Mikelić-Kačunko
AGRAM-KR d.o.o.	225	Zvezdana Knežević
SALLY-TRGOVINA d.o.o.	226	Zoran Ravić
RIJEKATEKSTIL-DOMUS d.d.	227	Dragan Rukavina
STELLA POLARE d.o.o.	228 + 229	Vicenzo Ranieri
SPORTINA d.o.o.	230	Bahtijar Bajrović
SVEA d.o.o.	231	Mladen Lovrenčić
ALPINA CRO d.o.o.	232	Bojan Končan
SPORTINA d.o.o.	233 + 234	Bahtijar Bajrović
KONZUM d.d.	235+236	Dragan Munjiza
STILLMARK ZAGREB d.o.o.	239	Zvone Krznar
MIN d.o.o.	242	Mile Kožul
NOVA MODA d.o.o.	13+244+248+2	Nikola Lakičević
BERIŠIĆ	245	Anton Berišić
OBUĆA d.o.o.	246	Tomaž Petejan
GOLDEN LADY RIJEKA d.o.o.	247	Luca Taino
HETA d.o.o.	250	Jasminka Kosanović
PITTARELLO EAST d.o.o.	E	procuratore Gianni Pittarello/Livio Nefat
DEM-ARCOBALENO d.o.o.	F	Giorgio De Megni
MAGMA d.d.	F	Goranko Fižulić
PIS STUDIO d.o.o.	301a	Igor Petrić

ANTIKA NOVA d.o.o.
RIJEKA Korzo 20

WATCH CENTAR d.o.o.

ZAGREB, PANTOVČKA 138/2

Tel: 01/4612-132

Fax: 01/4612-1817

RT BAMBI

KASTELO d.o.o. ZA TRGOVINU
KASTELO, Grbasta 29

CE-SARAJEVA

SALLY-TRGOVINA
d.o.o. RIJEKA

STELLA POLARE d.o.o.
RIJEKA, Strossmayerova 16

»SVEA«

alpin
CRO

ZAGREB — Bašijanova b

S.B.

KONZUM

Trgovina i usluge
STILLMARK ZAGREB
8 ZAGREB, M. Čavica 1a
d.o.o.

ZAGREB, Hebrangova

min
d.o.o. za trgovinu
ZAGREB, Zagrebačka

NOVA MODA
d.o.o.

ZAGREB, Preobraženska 2
TRGOVAČKI CENTAR

»BERIŠIĆ«

CEPATIĆA 32, 10123
ZAGREB, 01/4612307

GOLDEN LADY RIJEKA
d.o.o.
RIJEKA, Strossmayerova 16

PITTARELLO EAST
d.o.o. Pula

DEM-ARCOBALENO
d.o.o.
RIJEKA, Milana Smokvine Tvrdog 1

PIS STUDIO

Društvo s ograničenom odgovornošću
za trgovinu
KASTAV, Cikovići 97

PETAR GAČIĆ

+STAR SPORT d.o.o. 301a

STAR SPORT
Društvo s ograničenom odgovornošću
za trgovinu
ZAGREB

301b

STIEFELKÖNIG d.o.o.

302+303 Iztok Gerlič - Toni
Kampelmühler

Stiefelkönig d.o.o.

ZAGREB, Illica 33

2

CRTIĆ d.o.o.

304+305+309 Ida Miloš

CRTIC

MALOPRODAJA d.o.o.

ZAGREB

APRIORI d.o.o.

APRIORI d.o.o.

306+307+308 Ivan Mazarekić

Zagreb, Kanarijska 29

MB 080289029

GALEON d.o.o.

310 Damir Zovko

HENOX d.o.o.

311 Antika Orlović

RIJEKATEKSTIL-DOMUS d.o.o.

312 Dragan Rukavina

T.O. MARINKO JURKOVIC

314 Marinko Jurkovic

TRGOVAČKO OBRT

T.O. Marinko Jurković

Zagreb, Starčevićov trg 1

MB 0210907330250

DEKATHLON d.o.o.

315 Ivan Poturičić

TRADEXCO d.o.o.

TRADEXCO d.o.o.

316 Boris Jelić

za proizvodnju i trgovinu

VETA NEDELJA, Obrtnička

WULF SPORT d.o.o.

317 Boris Šušćović

VIKA d.o.o.

318 Mijić Vanja

RIJEKATEKSTIL-DOMUS d.d.

319 Dragan Rukavina

TARLE I KRNIĆ d.o.o.

320 Neven Tarle

TUBLA TEKSTIL d.o.o.

321 Dubravko Hoić

TUBLA TEKSTIL d.o.o.

322 Dubravko Hoić

NES-MARINE d.o.o.

322a Slavko Tepes

NES - MARINE d.o.o.

Zeleni trg 1

10000 ZAGREB

VELCO d.o.o.

322A Veljko Šneberger

"VELCO" d.o.o.

RIJEKA

HETA d.o.o.

323 Jasminka Kosanović

BRIGITTE d.o.o. Vrsar

BRIGITTE d.o.o.

324 Bruno Miotto

RIJEKATEKSTIL-DOMUS d.d.

325 Dragan Rukavina

RIJEKATEKSTIL-DOMUS d.d.

326 Dragan Rukavina

RIJEKATEKSTIL-DOMUS d.d.

327 Dragan Rukavina

VILLY

327a Vilson i Bergita Bisaku

"VILLY"

Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

Vil. Bisaku, Vilson i Bergita Bisaku

MONILE d.o.o.

328 Igor Smola

KROJACKO I TRGOVAČKO-ZLATARSKI OBRT

"SALON ANTONIO"

ZAGREB, Trnsko 7A

SALON ANTONIO

329+330 Nenad Dujmovic

DY.V. d.o.o.

331 Dyana Lukic

RIJEKATEKSTIL DOMUS d.d.

332 Dragan Rukavina

TUBLA TEKSTIL d.o.o.

333 Dubravko Hoić mob:091-31

ESCENDO d.o.o.

334 Zoran Maržić

ILIRIS d.o.o.

335a Vladimir Babic

IMPLUS SPORT d.o.o.

335b Marko Grubisic

K.T.O. POLO

336 Marija Varljen

SIMPLEX d.o.o.

337 Maria Atena

SOLERA d.o.o.

338 Nerino Solera

PROFIL NEKRETNINE d.o.o.

339+352 Dinko Jakovljević

PEKO d.o.o.

340+341 Zoran Milas

SALMOIRAGHI & VIGANO OPTIKA d.o.o.

342 + 343 Sanja Knežević

SUNCANI SAT d.o.o.

346 Sandi Širić

AMADEUS M.A.J. d.o.o.

346a Ivan Jukić

T.O.NARA

346b Dunja Barić

DICTA d.o.o.

347 Ranko Radosavac

PRO SPORT 98 d.o.o.

348+349+350 Dalibor Vujčić

ELEKTROVOD d.d.

351+353 Tamara Hoić

TARLE I KRNIĆ d.o.o.

354 Neven Tarle

JADRAN NEKRETNINE d.o.o.

G+G1 Luigi Zavaglio

401

402

403

MATIVO d.o.o.

IMPRESA GEI d.o.o.

404+405+406 ~~Stjepan Comi~~

MIĆ STYLING d.o.o.

407 Mitja Sojer

ASTRUM d.o.o.

408 Mirjana Traunkar

NOTOS COM d.o.o.

346b Koen Bepes

NOTOS COM d.o.o.

339 PAULO
352 JAKOČIĆ

DY. V. d.o.o.
za trgovinu i usluge
RIJEKA, Stane Vondrić 5

ESCENDO d.o.o.
RIJEKA

ILIRIS d.o.o.
Kneza Branimira 22
ZAGREB

IMPULS-SPORT
d.o.o.
IMOTSKO
Ullica Fra. Raimonda Rudež 1
RIJEKA, Rijeka

SOLERA d.o.o.
RIJEKA, Strossmayerova 16

PROFIL NEKRETNIN
d.o.o. RIJEKA



Salmoiraghi & Viganò optika
d.o.o.
OVRAN, 43. Istarske Div. 1
1008020

SUNCANI SAT
AMADEUS M.A.J.
d.o.o. za proizvodnju
ZAGREB — Kamenarka 4
3

dicta

PRO SPORT 98 d.o.o.
ZAGREB 1

JADRAN
NEKRETNINE d.o.o.
RIJEKA, Strossmayerova 16

MIĆ STYLING d.o.o.
za pružanje frizerskih usluga
organiziranje seminara
tečajeva
ZAGREB, Ulica Grada Vukovara 269B

Dante Grupa
d.o.o.
RIJEKA, Tihovac 4

NOTOS COM d.o.o.
Cesta Osojnaki 6
51211 MATULJI

KLEMENČIĆ d.o.o.

409 Snježana Klememčić

SOPHOSLAB d.o.o.

410 Mario Zurić

CREDO CENTAR d.o.o.

411 Ivica Dilber

E PLUS d.o.o.

412+413+415
b

Bernard Šepetarić

* ZLATARNA AURODENT ZAGREB
d.o.o.

414 Bojan Albreht

ANIMO d.o.o.

415a Nenad Devčić

LIMONI d.o.o.

416 Corrado Russi

KAPTOL MESTROVIC d.o.o.

417 Mate Meštrović

MEDIA COMMERCE d.o.o.

418 Zejko Miljanović

IVAN d.o.o.

419 Dejan Vusić

SIMPLEX d.o.o.

420 Maria Atena

R.J.R. d.o.o.

421 Rishi Jayantilal Ruparellia

DUHAN d.d.

422 Nikola Rovis

ECOS TRGOVINA d.o.o.

423 Saša Vuksanović

GHETALDUS OPTIKA d.o.o.

424 Krunoslav Jakovljević

IN INTERNATIONAL

425

426

428

429

430

+ ADAX d.o.o.

431 Alen Peruško

+ T.O. DARIJO

432 Pijalić Ramo

433

434 Doroteja Čurik

435 Doroteja Čurik

H

KLEMENČIĆ

za trgovinu
POSREDOVANJE

E PLUS

d.o.o. 6

DONJI STUPNIK

KAPTOL MESTROVIĆ

TRGOVINA I USLUGE, d.o.o.

ZAGREB, NOVA VES 11

MEDIA-COMMERCE

ZAGREB

MAN d.o.o.

JEK

»PROFIL INTERNATIONAL

7 d.o.o.

ZAGREB

ADAX d.o.o.

za trgovinu, proizvodnju i zastupanje
BELOVAR - Ploverska 45

Trgovacki oblik
DARIJO

Rovinj, Trg Kralja Epulona b.b.
JMBG: 2502965333916

MANA

moda d.o.o.
ZAGREB

PELIKAN KLADIONICE d.o.o.

501+502+511
+512 Dubravko Andrijević

MAR - AND d.o.o.

503 Andrej Kirin

KARDINAL d.o.o.

504 Dejan Alpeza

OBRT ZA UGOSTITELJSTVO
KARTAL

505 Dedo Kartal

DULCIS VITA d.o.o.

506+507+508 Zoran Maržić

509a

DULCIS VITA d.o.o.

509b Zoran Maržić

REGIUS d.o.o.

510a

REGIUS d.o.o.

510b

GALEON d.o.o.

CHIOSCO Damir Zovko

GALEON d.o.o.

BARBARA WEST d.o.o.

.505

KARTAL/CIVILITAS

PRPIĆ ALEN

SPEKTAR d.o.o.

433

Učesnik Ujedinjene

CIVILITAS d.o.o.
RIJEKA

spektar d.o.o.

POS - Antari

Antari

»SPEKTAR« d.o.o.
RIJEKA
M. Albaharija 6/a

STAR d.o.o.
77
37

ERATEXSTIL - DOMUS d.o.o.

331

Dagmar Ruderina

ine d.o.o. Ryko, Druvo Iseni

SPRING

d.o.o. za trgovinu i usluge
Rijeka, Osječka 47

MAR - AND d.o.o.

Kardinal d.o.o.

Maruši, Šmogorska Cesta 23

OBRT ZA UGOSTITELJSTVO,
TRGOVINU I USLUGE

DULCIS VITA d.o.o.
Rijeka, N. 1556 17
RIBOK 106952362910

REGIUS d.o.o.

REGIUS d.o.o.

GALEON d.o.o.
ZAGREB

ŠKRINJICA
Bongomirca 3
ZAGREB

BARBARA WEST

d.o.o. SPLIT

UO O.O., Kozara 28, Rijeka +

29. 02. 2008

POLLEO d.o.o.
RIJEKA

ZAJEDNIČKI OBR

GISS
trgovina i usluge
prometu d.o.o.
POREČ

s.Oliver HR
d.o.o.
10000 Zagreb

MENA DUGA
d.o.o.
GREB Testina 7

GSM
center

ZAJEDNIČKI OBR
"GSM-CENTAR"
suvi Rina Badić
i Alan Baigračić
Mjesni 1. Prostor

Alan Baigračić (Alan Baigračić) +

Rina Badić (Rina Badić)

Ja, javni bilježnik VELIBOR PANJKOVIĆ, iz Rijeke, A. Starčevića 4

potvrđujem da su:

1. **ANDREJ KIRIN**, Rijeka, J. P. Kamova 80, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 102191974/2006 izdana od strane PU primorska-goranska, kao direktor MAR - AND d.o.o. Rijeka, J. P. Kamova 80, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
2. **BERNARD ŠEPETANC**, Zagreb, Frana Mažuranića 15 čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 14460363/2000 izdana od strane MUP Zagreb, kao direktor E PLUS, d.o.o. Donji Stupnik, Gospodarska 16/C, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
3. **DYANA LUKIĆ**, Rijeka, Stane Vončine 5, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 15708587/2002 izdana od strane MUP Rijeka, kao član uprave DY. V. d.o.o. Rijeka, Stane Vončine 5, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
4. **MILE KOŽUL**, Zagreb, Mlinovi 181 A čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 102085429/2005 izdana od strane PU Zagrebačka, kao direktor MIN d.o.o. Zagreb, Zagrebačka 145a, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
5. **NENAD DEVČIĆ**, Rijeka, Giordana Bruna 5, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 101946687/2005 izdana od strane PU primorsko-goranske, kao direktor ANIMO d.o.o. Rijeka, Brajda 2, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
6. **MARIO ŽURIĆ**, Zagreb, Našička 7, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 100284398/2003 izdana od strane PU Zagrebačka, kao direktor SOPHOS LAB d.o.o. Zagreb, Našička 7, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
7. **IVICA DILBER**, Zagreb, Kreševska 9, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 14272806/1999 izdana od MUP Zagreb, kao direktor CREDO CENTAR d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 269/d, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
8. **JASMINKA KOSANOVIĆ**, Zagreb, Baošićki put 9, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 14604838/2000 izdana od strane MUP Zagreb, kao direktor HETA d.o.o. Zagreb, Vlaška 62, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
9. **ALEN PERUŠKO**, Belovar, Prigorska 45, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 14953787/2001 izdana od strane MUP Sesvete, kao direktor ADAX d.o.o. Belovar, Prigorska 45, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
10. **ZORAN RAVLIĆ**, Rijeka, Kučićki put 30 c, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 100098162/2003 izdana od strane PU primorsko-goranska, kao direktor SALLY - TRGOVINA d.o.o. Rijeka, Užarska 17, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

11. **NATAŠA BIJELIĆ**, Rijeka, Vitezićeva 4 čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 15097058/2001 izdana od strane MUP Rijeka, kao prokurist PROFIL NEKRETNINE d.o.o. Rijeka, Tihovac 6, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
12. **SNJEŽANA KLEMENČIĆ**, Jelenje, Dražice 14, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 100044560/2003 izdana od strane PU primorsko-goranske, kao direktor KLEMENČIĆ d.o.o. Jelenje, Dražice, Borovička 14, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
13. **VIŠNJA GAČIĆ**, Zagreb, Pantovčak 134, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 15402137/2002 izdana od strane MUP Zagreb, kao direktor WATCH CENTAR d.o.o. Zagreb, Pantovčak 134/2, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
14. **IGOR PETRIĆ**, Kastav, Čikovići 97, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobnog poznanstva, kao član uprave PIS STUDIO d.o.o. Kastav, Čikovići 97, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
15. **BRUNO MIOTTO**, Italija, Galliera Veneta (PD), Via Roma 87, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj AH 3052419/2003 izdana u Italiji, kao direktor BRIGITTE d.o.o. Vrsar, Rovinjska 2, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
16. **DEJAN VUSIĆ**, Zagreb, Palmotićeve 32A, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 101590901/2004 izdana od strane PU Zagrebačka, kao direktor IVAN d.o.o. Zagreb, Samoborska 169a, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
17. **NIKOLA LAKIĆEVIĆ**, Zagreb, Fanceljev prilaz 5, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 101232963/2004 izdana od strane PU zagrebačka, kao direktor NOVA MODA d.o.o. Zagreb, Preobraženska 2, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
18. **DEDO KARTAL**, Poreč, Ilirska ulica 4 čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 102194126/2006 izdana od strane PP Poreč, kao član uprave KARTAL - A d.o.o. Rijeka, J. P. Kamova 81/A, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
19. **RANKO RADOSAVAC**, Rijeka, Veslarska 3, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 101877188/2005 izdana od strane PU primorsko-goranske, kao direktor DICTA d.o.o. Rijeka, Trpimirova 2, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
20. **IKICA PLIŠIĆ**, Njivice, Luke Turata 15, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 15125239/2001 izdana od strane MUP Krk, kao direktor ŠKRINJICA d.o.o. Zagreb, Damjanićeva 8, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

21. **BOJAN ALBRECHT**, Slovenija, Ljubljana, Šmartno 46, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobne iskaznice broj 001140349/02 izdana u Sloveniji, kao član uprave ZLATARNA AURODENT ZAGREB d.o.o. Zagreb, Bukovača 89, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
22. **SANDI ŠIRIĆ**, Rijeka, Ede Jardasa 46, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 15467538/2002 izdana od strane MUP Rijeka, kao direktor SUNČANI SAT d.o.o. Rijeka, Ede Jardasa 46, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
23. **EDUARDO PRUNERI**, Italija, Agrate Brianza (MI), Via Don L. Cantini M 73, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj AK 8297384/2004 izdana u Italiji, kao član uprave IMPRESA GEI d.o.o. Rijeka, Korzo 32, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
24. **SLAVEN STOJIC**, Zagreb, Ostrogovićeve 5, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 100612919/2003 izdana od strane PU zagrebačka, kao direktor MONILE d.o.o. Zagreb, Trnsko 7/A, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
25. **ALBA BEAKOVIĆ**, Poreč, Labinci 1 A čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 15565424/2002 izdana od strane MUP Poreč, kao direktor CISS d.o.o. Poreč, Mate Vlašića 30, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
26. **STANKICA BERIĆ**, Zagreb, Augusta Prosenika 9, sada prema izjavi stranke Zagreb, Bužanova 4, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu putovnicu broj 001086352/2002 izdana od strane PU Zagreb, kao prokurist KONZUM d.d. Zagreb, Marijana Čavića 1/a, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
27. **CORRADO RUSSI**, Italija, Trst, Via Bartolomeo D'Alviano 98, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u putovnicu broj D 478693/2005 izdana u Italiji, kao direktor LIMONI d.o.o. Zagreb, Karlovačka cesta 2/E, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
28. **LUIGI ZAVAGLIO**, Italija, Torbole Casaglia, Via Giacomo Leopardi 2, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobne iskaznice br. AH 0064220/03 izdana u Italiji, kao član uprave JADRAN NEKRETNINE d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
29. **NINOSLAV BRILIĆ**, Nova Gradiška, Ljudevita Gaja 2, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 102416114/2006 izdana od strane PP Nova Gradiška, kao direktor S. OLIVER HR d.o.o. Zagreb, Kalinovica 8, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
30. **ŽELJKO MILJANOVIĆ**, Zagreb, Voćarska 106, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 102378434/2006 izdana od strane pu zagrebačka, kao direktor MEDIA-COMMERCE d.o.o. Zagreb, Voćarska 106, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

ARTURO D'ERRICO, Italija, Boscotrecase (NA), Via Promiscua 234 Sc. B, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj AN 1959688/2006 izdana u Italiji, kao član uprave PIAZZA ITALIA d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

IVAN MAZAREKIĆ, Zagreb, Frana Kršinića 9 čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 101643799/2004 izdana od strane PU zagrebačka, kao direktor APRIORI d.o.o. Rijeka, Kanarinska 29, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

MARIJA MLADENIĆ, Viškovo, Marčelji 59, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 101554490/2004 izdana od strane PU primorsko-goranske, kao član uprave CIVILITAS d.o.o. Rijeka, J. P. Kamova 83, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

BOJANA BUDIMIR, Zagreb, Ljerke Šram 10, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 100117844/2003 izdana od strane PU Zagrebačka, kao direktor REGIUS d.o.o. Zagreb, Svibanjčica 9E, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

ANKICA KEVRIĆ, Čavle, Grbaste 29, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobne iskaznice br. 15853555/2002 izdane od MUP Rijeka, kao član uprave RT BAMBI d.o.o. Svilno, Grbaste 29, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

SLAVKO TEPEŠ, Slovenija, Ptuj, Kneza Koclja 2A, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u putovnicu broj P01061158/2001 izdana u Sloveniji, kao direktor NES MARINE d.o.o. Zagreb, Zeleni trg 1, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

MLADEN LOVRENČIĆ, Krapina, P. Zrinskog i K. Frankopana 12, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 102037267/2005 izdana od strane PP Krapina, kao direktor SVEA d.o.o. Sv. Križ Začretje, Matije Gupca 10, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

DEJAN ALPEZA, Kastav, Draga 8, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 102277139/2006 izdana od strane PU primorsko-goranska, kao direktor KARDINAL d.o.o. Kastav, Draga 8, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

ROBERT ROLC, Opatija, Nova cesta 46 D čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 101649846/2004 izdana od strane PP Opatija, kao direktor FORTUNA COMMERCE d.o.o. Rijeka, Sokol-Kula 5, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

SEBASTJAN SAMSA, Slovenija, Koper, Veluščkova ulica 9, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 000184976/1999 izdana u Italiji, kao član uprave SAMSA d.o.o. Umag, Obala J. B. Tita 3, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

41. **GIORGIO DE MEGNI**, Italija, San Bonifacio, Via Portone 1, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj AJ 6665991/2003 izdana u Italiji, kao član uprave DEM - ARCOBALENO d.o.o. Rijeka, Milana Smokvine Tvrdog 1, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
42. **MATE MEŠTROVIĆ**, Zagreb, 1. Rudeški ogranak 11, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobne iskaznice br. 15837570/2002 izdana od MUP Zagreb, kao direktor KAPTOL MEŠTROVIĆ d.o.o. Zagreb, Nova Ves 11, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
43. **LIVIO NEFAT**, Pula, Dobrilina 10, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 100873475/2003 izdana od PU Istarska, kao direktor PITARELLO EAST d.o.o. Pula, Rovinjska 9, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
44. **ZVONKO KRZNAR**, Slovenija, Ljubljana, Ulica Milana Majena 8, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u putovnicu broj P00003481/2001 izdana od strane UE Ljubljana, kao direktor STILLMARK ZAGREB d.o.o. Zagreb, Hebrangova 6, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
45. **MIRJANA TRAUNKAR**, Rijeka, Tihovac 4, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 14536504/2000 izdana od strane MUP Rijeka, kao član uprave ASTRUM d.o.o. Rijeka, Tihovac 4, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
46. **ALAN KRIČKOVIĆ**, Zagreb, Našička 61C čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u putovnicu broj 000304730/2000 izdana od strane PU Zagreb, kao direktor MERCATOR - H d.o.o. Velika Gorica, Hrvatske bratske zajednice 1, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
47. **MITJA SOJER**, Slovenija, Ljubljana, Kongresni trg 4, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 001963678/2006 izdana u Sloveniji, kao direktor MIČ STYLING d.o.o. Zagreb, Ul. grada Vukovara 269/b, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
48. **DUBRAVKO HOIĆ**, Varaždin, I. G. Kovačića 13, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u putovnicu broj 000912029/2002 izdana od PU Zagreb, kao direktor TUBLA d.o.o. Čakovec, Ulica Republike Italije 3, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
49. **MIRO PETRAVIĆ**, Sv. Nedjelja, Strmec, Mlinska 5, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobne iskaznice br. 14629882/2000 izdana od MUP Samobor, kao direktor RENOPROM d.o.o. Sv. Nedjelja, Ljubljanska 4, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
50. **MARINO BENIĆ**, Rijeka, Drage Gervaisa 22, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobnog poznanstva, kao direktor SPRING d.o.o. Rijeka, Osječka 47, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

51. **NERINO SOLERA**, Italija, Occhiobella, Via Nazionale 59/1, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj AJ 4403694/2003 izdana u Italiji, kao direktor SOLERA d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
52. **TOMAŽ PETEJAN**, Slovenija, Miren, Miren 5 G, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u putovnicu broj P01168055/2005 izdana u Sloveniji, kao predsjednik uprave OBUČA d.o.o. Rijeka, Jože Vlahovića bb, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
53. **RAMO PIJALIĆ**, Rovinj, Motovunska 13 čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobne iskaznice broj 101750985/2005 izdana od strane PP Rovinj, kao vlasnik trgovačkog obrta "Darijo", Rovinj, Trg Kralja Epulona bb a ovlaštenje za zastupanje uvidom u obrtni registar
54. **MARINKO JURKOVIĆ**, Zagreb, Ksaver 15, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 102445561/2006 izdana od PU Zagrebačka, kao vlasnik Trgovačkog obrta, Zagreb, Starčevićev trg a ovlaštenje za zastupanje uvidom u obrtni registar
55. **MARIJA VARLJEN**, Viškovo, Marinići, Straža 57, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobnog poznanstva, kao vlasnica Krojačko trgovački obrt "POLO", Rijeka, Riva 6/IV, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u obrtni registar
56. **PAULO JAKAČIĆ**, Matulji, Cesta Osojnaki 6, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem putovnice br. 05354860/1999 izdana od MUP Opatija, kao član uprave NOTOS COM d.o.o. Matulji, Cesta Osojnaki 6, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
57. **MILENKO KNEŽEVIĆ**, Posušje, Baruna Trenka 8, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 06DTB0313/2006 izdana od strane MUP ZHK, Posušje, kao punomoćnik za IMPULS - SPORT d.o.o. Imotski, Ulica Fra. Rajmonda Rudeža 1, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u punomoć
58. **VLADIMIR BABIĆ**, Zagreb, Bukovac 13a, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 101517462/2004 izdana od strane PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
- kao direktor ILIRIS d.o.o. Zagreb, Kneza Branimira 24
 - kao predsjednik uprave IRIS d.d. Zagreb, Kneza Branimira 24
59. **DANIEL DIČIĆ**, Zagreb, Gorićgradska 10, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 101886359/2005 izdana od strane PU zagrebačka, kao punomoćnik za MATIVO d.o.o. Zagreb, Medarska 69, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u punomoć
60. **ANTON BERIŠIĆ**, Opatija, Nova cesta 200, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 101954936/2005 izdana od strane PP Opatija, kao vlasnik trgovačkog obrta BERIŠIĆ Opatija, Nova cesta 200, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u obrtni registar

61. **DALIBOR BALAS**, Rijeka, Ivana Zavidčića 29, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 15442462/2002 izdana od strane MUP Rijeka, kao direktor ANTIKA NOVA d.o.o. Rijeka, Korzo 20, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
62. **SANJA KNEŽEVIĆ**, Rijeka, Ivana Dežmana 10, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 15744839/2002 izdana od strane MUP Rijeka, kao član uprave SALMOIRAGHI & VIGANO' OPTIKA d.o.o. Lovran, Cesta 43. istarske divizije 1, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
63. **DOROTEJA ČURIK**, Zagreb, Vlaška 58, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 13609558/1998 izdana od strane MUP Zagreb, kao član uprave MANA MODA d.o.o. Zagreb, Zavrtnica 17, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
64. **DRAŽEN STRUKAN**, Rijeka, Brune Francetića 20, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobne iskaznice broj 100444506/2003 izdana od PU primorsko-goranska, kao direktor TRGO AS d.o.o. Rijeka, Brune Francetića 20, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
65. **IDA MILOŠ**, Družilovec, Družilovec 116A, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u putovnicu broj 002789437/2006 izdana od PU Zagreb, kao direktor CRTIĆ MALOPRODAJA d.o.o. Zagreb, Lastovska 23, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
66. **ANTON SECCARECCIA**, Opatija, Nova cesta 178, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 15198080/2002 izdana od MUP Opatija, kao član uprave BLUE STAR d.o.o. Matulji, Bregi 77, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
67. **LIDIJA VUJASINOVIĆ**, Šmrika, Burićeva 28 čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobne iskaznice broj 100376741/2003 izdana od PU primorsko-goranska, kao direktor SPEKTAR d.o.o. Rijeka, Moše Albaharija 6A a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
68. **RINA BAŠIĆ**, Rijeka, J. P. Kamova 101, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 15708956/2002 izdana od MUP Rijeka, kao suvlasnik zajedničkog obrta GSM-CENTAR, Rijeka, J. P. Kamova 101, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u obrtni registar
69. **ALAN BAGADUR**, Rijeka, J. P. Kamova 101, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobne iskaznice broj 103090523/2007 izdana od PU primorsko-goranska, kao suvlasnik zajedničkog obrta GSM-CENTAR, Rijeka, J. P. Kamova 101, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u obrtni registar
70. **DARKO DUBENIK**, Zagreb, Sv. Mateja 38, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobne iskaznice br. 101018270/2003 izdana od PU zagrebačka, kao član uprave KAMENA DUGA d.o.o. Zagreb, Teslina 7, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

71. **TONI CRNJAC**, Zagreb, Matije Divkovića 9, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 102318867/2006 izdana od strane PU zagrebačka, kao direktor STAR ŠPORT d.o.o. Zagreb, Branimirova 29, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
72. **CARLO MARIOTTI**, Italija, Castiglione delle Stiviere, Via Sinigaglia 49, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj AM 1690587/2006, kao punomoćnik za GOLDEN LADY d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 16, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u punomoć
73. **KOSCOR TAMAS**, Mađarska, Pogaay, ul. Petofi Sandor 39, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj ZJ383434/2004, kao punomoćnik za EXCLUSIVE FUNDUS d.o.o. Zagreb, Kameniti Stol 38, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u punomoć
74. **DAMIR ZOVKO**, Kanada, Ontario Glen oaks blud 2260, Mississauga, a prema izjavi stranke Zagreb, Iblerov trg 10, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj LJ318149/2003 Kanada, kao direktor GALEON d.o.o. Zagreb, Trg Ante Starčevića bb, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
75. **NATALI KOMEN BUJAS**, Ičići, Poljane 170c, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobnog poznavanja, kao direktor DANTE GRUPA d.o.o. Ičići, Poljane 170C, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
76. **DRAGAN RUKAVINA**, Rijeka, Medovićeva 15, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobnog poznavanja, kao član uprave RIJEKATEKSTIL-DOMUS d.d. Rijeka, Osječka 47, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
77. **DANIJELA MALINIĆ**, Rijeka, Kozala 58, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobne iskaznice broj 102532021/2006 izdana od PU primorsko-goranska, kao direktor POLLEO d.o.o. Rijeka, Kozala 58, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
78. **NENAD DUJMOVIĆ**, Zagreb, Božidara Magovca 22A, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 100921315/2003 izdana od PU Zagrebačka, kao vlasnik Krojačko trgovačkog obrta "Salon Antonio", Zagreb, Starčevićev trg 1, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u obrtni registar
79. **MARINA BIRO**, Zagreb, Radnički dol 24, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 102031443/2005 izdana od PU Zagrebačka, kao punomoćnik PROFIL INTERNATIONAL d.o.o. Zagreb, Kaptol 25, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u ovjerenu punomoć
80. **MARKO MIHOVILOVIĆ**, Split, Augusta Cesarca 4 čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobne iskaznice broj 101474694/2004 izdana od PU splitsko-dalmatinska, kao punomoćnik KASTELI d.o.o. Split, Augusta Cesarca 4 a ovlaštenje za zastupanje uvidom u ovjerenu punomoć
81. **IVAN ŠTURMAN**, Krapinske Toplice, Klokovec, Klokovec 267, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 101094678/2004 izdana od PU krapinsko-zagors., kao punomoćnik AMADEUS M.A.J. d.o.o. Zagreb, Kamenarka 4, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u ovjerenu punomoć

82. **BERGITA BISAKU**, Poreč, Trg slobode 9, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobne iskaznice broj 13812417/1998 izdana od MUP Poreč, kao suvlasnik zajedničkog trgovačko zlatarskog obrta VILLY, Poreč, Trg slobode 9 a ovlaštenje za zastupanje uvidom u obrtni registar
83. **GORAN MARTINOVIĆ**, Rijeka, S. M. Lovre 33, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem osobnog poznanstva, kao punomoćnik VILSON BISAKU, suvlasnik zajedničkog trgovačko zlatarskog obrta VILLY; Poreč, Trg slobode 9, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u ovjerenu punomoć
84. **NIKOLA ROVIS**, Pula, Ćirilometodske družbe 1, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem putovnice broj 001598568/2003 izdana od PU Pula, kao direktor DUHAN d.d. Rijeka, Slaviše Vajnera Čiče 12, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar
85. **MIRNA CINDRIĆ**, Zagreb, Kneza Borne 3, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 102446460/2006 izdana od PU Zagrebačka, kao punomoćnik MARINOPOULUS d.o.o., Zagreb, Nova ves 11, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u ovjerenu punomoć
86. **DEJAN JURIC**, Split, Ostranska 10, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 14077747/1999 izdana od MUP Rijeka, kao punomoćnik PEKO d.o.o. Split, Kralja Zvonimira 14, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u ovjerenu punomoć
87. **IZTOK GERLIČ**, Slovenija, Maribor, Štrekljeva ulica 72 čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobne iskaznice broj 000202150/1999 izdana u Sloveniji
88. **DRAŽEN VLAHOVSKI**, Zagreb, Vladimira Filakovca 7, čiju istovjetnost sam utvrdio temeljem uvida u osobnu iskaznicu broj 101439983/2004 izdana od PU zagrebačka, kao direktor V.o.o. d.o.o. Zagreb, Vladimira Filakovca 7, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar

Potpisi na pismenu su istiniti.

Javnobilježnička pristojba po tbr. 11 ZJP u iznosu od 890,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv ureda. Javnobilježnička nagrada zaračunata je u iznosu od 2.675,00, po čl. 19 PPJBT, trošak 0,00kn, p.d.v. 22%.

Broj OV-18529/2008

U Rijeci, dne, 15.05.2008.g.



Javni bilježnik:
Velibor Panjković

JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Snježana Horvat-Paliska

Gov. Povelja don
Velibor



Ja, JAVNI BILJEŽNIK VELIBOR PANJKOVIĆ, RIJEKA

potvrđujem da je(su):

MARKO MAČINKOVIĆ, ZAGREB, LAŠĆINSKA CESTA 121, ZA "RELAX CENTAR" D.O.O.

u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao(li) pismeno.

Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio sam na temelju osobne iskaznice:

102994315/2007 PU ZAGREBAČA

Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba po tar.br.11 ZJP u iznosu od 10.00 kn naplaćena
i poništena na primjerku koji ostaje u arhiv.

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30.00 kn,
a trošak 0.00 kn.

Broj:OV-33994/2008

U RIJECI, 16/09/2008

Javni bilježnik

JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Amira Predovan

Ulica

Ja, JAVNI BILJEŽNIK VELIBOR PANJKOVIĆ, RIJEKA

potvrđujem da je(su):

IGOR VUKELIĆ, RIJEKA, ANDROV BREG 26, "VETERINARSKA STANICA RIJEKA" DOO
u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao(li) pismeno.

Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio sam na temelju osobne iskaznice:
102791956/2007 PU PRIMORSKO-GORANSKA

Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba po tar.br.11 ZJP u iznosu od 10.00 kn naplaćena
i poništena na primjerku koji ostaje u arhiv.

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 35.00 kn,
a trošak 0.00 kn.

Broj:OV-39614/2008

U RIJECI, 30/10/2008



Velibor Panjković