

29-12-2025

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:

LIR. BROJ:

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Ulica grada Vukovara 70

10 000 Zagreb

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-2463/2025

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime/tvrtka ili naziv: Tower Europe Retail d.o.o.

OIB: 68168273725

Adresa/sjedište: Ulica grada Vukovara 269F, 10000 Zagreb

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime/tvrtka ili naziv: Aranea maloprodaja d.o.o.

OIB: 85821188970

Adresa/sjedište: Borongajska cesta 81A, 10000 Zagreb

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi na 1. katu trgovačkog centra u Zagrebu, Gračanska cesta 208, površine 100,35m², oznake L17 od 1. prosinca 2014., solemniziran od strane javnog bilježnika mr.sc. Ljabinke Svedrović Kilibarda iz Zagreba, pod brojem ovjere OV-3174/14;

Dodatak Ugovoru o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi na 1. katu trgovačkog centra u Zagrebu, Gračanska cesta 208, površine 100,35m², oznake L17 od 20. svibnja 2015.

Sporazum o prijenosu Ugovora o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi na 1. katu trgovačkog centra u Zagrebu, Gračanska cesta 208, površine 100,35m², oznake L17 te Dodatka Ugovoru o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi na 1. katu trgovačkog centra u Zagrebu, Gračanska cesta 208, površine 100,35m², oznake L17, od dana 21. lipnja 2016.;

Aneks br.2 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi na 1. katu trgovačkog centra u Zagrebu, Gračanska cesta 208, površine 100,35m², oznake L17 od 19. ožujka 2018., solemniziran od strane javnog bilježnika Darje Bošnjak iz Zagreba, pod brojem ovjere OV-3973/18;

Obavijest zakupodavca o prijenosu zakupa poslovnog prostora koji se nalazi na 1. katu trgovačkog centra u Zagrebu, Gračanska cesta 208, površine 100,35m², oznake L17 od dana 08. ožujka 2022. godine;

Dodatak br.3 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi na 1. katu trgovačkog centra u Zagrebu, Gračanska cesta 208, površine 100,35m², oznake L17 od 23. siječnja 2025.,

solemniziran od strane javnog bilježnika Bože Miletića iz Zagreba, pod brojem ovjere OV-2442/2025

Iznos dospjele tražbine: 13.780,37 EUR

Glavnica: 13.116,06 EUR

Kamate: 664,31 EUR

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka: 1.144,36 EUR

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga):

Kartica otvorenih stavaka od 19.12.2025.; Konto kartica od 19.12.2025.; Obračun kamata od 19.12.2025.

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom: DA za iznos 14.924,73 EUR

Naziv ovršne isprave:

Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi na 1. katu trgovačkog centra u Zagrebu, Gračanska cesta 208, površine 100,35m², oznake L17 od 1. prosinca 2014., solemniziran od strane javnog bilježnika mr.sc. Ljubenke Svedrović Kilibarda iz Zagreba, pod brojem ovjere OV-3174/14, kako je izmijenjen Dodatkom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 20. svibnja 2015., Aneksom br.2 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 19. ožujka 2018., solemniziranom od strane javnog bilježnika Darje Bošnjak iz Zagreba, pod brojem ovjere OV-3973/18 te Dodatkom br.3 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi na 1. katu trgovačkog centra u Zagrebu, Gračanska cesta 208, površine 100,35m², oznake L17 od 23. siječnja 2025., solemniziranom od strane javnog bilježnika Bože Miletića iz Zagreba, pod brojem ovjere OV-2442/2025

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU: /

Pravna osnova razlučnog prava: /

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo: /

Iznos tražbine: / _____ (EUR)

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje: / ODRIČEM/NE ODRIČEM

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja: / PRISTAJEM/NE PRISTAJEM

PODACI O IZLUČNOM PRAVU: /

Pravna osnova izlučnog prava: /

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo: /

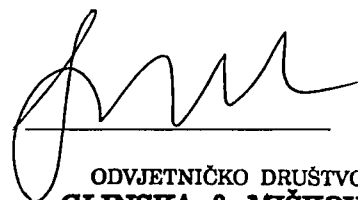
Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja : / PRISTAJEM/NE PRISTAJEM

Mjesto i datum

22. prosinca 2025.

ODVJETNICA
TENA JURIŠIĆ
ZAGREB

Potpis vjerovnika



ODVJETNIČKO DRUŠTVO
GLINSKA & MIŠKOVIĆ
d.o.o.
ZAGREB, Ulica grada Vukovara 269f
①

SPECIJALNA PUNOMOĆ

Ovime mi, **društvo Tower Europe Retail d.o.o.**, društvo s ograničenom odgovornošću, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 269F, registrirano pri registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem: 081015226, OIB: 68168273725, zastupano po direktoru Ivanu Božcu (u daljnjem tekstu: „**Društvo**“)

opunomoćujemo

**Alekseja Miškovića, Beatu Glinska,
Tenu Jurišić, Katarinu Šarić i Antonia Josića**

odvjetnike

i/ili

Filipu Ledić

odvjetničku vježbenicu

u Odvjetničkom društvu Glinska & Mišković d.o.o., Ulica grada Vukovara 269f, Zagreb

OIB: 23426318088

(u daljnjem tekstu: „**Punomoćnici**“ ili svaki pojedinačno „**Punomoćnik**“)

da svatko od njih samostalno i pojedinačno te neograničeno, u naše ime i za naš račun:

1. prijavi tražbinu Društva u predstečajnom postupku otvorenom nad predstečajnim dužnikom **ARANEA MALOPRODAJA d.o.o.**, OIB 85821188970, Zagreb, Borongajska cesta 81 A temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 1. prosinca 2025. godine pod poslovnim brojem St-2463/2025 (u daljnjem tekstu: „**Predstečajni postupak**“); te
2. zastupa Društvo u Predstečajnom postupku, kao i svakom drugom postupku koji može proizaći iz Predstečajnog postupka.

Punomoćnici su ovlašteni poduzimati sve druge potrebne i svrhovite radnje, potpisati i/ili ovjeriti pred javnim bilježnikom sve dokumente koji mogu biti potrebni u Predstečajnom postupku te, radi zaštite i ostvarenja naših prava i na zakonu osnovanih interesa, poduzimati sve pravne radnje i upotrijebiti sva zakonom predviđena sredstva, a naročito glasati, podnositi tužbe, prijave, žalbe, prigovore, obavijesti, prijedloge i ostale podneske, sklapati poravnjenja, primati za nas novac i novčane vrijednosti te preuzeti sve druge isprave u vezi s gore navedenim radnjama. Navedene radnje Punomoćnici su ovlašteni poduzimati pred Financijskom agencijom, Trgovačkim sudom u Zagrebu ili bilo kojim drugim nadležnim sudom, izvan suda te pred drugim nadležnim tijelima.

Punomoćnike se ovlašćuje na izdavanje podpunomoći u pravnim okvirima ove punomoći.

Ova punomoć se daje na neodređeno vrijeme, do ispunjenja svrhe, odnosno do ranijeg pisanog opoziva.

Na ovu punomoć primjenjuje se hrvatsko pravo.

U slučaju sumnje, uvjeti iz ove punomoći će se tumačiti ekstenzivno kako bi se ispunila svrha iste.

ZAGREB

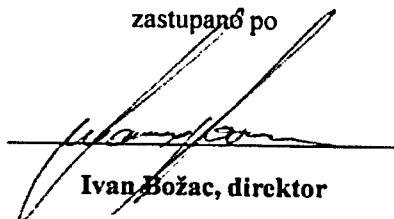
Mjesto

08.12.2025.

Datum

Tower Europe Retail d.o.o.

zastupao po



Ivan Božac, direktor

Tower Europe Retail
d.o.o.
ZAGREB

SIGET ULAGANJE d.o.o. iz Zagreba, Ilica 109, OIB: 93161789780, žiro račun HR25 23600001102164845, koje zastupa direktor društva g. Luka Kalć (nadalje: **Zakupodavac**)-----

EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o. iz Zagreba, Borongajska 81/A, OIB 44225131109, zastupano po gosp. Tomislav Pelić po specijalnoj punomoći ovlaštuje gosp. Marin Nimčević (Prilog 1) (nadalje: **Zakupnik**)-----

u Zagrebu, 01. (prvog) prosinca.2014. (dvijetisućečetnaeste) sklapaju:-----

----- **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** -----

----- **Uvodna odredba** -----

----- **Članak 1.** -----

- (1) Suglasno se utvrđuje da će Zakupodavac kao vlasnik nekretnine i investitor izgraditi trgovački centar koji će poslovati pod imenom "**16* Meridijan**", nalaziti će se u Zagrebu, Gračani i bit će upisan u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul.br. 22761, k.o. Remete, zk.č.br. 3390/1. Adresa nekretnine je Gračanska cesta 208. (Prilog 2).-----

----- **Predmet ugovora** -----

----- **Članak 2.** -----

- (1) Ovim ugovorom Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor, koji se nalazi u Trgovačkom centru "**16* Meridijan**" u Zagrebu, i to poslovni prostor na prvom katu (etaža), oznake **L17**, bruto površine **100,35 m²**, označenog logom Zakupnika u tlocrtu (Prilog 3) (nadalje: Poslovni prostor).-----
- (2) Stvarna bruto površina Poslovnog prostora bit će izmjerena od obiju stranaka prilikom primopredaje i bit će navedena u primopredajnom zapisniku. Sva plaćanja iz ovog Ugovora biti će izvršena u skladu sa stvarnom bruto površinom Poslovnog prostora. Stvarna bruto površina prostora bit će izmjerena na sljedeći način: od poda (čista konstrukcija bez glazura) do stropa (strop-konstrukcija), dakle od betonske deke do betonske deke, cijela debljina izloga, te goli zidovi bez opreme. Zakupnik je ovlašten raskinuti ovaj Ugovor ukoliko dogovorena površina prostora odstupa za više od +/-5,00 % (pet posto) ili se lokacija prostora u objektu te oblik prostora izmjenili od dogovorenog.-----
- (3) Ovim ugovorom Zakupodavac se obavezuje urediti poslovni prostor, koji je predmet zakupa, na temelju nacrtu (layouta) (prilog 4) dobivenog od Zakupnika, po sistemu "ključ u ruke" (izvedene glazure, podovi, stijene odnosno izlog prema mall-u, te dovedeni svi priključci do prostora koji je predmet zakupa, strojarstvo i struja sa rasvjetnim tijelima). Zakupodavac ga je dužan završiti na temelju dobivenog projektnog zadatka (prilog 5) odnosno građevinskog opisa nivoa uređenja prostora na svoj trošak, najkasnije do 15. (petnaestog) siječnja 2015.godine.-----
- (4) Zakupodavac se obavezuje dovesti telefonske linije do dogovorene mrežne točke u predmetu zakupa, te jamči mogućnost ugradnje telefonske veze EURO-ISDN, ISDN bazni terminal + ADSL.-----
- (5) Ugovorne strane su izričito suglasne da je predmet zakupa isključivo Poslovni prostor. U pogledu zajedničkih dijelova Trgovačkog centra Zakupnik ima pravo korištenja zajedno s ostalim zakupnicima u istom. Zakupodavac je predvidio mjesto na fasadi za postavljanje

reklamnih natpisa Zakupnika (svjetlećih reklama) na vanjskim površinama Trgovačkog centra (prilog 6) za koji Zakupnik nije dužan plaćati dodatnu zakupninu. Ukoliko će Zakupodavac imati i neke druge načine oglašavanja, npr. zastave ili pilon centra, Zakupnik će ih moći koristiti bez plaćanja dodatne zakupnine. Za sva ostala korištenja vanjskih površina centra koja nisu spominjana u ovom članku, Zakupnik mora tražiti izričitu pismenu suglasnost Zakupodavca, te ukoliko im ovaj to dozvoli troškove postave i montaže snose sami (reklamni prostor i sl.). -----

Dozvoljena djelatnost-----

Članak 3.-----

- (1) Zakupnik je ovlašten u Poslovnom prostoru obavljati isključivo svoju registriranu djelatnost trgovina na malo igrama i igračkama. Poslovni prostor će se koristiti kao specijalizirana prodavaonica za igre i igračke tipična za lanac specijaliziranih prodavaonica EUROM Denis, odnosno društava koji su direktno povezana sa Zakupnikom prostora. Zakupnik jamči Zakupodavcu da je registriran za obavljanje navedene djelatnosti i da raspolaže svim potrebnim dozvolama, osobljem i iskustvom za vođenje navedenog posla. Za izmjenu namjene odnosno djelatnosti potrebna je izričita pisana suglasnost Zakupodavca. -----
- (2) Sukladno ovom Ugovoru i za vrijeme trajanja zakupa, Zakupodavac garantira da isključivo Zakupniku pripada pravo da u Trgovačkom centru "16*Meridijan" u Zagrebu Gračani, obavlja djelatnost koja se u trenutku potpisa ugovora obavlja u obliku specijalizirane prodavaonice za trgovinu igračaka, kao i u slučaju zakonske promjene propisanog oblika za obavljanje opisane djelatnosti, te također Zakupodavac garantira da u vremenu od početka pregovaranja s Zakupnikom kao i potpisa ovog ugovora ne postoji niti jedan drugi poslovni odnos koji je u suprotnosti s takvim isključivim pravom Zakupnika. Ukoliko tijekom trajanja zakupa Zakupodavac zaključi s trećom osobom ugovor koji bi trećoj osobi davao pravo da u Trgovačkom centru obavlja djelatnost specijalizirane prodavaonice igračaka, ili bilo kojem drugom Zakupniku (postojećem u vrijeme sklapanja ovog ugovora ili naknadnog) odobri proširenje njegove djelatnosti na navedenu djelatnost, Zakupnik ima jednostrano pravo na otkaz Ugovora, uz obvezu Zakupodavca na plaćanje ugovorne kazne Zakupniku u iznosu jednakom zbroju 4 (četiri) mjesečnih Zakupnina i 4 (četiri) mjesečnih zajedničkih operativnih troškova Trgovačkog centra koji su dospjeli u zadnjih 4 (četiri) mjeseca prije izjave o raskidu, sve uvećano za iznos PDV-a. -----
- (3) Naziv (trade name) trgovine otvorene u Poslovnom prostoru bit će "DENIS" te će ga Zakupnik istaknuti na ulazu u Poslovni prostor, i to u skladu s tehničkim i vizualnim specifikacijama koje prethodno mora odobriti Zakupodavac. -----
- (4) Zakupnik je dužan o vlastitom trošku i na vlastiti rizik ishoditi, te poštivati, sve administrativne dozvole potrebne za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru (npr. riješeno o ispunjavanju minimalnih tehničkih uvjeta) te je dužan obavljati djelatnost koja je navedena u ovom članku. Zakupodavac jamči Zakupniku da posjeduje sve potrebne dozvole i ovlaštenja neophodna za ishođenje administrativnih dozvola (npr. atest za struju, buku, uporabnu dozvolu, itd.) -----
- (5) Ako Zakupnik prekrši svoje obaveze iz ovog članka Ugovora, u cijelosti snosi eventualnu prekršajnu odgovornost, kao i odgovornost za štetu koja bi time bila učinjena bilo Zakupodavcu, bilo trećima. -----

Primopredaja

Članak 4.

- (1) Zakupodavac se obavezuje da će predati poslovni prostor koji je predmet ovog ugovora u zakup Zakupniku po sustavu "ključ u ruke", prema Zakupnikovoj tehničkoj specifikaciji sukladno prilogu 4 i 5 ovog ugovora, te će o istom stranke sačiniti Zapisnik o primopredaji predmeta zakupa (prilog 7). Datum primopredaje bit će 15.(petnaesti) siječnja.2014.godine. U slučaju kašnjenja Zakupodavca s primopredajom poslovnog prostora, Zakupnik je ovlašten jednostrano raskinuti ovaj Ugovor nakon protoka dodatnog roka za ispunjenje obveze Zakupodavca od 15 dana.
- (2) Zakupodavac će 15 (petnaest) dana prije dana primopredaje pozvati Zakupnika na inspekciju radova učinjenih od strane Zakupodavca.
- (3) Zakupnik je u obavezi u roku od dva tjedna počevši od dana potpisa ovog ugovora, dostaviti Zakupodavcu kompletnu tehničku dokumentaciju (arhitektonske projekte, projekte struje, strojarstva, prilog 5) podobnu za neometanu izvedbu ugovorenih radova uređenja poslovnog prostora, a kasnije i za neometani zajednički tehnički pregled svih prostora prvog kata cijelog centra. Predviđeni datum zajedničkog tehničkog pregleda je 15.(petnaesti) siječnja.2014.godine.
- (4) Zakupnik je obavezan otvoriti trgovinu za javnost, dakle obavezan ju je urediti sa svom potrebnom opremom (blagajne, police, rasvjetna tijela, podovi, itd.) i robom, najkasnije na dan otvorenja cijelog centra a koji je određen u članku 5. ovog ugovora. Na dan primopredaje Poslovni prostor će biti u skladu sa specifikacijom priloženom ovom Ugovoru kao Prilog broj 4 i 5, a za sva daljnja uređenja poslovnog prostora zadužen će biti Zakupnik.
- (5) Zapisnik o primopredaji mora biti potpisan od obje ugovorne strane a u njega se moraju unijeti svi relevantni podaci o predmetu zakupa i stanjima brojila, pozicija brojila, te točno obračunata površina poslovnog prostora u skladu s ovim ugovorom. U istom moraju biti zapisane sve eventualne zamjerke od strane Zakupnika, odnosno trebaju se točno specificirati popravni radovi koje Zakupodavac mora izvesti bez odgađanja. Zakupodavac mora uputiti Zakupniku pisanu obavijest s naznačenim datumom i vremenom primopredaje, a Zakupnik se mora uredno odazvati.

Trajanje Ugovora

Članak 5.

- (1) Ovaj Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od **10 (deset) godina**, i veže ugovorne strane od dana sklapanja, dok zakup počinje s danom otvorenja (početni dan), a završava istekom, odnosno nakon protoka deset godina od početka trajanja zakupa.
- (2) Zakupodavac planira otvorenje prizemlja centra 04.(četvrtog) prosinca.2014.godine, kao „soft opening“, a **otvorenje** prvog kata i svih ostalih dijelova centra **01.(prvog) veljače.2014.godine** kao „veliko otvorenje“. Na dan otvaranja Trgovačkog centra, Zakupnik je dužan otpočet s poslovanjem u Poslovnom prostoru, te je dužan početi plaćati zakupninu od dana otvorenja (**Početni dan**). Razmjerni mjesečni dio Zakupnine i naknade za ostale troškove za razdoblje od Početnog dana do kraja veljače dospijeva zajedno sa zakupninom za ožujak 2015.godine.
- (3) Ako Zakupnik želi produljiti zakup na razdoblje nakon isteka roka iz stavka 1, mora dostaviti Zakupodavcu pisanu obavijest, ne kasnije od 9 (devet) godina i 6 (šest) mjeseci od Početnog dana, navodeći da želi iskoristiti svoje pravo na produženje trajanja zakupa Poslovnog prostora. Ako Zakupnik dostavi takvu obavijest, Zakupodavac će Zakupniku

odobriti produljenje zakupa Poslovnog prostora pod istim uvjetima. Produljeni zakup ugovorit će se dodatkom ovom ugovoru.

- (4) Ako Zakupnik ne započne vlastitom krivnjom s radom vlastite prodavaonice u Poslovnom prostoru na dan naveden u stavku 2, platiti će ugovornu kaznu u iznosu od 500,00 € (petsto eura), protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, za svaki dan zakašnjenja do početka obavljanja poslovne aktivnosti u Poslovnom prostoru, ali ne više od 15.000,00 € (petnaeststisuća eura), protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja. Ukoliko Zakupnikovo kašnjenje iz ovog stavka postane dulje od mjesec dana, to je opravdan razlog za raskid Ugovora od Zakupodavca, uz pravo na ugovornu kaznu iz ovog članka i članka 12. stavak 4.
- (5) Neće se smatrati Zakupnikovim kašnjenjem svako kašnjenje s otvaranjem Zakupnikove prodavaonice do kojeg dođe bez krivnje Zakupnika, kao npr. uslijed nepravovremeno ishođene i Zakupniku nepravovremeno od strane Zakupodavca ili vlasnika Trgovačkog centra dostavljene uporabne dozvole koja je preduvjet za ishođenje dozvole za početak rada Zakupnikove prodavaonice u zakupljenom poslovnom prostoru. Smatrat će se da Zakupnik ne snosi krivnju za moguće kašnjenje opisano u prethodnoj rečenici ukoliko Zakupnik sve ostale preduvjete i predradnje za ishođenje dozvole za rad obavi najkasnije do trenutka zaprimanja uporabne dozvole i najkasnije sljedeći radni dan podnese cjelovit i ispravan zahtjev nadležnom tijelu ili tijelima za izdavanje dozvole za rad, te na temelju tako podnesenog zahtjeva ishodi predmetnu dozvolu za rad.

Zakupnina

Članak 6.

- (1) Zakupnik je dužan Zakupodavcu plaćati zakupninu, u visini 8% (osam posto) ostvarenog maloprodajnog prometa na prostoru koji koristi, umanjenog za PDV, s tim da za vrijeme trajanja postupka utvrđivanja postotka, zakupnik se obvezuje plaćati akontaciju u iznosu od 10€/m² što za predmetni poslovni prostor iz članka 2. ukupno iznosi 1.003,50 € (tisuću tri eura i pedeset centi), plativo u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (HNB) na dan izdavanja računa, uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost (PDV).
- (2) Ugovoreni fiksni iznos zakupnine Zakupnik će plaćati mjesečno za svaki mjesec unaprijed plativo u kunama po srednjem tečaju HNB na dan izdavanja računa, uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost (PDV).
- (3) Zakupnik je dužan Zakupodavcu plaćati zakupninu, u visini 8% (posto) ostvarenog maloprodajnog prometa na prostoru koji koristi, umanjenog za PDV. Ugovorne strane su suglasne da će se na kraju kalendarske godine (31.12.2014.godine) zbrojati ukupni promet, te će se obračunati razlika, ukoliko se ostvari razlika u postotku ostvarenom kroz maloprodajni promet, u odnosu na fiksnu zakupninu. Ukoliko se ostvari razlika Zakupnik ju je dužan platiti Zakupodavcu i obratno.
- (4) Zakupnik je dužan Zakupodavcu isplatiti razliku do 8% (osam posto) ostvarenog maloprodajnog prometa (umanjenog) za PDV u prostoru koji koristi. Zakupnik se obvezuje najkasnije do 15.(petnaestog) siječnja tekuće godine, za proteklu godinu, dostaviti Zakupodavcu pisano izvješće o ostvarenoj maloprodajnoj realizaciji u predmetnom prostoru. Razliku između ugovorenog sudjelovanja u financijskom rezultatu i isplaćivanih zagarantiranih mjesečnih iznosa Zakupnik se obavezuje isplatiti na račun Zakupodavca najkasnije do 30.01. (tridesetog siječnja) za proteklu kalendarsku godinu. Zakupnik će omogućiti Zakupodavcu uvid u poslovne knjige radi utvrđivanja ostvarenog godišnjeg prometa u zakupljenom poslovnom prostoru.
- (5) Ukoliko je zagarantirana fiksna mjesečna zakupnina u tekućoj godini viša od ostvarenog maloprodajnog prometa navedenog u prethodnom stavku, Zakupodavac se obavezuje

17

1
lu

vratiti Zakupniku, novčanu razliku odnosno pretplatu, najkasnije do 30.01. (tridesetog siječnja) za proteklu kalendarsku godinu.

- (6) Zakupodavac i Zakupnik su suglasni da je prva godina zakupa, (godina koja se uzima kao mjerna jedinica za sve ostale godine zakupa do isteka Ugovora), odnosno, iznos ukupno ostvarenog maloprodajnog prometa umanjenog za PDV u prvoj godini zakupa i podijeljenog sa 12 mjeseci, definirana ovim člankom, kao buduća mjesečna fiksna zakupnina za sve ostale godine zakupa, po ovom Ugovoru, plativo u kunama po srednjem tečaju HNB na dan izdavanja računa, uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost (PDV).
- (7) Od početka prve kalendarske godine koja nastupi nakon potpisa ugovora o zakupu, mjesečna minimalna zakupnina po kvadratnom metru zakupljenog poslovnog prostora bit će podložna promjeni tj. bit će **indeksirana jednom godišnje** sukladno godišnjim (od 01.01. do 31.12.) povećanjima koja odgovaraju indeksu maloprodajnih cijena u odnosu na harmonizirane indekse potrošačkih cijena za proteklih 12 (dvanaest) mjeseci (Eurostat Euro 15 CPI, nadalje: Indeks). Promjena zakupnine utvrđuje se uvijek na kraju svake godine za godinu koja slijedi, tako da promjena zakupnine stupa na snagu uvijek s prvim danom svake godine. U slučaju da dođe do pada indeksa, zakupnina će ostati nepromijenjena.

Ostali troškovi

Članak 7.

- (1) Zakupnik je dužan plaćati Zakupodavcu udio u **zajedničkim operativnim troškovima Trgovačkog centra** vezane za funkcioniranje, održavanje, očuvanje i upravljanje Trgovačkim centrom. Zakupnik je dužan Zakupodavcu plaćati fiksnu naknadu za zajedničke operativne troškove, unaprijed za svaki mjesec, u visini od **2,00 €/m²** (dva eura po metru kvadratnom), plativo u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (HNB) na dan izdavanja računa, što iznosi ukupno **200,60 €** (dvjesto eura i šestdeset centi), uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost (PDV). Račun za zajedničke troškove Zakupodavac će ispostavlјati istovremeno s računom za zakupninu, s istim rokom dospelјeća.
- (2) Zajednički operativni troškovi poslovanja odnose se na sljedeće usluge i tekuće troškove vezane za Trgovački centar:
- troškovi osoblja i materijala za čišćenje i održavanje objekta, kolnika i nogostupa, parking mjesta, okoline zelenih površina i čišćenje snijega;
 - troškovi upravljanja zgradom odnosno trgovačkim centrom;
 - troškovi odvoza otpada; čišćenje dimnjaka i ventilacionih kanala.
 - troškovi osoblja nadzora i zaštite zajedničkih prostorija, glavnih ulaza i sporednih ulaza centra, danju i noću (protupožarne, fizičke, protuprovalne) od strane zaštitarske službe;
 - troškovi održavanja parking mjesta za posjetitelje; troškovi deratizacije u zajedničkim prostorijama;
 - troškovi tekućeg održavanja (struja, voda, plin, grijanje-hlađenje i servisiranja zajedničkih prostorija i sve ugrađene opreme i postrojenja);
 - troškovi nadzora i upravljanja Trgovačkim centrom; troškovi sufinanciranja informatičke službe Trgovačkog centra;
 - troškovi osiguranja, posebice protiv rizika potresa, požara, nevremena, poplave, loma stakla i osiguranje od odgovornosti vlasnika Trgovačkog centra;
 - troškovi marketinga odnosno promidžbe Trgovačkog centra.

- (3) Sve troškove iz stavka 3. ovog članka, Zakupnik je dužan plaćati Zakupodavcu, a Zakupodavac vlasniku Trgovačkog centra koji će taj posao obavljati samostalno ili će ga dati tvrtki koja će upravljati Trgovačkim centrom na temelju posebnog ugovora. -----
- (4) **Ostale zajedničke troškove Trgovačkog centra** kao vodna i komunalna naknada, spomenička renta, troškovi ZAMP-a i svi slični troškovi, Zakupnik je dužan plaćati Zakupodavcu prema odnosu površine poslovnog prostora prema svim površinama u zgradi koje se mogu dati u zakup, temeljem računa koju mu je Zakupodavac dužan izdati, uvećan za PDV, a ukoliko se ti troškovi stvore odnosno budu bili naplaćeni centru. Račun za ostale zajedničke troškove Zakupodavac će ispostavljati istovremeno s računom za zakupninu, s istim rokom dospijeca. U slučaju zakonskih izmjena glede komunalne naknade, stranke su suglasne da će se prva rečenica ovog stavka odnositi i na naknadu koja će zamijeniti komunalnu naknadu, pod uvjetom da takva nova naknada ima istu svrhu čijem financiranju služi, kao današnja komunalna naknada. -----
- (5) Zakupnik je dužan plaćati i **Individualne troškove poslovanja**, a to su troškovi električne energije, plina (grijanje i hlađenje prostora) i pitke vode Poslovnog prostora, prema stvarnoj potrošnji (kontrolna brojila koja su ugrađena u zajedničkim prostorijama). Na temelju očitavanja brojila Zakupodavac će obračunati mjesečne predmetne troškove i ispostaviti račun, ili će ih Zakupnik plaćati neposredno distributerima. -----
- (6) Troškove telekomunikacijskih usluga (ukoliko ugovori takvu uslugu) Zakupnik će plaćati neposredno pružatelju usluga. -----

Plaćanje -----

Članak 8. -----

- (1) Zakupnik je dužan, počevši od Početnog dana, **zakupninu, naknadu za zajedničke operativne troškove i račun za eventualne ostale zajedničke troškove**, plaćati mjesečno na transakcijski račun Zakupodavca, i to najkasnije do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec, a sukladno ispostavljenim računima Zakupodavca najkasnije do petog dana u mjesecu za tekući mjesec. Iznosi izraženi u eurima obračunat će se u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan izdavanja računa. -----
- (2) Zakupnik je dužan **individualne troškove poslovanja** plaćati mjesečno, u tekućem mjesecu za protekli mjesec, na transakcijski račun Zakupodavca, i to najkasnije do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec, a sukladno ispostavljenim računima Zakupodavca najkasnije do petog dana u mjesecu za tekući mjesec. -----
- (3) Ako Zakupnik ne zaprimi pojedini račun iz ovog članka na vrijeme, dužan je o tome pismeno obavijestiti Zakupodavca najkasnije do petnaestog dana u mjesecu. Nezaprimanje računa ne oslobađa Zakupnika obveze plaćanja zakupnine te je isti dužan zakupninu platiti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja najkasnije u roku od osam dana od dana pismene obavijesti Zakupodavcu da nije zaprimio račun, ili prema računu ako u međuvremenu zaprimi račun. -----

Ustup ugovora i zakup -----

Članak 9. -----

- (1) Zakupniku nije dopušteno ustupiti Poslovni prostor ili ga dati u zakup, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca. -----
- (2) Zakupnik ima pravo ustupiti Poslovni prostor ili ga dati u zakup u cijelosti ili djelomično: svakoj pravnoj osobi koja je nastala spajanjem ili pripajanjem s Zakupnikom, svakoj

- pravnoj osobi koja je sljednik Zakupnikovog poslovanja ili Zakupnika kao pravne osobe, svakoj pravnoj osobi u vlasništvu Zakupnika, društvima iz Zakupnikove grupe.-----
- (3) Zakupnik je dužan bez odgađanja obavijestiti Zakupodavca o namjeri ustupa ili davanja u zakup osobama iz stavka 2. ovog članka. U ovim slučajevima neće se zahtijevati Zakupodavčeva suglasnost, sve dok novi zakupnik koristi zakup za istu dopuštenu svrhu kao i Zakupnik.-----
- (4) Stranke su suglasne da vlasnik Trgovačkog centra može preuzeti na sebe sva prava i obveze Zakupodavca ukoliko ugovor o zakupu između Zakupodavca i vlasnika iz bilo kojeg razloga prestane trajati. U slučaju da vlasnik Trgovačkog centra odluči ne preuzeti prava i obveze, ovaj Ugovor o zakupu će biti raskinut te Zakupnik neće imati nikakva potraživanja prema vlasniku Trgovačkog centra, ali je Zakupodavac u tom slučaju dužan Zakupniku platiti ugovornu kaznu u visini 4 (četiri) mjesečne zakupnine, ukoliko je do isteka trajanja zakupa ostalo više od dvije godine.-----

Ostali uvjeti zakupa, popravci i održavanje-----

Članak 10.-----

- (1) Zakupnik se obvezuje pažljivo postupati s predmetom zakupa i izvoditi sve popravke za kojima se ukaže potreba na vlastiti trošak i općenito održavati predmet zakupa u dobrom i urednom stanju.-----
- (2) Negrađevinske promjene neće zahtijevati Zakupodavčevu suglasnost pod uvjetom da te promjene budu u skladu sa standardnim Zakupnikovim konceptom opremanja za tu godinu. Ostale negrađevinske promjene na Poslovnom prostoru ili njegovim dijelovima neće biti započete bez prethodne pisane Zakupodavčeve suglasnosti, a koja neće biti bezrazložno uskraćena pod uvjetom da promjene nemaju negativan učinak na vrijednosti Poslovnog prostora. Po isteku ili raskidu ovog Ugovora, Zakupnik je bilo kakve promjene učinjene za vrijeme trajanja ovog Ugovora dužan vratiti u prijašnje stanje, ako sa Zakupodavcem nije drugačije dogovorio.-----
- (3) Strukturalne izmjene nisu dopuštene.-----
- (4) Zakupnik je dužan Poslovni prostor koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika te radi toga o svom trošku obavljati sve popravke, održavati u funkcionalnom stanju svu ugrađenu opremu i uređaje za grijanje, hlađenje i ventilaciju, kao i sve električne instalacije i opremu, te je dužan uredno čistiti Poslovni prostor. Ujedno ima obavezu obavijestiti Zakupodavca bez odgađanja, u slučaju bilo kakvog kvara. Ukoliko Zakupnik propusti pravovremeno obaviti potreban popravak, Zakupodavac ga može obavijestiti pisanim putem o potrebi izvršenja popravka, te će Zakupnik biti dužan izvršiti takve popravke u primjerenom roku koji mu odredi Zakupodavac. Ukoliko Zakupnik ne izvrši zatražene popravke u danom mu primjerenom roku, Zakupodavac je ovlašten sam izvršiti potrebne popravke na teret Zakupnika.-----
- (5) Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svako oštećenje predmeta zakupa i zajedničkih uređaja u trgovačkom centru.-----
- (6) Obveze Zakupodavca vezane uz održavanje predmeta zakupa odnose se na krov građevine, fasadu, građevnu konstrukciju, dovodne i odvodne vodove (struja-plin) te na zajedničke dijelove centra i opremu u njima.-----
- (7) Po isteku ili raskidu/otkazu ovog Ugovora, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu Poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio na dan primopredaje uzimajući u obzir one promjene do kojih je došlo uslijed redovnog korištenja Poslovnog prostora. Primopredajna specifikacija će biti zabilježena u Primopredajnom zapisniku koji će odgovarati prilogu br. 4 i 5.-----

- (8) Ukoliko Zakupnik ne potpiše zapisnik o vraćanju Poslovnog prostora ili ometa povrat u bilo kojem smislu, Zakupodavac je ovlašten angažirati sudskog vještaka tehničke struke koji će sačiniti zapisnik nakon čega će Zakupnik biti ovlašten učiniti sve kako bi ponovno postavio Poslovni prostor u ono stanje u kakvom ga je Zakupnik bio obavezan vratiti, a sve o trošku Zakupnika. -----
- (9) Zakupnik ima pravo za vrijeme trajanja ovog Ugovora, na svoj trošak i u skladu s važećim komunalnim i tehničkim propisima, isticati svoj logotip na glavnoj oglasnoj ploči Trgovačkog centra, na staklenoj stijeni Poslovnog prostora, te na drugim mjestima kako je predviđeno u priloženom Planu postavljanja i isticanja logotipa i znakova (Prilog 8). ---
- (10) Kada je to tehnički izvedivo te ekonomski opravdano, Zakupnik će učiniti sve napore kako bi u svakom reklamnom materijalu koji se odnosi na Poslovni prostor koristio izraz "16* Meridijan". -----

Korištenje Poslovnog prostora -----

Članak 11. -----

- (1) Zakupnik se obvezuje da u Poslovnom prostoru neće prodavati hranu. -----
- (2) Zakupnik je dužan u korištenju Poslovnog prostora držati se kućnog reda koji se prilaže ovom Ugovoru (Prilog 9) i njegov je sastavni dio. Zakupnik će prilagoditi radno vrijeme radnom vremenu najveće trgovine smještene u Trgovačkom centru, odnosno prodavaonici Zakupodavca "KONZUM". -----
- (3) Zakupnik ne smije Poslovni prostor koristiti za obavljanje drugih djelatnosti odnosno za druge namjene, osim za one utvrđene u članku 3. -----
- (4) Kršenje odredaba ovog članka od strane Zakupnika predstavlja opravdan Zakupodavčev razlog za otkaz ovog Ugovora. -----
- (5) Zakupnik smije obavljati dostavu robe samo kroz za to predviđen ulaz u trgovački centar ili poseban ulaz namijenjen za tu svrhu. Nije dozvoljeno obavljati dostavu robe kroz ulaz koji služi samo za slučaj opasnosti i glavni ulaz u centar. Dostava robe ne smije ometati kupce i ostale poslovne subjekte koji posluju u Trgovačkom centru. Dostava robe smije se obavljati isključivo sukladno ovom članku i kućnom redu Trgovačkog centra. -----
- (6) Zakupnik se obvezuje u svom radu u Poslovnom prostoru u cijelosti poštivati zakonske regulative iz područja zaštite okoliša i standarda norme ISO 14001:2004. -----

Otkaz Ugovora -----

Članak 12. -----

- (1) Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor, u svako vrijeme bez navođenja razloga, isključivo nakon isteka roka od 2 (dvije) godina počevši od Početnog dana, uz otkazni rok od mjesec dana. -----
- (2) Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor ukoliko Zakupnik krši odredbe ugovora, postane prezadužen/nesposoban za plaćanje ili ukoliko je u zakašnjenju s obvezom plaćanja u visini jedne zakupnine za više od 30 dana od dospijeca. -----
- (3) Prije korištenja prava za otkaz iz prethodnog stavka Zakupodavac je dužan pisanim putem obavijestiti Zakupnika o namjeri otkaza Ugovora i omogućiti mu da unutar razumnog roka (koji ne može biti dulji od 15 (petnaest) dana, ispravi povredu navedenu u obavijesti. Ukoliko Zakupnik ne ispravi povredu Ugovora unutar zadanog roka Zakupodavac ima pravo, po isteku spomenutog razumnog roka otkazati ovaj Ugovor. Stranke su suglasne da nema potrebe za ostavljanjem naknadnog razumnog roka u slučaju prezaduženosti/nesposobnosti za plaćanje Zakupnika. -----

- (4) U slučaju prestanka trajanja ugovora uslijed krivnje Zakupnika tijekom prve godine trajanja zakupa, Zakupnik je dužan Zakupodavcu, pored obveza plaćanja ostatka zakupnine, platiti i **ugovornu kaznu** u visini iznosa svih preostalih iznosa zakupnine do isteka prve godine zakupa. -----
- (5) Utvrđuje se da se ovaj Ugovor u svako vrijeme može prestati međusobnim sporazumom ugovornih strana. -----
- (6) Ugovor se jednostrano može raskinuti ili otkazati i sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zakonu o obveznim odnosima, odnosno drugim važećim propisima, pri čemu će se prvo primijeniti odredbe ovog ugovora pa nakog toga navedeni propisi (načelo dispozitivnosti propisa).-----
- (7) Nakon raskida ili otkaza Ugovora Zakupodavac ima pravo preuzeti predmet zakupa. Zakupnik se unaprijed slaže s takvim postupkom i izričito izjavljuje da to ne predstavlja smetanje posjeda. -----

Osiguranje-----

Članak 13.-----

- (1) Kao osiguranje plaćanja svih novčanih tražbina, uključivši i naknadu prouzročene štete, iz Ugovora o zakupu, zakupnik će: -----
- najkasnije prilikom sklapanja Ugovora o zakupu predati Zakupodavcu **bjanko zadužnicu, u visini 3 (tri) mjesečnih zakupnina**
- (2) Bjanko zadužnicu Zakupodavac će vratiti Zakupniku odmah nakon prestanka trajanja zakupa, ali samo ako je Zakupnik do tog trenutka podmirio sve svoje dospjele obveze temeljem ovog Ugovora i ako više ne postoje buduće nedospjele obveze iz Ugovora o zakupu, uključivši i potraživanja za naknadu štete koju je na bilo koji način Zakupnik prouzročio Zakupodavcu. U suprotnom, Zakupodavac nije dužan vratiti Zakupniku bjanko zadužnicu, nego je može dati na naplatu. -----
- (3) Zakupodavac će imati pravo dobivenu bjanko zadužnicu iskoristiti u svako vrijeme u svrhu naplate dospjelih a neplaćenih potraživanja iz ovog Ugovora prema Zakupniku, uključivši kamate i troškove, o čemu je dužan izvijestiti Zakupnika bez odgađanja. -----

Klauzula ovršnosti-----

Članak 14.-----

- (1) Zakupnik dozvoljava Zakupodavcu da na temelju ovog ugovora radi namirenja dospjele, a nepodmirene zakupnine, uključivši i zakonske zatezne kamate, te radi ostvarenja činidbe – predaje poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu neposredno provede ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika te ovrhom ili na teret bilo kojeg poslovnog računa Zakupnika (transakcijski ili žiro račun). -----
- (2) Ugovorne strane se obvezuju potpisati te će Zakupnik solemnizirati ovaj ugovor pred javnim bilježnikom, te su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja ovršnu ispravu u smislu Ovršnog zakona. -----
- (3) Zakupnik ovime izričito i neopozivo izjavljuje, pristaje i prihvaća pravo Zakupodavca da pokrene i provede ovršni postupak protiv Zakupnika u svrhu namirenja bilo koje ili svih tražbina prema Zakupniku koje proizlaze iz ovog Ugovora, (dalje u nastavku: "Nepodmirene tražbine") na cjelokupnoj imovini Zakupnika (pokretnoj i nepokretnoj), pravima, tražbinama, novčanim tražbinama na bankovnim računima u domaćoj ili stranim valutama, ili na bilo kojoj drugoj imovini Zakupnika, bez obzira na njenu uporabu ili namjenu, a u svrhu namirenja jednog ili više zahtjeva Zakupodavca iz ovog Ugovora, a

na koji će, po zahtjevu Zakupodavca, biti stavljena potvrda ovršnosti od strane javnog bilježnika. -----

- (4) Ugovorne strane utvrđuju da će Zakupodavac biti ovlašten, jednostrano prema izvodu iz ovjerenih poslovnih knjiga Zakupodavca iz kojih će biti vidljivo da je iznos Nepodmirenih tražbina otvoren, bez sudjelovanja Zakupnika, odrediti iznose glavnica Nepodmirenih tražbina, kao i njihove datume dospeljeća u postupku pred javnim bilježnikom, te da će također biti ovlašten zatražiti od strane javnog bilježnika izdavanje potvrde ovršnosti ovog Ugovora na ispravu ovog Ugovora. -----
- (5) Zakupodavac će biti ovlašten zatražiti izdavanje klauzule ovršnosti, odrediti glavnične iznose Nepodmirenih tražbina, kao i njihove datume dospeljeća, na temelju izvotka iz poslovnih knjiga Zakupodavca, iz kojeg će biti vidljivo da je iznos Nepodmirenih tražbina otvoren, te na temelju isprave ovog Ugovora i pisane izjave Zakupodavca u kojoj će se navesti da je određen iznos Nepodmirenih tražbina dospio i nije plaćen u vrijeme dospeljeća. Radi izbjegavanja dvojbi, Zakupodavac i Zakupnik su suglasni da će Zakupodavac biti ovlašten pokrenuti i provoditi ovršni postupak protiv Zakupnika i za naplatu svih zateznih kamata koje teku na sve dospjele iznose Nepodmirenih tražbina. -----
- (6) Ugovorne strane su suglasne da je Zakupodavac ovlašten pokrenuti i provoditi ovršni postupak u svrhu povrata posjeda, ukoliko Zakupnik, po isteku ovog Ugovora, otkazu ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga, a po isteku otkaznog roka određenog ovim Ugovorom, propusti dobrovoljno predati posjed Poslovnog prostora Zakupodavcu, slobodne od stvari i osoba Zakupnika, te Zakupnik ovime izričito izjavljuje da prihvaća neposrednu provedbu ovrhe temeljem ovog Ugovora u svrhu povrata posjeda Poslovnog prostora Zakupodavcu. -----
- (7) Zakupnik ovime neopozivo pristaje da javni bilježnik po primitku zahtjeva Zakupodavca, izda potvrdu ovršnosti na ispravu ovog Ugovora, isključivo na temelju izjave Zakupodavca da je protekao otkazni rok i da je Zakupnik propustio dobrovoljno vratiti posjed Poslovnog prostora. Ugovorne strane su suglasne da je javni bilježnik ovlašten izdati ovršnu klauzulu na ispravu ovog Ugovora, po primitku pisanog zahtjeva Zakupodavca da izda takvu klauzulu. -----

Završne odredbe -----

Članak 15. -----

- (1) Ovaj ugovor sadrži sva bitna važeća utanačenja postignuta između ugovornih strana pa se svi usmeni dogovori ugovornih strana koji nisu sadržani u tekstu ovog ugovora smatraju nepostojećim. -----
- (2) Za sve što nije regulirano ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zakona o obveznim odnosima, odnosno drugi važeći propisi Republike Hrvatske. -----
- (3) U slučaju ništavosti neke od odredaba ovog ugovora, isto neće imati učinak na valjanost ostalih odredaba ovog ugovora. Ništava odredba zamijeniti će se valjanom kojom će se postići svrha u mjeri u kojoj je to dopušteno i moguće i koja se željela postići zamijenjenom ništavom odredbom. -----
- (4) Ugovor se može izmijeniti ili dopuniti samo pisanim putem, u protivnom izmjene i dopune nemaju pravni učinak. -----
- (5) Sve eventualne sporove koji bi proistekli iz primjene ovog ugovora, ugovorne strane nastojat će razriješiti sporazumno, a ukoliko u tome ne uspiju podvrći će se pravorijeku stvarno nadležnog suda Zakupodavca. -----

Članak 16.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su ovaj ugovor sastavile svjesno i promišljeno pa se odriču prava pobijati ga iz bilo kojeg razloga, a posebice iz razloga mana volje.-----
- (2) Ovaj ugovor sastavljen je u pet jednakih primjeraka, za svaku stranu po dva, za javnog bilježnika jedan, a ugovorne strane ga potpisuju u znak pristanka i prihvata prava i obveza.-----
- (3) Prava i obveze iz ovog ugovora prelaze na pravne sljednike ugovornih strana.-----

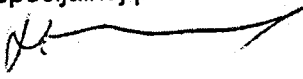
Za Zakupodavca:

KAIĆ LUKA
direktor društva


SIGET ULAGANJE d.o.o.
Illica 109, Zagreb

Za Zakupnika:

MARIN NIMČEVIĆ
po specijalnoj punomoći

P.R. 



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
mr.sc. Ljubinka Svedrović Kilibarda
Ilica 139A, Zagreb

Ja, Javni bilježnik **mr.sc. Ljubinka Svedrović Kilibarda** iz Zagreba, Ilica 139A,
potvrđujem da su mi stranke: -----

1)SIGET ULAGANJE d.o.o., OIB:93161789780, MBS:080740304, ZAGREB, ILICA 109, -----
zastupano po dir. LUKA KAIĆ, ZAGREB, REMETSKI KAMENJAK 2 D, čiju sam istovjetnost
utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj: 111010112 PU Zagrebačka, kao i uvidom u Izvadak iz
sudskog registra trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj na dan potvrde (web stranica) -----
2)MARIN NIMČEVIĆ, OIB:77434969583, ZADAR, PUT BOKANJCA 55 B, čiju sam istovjetnost
utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 110173415 izdanu od PU ZADARSKA,-----

podnijele prednju privatnu ispravu na potvrdu. -----

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu: UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA,
ZAGREB, 01.12.2014., ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o
javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.-----
Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima
snagu ovršnog javnobilježničkog akta-----
Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara
njihovoj volji. -----

Javnobilježnička pristojba po Tbr.7 ZJP naplaćena u iznosu od 40,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja
ostaje u arhivi.

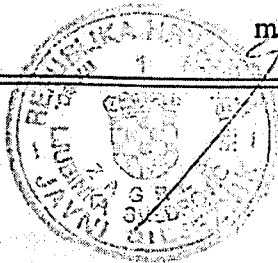
Javnobilježnička nagrada po čl.12 st.1 PPJT zaračunata u iznosu od 625,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 156,25 kn.

BROJ: OV-3174/14

U Zagrebu, 01.12.2014.

(prviprovincadvijetisućeičetnaeste)

JAVNI BILJEŽNIK
mr.sc. Ljubinka Svedrović Kilibarda



SIGET ULAGANJE d.o.o. iz Zagreba, Ilica 109, OIB: 93161789780, žiro račun HR2523600001102164845, koje zastupa direktor društva g. Luka Kaić (dalje: Zakupodavac)

EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o. iz Zagreba, Borongajska 18/A, OIB: 44225131109, zastupano po g. Tomislav Pelić po specijalnoj punomoći ovlaštuje g. Marin Nimčević (dalje Zakupnik)

u Zagrebu, 20. svibnja 2015. sklapaju:

DODATAK UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 01.12.2014.g. sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi u Trgovačkom centru „16* Meridijan“ u Zagrebu i to poslovni prostor na prvom katu (etaža), oznake L17.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasne su da je Zakupnik dužan zakupninu, naknadu za zajednički operativni trošak, individualni trošak poslovanja te jamčevinu, plaćati na slijedeće transakcijske račune:

- Zakupninu na transakcijski račun broj HR0723600001501190092;
- Naknadu za zajednički operativni trošak, te individualni trošak, na transakcijski račun broj HR6523600001501640292
- Jamčevinu na transakcijski račun broj HR8023600001501640313

Članak 3.

Stranke suglasno dogovaraju da sve ostale odredbe iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 08.05.2015.g., se ne mijenjaju i ostaju na snazi.

Članak 4.

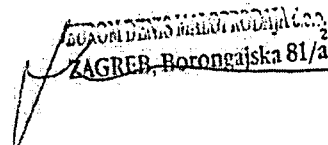
Ovaj Dodatak ugovoru o zakupu poslovnog prostora sastavljen je u 4 (četiri) jednaka primjerka, za svaku ugovornu stranu po 2 (dva), a ugovorne strane ga potpisuju u znak pristanka i prihvata prava i obveza.

Za Zakupodavca:
LUKA KAIĆ
direktor društva



SIGET ULAGANJE d.o.o.
Ilica 109, Zagreb

Za Zakupnika:
MARIN NIMČEVIĆ
po specijalnoj punomoći



EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o.
ZAGREB, Borongajska 18/a

TOWER EUROPE RETAIL d.o.o., Ulica grada Vukovara 269f, 10 000 Zagreb, OIB: 68168273725, koje zastupa direktor društva Ivan Božac (dalje u tekstu: „Zakupodavac“)

EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o., Borongajska 81/A, Zagreb, OIB: 44225131109, po punomoćniku gosp. Marinu Nimčeviću (u daljnjem tekstu: „Zakupnik“)

u Zagrebu, 19. (devetnaestog) ožujka 2018. (dvijetisućeosamnaeste) sklapaju: -----

----- ANEKS BR.2 -----

----- UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA -----

Uvodna odredba-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 1. (prvog) prosinca 2014. (dvijetisućečetnaeste) godine zaključile Ugovor o zakupu poslovnog prostora kojim je Zakupodavac dao Zakupniku u zakup poslovni prostor koji se nalazi na prvom katu (etaža) trgovačkog centra u Zagrebu, Gračanska cesta 208, površine 100,35 m² (sto zarez tridesetpet kvadratnih metara), oznake L17, te dana 20. (dvadesetog) svibnja 2015. (dvijetisućepetnaeste) godine Dodatak Ugovoru o zakupu poslovnog prostora (nadalje: Ugovor)

Članak 1.-----

Ugovorne strane suglasno mijenjaju članak 6. stavak 1. Ugovora o zakupu poslovnog prostora na način da isti sada glasi:-----

“Zakupnik je dužan Zakupodavcu plaćati zakupninu u iznosu 9,00 € (devet eura) po jednom kvadratnom metru poslovnog prostora mjesečno, protuvrijednost u kunama. Ukupna zakupnina iznosi 903,15 € (devetstotri eura i petnaest centi) mjesečno, uvećano za odgovarajući iznos poreza na dodatnu vrijednost, protuvrijednost u kunama na dan ispostavljanja računa po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke.”-----

Članak 2.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se odredbe članka 6. stavak 3. do uključivo stavka 6. Ugovora o zakupu poslovnog prostora brišu.-----

Članak 3.-----

Ugovorne strane suglasno mijenjaju članak 7. stavak 1. Ugovora o zakupu poslovnog prostora na način da isti sada glasi:-----

“Zakupnik nije dužan plaćati Zakupodavcu udio u zajedničkim operativnim troškovima Trgovačkog centra.”-----

Članak 4.-----

Ugovorne strane suglasno mijenjaju članak 12. stavak 1. Ugovora o zakupu poslovnog prostora na način da isti sada glasi:-----

“Svaka ugovorna strana može otkazati ovaj Ugovor u svako vrijeme bez navođenja razloga, uz otkazni rok od mjesec dana.”-----

Članak 5.-----

Ovaj Aneks br.2 Ugovora o zakupu poslovnog prostora primjenjuje se od 1. (prvi) siječnja 2018. (dvijetisućeosamnaeste). -----

Ugovorne strane su suglasne da sve ostale odredbe Ugovora ostaju neizmijenjene. -----

Ovaj dodatak Ugovoru sastavljen je u četiri jednaka primjerka, za svaku ugovornu stranu po dva, a ugovorne strane ga potpisuju u znak pristanka i prihvata prava i obveza. -----

Za Zakupodavca:

Ivan Božac
direktor

[Signature]
Tower Europe Retail
d.o.o.
ZAGREB

Za Zakupnika:

Marin Nimčević
po specijalnoj punomoći

[Signature]
EUROM DENIS MALOPROJEKT
ZAGREB, Borongajski

Ja, javni bilježnik **DARJA BOŠNJAK**, sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a, potvrđujem da je danas u moj ured pristupila stranka:-----

- u svojstvu **Zakupnika**: za društvo **EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o. za trgovinu i usluge**, sa sjedištem u Zagrebu, Borongajska 81/a, pod MBS: 080874124, OIB: 44225131109, **punomoćnik** gospodin **MARIN NIMČEVIĆ**, OIB: 77434969583, Zadar, Put Bokanjca 55 B, rođen 12.05.1980. godine, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu Iskaznicu broj 110173415 izdanu od PU zadarske, a podatke za društvo kao i ovlaštenje za zastupanje utvrdila sam današnjim uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj elektroničkim putem te uvidom u Specijalnu punomoć od 12.04.2018. godine na kojoj je ovlaštena osoba Društva ovjerila svoj potpis kod javnog bilježnika Mladena Bureca iz Zagreba dana 13.04.2018. godine pod poslovnim brojem OV-5243/2018.-

Imenovana stranka podnijela je, temeljem odredbe članka 59. stavka 1. Zakona o javnom bilježništvu, na solemnizaciju prednju ispravu – **ANEKS BR. 2 Ugovoru o zakupu poslovnog prostora**, sklopljen 19.03.2018. (devetnaestog ožujka dvijetisućeosamnaeste) godine između **Tower Europe Retail d.o.o.**, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269 f, MBS:081015226, OIB 68168273725 kao **Zakupodavca** te gore navedenog sudionika pravnog posla.-----

Utvrdjuje se da se ovaj Aneks br.2 odnosi na Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen dana 01.12.2014. (prvog prosinca dvijetisućečetnaeste) godine između gore navedenog sudionika kao Zakupnika i društva **SIGET ULAGANJE d.o.o.** kao Zakupodavca koji Ugovor je solemniziran kod javnog bilježnika mr. sc. Ljubinke Svedrović Kilibarda iz Zagreba, Istoga dana pod poslovnim brojem OV-3174/2014, te koji Ugovor je Sporazumom o prijenosu Ugovora o zakupu od 21.06.2016. godine prenesen na društvo **Tower Europe Retail d.o.o.**, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269 f, MBS:081015226, OIB 68168273725.-----

Stranka se odriče prava čitanja priloga i izjavljuje da je upoznata s njihovim sadržajem.-----

Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.-----

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu **ovršnog** javnobilježničkog akta.-----

Sudionik je izjavio da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji te predamnom potpisuje naprijed naznačenu ispravu.-----

Sudioniku pravnog posla izdana su 3 (tri) primjerka solemnizirane privatne isprave.-----

Javnobilježnička pristojba naplaćena po Tbr.7. ZJP u iznosu od 70,00 kuna.-----

Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl.16. PPJT u iznosu od 187,50 kuna + PDV.-----

Poslovni broj: **OV-3973/18**-----

U Zagrebu, 16.04.2018. (šesnaestog travnja dvijetisućeosamnaeste) godine.-----



Javni bilježnik:
DARJA BOŠNJAK

SIGET ULAGANJE d.o.o. iz Zagreba, Ilica 109, OIB: 93161789780, žiro račun HR25 23600001102164845, koje zastupa direktor društva g. Luka Kaić (nadalje: **Zakupodavac**)-----

EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o. iz Zagreba, Borongajska 81/A, OIB 44225131109, zastupano po gosp. Tomislav Pelić po specijalnoj punomoći ovlaštuje gosp. Marin Nimčević (Prilog 1) (nadalje: **Zakupnik**)-----

u Zagrebu, 01. (prvog) prosinca.2014. (dvijetisućečetnaeste) sklapaju:-----

----- UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA -----

----- Uvodna odredba -----

----- Članak 1. -----

- (1) Suglasno se utvrđuje da će Zakupodavac kao vlasnik nekretnine i investitor izgraditi trgovački centar koji će poslovati pod imenom **"16* Meridijan"**, nalaziti će se u Zagrebu, Gračani i l bit će upisan u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul.br. 22761, k.o. Remete, zk.č.br. 3390/1. Adresa nekretnine je Gračanska cesta 208. (Prilog 2).-----

----- Predmet ugovora -----

----- Članak 2. -----

- (1) Ovim ugovorom Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor, koji se nalazi u Trgovačkom centru **"16* Meridijan"** u Zagrebu, i to poslovni prostor na prvom katu (etaža), oznake L17, bruto površine 100,35 m², označenog logom Zakupnika u tlocrtu (Prilog 3) (nadalje: Poslovni prostor).-----
- (2) Stvarna bruto površina Poslovnog prostora bit će izmjerena od obiju stranaka prilikom primopredaje i bit će navedena u primopredajnom zapisniku. Sva plaćanja iz ovog Ugovora biti će izvršena u skladu sa stvarnom bruto površinom Poslovnog prostora. Stvarna bruto površina prostora bit će izmjerena na sljedeći način: od poda (čista konstrukcija bez glazura) do stropa (strop-konstrukcija), dakle od betonske deke do betonske deke, cijela debljina izloga, te goli zidovi bez opreme. Zakupnik je ovlašten raskinuti ovaj Ugovor ukoliko dogovorena površina prostora odstupa za više od +/-5,00 % (pet posto) ili se lokacija prostora u objektu te oblik prostora izmjenili od dogovorenog.-----
- (3) Ovim ugovorom Zakupodavac se obavezuje urediti poslovni prostor, koji je predmet zakupa, na temelju nacrt (layouta) (prilog 4) dobivenog od Zakupnika, po sistemu "ključ u ruke" (izvedene glazure, podovi, stijene odnosno izlog prema mall-u, te dovedeni svi priključci do prostora koji je predmet zakupa, strojarstvo i struja sa rasvjetnim tijelima). Zakupodavac ga je dužan završiti na temelju dobivenog projektnog zadatka (prilog 5) odnosno građevinskog opisa nivoa uređenja prostora na svoj trošak, najkasnije do 15. (petnaestog) siječnja 2015.godine .-----
- (4) Zakupodavac se obavezuje dovesti telefonske linije do dogovorene mrežne točke u predmetu zakupa, te jamči mogućnost ugradnje telefonske veze EURO-ISDN, ISDN bazni terminal + ADSL.-----
- (5) Ugovorne strane su izričito suglasne da je predmet zakupa isključivo Poslovni prostor. U pogledu zajedničkih dijelova Trgovačkog centra Zakupnik ima pravo korištenja zajedno s ostalim zakupnicima u istom. Zakupodavac je predvidio mjesto na fasadi za postavljanje

reklamnih natpisa Zakupnika (svjetlećih reklama) na vanjskim površinama Trgovačkog centra (prilog 6) za koji Zakupnik nije dužan plaćati dodatnu zakupninu. Ukoliko će Zakupodavac imati i neke druge načine oglašavanja, npr. zastave ili pilon centra, Zakupnik će ih moći koristiti bez plaćanja dodatne zakupnine. Za sva ostala korištenja vanjskih površina centra koja nisu spominjana u ovom članku, Zakupnik mora tražiti izričitu pismenu suglasnost Zakupodavca, te ukoliko im ovaj to dozvoli troškove postave i montaže snose sami (reklamni prostor i sl.).

Dozvoljena djelatnost-----

Članak 3.-----

- (1) Zakupnik je ovlašten u Poslovnom prostoru obavljati isključivo svoju registriranu djelatnost trgovina na malo igrama i igračkama. Poslovni prostor će se koristiti kao specijalizirana prodavaonica za igre i igračke tipična za lanac specijaliziranih prodavaonica EUROM Denis, odnosno društava koji su direktno povezana sa Zakupnikom prostora. Zakupnik jamči Zakupodavcu da je registriran za obavljanje navedene djelatnosti i da raspolaže svim potrebnim dozvolama, osobljem i iskustvom za vođenje navedenog posla. Za izmjenu namjene odnosno djelatnosti potrebna je izričita pisana suglasnost Zakupodavca.
- (2) Sukladno ovom Ugovoru i za vrijeme trajanja zakupa, Zakupodavac garantira da isključivo Zakupniku pripada pravo da u Trgovačkom centru "16*Meridijan" u Zagrebu Gračani, obavlja djelatnost koja se u trenutku potpisa ugovora obavlja u obliku specijalizirane prodavaonice za trgovinu igračkama, kao i u slučaju zakonske promjene propisanog oblika za obavljanje opisane djelatnosti, te također Zakupodavac garantira da u vremenu od početka pregovaranja s Zakupnikom kao i potpisa ovog ugovora ne postoji niži jedan drugi poslovni odnos koji je u suprotnosti s takvim isključivim pravom Zakupnika. Ukoliko tijekom trajanja zakupa Zakupodavac zaključi s trećom osobom ugovor koji bi trećoj osobi davao pravo da u Trgovačkom centru obavlja djelatnost specijalizirane prodavaonice igračkama, ili bilo kojem drugom Zakupniku (postojećem u vrijeme sklapanja ovog ugovora ili naknadnog) odobri proširenje njegove djelatnosti na navedenu djelatnost, Zakupnik ima jednostrano pravo na otkaz Ugovora, uz obvezu Zakupodavca na plaćanje ugovorne kazne Zakupniku u iznosu jednakom zbroju 4 (četiri) mjesečnih Zakupnina i 4 (četiri) mjesečnih zajedničkih operativnih troškova Trgovačkog centra koji su dospjeli u zadnjih 4 (četiri) mjeseca prije izjave o raskidu, sve uvećano za iznos PDV-a.
- (3) Naziv (trade name) trgovine otvorene u Poslovnom prostoru bit će "DENIS" te će ga Zakupnik istaknuti na ulazu u Poslovni prostor, i to u skladu s tehničkim i vizualnim specifikacijama koje prethodno mora odobriti Zakupodavac.
- (4) Zakupnik je dužan o vlastitom trošku i na vlastiti rizik ishoditi, te poštivati, sve administrativne dozvole potrebne za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru (npr. riješeno o ispunjavanju minimalnih tehničkih uvjeta) te je dužan obavljati djelatnost koja je navedena u ovom članku. Zakupodavac jamči Zakupniku da posjeduje sve potrebne dozvole i ovlaštenja neophodna za ishođenje administrativnih dozvola (npr. atest za struju, buku, uporabnu dozvolu, itd.)
- (5) Ako Zakupnik prekrši svoje obaveze iz ovog članka Ugovora, u cijelosti snosi eventualnu prekršajnu odgovornost, kao i odgovornost za štetu koja bi time bila učinjena bilo Zakupodavcu, bilo trećima.

Primopredaja

Članak 4.

- (1) Zakupodavac se obavezuje da će predati poslovni prostor koji je predmet ovog ugovora u zakup Zakupniku po sustavu "ključ u ruke", prema Zakupnikovoj tehničkoj specifikaciji sukladno prilogu 4 i 5 ovog ugovora, te će o istom stranke sačiniti Zapisnik o primopredaji predmeta zakupa (prilog 7). Datum primopredaje bit će 15. (petnaesti) siječnja. 2014. godine. U slučaju kašnjenja Zakupodavca s primopredajom poslovnog prostora, Zakupnik je ovlašten jednostrano raskinuti ovaj Ugovor nakon proteka dodatnog roka za ispunjenje obveze Zakupodavca od 15 dana.
- (2) Zakupodavac će 15 (petnaest) dana prije dana primopredaje pozvati Zakupnika na inspekciju radova učinjenih od strane Zakupodavca.
- (3) Zakupnik je u obavezi u roku od dva tjedna počevši od dana potpisa ovog ugovora, dostaviti Zakupodavcu kompletnu tehničku dokumentaciju (arhitektonske projekte, projekte struje, strojarstva, prilog 5) podobnu za neometanu izvedbu ugovorenih radova uređenja poslovnog prostora, a kasnije i za neometani zajednički tehnički pregled svih prostora prvog kata cijelog centra. Predviđeni datum zajedničkog tehničkog pregleda je 15. (petnaesti) siječnja. 2014. godine.
- (4) Zakupnik je obavezan otvoriti trgovinu za javnost, dakle obavezan ju je urediti sa svom potrebnom opremom (blagajne, police, rasvjetna tijela, podovi, itd.) i robom, najkasnije na dan otvorenja cijelog centra a koji je određen u članku 5. ovog ugovora. Na dan primopredaje Poslovni prostor će biti u skladu sa specifikacijom priloženom ovom Ugovoru kao Prilog broj 4 i 5, a za sva daljnja uređenja poslovnog prostora zadužen će biti Zakupnik.
- (5) Zapisnik o primopredaji mora biti potpisan od obje ugovorne strane a u njega se moraju unijeti svi relevantni podaci o predmetu zakupa i stanjima brojila, pozicija brojila, te točno obračunata površina poslovnog prostora u skladu s ovim ugovorom. U istom moraju biti zapisane sve eventualne zamjerke od strane Zakupnika, odnosno trebaju se točno specificirati popravni radovi koje Zakupodavac mora izvesti bez odgađanja. Zakupodavac mora uputiti Zakupniku pisanu obavijest s naznačenim datumom i vremenom primopredaje, a Zakupnik se mora uredno odazvati.

Trajanje Ugovora

Članak 5.

- (1) Ovaj Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme od **10 (deset) godina**, i veže ugovorne strane od dana sklapanja, dok zakup počinje s danom otvorenja (početni dan), a završava istekom, odnosno nakon proteka deset godina od početka trajanja zakupa.
- (2) Zakupodavac planira otvorenje prizemlja centra 04. (četvrtog) prosinca. 2014. godine, kao „soft opening“, a **otvorenje** prvog kata i svih ostalih dijelova centra **01. (prvog) veljače. 2014. godine** kao „veliko otvorenje“. Na dan otvaranja Trgovačkog centra, Zakupnik je dužan otpočet s poslovanjem u Poslovnom prostoru, te je dužan početi plaćati zakupninu od dana otvorenja (**Početni dan**). Razmjerni mjesečni dio Zakupnine i naknade za ostale troškove za razdoblje od Početnog dana do kraja veljače dospijeva zajedno sa zakupninom za ožujak 2015. godine.
- (3) Ako Zakupnik želi produljiti zakup na razdoblje nakon isteka roka iz stavka 1, mora dostaviti Zakupodavcu pisanu obavijest, ne kasnije od 9 (devet) godina i 6 (šest) mjeseci od Početnog dana, navodeći da želi iskoristiti svoje pravo na produženje trajanja zakupa Poslovnog prostora. Ako Zakupnik dostavi takvu obavijest, Zakupodavac će Zakupniku

17

1
lu

odobriti produljenje zakupa Poslovnog prostora pod istim uvjetima. Produljeni zakup ugovorit će se dodatkom ovom ugovoru.

- (4) Ako Zakupnik ne započne vlastitom krivnjom s radom vlastite prodavaonice u Poslovnom prostoru na dan naveden u stavku 2, platiti će ugovornu kaznu u iznosu od 500,00 € (petsto eura), protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, za svaki dan zakašnjenja do početka obavljanja poslovne aktivnosti u Poslovnom prostoru, ali ne više od 15.000,00 € (petnaesttisuća eura), protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja. Ukoliko Zakupnikovo kašnjenje iz ovog stavka postane dulje od mjesec dana, to je opravdan razlog za raskid Ugovora od Zakupodavca, uz pravo na ugovornu kaznu iz ovog članka i članka 12. stavak 4.
- (5) Neće se smatrati Zakupnikovim kašnjenjem svako kašnjenje s otvaranjem Zakupnikove prodavaonice do kojeg dođe bez krivnje Zakupnika, kao npr. uslijed nepravovremeno ishođene i Zakupniku nepravovremeno od strane Zakupodavca ili vlasnika Trgovačkog centra dostavljene uporabne dozvole koja je preduvjet za ishođenje dozvole za početak rada Zakupnikove prodavaonice u zakupljenom poslovnom prostoru. Smatrat će se da Zakupnik ne snosi krivnju za moguće kašnjenje opisano u prethodnoj rečenici ukoliko Zakupnik sve ostale preduvjete i predradnje za ishođenje dozvole za rad obavi najkasnije do trenutka zaprimanja uporabne dozvole i najkasnije sljedeći radni dan podnese cjelovit i ispravan zahtjev nadležnom tijelu ili tijelima za izdavanje dozvole za rad, te na temelju tako podnesenog zahtjeva ishodi predmetnu dozvolu za rad.

Zakupnina

Članak 6.

- (1) Zakupnik je dužan Zakupodavcu plaćati zakupninu, u visini 8% (osam posto) ostvarenog maloprodajnog prometa na prostoru koji koristi, umanjenog za PDV, s tim da za vrijeme trajanja postupka utvrđivanja postotka, zakupnik se obvezuje plaćati akontaciju u iznosu od 10€/m² što za predmetni poslovni prostor iz članka 2. ukupno iznosi 1.003,50 € (tisuću tri eura i pedeset centi), plativo u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (HNB) na dan izdavanja računa, uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost (PDV).
- (2) Ugovoreni fiksni iznos zakupnine Zakupnik će plaćati mjesečno za svaki mjesec unaprijed plativo u kunama po srednjem tečaju HNB na dan izdavanja računa, uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost (PDV).
- (3) Zakupnik je dužan Zakupodavcu plaćati zakupninu, u visini 8% (posto) ostvarenog maloprodajnog prometa na prostoru koji koristi, umanjenog za PDV. Ugovorne strane su suglasne da će se na kraju kalendarske godine (31.12.2014.godine) zbrojati ukupni promet, te će se obračunati razlika, ukoliko se ostvari razlika u postotku ostvarenom kroz maloprodajni promet, u odnosu na fiksnu zakupninu. Ukoliko se ostvari razlika Zakupnik ju je dužan platiti Zakupodavcu i obratno.
- (4) Zakupnik je dužan Zakupodavcu isplatiti razliku do 8% (osam posto) ostvarenog maloprodajnog prometa (umanjenog) za PDV u prostoru koji koristi. Zakupnik se obvezuje najkasnije do 15.(petnaestog) siječnja tekuće godine, za proteklu godinu, dostaviti Zakupodavcu pisano izvješće o ostvarenoj maloprodajnoj realizaciji u predmetnom prostoru. Razliku između ugovorenog sudjelovanja u financijskom rezultatu i isplaćivanih zagarantiranih mjesečnih iznosa Zakupnik se obavezuje isplatiti na račun Zakupodavca najkasnije do 30.01. (tridesetog siječnja) za proteklu kalendarsku godinu. Zakupnik će omogućiti Zakupodavcu uvid u poslovne knjige radi utvrđivanja ostvarenog godišnjeg prometa u zakupljenom poslovnom prostoru.
- (5) Ukoliko je zagarantirana fiksna mjesečna zakupnina u tekućoj godini viša od ostvarenog maloprodajnog prometa navedenog u prethodnom stavku, Zakupodavac se obavezuje

- vratiti Zakupniku, novčanu razliku odnosno pretplatu, najkasnije do 30.01. (tridesetog siječnja) za proteklu kalendarsku godinu.
- (6) Zakupodavac i Zakupnik su suglasni da je prva godina zakupa, (godina koja se uzima kao mjerna jedinica za sve ostale godine zakupa do isteka Ugovora), odnosno, iznos ukupno ostvarenog maloprodajnog prometa umanjenog za PDV u prvoj godini zakupa i podijeljenog sa 12 mjeseci, definirana ovim člankom, kao buduća mjesečna fiksna zakupnina za sve ostale godine zakupa, po ovom Ugovoru, plativo u kunama po srednjem tečaju HNB na dan izdavanja računa, uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost (PDV).
- (7) Od početka prve kalendarske godine koja nastupi nakon potpisa ugovora o zakupu, mjesečna minimalna zakupnina po kvadratnom metru zakupljenog poslovnog prostora bit će podložna promjeni tj. bit će **indeksirana jednom godišnje** sukladno godišnjim (od 01.01. do 31.12.) povećanjima koja odgovaraju indeksu maloprodajnih cijena u odnosu na harmonizirane indekse potrošačkih cijena za proteklih 12 (dvanaest) mjeseci (Eurostat Euro 15 CPI, nadalje: Indeks). Promjena zakupnine utvrđuje se uvijek na kraju svake godine za godinu koja slijedi, tako da promjena zakupnine stupa na snagu uvijek s prvim danom svake godine. U slučaju da dođe do pada indeksa, zakupnina će ostati nepromijenjena.

Ostali troškovi

Članak 7.

- (1) Zakupnik je dužan plaćati Zakupodavcu udio u **zajedničkim operativnim troškovima Trgovačkog centra** vezane za funkcioniranje, održavanje, očuvanje i upravljanje Trgovačkim centrom. Zakupnik je dužan Zakupodavcu plaćati fiksnu naknadu za zajedničke operativne troškove, unaprijed za svaki mjesec, u visini od 2,00 €/m² (dva eura po metru kvadratnom), plativo u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (HNB) na dan izdavanja računa, što iznosi ukupno 200,60 € (dvjesto eura i šestdeset centi), uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost (PDV). Račun za zajedničke troškove Zakupodavac će ispostavlјati istovremeno s računom za zakupninu, s istim rokom dospelјeća.
- (2) Zajednički operativni troškovi poslovanja odnose se na sljedeće usluge i tekuće troškove vezane za Trgovački centar:
- troškovi osoblja i materijala za čišćenje i održavanje objekta, kolnika i nogostupa, parking mjesta, okoline zelenih površina i čišćenje snijega;
 - troškovi upravljanja zgradom odnosno trgovačkim centrom;
 - troškovi odvoza otpada; čišćenje dimnjaka i ventilacionih kanala.
 - troškovi osoblja nadzora i zaštite zajedničkih prostorija, glavnih ulaza i sporednih ulaza centra, danju i noću (protupožarne, fizičke, protuprovalne) od strane zaštitarske službe;
 - troškovi održavanja parking mjesta za posjetitelje; troškovi deratizacije u zajedničkim prostorijama;
 - troškovi tekućeg održavanja (struja, voda, plin, grijanje-hlađenje i servisiranja zajedničkih prostorija i sve ugrađene opreme i postrojenja);
 - troškovi nadzora i upravljanja Trgovačkim centrom; troškovi sufinanciranja informatičke službe Trgovačkog centra;
 - troškovi osiguranja, posebice protiv rizika potresa, požara, nevremena, poplave, loma stakla i osiguranje od odgovornosti vlasnika Trgovačkog centra;
 - troškovi marketinga odnosno promidžbe Trgovačkog centra.

[Handwritten signature and initials]

- (3) Sve troškove iz stavka 3. ovog članka, Zakupnik je dužan plaćati Zakupodavcu, a Zakupodavac vlasniku Trgovačkog centra koji će taj posao obavljati samostalno ili će ga dati tvrtki koja će upravljati Trgovačkim centrom na temelju posebnog ugovora. -----
- (4) **Ostale zajedničke troškove Trgovačkog centra** kao vodna i komunalna naknada, spomenička renta, troškovi ZAMP-a i svi slični troškovi, Zakupnik je dužan plaćati Zakupodavcu prema odnosu površine poslovnog prostora prema svim površinama u zgradi koje se mogu dati u zakup, temeljem računa koju mu je Zakupodavac dužan izdati, uvećan za PDV, a ukoliko se ti troškovi stvore odnosno budu bili naplaćeni centru. Račun za ostale zajedničke troškove Zakupodavac će ispostavljati istovremeno s računom za zakupninu, s istim rokom dospeljeća. U slučaju zakonskih izmjena glede komunalne naknade, stranke su suglasne da će se prva rečenica ovog stavka odnositi i na naknadu koja će zamijeniti komunalnu naknadu, pod uvjetom da takva nova naknada ima istu svrhu čijem financiranju služi, kao današnja komunalna naknada. -----
- (5) Zakupnik je dužan plaćati i **Individualne troškove poslovanja**, a to su troškovi električne energije, plina (grijanje i hlađenje prostora) i pitke vode Poslovnog prostora, prema stvarnoj potrošnji (kontrolna brojila koja su ugrađena u zajedničkim prostorijama). Na temelju očitavanja brojila Zakupodavac će obračunati mjesečne predmetne troškove i ispostaviti račun, ili će ih Zakupnik plaćati neposredno distributerima. -----
- (6) Troškove telekomunikacijskih usluga (ukoliko ugovori takvu uslugu) Zakupnik će plaćati neposredno pružatelju usluga. -----

Plaćanje

Članak 8.

- (1) Zakupnik je dužan, počevši od Početnog dana, **zakupninu, naknadu za zajedničke operativne troškove i račun za eventualne ostale zajedničke troškove**, plaćati mjesečno na transakcijski račun Zakupodavca, i to najkasnije do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec, a sukladno ispostavljenim računima Zakupodavca najkasnije do petog dana u mjesecu za tekući mjesec. Iznosi izraženi u eurima obračunat će se u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan izdavanja računa. -----
- (2) Zakupnik je dužan **individualne troškove poslovanja** plaćati mjesečno, u tekućem mjesecu za protekli mjesec, na transakcijski račun Zakupodavca, i to najkasnije do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec, a sukladno ispostavljenim računima Zakupodavca najkasnije do petog dana u mjesecu za tekući mjesec. -----
- (3) Ako Zakupnik ne zaprimi pojedini račun iz ovog članka na vrijeme, dužan je o tome pismeno obavijestiti Zakupodavca najkasnije do petnaestog dana u mjesecu. Nezaprimanje računa ne oslobađa Zakupnika obveze plaćanja zakupnine te je isti dužan zakupninu platiti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja najkasnije u roku od osam dana od dana pismene obavijesti Zakupodavcu da nije zaprimio račun, ili prema računu ako u međuvremenu zaprimi račun. -----

Ustup ugovora i zakup

Članak 9.

- (1) Zakupniku nije dopušteno ustupiti Poslovni prostor ili ga dati u zakup, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca. -----
- (2) Zakupnik ima pravo ustupiti Poslovni prostor ili ga dati u zakup u cijelosti ili djelomično: svakoj pravnoj osobi koja je nastala spajanjem ili pripajanjem s Zakupnikom, svakoj

- pravnoj osobi koja je sljednik Zakupnikovog poslovanja ili Zakupnika kao pravne osobe, svakoj pravnoj osobi u vlasništvu Zakupnika, društvima iz Zakupnikove grupe.
- (3) Zakupnik je dužan bez odgađanja obavijestiti Zakupodavca o namjeri ustupa ili davanja u zakup osobama iz stavka 2. ovog članka. U ovim slučajevima neće se zahtijevati Zakupodavčeva suglasnost, sve dok novi zakupnik koristi zakup za istu dopuštenu svrhu kao i Zakupnik.
- (4) Stranke su suglasne da vlasnik Trgovačkog centra može preuzeti na sebe sva prava i obveze Zakupodavca ukoliko ugovor o zakupu između Zakupodavca i vlasnika iz bilo kojeg razloga prestane trajati. U slučaju da vlasnik Trgovačkog centra odluči ne preuzeti prava i obveze, ovaj Ugovor o zakupu će biti raskinut te Zakupnik neće imati nikakva potraživanja prema vlasniku Trgovačkog centra, ali je Zakupodavac u tom slučaju dužan Zakupniku platiti ugovornu kaznu u visini 4 (četiri) mjesečne zakupnine, ukoliko je do isteka trajanja zakupa ostalo više od dvije godine.

Ostali uvjeti zakupa, popravci i održavanje

Članak 10.

- (1) Zakupnik se obvezuje pažljivo postupati s predmetom zakupa i izvoditi sve popravke za kojima se ukaže potreba na vlastiti trošak i općenito održavati predmet zakupa u dobrom i urednom stanju.
- (2) Negrađevinske promjene neće zahtijevati Zakupodavčevu suglasnost pod uvjetom da te promjene budu u skladu sa standardnim Zakupnikovim konceptom opremanja za tu godinu. Ostale negrađevinske promjene na Poslovnom prostoru ili njegovim dijelovima neće biti započete bez prethodne pisane Zakupodavčeve suglasnosti, a koja neće biti bezrazložno uskraćena pod uvjetom da promjene nemaju negativan učinak na vrijednosti Poslovnog prostora. Po isteku ili raskidu ovog Ugovora, Zakupnik je bilo kakve promjene učinjene za vrijeme trajanja ovog Ugovora dužan vratiti u prijašnje stanje, ako sa Zakupodavcem nije drugačije dogovorio.
- (3) Strukturalne izmjene nisu dopuštene.
- (4) Zakupnik je dužan Poslovni prostor koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika te radi toga o svom trošku obavljati sve popravke, održavati u funkcionalnom stanju svu ugrađenu opremu i uređaje za grijanje, hlađenje i ventilaciju, kao i sve električne instalacije i opremu, te je dužan uredno čistiti Poslovni prostor. Ujedno ima obavezu obavijestiti Zakupodavca bez odgađanja, u slučaju bilo kakvog kvara. Ukoliko Zakupnik propusti pravovremeno obaviti potreban popravak, Zakupodavac ga može obavijestiti pisanim putem o potrebi izvršenja popravka, te će Zakupnik biti dužan izvršiti takve popravke u primjerenom roku koji mu odredi Zakupodavac. Ukoliko Zakupnik ne izvrši zatražene popravke u danom mu primjerenom roku, Zakupodavac je ovlašten sam izvršiti potrebne popravke na teret Zakupnika.
- (5) Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svako oštećenje predmeta zakupa i zajedničkih uređaja u trgovačkom centru.
- (6) Obveze Zakupodavca vezane uz održavanje predmeta zakupa odnose se na krov građevine, fasadu, građevnu konstrukciju, dovodne i odvodne vodove (struja-plin) te na zajedničke dijelove centra i opremu u njima.
- (7) Po isteku ili raskidu/otkazu ovog Ugovora, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu Poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio na dan primopredaje uzimajući u obzir one promjene do kojih je došlo uslijed redovnog korištenja Poslovnog prostora. Primopredajna specifikacija će biti zabilježena u Primopredajnom zapisniku koji će odgovarati prilogu br. 4 i 5.

Handwritten signature and initials.

- (9) Ukoliko Zakupnik ne potpiše zapisnik o vraćanju Poslovnog prostora ili ometa povrat u bilo kojem smislu, Zakupodavac je ovlašten angažirati sudskog vještaka tehničke struke koji će sačiniti zapisnik nakon čega će Zakupnik biti ovlašten učiniti sve kako bi ponovno postavio Poslovni prostor u ono stanje u kakvom ga je Zakupnik bio obavezan vratiti, a sve o trošku Zakupnika.
- (10) Zakupnik ima pravo za vrijeme trajanja ovog Ugovora, na svoj trošak i u skladu s važećim komunalnim i tehničkim propisima, isticati svoj logotip na glavnoj oglasnoj ploči Trgovačkog centra, na staklenoj stijeni Poslovnog prostora, te na drugim mjestima kako je predviđeno u priloženom Planu postavljanja i isticanja logotipa i znakova (Prilog 8).
- (10) Kada je to tehnički izvedivo te ekonomski opravdano, Zakupnik će učiniti sve napore kako bi u svakom reklamnom materijalu koji se odnosi na Poslovni prostor koristio izraz "16* Moridijan".

Korištenje Poslovnog prostora

Članak 11.

- (1) Zakupnik se obvezuje da u Poslovnom prostoru neće prodavati hranu.
- (2) Zakupnik je dužan u korištenju Poslovnog prostora držati se kućnog reda koji se prilaže ovom Ugovoru (Prilog 9) i njegov je sastavni dio. Zakupnik će prilagoditi radno vrijeme radnom vremenu najveće trgovine smještene u Trgovačkom centru, odnosno prodavaonici Zakupodavca "KONZUM".
- (3) Zakupnik ne smije Poslovni prostor koristiti za obavljanje drugih djelatnosti odnosno za druge namjene, osim za one utvrđene u članku 3.
- (4) Kršenje odredaba ovog članka od strane Zakupnika predstavlja opravdan Zakupodavčev razlog za otkaz ovog Ugovora.
- (5) Zakupnik smije obavljati dostavu robe samo kroz za to predviđen ulaz u trgovački centar ili poseban ulaz namijenjen za tu svrhu. Nije dozvoljeno obavljati dostavu robe kroz ulaz koji služi samo za slučaj opasnosti i glavni ulaz u centar. Dostava robe ne smije ometati kupce i ostale poslovne subjekte koji posluju u Trgovačkom centru. Dostava robe smije se obavljati isključivo sukladno ovom članku i kućnom redu Trgovačkog centra.
- (6) Zakupnik se obvezuje u svom radu u Poslovnom prostoru u cijelosti poštivati zakonske regulative iz područja zaštite okoliša i standarda norme ISO 14001:2004.

Otkaz Ugovora

Članak 12.

- (1) Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor, u svako vrijeme bez navođenja razloga, isključivo nakon isteka roka od 2 (dvije) godina počevši od Početnog dana, uz otkazni rok od mjesec dana.
- (2) Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor ukoliko Zakupnik krši odredbe ugovora, postane prezadužen/nesposoban za plaćanje ili ukoliko je u zakašnjenju s obvezom plaćanja u visini jedne zakupnine za više od 30 dana od dospelja.
- (3) Prije korištenja prava za otkaz iz prethodnog stavka Zakupodavac je dužan pisanim putem obavijestiti Zakupnika o namjeri otkaza Ugovora i omogućiti mu da unutar razumnog roka (koji ne može biti dulji od 15 (petnaest) dana, ispravi povredu navedenu u obavijesti. Ukoliko Zakupnik ne ispravi povredu Ugovora unutar zadanog roka Zakupodavac ima pravo, po isteku spomenutog razumnog roka otkazati ovaj Ugovor. Stranke su suglasne da nema potrebe za ostavljanjem naknadnog razumnog roka u slučaju prezaduženosti/nesposobnosti za plaćanje Zakupnika.

17

1
Kuc

- (4) U slučaju prestanka trajanja ugovora uslijed krivnje Zakupnika tijekom prve godine trajanja zakupa, Zakupnik je dužan Zakupodavcu, pored obveza plaćanja ostatka zakupnine, platiti i ugovornu kaznu u visini iznosa svih preostalih iznosa zakupnine do isteka prve godine zakupa.
- (5) Utvrđuje se da se ovaj Ugovor u svako vrijeme može prestati međusobnim sporazumom ugovornih strana.
- (6) Ugovor se jednostrano može raskinuti ili otkazati i sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zakonu o obveznim odnosima, odnosno drugim važećim propisima, pri čemu će se prvo primijeniti odredbe ovog ugovora pa nakog toga navedeni propisi (načelo dispozitivnosti propisa).
- (7) Nakon raskida ili otkaza Ugovora Zakupodavac ima pravo preuzeti predmet zakupa. Zakupnik se unaprijed slaže s takvim postupkom i izričito izjavljuje da to ne predstavlja smetanje posjeda.

Osiguranje

Članak 13.

- (1) Kao osiguranje plaćanja svih novčanih tražbina, uključivši i naknadu prouzročene štete, iz Ugovora o zakupu, zakupnik će:
- najkasnije prilikom sklapanja Ugovora o zakupu predati Zakupodavcu bjanko zadužnicu, u visini 3 (tri) mjesečnih zakupnina
- (2) Bjanko zadužnicu Zakupodavac će vratiti Zakupniku odmah nakon prestanka trajanja zakupa, ali samo ako je Zakupnik do tog trenutka podmirio sve svoje dospjele obveze temeljem ovog Ugovora i ako više ne postoje buduće nedospjele obveze iz Ugovora o zakupu, uključivši i potraživanja za naknadu štete koju je na bilo koji način Zakupnik prouzročio Zakupodavcu. U suprotnom, Zakupodavac nije dužan vratiti Zakupniku bjanko zadužnicu, nego je može dati na naplatu.
- (3) Zakupodavac će imati pravo dobivenu bjanko zadužnicu iskoristiti u svako vrijeme u svrhu naplate dospjelih a neplaćenih potraživanja iz ovog Ugovora prema Zakupniku, uključivši kamate i troškove, o čemu je dužan izvijestiti Zakupnika bez odgađanja.

Klauzula ovršnosti

Članak 14.

- (1) Zakupnik dozvoljava Zakupodavcu da na temelju ovog ugovora radi namirenja dospjele, a nepodmirene zakupnine, uključivši i zakonske zatezne kamate, te radi ostvarenja činidbe – predaje poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu neposredno provede ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika te ovrhom ili na teret bilo kojeg poslovnog računa Zakupnika (transakcijski ili žiro račun).
- (2) Ugovorne strane se obvezuju potpisati te će Zakupnik solemnizirati ovaj ugovor pred javnim bilježnikom, te su suglasne da ovaj Ugovor predstavlja ovršnu ispravu u smislu Ovršnog zakona.
- (3) Zakupnik ovime izričito i neopozivo izjavljuje, pristaje i prihvaća pravo Zakupodavca da pokrene i provede ovršni postupak protiv Zakupnika u svrhu namirenja bilo koje ili svih tražbina prema Zakupniku koje proizlaze iz ovog Ugovora, (dalje u nastavku: "Nepodmirene tražbine") na cjelokupnoj imovini Zakupnika (pokretnoj i nepokretnoj), pravima, tražbinama, novčanim tražbinama na bankovnim računima u domaćoj ili stranim valutama, ili na bilo kojoj drugoj imovini Zakupnika, bez obzira na njenu uporabu ili namjenu, a u svrhu namirenja jednog ili više zahtjeva Zakupodavca iz ovog Ugovora, a

na koji će, po zahtjevu Zakupodavca, biti stavljena potvrda ovršnosti od strane javnog bilježnika.

- (4) Ugovorne strane utvrđuju da će Zakupodavac biti ovlašten, jednostrano prema izvodu iz ovjerenih poslovnih knjiga Zakupodavca iz kojih će biti vidljivo da je iznos Nepodmirenih tražbina otvoren, bez sudjelovanja Zakupnika, odrediti iznose glavnica Nepodmirenih tražbina, kao i njihove datume dospeljeća u postupku pred javnim bilježnikom, te da će također biti ovlašten zatražiti od strane javnog bilježnika izdavanje potvrde ovršnosti ovog Ugovora na ispravu ovog Ugovora.
- (5) Zakupodavac će biti ovlašten zatražiti izdavanje klauzule ovršnosti, odrediti glavnice iznose Nepodmirenih tražbina, kao i njihove datume dospeljeća, na temelju izvotka iz poslovnih knjiga Zakupodavca, iz kojeg će biti vidljivo da je iznos Nepodmirenih tražbina otvoren, te na temelju isprave ovog Ugovora i pisane izjave Zakupodavca u kojoj će se navesti da je određeni iznos Nepodmirenih tražbina dospio i nije plaćen u vrijeme dospeljeća. Radi izbjegavanja dvojbi, Zakupodavac i Zakupnik su suglasni da će Zakupodavac biti ovlašten pokrenuti i provoditi ovršni postupak protiv Zakupnika i za naplatu svih zateznih kamata koje teku na sve dospjele iznose Nepodmirenih tražbina.
- (6) Ugovorne strane su suglasne da je Zakupodavac ovlašten pokrenuti i provoditi ovršni postupak u svrhu povrata posjeda, ukoliko Zakupnik, po isteku ovog Ugovora, otkazu ovog Ugovora iz bilo kojeg razloga, a po isteku otkaznog roka određenog ovim Ugovorom, propusti dobrovoljno predati posjed Poslovnog prostora Zakupodavcu, slobodne od stvari i osoba Zakupnika, te Zakupnik ovime izričito izjavljuje da prihvaća neposrednu provedbu ovrhe temeljem ovog Ugovora u svrhu povrata posjeda Poslovnog prostora Zakupodavcu.
- (7) Zakupnik ovime neopozivo pristaje da javni bilježnik po primitku zahtjeva Zakupodavca, izda potvrdu ovršnosti na ispravu ovog Ugovora, isključivo na temelju izjave Zakupodavca da je protekao otkazni rok i da je Zakupnik propustio dobrovoljno vratiti posjed Poslovnog prostora. Ugovorne strane su suglasne da je javni bilježnik ovlašten izdati ovršnu klauzulu na ispravu ovog Ugovora, po primitku pisanog zahtjeva Zakupodavca da izda takvu klauzulu.

Završne odredbe

Članak 15.

- (1) Ovaj ugovor sadrži sva bitna važeća utanačenja postignuta između ugovornih strana pa se svi usmeni dogovori ugovornih strana koji nisu sadržani u tekstu ovog ugovora smatraju nepostojećim.
- (2) Za sve što nije regulirano ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zakona o obveznim odnosima, odnosno drugi važeći propisi Republike Hrvatske.
- (3) U slučaju ništavosti neke od odredaba ovog ugovora, isto neće imati učinak na valjanost ostalih odredaba ovog ugovora. Ništava odredba zamijeniti će se valjanom kojom će se postići svrha u mjeri u kojoj je to dopušteno i moguće i koja se željela postići zamijenjenom ništavom odredbom.
- (4) Ugovor se može izmijeniti ili dopuniti samo pisanim putem, u protivnom izmjene i dopune nemaju pravni učinak.
- (5) Sve eventualne sporove koji bi proistekli iz primjene ovog ugovora, ugovorne strane nastojat će razriješiti sporazumno, a ukoliko u tome ne uspiju podvrgnut će se pravorijeku stvarno nadležnog suda Zakupodavca.

17

1
lu

Članak 16.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su ovaj ugovor sastavile svjesno i promišljeno pa se odriču prava pobijati ga iz bilo kojeg razloga, a posebice iz razloga mana volje.
- (2) Ovaj ugovor sastavljen je u pet jednakih primjeraka, za svaku stranu po dva, za javnog bilježnika jedan, a ugovorne strane ga potpisuju u znak pristanka i prihvata prava i obveza.
- (3) Prava i obveze iz ovog ugovora prelaze na pravne sljednike ugovornih strana.

Za Zakupodavca:

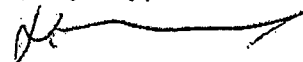
KAIC LUKA
direktor društva



SIGET ULAGANJE d.o.o.
Illica 109, Zagreb

Za Zakupnika:

MARIN NIMČEVIĆ
po specijalnoj punomoći

P.R. 





REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK

mr.sc. Ljubinka Svedrović Kilibarda
Ilica 139A, Zagreb

Javni bilježnik mr.sc. Ljubinka Svedrović Kilibarda iz Zagreba, Ilica 139A,
potvrđujem da su mi stranke: -----

PRIOBIT ULAGANJE d.o.o., OIB:93161789780, MBS:080740304, ZAGREB, ILICA 109, -----
odn. po dir. LUKA KAIĆ, ZAGREB, REMETSKI KAMENJAK 2 D, čiju sam istovjetnost
potvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj: 111010112 PU Zagrebačka, kao i uvidom u Izvadak iz
odakog registra trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj na dan potvrde (web stranica) -----
MARIN NIMČEVIĆ, OIB:77434969583, ZADAR, PUT BOKANJCA 55 B, čiju sam istovjetnost
potvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 110173415 izdanu od PU ZADARSKA, -----

odn. jele prednju privatnu ispravu na potvrdu. -----

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu: UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA,
ZAGREB, 01.12.2014., ispitala i utvrdila da ona po svom obliku odgovara propisima o
javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta. -----
Sudionikima pravnog posla sam ispravu pročitala te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima
snagu ovršnog javnobilježničkog akta -----
Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara
njihovoj volji. -----

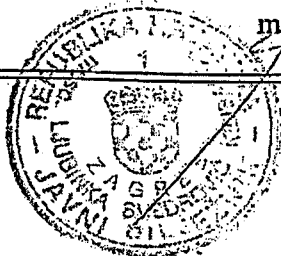
Javnobilježnička pristojba po Tbr.7 ZJP naplaćena u iznosu od 40,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja
ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.12 st.1 PPJT zaračunata u iznosu od 625,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 156,25 kn.

BROJ: OV-3174/14

U Zagrebu, 01.12.2014.

(prviprošincadvijetisućečetnaeste)

JAVNI BILJEŽNIK
mr.sc. Ljubinka Svedrović Kilibarda



SIGET ULAGANJE d.o.o. iz Zagreba, Ilica 109, OIB: 93161789780, žiro račun HR2023600001102164845, koje zastupa direktor društva g. Luka Kaić (dalje: Zakupodavac)

EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o. iz Zagreba, Borongajska 18/A, OIB: 44225131109, zastupano po g. Tomislav Pelić po specijalnoj punomoći ovlaštuje g. Marin Nimčević (dalje: Zakupnik)

u Zagrebu, 20. svibnja 2015. sklapaju:

DODATAK UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju da su dana 01.12.2014.g. sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi u Trgovačkom centru „16* Meridijan“ u Zagrebu i to poslovni prostor na prvom katu (etaža), oznake L17.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasne su da je Zakupnik dužan zakupninu, naknadu za zajednički operativni trošak, individualni trošak poslovanja te jamčevinu, plaćati na slijedeće transakcijske račune:

- * Zakupninu na transakcijski račun broj HR0723600001501190092;
- * Naknadu za zajednički operativni trošak, te individualni trošak, na transakcijski račun broj HR6523600001501640292
- * Jamčevinu na transakcijski račun broj HR8023600001501640313

Članak 3.

Stranke suglasno dogovaraju da sve ostale odredbe iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 08.05.2015.g., se ne mijenjaju i ostaju na snazi.

Članak 4.

Ovaj Dodatak ugovoru o zakupu poslovnog prostora sastavljen je u 4 (četiri) jednaka primjerk, za svaku ugovornu stranu po 2 (dva), a ugovorne strane ga potpisuju u znak prijetanka i prihvata prava i obveza.

Za Zakupodavca:
LUKA KAIĆ
direktor društva

SIGET ULAGANJE d.o.o.
Ilica 109, Zagreb

Za Zakupnika:
MARIN NIMČEVIĆ
po specijalnoj punomoći

[Stylized signature]
EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o.
ZAGREB, Borongajska 81/a

BIOET ULAGANJE d.o.o., Marijana Čavića 1/a, Zagreb, OIB: 93161789780, koje zastupa direktor
(**Marija Vozna Stepić-Dodig** (dalje u tekstu: „**Zakupodavac**”))

TOWER Europa Retail d.o.o., Ulica grada Vukovara 269f, Zagreb, OIB: 68168273725, zastupano
po punomoćniku odvjetnici Beata Adrianna Glinska (u daljnjem tekstu: „**Novi Zakupodavac**”))

EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o., Borongajska 81/a, Zagreb, OIB: 44225131109, koje
zastupa direktor Tomislav Pelić (u daljnjem tekstu: „**Zakupnik**”))

(u daljnjem tekstu svaki od njih pojedinačno „**Ugovorna strana**“ a zajedno „**Ugovorne strane**”)

sklopili su dana 21. lipnja 2016. godine sljedeći

SPORAZUM O PRIJENOSU UGOVORA O ZAKUPU

UVODNE ODREDBE

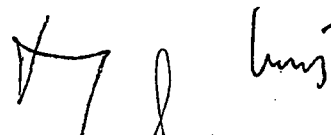
Polazeći od sljedećih činjenica:

- (I) da su Zakupodavac i Zakupnik dana 01. prosinca 2014. godine sklopili Ugovor o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: **Ugovor o zakupu**) za poslovni prostor/poslovne prostore kako je navedeno u Ugovoru o zakupu, a koji se nalaze u trgovačkom centru u Zagrebu, Gračanska cesta 208, izgrađenom na zkč.br. 3390/1, zk.ul. 22761, k.o. Remete u daljnjem tekstu: „**Nekretnina**”); te
- (II) da su Zakupodavac kao prodavatelj i Novi Zakupodavac kao kupac dana 9. lipnja 2012. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine u odnosu na Nekretninu, koji je ovjeren od strane javnog bilježnika Katice Valić pod brojem OV-5753/16, a koji Ugovor o kupoprodaji Nekretnine je počeo proizvoditi pravne učinke počevši od 21. lipnja 2016. godine;

Ugovorne strane sklapaju ovaj Sporazum o prijenosu ugovora zakupu (dalje u tekstu: **Sporazum**) kako slijedi.

1. PREDMET SPORAZUMA

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupodavac prenosi na Novog Zakupodavca, a Novi Zakupodavac preuzima, sukladno čl. 30. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11 i 64/15), Ugovor o zakupu.



1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Novi Zakupodavac stupa u prava i obveze Zakupodavca kao zakupodavca. -----

1.2. Zakupnik ovime izričito priznaje prijenos Ugovora o zakupu na Novog Zakupodavca sa svim pravima i obvezama koje proizlaze iz Ugovora o zakupu, priznaje postojanje i valjanost klauzule ovršnosti sadržane u Ugovoru o zakupu te se smatra vezanim klauzulom ovršnosti kako je navedena u Ugovoru o zakupu u odnosu na Novog Zakupodavca. -----

2. ZAVRŠNE ODREDBE -----

2.1. Sporove koji bi mogli nastati temeljem ovog Sporazuma Ugovorne strane nastojat će riješiti prvenstveno na miran način, u suprotnom ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu. -----

2.2. Sve izmjene i dopune ovog Sporazuma moraju biti sastavljene u pisanom obliku. -----

2.3. U znak suglasnosti s njegovim sadržajem Ugovorne strane potpisuju ovaj Sporazum. -----

2.4. Ovaj Sporazum je sastavljen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka u obliku solemnizirane javnobilježničke isprave, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po jedan primjerak. -----

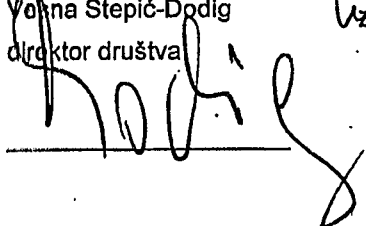
U Zagrebu, 21. lipnja 2016. godine

ZAKUPODAVAC:

SIGET ULAGANJE d.o.o. **SIGET ULAGANJE**

Vorona Stepić-Dodig
direktor društva

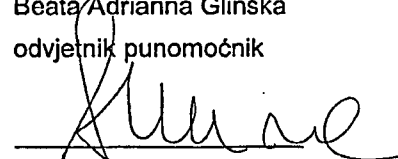
2 d.o.o. za trgovinu i usluge
Zagreb, Marijana Čavića 1/a



NOVI ZAKUPODAVAC:

TOWER EUROPE RETAIL d.o.o.

Beata Adrianna Glinska
odvjetnik punomoćnik



ZAKUPNIK:

EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o.

Tomislav Pelić

direktor
EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o.
Zagreb, Borongajska 81/a



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

DJELOMIČNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080874124

OIB:

44225131109

TVRTKA:

1 EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o. za trgovinu i usluge

1 EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Borongajska 81/a

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1 Tomislav Pelić, OIB: 29581062545
Zagreb, Bukovac gornji 2. odvojak 5
1 - direktor
1 - zastupa društvo samostalno i pojedinačno

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-13/23400-2	15.10.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-16/42520-2	01.12.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-16/46372-2	02.01.2017	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	24.02.2014	elektronički upis
eu	/	09.03.2015	elektronički upis
eu	/	22.02.2016	elektronički upis
eu	/	08.03.2017	elektronički upis
eu	/	15.02.2018	elektronički upis

Napomena: Djelomični izvadak sadrži samo dio upisanih podataka,
dok su ostali podaci o upisima izostavljeni!

Pristojba: _____

Nagrada: _____

JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

S P E C I J A L N A P U N O M O Ć

TOMISLAV PELIĆ, rođen 11.03.1965., ZAGREB, BUKOVAC GORNJI 2. ODVOJAK 5, direktor društva EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o., Zagreb, Borongajska 81/a, OIB: 44225131109, koje je društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080874124

ovlašćujem/opunomoćujem:

Marin Nimčević, Put Bokanjca 55B, 23000 Zadar, OIB: 77434969583

-da može u ime i za račun društva: EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o., Zagreb, Borongajska 81/a, OIB: 44225131109,

potpisati i solemnizirati kao ovršnu ispravu:

ANEKS BR.2 UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA koji se sklapa između trgovačkih društava TOWER EUROPE RETAIL d.o.o., Ulica grada Vukovara 269f, 10 000 Zagreb, OIB: 68168273725 (društvo Zakupodavac) i

EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o., Zagreb, Borongajska 81/a, OIB: 44225131109, koje je društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080874124, (društvo Zakupnik), koji ANEKS BR.2 UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA se odnosi na poslovni prostor koji se nalazi na prvom katu (etaža) trgovačkog centra u Zagrebu, Gračanska cesta 208, površine 100,35 m² (sto zarez tridesetpet kvadratnih metara), oznake L17.

- punomoćnik je ovlašten potpisati i podnijeti na solemnizaciju Javnom bilježiku gore navedeni Aneks

- Punomoćnik je ovlašten sudjelovati u sastavu i potpisivanju Zapisnika o primopredaji poslovnog prostora te obaviti sve druge radnje potrebne za realizaciju gore navedenog Ugovora odnosno njegovih odredbi

U Zagrebu, 12.04.2018.

EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o.

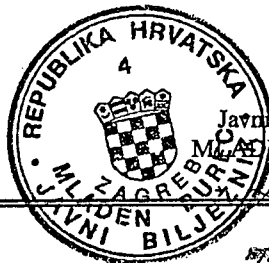
Tomislav Pelić
EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o.
ZAGREB, Borongajska 81/a

Ja, javni bilježnik **MLADEN BUREC**, Zagreb, Trg Stjepana Konzula 1,
potvrđujem da je stranka:

TOMISLAV PELIĆ, OIB 29581062545, ZAGREB, BUKOVAC GORNJI 2. ODVOJAK 5,
kao direktor **EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o.**, MBS: 080874124, OIB: 44225131109,
Zagreb, **BORONGAJSKA CESTA 81/A**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao
svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat,
ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan

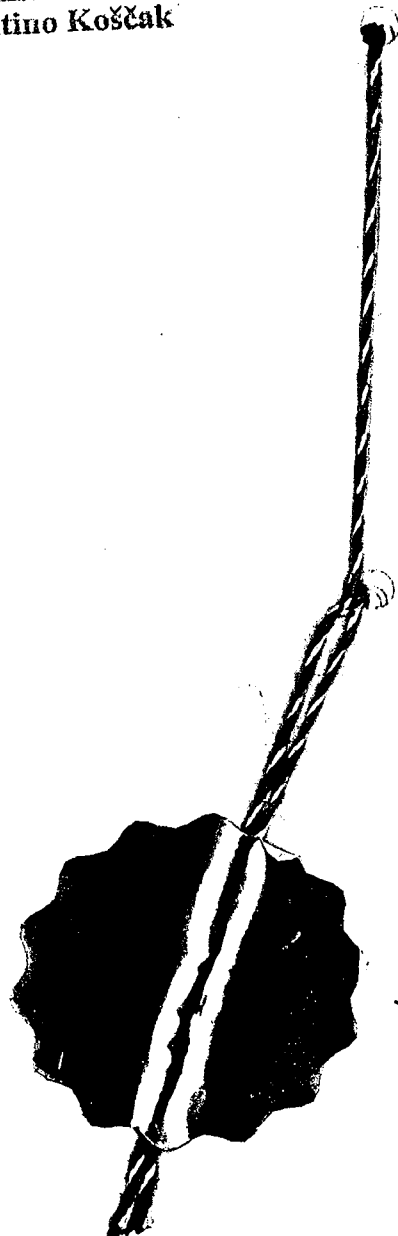
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kuna.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kuna uvećana za
PDV u iznosu od 7,50 kuna.

Broj: **OV-5243/2018**
Zagreb, 13.04.2018.



Javni bilježnik
MLADEN BUREC

Za javnog bilježnika
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
Valentino Koščak



**EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o. za
trgovinu i usluge**, OIB: 44225131109,
Borongajska 81/a, Zagreb, upisano u sudski
registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod
brojem MBS: 080874124

**Aranea maloprodaja d.o.o. za trgovinu i
usluge**, OIB: 85821188970, Borongajska
81/a, Zagreb, upisano u sudski registar
Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem
MBS 081411095

PRIMATELJ:
TOWER EUROPE RETAIL d.o.o.
OIB : 68168273725
Ulica grada Vukovara 269 f
10000 Zagreb

PREDMET: Obavijest zakupodavcu o prijenosu zakupa poslovnog prostora

Poštovani,

obraćamo Vam se ovim putem vezano za zakup zasnovan između našeg društva kao zakupnika i Vas kao zakupodavca temeljem ugovora o zakupu te ističemo sljedeće.

Ovim putem obavještavamo Vas kako je naše društvo dana 26.01.2022. godine sa društvom **Aranea maloprodaja d.o.o. za trgovinu i usluge**, OIB: 85821188970, Borongajska 81/a, Zagreb, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 081411095 (u daljnjem tekstu: **Aranea**) sklopilo Ugovor o podjeli i preuzimanju, solemniziran od strane javnog bilježnika Bože Miletića pod poslovnim brojem: OV-795/2022 (u daljnjem tekstu: **Ugovor**).

Temeljem navedenog Ugovora, dio imovine, tj. poslovnu cjelinu našeg društva preuzima Aranea, pa tako i predmetni zakup poslovnog prostora, a sve sukladno odredbama članka 31. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/2011, 64/2015, 112/2018).

Kao što je već navedeno, predmetni odnos zakupa, tj. sva prava i obveze iz odnosa zakupa, prenose se na Aranea-u, slijedom čega Vas upućujemo da se glede predmetnog zakupa nadalje izravno obraćate Aranea-i, na sljedeće kontakt podatke:

Ime i prezime: Denis Pelić
Broj telefona: 091 233 8035
E-mail adresa: denis@euromdenis.hr

U Zagrebu, dana 08.03.2022. godine

S poštovanjem,

EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o. ZAGREB, Borongajska 81/a EUROM DENIS MALOPRODAJA d.o.o. za trgovinu i usluge koje zastupa direktor Tomislav Pelić	ARANEA MALOPRODAJA d.o.o. Zagreb Borongajska cesta 81a Aranea maloprodaja d.o.o. za trgovinu i usluge koje zastupa direktor Denis Pelić
---	---

TOWER EUROPE RETAIL d.o.o., Ulica grada Vukovara 269f, 10 000 Zagreb, OIB: 68168273725, koje zastupa direktor društva Ivan Božac (dalje u tekstu: „Zakupodavac“)

Aranea maloprodaja d.o.o., Borongajska cesta 81A, 10000, Zagreb, OIB:85821188970, koje zastupa Denis Pelić (u daljnjem tekstu: „Zakupnik“)

u Zagrebu, **23. (dvadeset trećeg) siječnja 2025. (dvije tisuće dvadeset pete) godine** sklapaju:-----

-----**DODATAK BR.3**-----

-----**UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**-----

Uvodna odredba-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 01. (prvog) prosinca 2014. (dvije tisuće četrnaeste) godine između sebe zaključile Ugovor o zakupu poslovnog prostora, solemniziran od javnog bilježnika mr.sc. Ljabinke Svedrović Kilibarda iz Zagreba, pod brojem ovjere OV-3174/14, kojim je Zakupodavac dao Zakupniku u zakup poslovni prostor koji se nalazi na prvom katu (etaža) trgovačkog centra u Zagrebu, Gračanska cesta 208, površine 100,35 m² (sto zarez trideset pet kvadratnih metara), oznake L17, dana 20. (dvadesetog) svibnja 2015. (dvije tisuće petnaeste) godine Dodatak Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, te da su dana 19.(devetnaestog) ožujka 2018. (dvije tisuće osamnaeste) godine sklopile dodatak br.2. Ugovoru, solemniziran kod javnog bilježnika Darje Bošnjak iz Zagreba, pod brojem ovjere OV-3973/18 (nadalje: Ugovor) -----

Članak 1.-----

Ovim dodatkom Ugovorne strane produljuju trajanje zakupa **do 30.(tridesetog) travnja 2025. (dvije tisuće dvadeset pete) godine.**-----

U slučaju dostave svih sredstava osiguranja navedenih u članku 4.ovog Dodatka do datuma navedenog u prethodnom stavku, Ugovor će se automatski produljiti **do 30.(tridesetog) studenog 2029. (dvije tisuće dvadeset devete) godine.**-----

Ukoliko Zakupnik ne dostavi traženo sredstvo osiguranje do navedenog datuma, Ugovorne strane su dužne sklopiti novi dogovor o nastavku suradnje najkasnije 15 (petnaest) dana prije nastupa datuma, što su dužni dokumentirati novim Dodatkom Ugovoru. Ukoliko se novi dogovor ne dogodi do navedenog datuma, Zakupnik je dužan vratiti poslovni prostor Zakupodavcu na navedeni datum bez odgađanja. -----

Članak 2.-----

Zakupnina-----

Ovim dodatkom Ugovorne strane Ugovaraju nove komercijalne uvjete kako slijedi:-----
Zakupnina za Poslovni prostor (bez PDV-a) iznosi **11,00 Eur/m²** (jedanaest Eura po kvadratnom metru), odnosno ukupna mjesečna zakupnina iznosi **1.103,85Eur** (tisuću sto tri Eura i osamdeset i pet centi). Na visinu mjesečne zakupnine ne utječe broj dana u mjesecu za koji se zakupnina plaća. Zakupninu Zakupnik počinje plaćati **od 1.(prvog) prosinca 2024.(dvije tisuće dvadeset četvrte) godine** -----

Zakupodavac je dužan račun za zakupninu uvećan za iznos PDV-a dostavljati Zakupniku do desetog dana u mjesecu za sljedeći mjesec. Zakupnik je dužan isti račun platiti na žiro-račun Zakupodavca do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.-----

Ukoliko Zakupnik dostavi sredstva osiguranja definirana u članku 4.ovog Dodatka, te se Ugovor automatski produlji na novi period, primjenjivati će se novi dogovor kako slijedi: Zakupodavac je dužan račun za zakupninu uvećan za iznos PDV-a dostavljati Zakupniku do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec. Zakupnik je dužan isti račun platiti na žiro-račun Zakupodavca do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec.-----

Za svako plaćanje zakupnine izvan roka plaćanja, Zakupodavac će obračunati, a Zakupnik platiti važeću zakonsku zateznu kamatu i to od datuma dospijeca plaćanja do datuma ispunjenja navedenih obveza, uzimajući u obzir broj kalendarskih dana u godini. Zakupnik se obvezuje platiti račun za obračunate kamate u roku od 14 (četnaest) dana računajući od datuma primitka računa.-----

Zakupnina se tijekom važenja Ugovora usklađuje jednom godišnje na temelju godišnjeg prosjeka indeksa HICP EU 27 (dalje: Indeks) kojeg priopćava Eurostat (ili indeksa koji ga naslijedi a najbliže odgovara HICP-u), u trenutku kada Indeks bude dostupan za izračun. Prva indeksacija će se izvršiti počevši od siječnja 2026.(dvije tisuće dvadeset i šeste) godine.-----

Korekcija zakupnine vrši se na način da ukoliko navedeni Indeks poraste na godišnjoj razini, tada će se zakupnina automatski promijeniti za 100 % (sto posto) od dotične nastale promjene indeksa. Na ovaj način usklađena zakupnina bit će osnova za sljedeće godišnje usklađivanje. Smanjenje Indeksa na godišnjoj razini u odnosu na prethodnu godinu neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine. Radi usklađenja zakupnine neće se sklapati posebni dodatak ovome Ugovoru, već se Zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti Zakupodavca sukladno ispostavljenim računima u kojima će biti primijenjena navedena korekcija zakupnine. Na isti način kao za zakupninu vrši se usklađivanje i troškova poslovnog prostora ukoliko se za iste po Ugovoru plaća paušal.-----

Pored zakupnine iz ovog članka, ugovorne strane ugovaraju i obvezu Zakupnika na plaćanje varijabilne zakupnine u visini **8,00% (osam posto)** od ukupnog neto prihoda Zakupnika (bez PDV-a) kojeg isti ostvaruje u okviru obavljanja svoje djelatnosti u zakupljenom Poslovnom prostoru. Obračun varijabilne Zakupnine bit će izvršen jednom godišnje, odnosno u periodu od 01.01. do zaključno 31.12. svake kalendarske godine tijekom važenja Ugovora. Obračun varijabilne Zakupnine započinje od 01.01. iduće kalendarske godine od početka zakupnog odnosa. Najkasnije 14 (četnaest) dana po isteku kalendarske godine Zakupnik je dužan Zakupodavcu dostaviti ispis ukupnog prometa za proteklu kalendarsku godinu, koji predstavlja osnovicu za obračun varijabilne Zakupnine za odnosnu godinu. Prethodno navedeno bit će dokazano pomoću izjave Zakupnika zajedno sa izlistom iz registra blagajne ili pomoću ostalih pogodnih izvora dokazivanja ukupnog prometa koji se istom prilažu. Ukoliko godišnji iznos mjesečnih Zakupnina bude manji od obračuna godišnje varijabilne Zakupnine Zakupnik će iznos razlike platiti Zakupodavcu u roku 14 (četnaest) dana od datuma primitka računa od strane Zakupodavca. Navedeni račun Zakupodavac će dostaviti Zakupniku u roku od 14 (četnaest) dana od datuma primitka ispisa ukupnog prometa za proteklo godište. Ukoliko godišnji iznos mjesečnih Zakupnina bude jednak, ili veći u odnosu na obračun godišnje varijabilne Zakupnine, Zakupnik neće biti dužan platiti Zakupodavcu iznos varijabilne Zakupnine za predmetno godište. Zakupodavac ima pravo uvida u knjige za evidenciju financijskih transakcija Zakupnika u Poslovnom prostoru jednom godišnje, te je Zakupnik u obvezi dopustiti Zakupodavcu ili zastupniku Zakupodavca uvid u te iste knjige u

roku od 7 (sedam) dana od datuma primitka odnosno obavijesti. Zakupodavac je u obvezi čuvati sve podatke do kojih dođe ovim putem kao poslovnu tajnu, te ih isti neće iskoristiti za druge svrhe osim onih koje su namijenjene za provedbu odredbi ovog članka. -----

Članak 3. -----

TROŠKOVI KORIŠTENJA POSLOVNOG PROSTORA -----

Zakupnik također plaća Zakupodavcu paušalnu naknadu na ime troškova korištenja Poslovnog prostora kao i troškova zajedničkih dijelova i opreme objekta u kojem se Poslovni prostor nalazi, u iznosu od 3,00 €/m² (tri Eura po kvadratnom metru), odnosno mjesečno u iznosu od: 301,05 € (tristo jedan euro i pet centi). Navedeni paušal Zakupnik počinje plaćati od 1.(prvog) prosinca 2024.(dvije tisuće dvadeset četvrte) godine. -----

Zakupodavac je dužan račun za paušalnu naknadu iz prethodnog stavka, uvećan za iznos PDV-a, dostavljati Zakupniku do desetog dana u mjesecu za sljedeći mjesec. Zakupnik je dužan isti račun platiti na žiro-račun Zakupodavca do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec. -----

Ukoliko Zakupnik dostavi sredstva osiguranja definirana u članku 4.ovog Dodatka, te se Ugovor automatski produlji na novi period, primjenjivati će se novi dogovor kako slijedi: Zakupodavac je dužan račun za paušalnu naknadu uvećan za iznos PDV-a dostavljati Zakupniku do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec. Zakupnik je dužan isti račun platiti na žiro-račun Zakupodavca do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec. -----

Za svako plaćanje izvan roka definiranog u prethodnom stavku, Zakupodavac će obračunati, a Zakupnik platiti važeću zakonsku zateznu kamatu i to od datuma dospijeca plaćanja do datuma ispunjenja navedenih obveza, uzimajući u obzir broj kalendarskih dana u godini. Zakupnik se obvezuje platiti račun za obračunate kamate u roku od 14 (četrnaest) dana računajući od datuma primitka računa. -----

Zakupnik je dužan posebno plaćati individualne troškove lokala prema definiranome u Osnovnom Ugovoru bez promjene istoga. -----

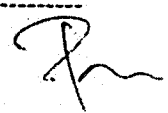
Članak 4. -----

INSTRUMENTI OSIGURANJA -----

U svrhu osiguranja urednog ispunjenja svih obveza koje Zakupnik ima po ovom Ugovoru, a osobito ispunjenja obveza plaćanja, odnosno radi otklanjanja eventualnih šteta na Poslovnom prostoru ili objektu u kojem se isti nalazi, a koje počinu Zakupnik ili osobe za koje isti odgovara, Ugovorne strane utvrđuju: -----

1. Da je Zakupac predao Zakupodavcu običnu zadužnicu u iznosu 4.072,62€ (četiri tisuće sedamdeset i dva eura i šezdeset i dva centa) -----
2. Da će Zakupac u što skorijem roku predati Zakupodavac bankovnu garanciju banke s minimalnim kreditnim rejtingom BBB+ sa minimalnim iznosom 5.268,40€ (pet tisuća dvjesto šezdeset osam eura i četrdeset centi) što predstavlja iznos 3 (tri) mjesečne zakupnine i troškova sa PDV-om. -----

U slučaju aktivacije instrumenta osiguranja tijekom važenja Ugovora, Zakupnik se obvezuje najkasnije u roku od 7 (sedam) dana od datuma njegove aktivacije nadomjestiti -----



Zakupodavcu aktivirani instrument osiguranja novim koji će u svemu odgovarati aktiviranom instrumentu osiguranja. U slučaju da Zakupnik navedeno ne učini u navedenom roku, isto predstavlja razlog zbog kojeg Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor s trenutnim učinkom bez potrebe da o tome prethodno pisano opomene/upozori Zakupnika. -----

Po isteku 30 (trideset) dana od datuma prestanka važenja ovog Ugovora te uz uvjet prethodnog podmirenja svih obveza Zakupnika preuzetih ovim Ugovorom, Zakupodavac će Zakupniku vratiti izdane instrumente osiguranja plaćanja. -----

Članak 5.-----

RASKID I OTKAZ UGOVORA -----

Svaka ugovorna strana ima pravo raskinuti ovaj Ugovor u bilo kojem trenutku ukoliko druga ugovorna strana krši odredbe ovog Ugovora, odnosno ne izvršava preuzete ugovorne obveze na način i u rokovima utvrđenim ovim Ugovorom, a takve propuste ne otkloni niti u naknadnom roku od 14 (četrnaest) dana nakon primitka pisane opomene.-----

Zakupodavac također ima pravo raskinuti ovaj Ugovor s trenutnim učinkom i bez obveze ostavljanja bilo kakvih naknadnih rokova u slučaju da: -----

- nad Zakupnikom bude otvoren stečajni, ili likvidacijski postupak, isti postane insolventan, -----
- Zakupnik izgubi, ili mu budu oduzete dozvole potrebne za obavljanje registrirane djelatnosti, ili se isti prestane baviti njome -----
- Zakupnik koristi, odnosno vrši preinake Poslovnog prostora protivno Ugovoru i bez prethodne suglasnosti Zakupodavca, odnosno radi obavljanja djelatnosti koje u Poslovnom prostoru nisu dopuštene Ugovorom, -----
- Zakupnik ne izvrši plaćanje dvije Zakupnine, odnosno Zakupnik ne plati jednu zakupninu dulje od 60 (šezdeset) dana od dana dospeljeća na plaćanje: ---
- Zakupnik vrši nedopuštene preinake Poslovnog prostora, -----
- Zakupnik povrijedi odredbe o povjerljivosti ugovora, povrijedi poslovni ugled Zakupodavca, -----
- Zakupnik preda zakupljeni Poslovni prostor u podzakup ili izvrši prijenos Ugovora trećoj osobi bez pisanog dopuštenja Zakupodavca. -----

Ugovor se raskida pisanom obavijesti o raskidu Ugovora koja se dostavlja drugoj ugovornoj strani poštom preporučeno i smatra se uručenom sukladno članku 11. Ugovora pri čemu je Zakupnik dužan vratiti Poslovni prostor u posjed Zakupodavcu slobodan od osoba i od stvari u daljnjem roku od 3 (tri) dana. U slučaju da je Ugovor potvrđen/solemniziran putem javnog bilježnika, obavijest o raskidu Ugovora dostavlja se Zakupniku putem javnog bilježnika na prethodno opisani način. -----

Svaka ugovorna strana ima također pravo u bilo kojem trenutku i bez obzira na razloge otkazati ovaj Ugovor. Otkazni rok iznosi 15 (petnaest) dana i počinje teći danom dostave obavijest o otkazu Ugovora drugoj ugovornoj strani poštom preporučeno. U slučaju da je Ugovor potvrđen/solemniziran putem javnog bilježnika, otkaz Ugovora daje se putem javnog bilježnika u kom slučaju otkazni rok počinje teći danom predaje obavijesti o otkazu Ugovora pošti od strane javnog bilježnika. Ugovor prestaje vrijediti protekom otkaznog roka pri čemu

otkaz Ugovora ne utječe na obvezu plaćanja zakupnine i drugih eventualno ugovorenih naknada i troškova korištenja Poslovnog prostora od strane Zakupnika koje nastanu do trenutka nastupa otkaza Ugovora. -----

U trenutku kada Zakupnik dostavi sredstva osiguranja definirana u članku 4.ovog Dodatka otkazni rok se za obje strane mijenja i iznosi 90 (devedeset) dana. -----

Članak 6.-----

POVJERLJIVOST UGOVORA-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se dokumenti i informacije vezane za realizaciju Ugovor, kao i dokumenti i informacije vezane za drugu ugovornu stranu i njeno poslovanje (Povjerljivi podatci) koje je jedna ugovorna strana primila ili dobila u bilo koje vrijeme od druge strane na bilo koji način, smatrati poslovnom tajnom i da se kao takve neće otkrivati ili učiniti dostupnima trećim stranama niti koristiti u svrhe koje izlaze izvan okvira izvršenja Ugovora. -----

Obveza čuvanja Povjerljivih podataka ne odnosi se na sljedeće informacije:-----

- - javno poznate informacije, ili naknadno javno obznanjene informacije – osim ukoliko je povjerljiva informacija objavljena namjerom ili propustom ugovorne strane koja je informaciju dobila, ili -----
- - informacije koje je ugovorna strana koja dobiva informacije posjedovala prije datuma sklapanja Ugovora, ili -----
- - informacije koje je ugovorna strana koja dobiva informacije dobila od neke treće strane koja nije vezana obvezom čuvanja povjerljivosti tih informacija, ili -----
- - informacije koje se objavljuju ili otkrivaju u skladu sa zakonom, burzovnim propisima ili nalogom nekog drugog nadležnog tijela u mjeri u kojoj to otkrivanje propisuje zakon -----

Ugovorne strane imaju pravo bez prethodne pisane suglasnosti druge ugovorne strane, otkriti Povjerljive podatke svojim Povezanim društvima, odnosno osobama koje im pružaju finansijsko-računovodstvene, konzultantske, osiguravajuće ili druge slične finansijske odnosno pravne Usluge, u mjeri u kojoj im je isto potrebno radi pružanja istih usluga i pod uvjetom da su se takve osobe prethodno obvezale ugovornoj strani na čuvanje povjerljivosti ovih informacija u mjeri koja nije manja nego li je regulirana ovim člankom. Pod pojmom „Povezano društvo“ podrazumijeva se bilo koje društvo ili pravna osoba koja s ugovornom stranom stoji u odnosu međusobne povezanosti sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima. -----

Međutim, prije otkrivanja Povjerljivih podataka navedenim osobama, ugovorna strana mora osigurati poštivanje obveze čuvanja povjerljivosti Povjerljivih podataka od svake takve osobe, u obliku i sadržaju dosljedno odredbama o povjerljivosti iz ovog članka. -----

Ugovorna strana koja je neovlašteno učinila dostupnom Povjerljivi podatak protivno odredbama ovog članka, odgovara drugoj ugovornoj strani za time pretrpljenu štetu. -----

Obveza čuvanja povjerljivosti podataka ostaje na snazi 3 (tri) godine nakon prestanka važenja Ugovora iz bilo kojeg razloga. Otkaz, odnosno raskid Ugovora ne utječe na obvezu -----

ugovornih strana na poštivanje obveze čuvanja povjerljivosti podataka i nakon prestanka
važenja Ugovora. -----

Članak 7.-----

RJEŠAVANJE SPOROVA-----

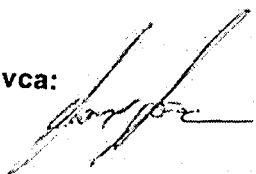
Ugovorne strane su sporazumne da će eventualne sporove iz ovog Ugovora rješavati
dogovorom, a u slučaju kada to ne uspiju za rješavanje istog biti će nadležan sud na čijem se
području Poslovni prostor nalazi.-----

Članak 8.-----

PRIMJERCIM UGOVORA-----

Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana
zadržava po 1 (jedan) primjerak, a 1 (jedan) zadržava javni bilježnik za potrebe
solemnizacije Ugovora.-----

Za Zakupodavca:
Ivan Božac



Tower Europe Retail
d.o.o.
ZAGREB

Za Zakupnika:
Denis Pelić



P.P. MARGARETA PAVIĆ





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Božo Miletić

Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39

Poslovni broj: OV-2442/2025

Ja, javni bilježnik **Božo Miletić**, Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39, potvrđujem da je stranka:

Aranea maloprodaja d.o.o., MBS 081411095, OIB 85821188970, Zagreb, BORONGAJSKA CESTA 81A, zastupano po punomoćniku **MARGARETA PAVIĆ, OIB 74871464660, ZAGREB, HORVAČANSKA CESTA 132**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114897789 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan i uvidom u Specijalnu punomoć od 03.10.2024. ovjerenu dana 10.10.2024. u ovom javnobilježničkom uredu pod poslovnim brojem: OV-15737/2024, kao **Zakupnik**

podnijela prednju privatnu ispravu: **DODATAK BR. 3 UGOVORU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** na potvrdu.

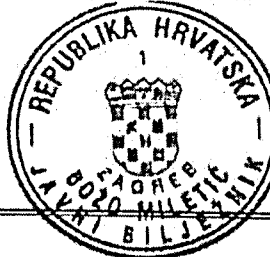
Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Prednoj privatnoj ispravi prilaže se: preslika Specijalne punomoći od 03.10.2024. ovjerene dana 10.10.2024. u ovom javnobilježničkom uredu pod poslovnim brojem: OV-15737/2024 (kao prilog A)

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 5,31 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 1 st. 2 PIDPPJT u iznosu od 26,50 eur uvećana za PDV u iznosu od 6,63 eur.

Zagreb, 05.03.2025.



Javni bilježnik
Božo Miletić

S P E C I J A L N A P U N O M O Ć

DENIS PELIĆ, OIB 71419407087, Zagreb, Čret 34, kao direktor društva Aranea maloprodaja d.o.o., MBS 081411095, OIB 85821188970, Zagreb, Borongajska cesta 81A (dalje u tekstu „Društvo“),

ovlašćujem/opunomoćujem:

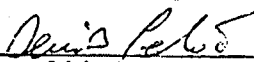
MARGARETU PAVIĆ, OIB 74871464660, Zagreb, Horvaćanska cesta 132

da može u ime i za račun društva: Aranea maloprodaja d.o.o., MBS 081411095, OIB 85821188970, Zagreb, Borongajska cesta 81A obavljati sljedeće radnje:

- bez ograničenja pregovarati i dogovarati uvjete zakupa poslovnih prostora u trgovačkim centrima i u drugim nekretninama u ime Društva kao Zakupnika uključujući izmjene postojećih ugovora o zakupu i sklapanje novih ugovora
- bez ograničenja potpisivati i podnositi javnom bilježniku na solemnizaciju/ovjeru potpisa sve Ugovora o zakupu te prihvatiti u Ugovorima sadržane ovršne klauzule kao i sve ostale odredbe Ugovora
- obavljati sve druge radnje potrebne za realizaciju/izmjenu svih Ugovora o zakupu u kojima se Društvo pojavljuje kao zakupnik uključujući i potpisivanje svih sredstava osiguranja predviđenih Ugovorima o zakupu kao što su zadužnice i bjanko zadužnice bez obzira na iznos na koji se izdaju
- Punomoćnik je ovlašten zastupati Društvo prilikom primopredaje poslovnih prostora te je ovlašten potpisivati sve Zapisnike o primopredaji i obavljati sve druge radnje vezane za primopredaju poslovnih prostora.

U Zagrebu, 03.10.2024.

Aranea maloprodaja d.o.o.



Denis Pelić, direktor





Ja, javni bilježnik **Božo Miletić**, Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39,
potvrđujem da je stranka:

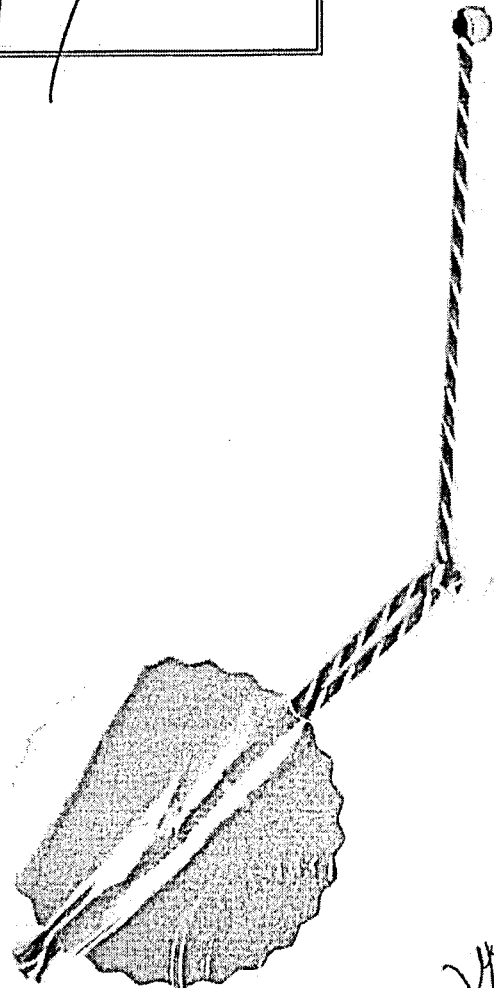
Aranea maloprodaja d.o.o., MBS 081411095, OIB 85821188970, Zagreb, **BORONGAJSKA CESTA 81A**, zastupano po direktoru **DENIS PELIĆ**, OIB 71419407087, **ZAGREB, ČRET 34**, priznao potpis na ispravi kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: **OV-15737/2024**
Zagreb, 10.10.2024.



Javni bilježnik
Božo Miletić



244

Otvorene stavke

Sumarno po dokumentima

Poduzeće Tower Europe Retail d.o.o.
 OIB 68168273725 Ulica grada Vukovara 269F
 10000 Zagreb
Korisnik VV - Valentina Vida
Datum Isplsa 19.12.2025., 13:56:24
Razdoblje knjiženja
Subjekt Aranea maloprodaja d.o.o.
 Borongajska cesta 81a, 10000 Zagreb
Konto 1 1200 - Potraživanja od kupaca / Receivables from customers,
 trade debtors
Konto 2 1201 - Potraž. od kupaca/Receivables from customers operating
 do 19.12.2025.
Datum dospjeća
Vrsta Iznosa Primarna valuta
Valuta EUR - EURO
Status dokumenta Otvoreni
Vrsta stavki Otvorene
Prikaži nepovezana odobrenja Da

Subjekt	Vezni dokument	Datum dok.	Datum Dosp.	Duguje	Potražuje	Saldo	Val.
Aranea maloprodaja d.o.o.	19/1/2-25	31.01.2025	15.02.2025	512,23	383,45	128,78 D	EUR
	49/1/2	28.02.2025	15.03.2025	610,38	0,00	610,38 D	EUR
	79/1/2	18.03.2025	02.04.2025	1.505,25	0,00	1.505,25 D	EUR
	96/1/1	18.03.2025	02.04.2025	89,10	0,00	89,10 D	EUR
	81/1/2	31.03.2025	15.04.2025	466,59	0,00	466,59 D	EUR
	117/1/1	01.04.2025	16.04.2025	1.379,81	0,00	1.379,81 D	EUR
	107/1/2	02.04.2025	17.04.2025	376,31	0,00	376,31 D	EUR
	113/1/2	30.04.2025	15.05.2025	506,03	0,00	506,03 D	EUR
	140/1/2	06.05.2025	31.05.2025	376,31	0,00	376,31 D	EUR
	145/1/1	05.05.2025	31.05.2025	1.379,81	0,00	1.379,81 D	EUR
	150/1/2	02.06.2025	02.06.2025	376,31	0,00	376,31 D	EUR
	153/1/1	02.06.2025	02.06.2025	1.379,81	0,00	1.379,81 D	EUR
	152/1/2	31.05.2025	15.06.2025	342,48	0,00	342,48 D	EUR
	189/1/2	30.06.2025	15.07.2025	259,80	0,00	259,80 D	EUR
	200/1/1	10.07.2025	25.07.2025	1.379,81	0,00	1.379,81 D	EUR
	216/1/2	11.07.2025	26.07.2025	376,31	0,00	376,31 D	EUR
	239/1/1	21.08.2025	31.08.2025	1.379,81	0,00	1.379,81 D	EUR
	246/1/2	21.08.2025	31.08.2025	376,31	0,00	376,31 D	EUR
	240/1/1	31.08.2025	15.09.2025	-133,54	0,00	133,54 P	EUR
	247/1/2	31.08.2025	15.09.2025	-36,41	0,00	36,41 P	EUR
	270/1/2	25.09.2025	10.10.2025	597,00	0,00	597,00 D	EUR
	346/1/2	01.12.2025	15.12.2025	645,65	0,00	645,65 D	EUR
	347/1/2	01.12.2025	15.12.2025	498,71	0,00	498,71 D	EUR
UKUPNO subjekt i valuta				14.643,87	383,45	14.260,42 D	EUR
UKUPNO sve				14.643,87	383,45	14.260,42 D	



Tower Europe Retail
 d.o.o.
 ZAGREB

Konto kartica

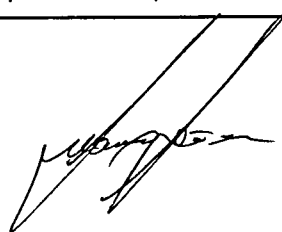
Poduzeće Tower Europe Retail d.o.o.
 OIB 68168273725 Ulica grada Vukovara 269F
 10000 Zagreb
Korisnik VV - Valentina Vida
Datum ispisa 19.12.2025., 13:55:51
Datum razdoblja knjiženja od 01.01.2025.
Konto 1 1200 - Potraživanja od kupaca / Receivables from customers, trade debtors
Konto 2 1201 - Potraž. od kupaca/Receivables from customers operating revenues
Subjekt Aranea maloprodaja d.o.o.
 Borongajska cesta 81a, 10000 Zagreb
Početno stanje Promet na datum
Ispis po kontnim planovima Kontni plan 1 (01.01.1990. -)
Vrsta iznosa Primarna valuta
Vrste dokumenta 400, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 430, 431, 440, 450, 451, 460, 461, 462, 470, 471, 472, 480, 488, 490

Temeljnica	Datum	Subjekt	Dokument	Datum	Vezni dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Val.
Konto:	1200	Naziv: Potraživanja od kupaca / Receivables from customers, trade debtors					Valuta: EUR		
Subjekt:	Aranea maloprodaja d.o.o.						Valuta: EUR		
25-400-000001		Aranea maloprodaja d.o.o.				1.357,54	0,00	1.357,54 D	EUR
25-420-000001	22.01.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-360-000020	01.01.2025	20/1/1-25	1.357,54	0,00	2.715,08 D	EUR
25-416-000004	13.01.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	24-360-000324	13.01.2025	324/1/1	0,00	783,65	1.931,43 D	EUR
25-416-000010	27.01.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	24-360-000324	27.01.2025	324/1/1	0,00	573,89	1.357,54 D	EUR
25-420-000004	01.02.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-360-000047	01.02.2025	47/1/1-25	1.357,54	0,00	2.715,08 D	EUR
25-420-000007	01.03.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-360-000090	01.03.2025	90/1/1	1.357,54	0,00	4.072,62 D	EUR
25-420-000010	17.03.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-360-000096	18.03.2025	96/1/1	89,10	0,00	4.161,72 D	EUR
25-420-000012	01.04.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-360-000117	01.04.2025	117/1/1	1.379,81	0,00	5.541,53 D	EUR
25-420-000015	05.05.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-360-000145	05.05.2025	145/1/1	1.379,81	0,00	6.921,34 D	EUR
25-420-000018	02.06.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-360-000153	02.06.2025	153/1/1	1.379,81	0,00	8.301,15 D	EUR
25-420-000024	10.07.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-360-000200	10.07.2025	200/1/1	1.379,81	0,00	9.680,96 D	EUR
25-416-000086	23.07.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-360-000020	23.07.2025	20/1/1-25	0,00	1.357,54	8.323,42 D	EUR
25-416-000086	23.07.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-360-000047	23.07.2025	47/1/1-25	0,00	1.357,54	6.965,88 D	EUR
25-416-000086	23.07.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-360-000090	23.07.2025	90/1/1	0,00	1.357,54	5.608,34 D	EUR
25-420-000033	21.08.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-360-000239	21.08.2025	239/1/1	1.379,81	0,00	6.988,15 D	EUR
25-420-000034	01.09.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-360-000240	31.08.2025	240/1/1	-133,54	0,00	6.854,61 D	EUR

Temeljnica	Datum	Subjekt	Dokument	Datum	Vezni dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Val.
				Početno stanje		1.357,54	0,00		
UKUPNO subjekt Aranea maloprodaja d.o.o.				Promet do		0,00	0,00		
Broj pozicija 16				Promet u razdoblju		10.927,23	5.430,16		
				Ukupno		12.284,77	5.430,16		
				Saldo		6.854,61	0,00		
				Početno stanje		1.357,54	0,00		
Ukupno konto 1200				Promet do		0,00	0,00		
Valuta EUR				Promet u razdoblju		10.927,23	5.430,16		
Broj pozicija 16				Ukupno		12.284,77	5.430,16		
				Saldo		6.854,61	0,00		

Konto: 1201		Naziv: Potraž. od kupaca/Receivables from customers operating revenues					Valuta: EUR		
Subjekt: Aranea maloprodaja d.o.o.							Valuta: EUR		
25-400-000001		Aranea maloprodaja d.o.o.				499,39	0,00	499,39 D	EUR
25-416-000004	13.01.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	24-361-000323	13.01.2025	323/1/2	0,00	396,73	102,66 D	EUR
25-416-000004	13.01.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	24-361-000336	13.01.2025	336/1/2	0,00	-471,23	573,89 D	EUR
25-416-000004	13.01.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	24-361-000355	13.01.2025	355/1/2	0,00	573,89	0	EUR
25-420-000003	31.01.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000019	31.01.2025	19/1/2-25	512,23	0,00	512,23 D	EUR
25-420-000009	28.02.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000049	28.02.2025	49/1/2	610,38	0,00	1.122,61 D	EUR
25-420-000010	17.03.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000079	18.03.2025	79/1/2	1.505,25	0,00	2.627,86 D	EUR
25-420-000011	31.03.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000081	31.03.2025	81/1/2	466,59	0,00	3.094,45 D	EUR
25-420-000013	02.04.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000107	02.04.2025	107/1/2	376,31	0,00	3.470,76 D	EUR
25-420-000014	30.04.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000113	30.04.2025	113/1/2	506,03	0,00	3.976,79 D	EUR
25-420-000016	06.05.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000140	06.05.2025	140/1/2	376,31	0,00	4.353,10 D	EUR
25-420-000019	31.05.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000152	31.05.2025	152/1/2	342,48	0,00	4.695,58 D	EUR
25-420-000018	02.06.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000150	02.06.2025	150/1/2	376,31	0,00	5.071,89 D	EUR
25-420-000023	30.06.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000189	30.06.2025	189/1/2	259,80	0,00	5.331,69 D	EUR
25-420-000025	11.07.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000216	11.07.2025	216/1/2	376,31	0,00	5.708,00 D	EUR
25-416-000086	23.07.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000019	23.07.2025	19/1/2-25	0,00	383,45	5.324,55 D	EUR
25-420-000033	21.08.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000246	21.08.2025	246/1/2	376,31	0,00	5.700,86 D	EUR
25-420-000039	31.08.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000247	31.08.2025	247/1/2	-36,41	0,00	5.664,45 D	EUR

Temeljnica	Datum	Subjekt	Dokument	Datum	Vezni dok.	Duguje	Potražuje	Saldo	Val.
25-420-000040	25.09.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000270	25.09.2025	270/1/2	597,00	0,00	6.261,45 D	EUR
25-420-000057	01.12.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000346	01.12.2025	346/1/2	645,65	0,00	6.907,10 D	EUR
25-420-000057	01.12.2025	Aranea maloprodaja d.o.o.	25-361-000347	01.12.2025	347/1/2	498,71	0,00	7.405,81 D	EUR
UKUPNO subjekt						Početno stanje	499,39	0,00	
Broj pozicija						Promet do	0,00	0,00	
						Promet u razdoblju	7.789,26	882,84	
						Ukupno	8.288,65	882,84	
						Saldo	7.405,81	0,00	
Ukupno konto						Početno stanje	499,39	0,00	
Valuta						Promet do	0,00	0,00	
Broj pozicija						Promet u razdoblju	7.789,26	882,84	
						Ukupno	8.288,65	882,84	
						Saldo	7.405,81	0,00	
UKUPNO sve						Početno stanje	1.856,93	0,00	
Broj pozicija						Promet do	0,00	0,00	
Primarna valuta						Promet u razdoblju	18.716,49	6.313,00	
						Ukupno	20.573,42	6.313,00	
						Saldo	14.260,42	0,00	



Tower Europe Retail
d.o.o.
ZAGREB

Obračun

Datum obračuna:	19.12.2025
Broj obračuna #:	01/2025
Dužnik ID:	

Datum dospijeća: 19.12.2025

Dužnik:

ARANEA MALOPRODAJA D.O.O.
BORONGAJSKA CESTA 81A
10000 ZAGREB
OIB: 85821188970

Obračun zateznih kamata

Obračun	Početni datum	Završni datum	Dani	Iznos glavnice	Stopa	Iznos kamata
Obračun 1.	15.02.2025	01.12.2025	136	128,78	11,150	5,35
Ukupno 1.	15.02.2025	01.12.2025	153	128,78	10,150	5,48
Obračun 2.	15.03.2025	01.12.2025	108	610,38	11,150	20,14
Ukupno 2.	15.03.2025	01.12.2025	153	610,38	10,150	25,97
Obračun 3.	02.04.2025	01.12.2025	90	1.505,25	11,150	41,38
Ukupno 3.	02.04.2025	01.12.2025	153	1.505,25	10,150	64,04
Obračun 4.	02.04.2025	01.12.2025	90	89,10	11,150	2,45
Ukupno 4.	02.04.2025	01.12.2025	153	89,10	10,150	3,79
Obračun 5.	15.04.2025	01.12.2025	77	466,59	11,150	10,98
Ukupno 5.	15.04.2025	01.12.2025	153	466,59	10,150	19,85
Obračun 6.	16.04.2025	01.12.2025	76	1.379,81	11,150	32,03
Ukupno 6.	16.04.2025	01.12.2025	153	1.379,81	10,150	58,71
Obračun 7.	17.04.2025	01.12.2025	75	376,31	11,150	8,62
Ukupno 7.	17.04.2025	01.12.2025	153	376,31	10,150	16,01
Obračun 8.	15.05.2025	01.12.2025	47	506,03	11,150	7,27
Ukupno 8.	15.05.2025	01.12.2025	153	506,03	10,150	21,53
Obračun 9.	31.05.2025	01.12.2025	31	376,31	11,150	3,56
Ukupno 9.	31.05.2025	01.12.2025	153	376,31	10,150	16,01

Obračun	Početni datum	Završni datum	Dani	Iznos glavnice	Stopa	Iznos kamata
Ukupno 9.	31.05.2025	01.12.2025		376,31		19,57
Obračun 10.	31.05.2025	01.12.2025		1.379,81		
	31.05.2025	01.07.2025	31	1.379,81	11,150	13,07
	01.07.2025	01.12.2025	153	1.379,81	10,150	58,71
Ukupno 10.	31.05.2025	01.12.2025		1.379,81		71,78
Obračun 11.	02.06.2025	01.12.2025		376,31		
	02.06.2025	01.07.2025	29	376,31	11,150	3,33
	01.07.2025	01.12.2025	153	376,31	10,150	16,01
Ukupno 11.	02.06.2025	01.12.2025		376,31		19,34
Obračun 12.	02.06.2025	01.12.2025		1.379,81		
	02.06.2025	01.07.2025	29	1.379,81	11,150	12,22
	01.07.2025	01.12.2025	153	1.379,81	10,150	58,71
Ukupno 12.	02.06.2025	01.12.2025		1.379,81		70,93
Obračun 13.	15.06.2025	01.12.2025		342,48		
	15.06.2025	01.07.2025	16	342,48	11,150	1,67
	01.07.2025	01.12.2025	153	342,48	10,150	14,57
Ukupno 13.	15.06.2025	01.12.2025		342,48		16,24
Obračun 14.	15.07.2025	01.12.2025		259,80		
	15.07.2025	01.12.2025	139	259,80	10,150	10,04
Ukupno 14.	15.07.2025	01.12.2025		259,80		10,04
Obračun 15.	25.07.2025	01.12.2025		1.379,81		
	25.07.2025	01.12.2025	129	1.379,81	10,150	49,50
Ukupno 15.	25.07.2025	01.12.2025		1.379,81		49,50
Obračun 16.	26.07.2025	01.12.2025		376,31		
	26.07.2025	01.12.2025	128	376,31	10,150	13,39
Ukupno 16.	26.07.2025	01.12.2025		376,31		13,39
Obračun 17.	31.08.2025	01.12.2025		1.379,81		
	31.08.2025	01.12.2025	92	1.379,81	10,150	35,30
Ukupno 17.	31.08.2025	01.12.2025		1.379,81		35,30
Obračun 18.	31.08.2025	01.12.2025		376,31		
	31.08.2025	01.12.2025	92	376,31	10,150	9,63
Ukupno 18.	31.08.2025	01.12.2025		376,31		9,63
Obračun 19.	15.09.2025	01.12.2025		-133,54		
	15.09.2025	01.12.2025	77	-133,54	10,150	-2,86
Ukupno 19.	15.09.2025	01.12.2025		-133,54		-2,86
Obračun 20.	15.09.2025	01.12.2025		-36,41		
	15.09.2025	01.12.2025	77	-36,41	10,150	-0,78
Ukupno 20.	15.09.2025	01.12.2025		-36,41		-0,78
Obračun 21.	10.10.2025	01.12.2025		597,00		
	10.10.2025	01.12.2025	52	597,00	10,150	8,63
Ukupno 21.	10.10.2025	01.12.2025		597,00		8,63
SVEUKUPNO KAMATA:						664,31

Obračun kamata izvršen je po važećoj stopi zateznih kamata po Zakonu uz primjenu dekurzivnog jednostavnog kamatnog računa.

Tower Europe Retail
d.o.o.
ZAGREB

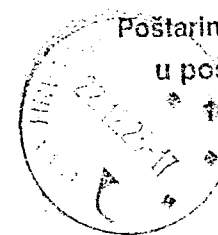
ODVJETNIČKO DRUŠTVO
GLINSKA & MIŠKOVIĆ
d.o.o.
ZAGREB, Ulica grada Vukovara 269f
①



FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSIJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
Z A G R E B 1

29-12-2025

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POSTE
KLASA:
UB. BROJ:



Poštarina plaćena HP-u d.d.
u poštanskom uredu
10151 Zagreb

FINANCIJSKA AGENCIJA

ULICA GRADA VUKOVARA 70

10 000 ZAGREB