

Zagreb, 16. kolovoza 2023.

Naš broj: JB- 2354/0-3-34

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

16-08-2023

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA:

Na poslovni broj: St-1571/2023

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC ZAGREB

Pisarnica – predstečajni postupak

Ulica grada Vukovara 70
10000 Zagreb

Predstečajni vjerovnik: MANTA d.o.o., Jankomir 33, Zagreb (Grad Zagreb), OIB: 44426143196, zastupano po Jasni Belčić, odvjetnici iz Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka OD d.o.o., Zagreb, Ivana Lučića 2A/18

Predstečajni dužnik: STUDIO MODERNA – TV PRODAJA d.o.o., Slavonska avenija 6, Zagreb (Grad Zagreb), OIB: 97587356297

PODNEŠAK PREDSTEČAJNOG VJEROVNICA

kojim dostavlja prijavu tražbine

1x

1. Predstečajni vjerovnik ovim putem obavještava povjerenika kako će ga u ovom predstečajnom postupku zastupati odvjetnica Jasna Belčić te po potrebi ostali odvjetnici iz Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka odvjetničko društvo d.o.o., Ivana Lučića 2A/18, Zagreb. Slijedom navedenog, Predstečajni vjerovnik moli sva pismena dostavljati na adresu odvjetničkog društva naznačenu u zaglavlju ovog podneska.

Dokaz: - punomoć za zastupanje

2. Nad Predstečajnim dužnikom je 18. srpnja 2023. otvoren predstečajni postupak objavom rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-1571/2023-6, na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda. Predmetnim rješenjem su pozvani vjerovnici Predstečajnog dužnika da u roku od 21 dana od dana dostave rješenja, prijave svoje tražbine nadležnoj jedinici Financijske agencije na propisanom obrascu.

Predstečajni vjerovnik ovim putem unutar ostavljenog roka prijavljuje svoju tražbinu prema Predstečajnom dužniku, koja na dan otvaranja predstečajnog postupka iznosi ukupno EUR 48.022,53.

Dokaz: - prijava tražbine vjerovnika u predstečajnom postupku

3. Utvrđena tražbina Predstečajnog vjerovnika proizlazi iz:

Upisan u Registar Trgovačkog suda u Zagrebu - MBS: 080544609
OIB: 58186870694 - Temeljni kapital 360.000,00 kn

Direktori: Damir Topić, Emir Bahtijarević

Žiro-račun: Erste&Steiermärkische Bank d.d. HR9224020061100614692

- Ugovora o zakupu poslovnog prostora u trgovačkom centru pod nazivom City Center one (Zagreb – Istok) sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 22. veljače 2012., solemniziranog kod javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba, 10. svibnja 2012. pod brojem OV-5059/2012 (dalje u tekstu: „Ugovor o zakupu Istok”);
- Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 5. svibnja 2020., solemniziranog kod javnog bilježnika Maje Peris iz Zagreba, 5. svibnja 2020. pod brojem OV-3665/2020 i kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba, 24. lipnja 2020. pod brojem OV-4162/2020 (dalje u tekstu: „Aneks br. 1 Istok”);
- Aneksa br. 2 Ugovora o zakupu sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 30. ožujka 2022., solemniziranog kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba, 23. svibnja 2022. pod brojem OV-2607/2022 (dalje u tekstu: „Aneks br. 2 Istok”);
- Aneksa br. 3 Ugovora o zakupu sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 30. prosinca 2022., solemniziranog kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba, 2. veljače 2023. pod brojem OV-436/2023 (dalje u tekstu: „Aneks br. 3 Istok”);
- Ugovora o zakupu poslovnog prostora u trgovačkom centru pod nazivom City Center one (Zagreb – Zapad) sklopljenog između društva GRADSKI CENTAR d.o.o., Jankomir 33, Zagreb, OIB: 02668142666 (koje je 1. ožujka 2016. pripojeno Predstečajnom vjerovniku temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 1. ožujka 2016., poslovni broj Tt-16/5820-2) i Predstečajnog dužnika 30. travnja 2011., solemniziranog kod javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba, 17. lipnja 2011. pod brojem OV-8120/2011 (dalje u tekstu: „Ugovor o zakupu Zapad”);
- Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu sklopljenog između društva GRADSKI CENTAR d.o.o., Jankomir 33, Zagreb, OIB: 02668142666 (koje je 1. ožujka 2016. pripojeno Predstečajnom vjerovniku temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 1. ožujka 2016., poslovni broj Tt-16/5820-2) i Predstečajnog dužnika 15. travnja 2015., solemniziranog kod javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba, 27. travnja 2015. pod brojem OV-4071/2015 (dalje u tekstu: „Aneks br. 1 Zapad”);
- Aneksa br. 2 Ugovora o zakupu sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 5. svibnja 2020., solemniziranog kod javnog bilježnika Maje Peris iz Zagreba, 5. svibnja 2020. pod brojem OV-3666/2020 i kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba, 24. lipnja 2020. pod brojem OV-4161/2020 (dalje u tekstu: „Aneks br. 2 Zapad”);
- Aneksa br. 3 Ugovora o zakupu sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 2. ožujka 2022., solemniziranog kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba, 17. ožujka 2022. pod brojem OV-1313/2022 (dalje u tekstu: „Aneks br. 3 Zapad”);
- Ugovora o zakupu skladišnog prostora u trgovačkom centru pod nazivom City Center one (Zagreb – Zapad) sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 10. srpnja 2017. (dalje u tekstu: „Ugovor o zakupu skladišta Zapad”);

- Aneksa br. 1 Ugovora o zakupu skladišnog prostora sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 16. studenog 2017. (dalje u tekstu: „Aneks br. 1 skladište Zapad“);
- Aneksa br. 2 Ugovora o zakupu skladišnog prostora sklopljenog između Predstečajnog vjerovnika i Predstečajnog dužnika 5. travnja 2018. (dalje u tekstu: „Aneks br. 2 skladište Zapad“).

Dokaz:

- *preslika Ugovora o zakupu Istok od 22. veljače 2012.,*
- *preslika Aneksa br. 1 Istok od 5. svibnja 2020.,*
- *preslika Aneksa br. 2 Istok od 30. ožujka 2022.,*
- *preslika Aneksa br. 3 Istok od 30. prosinca 2022.,*
- *preslika Ugovora o zakupu Zapad od 30. travnja 2011.,*
- *preslika Aneksa br. 1 Zapad od 15. travnja 2015.,*
- *preslika Aneksa br. 2 Zapad od 5. svibnja 2020.,*
- *preslika Aneksa br. 3 Zapad od 2. ožujka 2022.,*
- *preslika Ugovora o zakupu skladišta Zapad od 10. srpnja 2017.,*
- *preslika Aneksa br. 1 skladište Zapad od 16. studenog 2017.,*
- *preslika Aneksa br. 2 skladište Zapad od 5. travnja 2018.*

Gore navedenim Ugovorom o zakupu Istok, Aneksom br. 1 Istok, Aneksom br. 2 Istok i Aneksom br. 3 Istok, Predstečajni dužnik je kao zakupnik od Predstečajnog vjerovnika kao zakupodavca uzeo u zakup poslovni prostor u trgovačkom centru City Center one (Zagreb – Istok) označen kao A055, ukupne površine koja se dala u zakup od 444,60 m², a koji poslovni prostor je temeljem Aneksa br. 3 Istok radovima podijeljen na dva poslovna prostora: (i) poslovni prostor površine 263,70 m² i dalje označen kao A055 i (ii) poslovni prostor površine 180,90 m² označen kao A057, koji je prestao biti predmetom zakupa Predstečajnog dužnika. Ugovor o zakupu Istok, Aneks br. 1 Istok, Aneks br. 2 Istok i Aneks br. 3 Istok su akti solemnizirani po javnom bilježniku, s ovršnom klauzulom te imaju snagu ovršnih isprava temeljem kojih se Predstečajni dužnik obvezao ispunjavati sve svoje financijske i nefinancijske obveze. U skladu s navedenim, Predstečajni vjerovnik je Predstečajnom dužniku ispostavio šest računa od kojih je iznos tražbine s tri računa dospio prije otvaranja ovog predstečajnog postupka, dok je iznos tražbine s preostala tri računa dospio nakon otvaranja predstečajnog postupka, kako slijedi niže.

Računi s datumom dospeljeća prije otvaranja predstečajnog postupka:

- račun br. 06544-ZGE-01 u iznosu od EUR 14.334,20;
- račun br. 07171-ZGE-01 u iznosu od EUR 550,03;
- račun br. 07615-ZGE-01 u iznosu od EUR 14.963,06.

Računi s datumom dospeljeća poslije otvaranja predstečajnog postupka:

- račun br. 07895-ZGE-01 u iznosu od EUR 715,80;
- račun br. 08133-ZGE-01 u iznosu od EUR 19,78;
- račun br. 08693-ZGE-01 u iznosu od EUR 7.289,19.

Dokaz:

- *račun br. 06544-ZGE-01 od 2. lipnja 2023.,*
- *račun br. 07171-ZGE-01 od 30. lipnja 2023.,*

- račun br. 07615-ZGE-01 od 14. srpnja 2023.,
- račun br. 07895-ZGE-01 od 23. srpnja 2023.,
- račun br. 08133-ZGE-01 od 3. kolovoza 2023.,
- račun br. 08693-ZGE-01 od 14. kolovoza 2023.

Predstečajni dužnik nije podmirio gore navedene račune, što je vidljivo iz izvoda iz poslovnih knjiga - izvoda otvorenih stavaka izrađenih 14. kolovoza 2023.

Dokaz: - izvod otvorenih stavaka od 14. kolovoza 2023. s obračunom zakonskih zateznih kamata

Gore navedenim Ugovorom o zakupu Zapad, Aneksom br. 1 Zapad, Aneksom br. 2 Zapad i Aneksom br. 3 Zapad, Predstečajni dužnik je kao zakupnik od Predstečajnog vjerovnika kao zakupodavca uzeo u zakup poslovni prostor u trgovačkom centru City Center one (Zagreb – Zapad) označen kao B06, ukupne površine koja se dala u zakup od 185,19 m², a koji poslovni prostor je Aneksom br. 1 Zapad zamijenjen novim poslovnim prostorom označenim kao E17 ukupne površine koja se dala u zakup od 300,17 m². Ugovor o zakupu Zapad, Aneks br. 1 Zapad, Aneks br. 2 Zapad i Aneks br. 3 Zapad su akti solemnizirani po javnom bilježniku, s ovršnom klauzulom te imaju snagu ovršnih isprava temeljem kojih se Predstečajni dužnik obvezao ispunjavati sve svoje financijske i nefinancijske obveze. U skladu s navedenim, Predstečajni vjerovnik je Predstečajnom dužniku ispostavio dva računa, čiji je iznos tražbine dospio nakon otvaranja predstečajnog postupka, kako slijedi niže:

- račun br. 07958-ZGE-01 u iznosu od EUR 701,76,
- račun br. 08691-ZGE-01 u iznosu od EUR 8.785,51

Predstečajni dužnik navedene račune nije podmirio, što je vidljivo iz izvoda iz poslovnih knjiga - izvoda otvorenih stavaka izrađenih 14. kolovoza 2023.

Dokaz: - račun br. 07958-ZGE-01 od 28. srpnja 2023.,
- račun br. 08691-ZGE-01 od 14. kolovoza 2023.,
- izvod otvorenih stavaka od 14. kolovoza 2023.

Gore navedenim Ugovorom o zakupu skladišta Zapad, Aneksom br. 1 skladište Zapad i Aneksom br. 2 skladište Zapad, Predstečajni dužnik je kao zakupnik od Predstečajnog vjerovnika kao zakupodavca uzeo u zakup skladišni prostor u trgovačkom centru City Center one (Zagreb – Zapad) označen kao C12b, ukupne površine koja se dala u zakup od 21,70 m², a koji skladišni prostor je Aneksom br. 2 Zapad zamijenjen novim skladišnim prostorom označenim kao L04 ukupne površine koja se dala u zakup od 32,42 m². Ugovor o zakupu skladišta Zapad, Aneks br. 1 skladište Zapad i Aneks br. 2 skladište Zapad nisu ovršne isprave. U skladu s navedenim, Predstečajni vjerovnik je Predstečajnom dužniku ispostavio dva računa, čiji je iznos tražbine dospio nakon otvaranja predstečajnog postupka, kako slijedi niže:

- račun br. 07974-ZGE-01 u iznosu od EUR 50,66,
- račun br. 08692-ZGE-01 u iznosu od EUR 430,56

Predstečajni dužnik navedene račune nije podmirio, što je vidljivo iz izvoda iz poslovnih knjiga - izvoda otvorenih stavaka izrađenih 14. kolovoza 2023.

Dokaz: - račun br. 07974-ZGE-01 od 28. srpnja 2023.,
- račun br. 08692-ZGE-01 od 14. kolovoza 2023.,
- izvod otvorenih stavaka od 14. kolovoza 2023.

4. Nadalje, osim dospjele, a neisplaćene glavnice od EUR 47.840,55, Predstečajni vjerovnik ima pravo potraživati i zakonske zatezne kamate tekuće od dana dospijeca pojedine tražbine pa do dana otvaranja predstečajnog postupka 18. srpnja 2023. Dakle, tražbina Predstečajnog vjerovnika prema Predstečajnom dužniku na dan otvaranja predstečajnog postupka, 18. srpnja 2023., u iznosu od EUR 48.022,53 sastoji se od:

- glavnice dospjele prije otvaranja predstečajnog postupka u iznosu od EUR 29.847,29, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na pojedine iznose kako slijedi:
 - i. za račun br. 06544-ZGE-01 u iznosu od EUR 14.334,20 od 13. lipnja 2023. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 18. srpnja 2023., što iznosi EUR 159,05;
 - ii. za račun br. 07171-ZGE-01 u iznosu od EUR 550,03 od 1. srpnja 2023. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 18. srpnja 2023., što iznosi EUR 3,25;
 - iii. za račun br. 07615-ZGE-01 u iznosu od EUR 14.963,06 od 15. srpnja 2023. do dana otvaranja predstečajnog postupka, odnosno 18. srpnja 2023., što iznosi EUR 19,68.

Dokaz: - izvod otvorenih stavaka od 14. kolovoza 2023. s obračunom zakonskih zateznih kamata

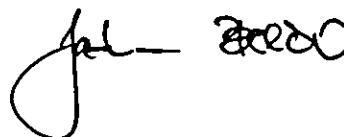
te

- glavnice dospjele nakon otvaranja predstečajnog postupka u iznosu od EUR 17.993,26.
5. Slijedom svega navedenog, Predstečajni vjerovnik prijavljuje svoju tražbinu u ukupnom iznosu od EUR 48.022,53 te predlaže istu u cijelosti priznati i namiriti sa svim pripadajućim potraživanjima na broj računa IBAN: HR1224840081104735267, koji se vodi kod Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb.

DIVJAK, TOPIĆ,
BAHTIJAREVIĆ & KRKA
odvjetničko društvo d.o.o.
Ivana Lučića 2A/18, Zagreb

Odvjetnica
JASNA BELČIĆ

MANTA d.o.o., zastupano po:



Prilozi:

- punomoć za zastupanje,
- prijava tražbine vjerovnika u predstečajnom postupku,
- preslika Ugovora o zakupu Istok od 22. veljače 2012.,
- preslika Aneksa br. 1 Istok od 5. svibnja 2020.,
- preslika Aneksa br. 2 Istok od 30. ožujka 2022.,
- preslika Aneksa br. 3 Istok od 30. prosinca 2022.,
- preslika Ugovora o zakupu Zapad od 30. travnja 2011.,
- preslika Aneksa br. 1 Zapad od 15. travnja 2015.,
- preslika Aneksa br. 2 Zapad od 5. svibnja 2020.,
- preslika Aneksa br. 3 Zapad od 2. ožujka 2022.,
- preslika Ugovora o zakupu skladišta Zapad od 10. srpnja 2017.,
- preslika Aneksa br. 1 skladište Zapad od 16. studenog 2017.,
- preslika Aneksa br. 2 skladište Zapad od 5. travnja 2018.,
- račun br. 06544-ZGE-01 od 2. lipnja 2023.,
- račun br. 07171-ZGE-01 od 30. lipnja 2023.,
- račun br. 07615-ZGE-01 od 14. srpnja 2023.,
- račun br. 07895-ZGE-01 od 23. srpnja 2023.,
- račun br. 08133-ZGE-01 od 3. kolovoza 2023.,
- račun br. 07958-ZGE-01 od 28. srpnja 2023.,
- račun br. 07974-ZGE-01 od 28. srpnja 2023.,
- račun br. 08693-ZGE-01 od 14. kolovoza 2023.,
- račun br. 08691-ZGE-01 od 14. kolovoza 2023.,
- račun br. 08692-ZGE-01 od 14. kolovoza 2023.,
- izvod otvorenih stavaka od 14. kolovoza 2023. s obračunom zakonskih zateznih kamata

Popis troška:

- sastav prijave tražbine	t.br. 14.II	EUR 995,43 / kn 7.500,00
- PDV 25%		EUR 248,86 / kn 1.875,00
- Ukupno		EUR 1.244,28 / kn 9.375,00

POWER OF ATTORNEY No 1/2023	PUNOMOĆ br. 1/2023
Authorisation is hereby granted to legally represent myself/us to the attorneys from	Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupaju odvjetnici iz odvjetničkog društva
Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka Law Firm	Odvjetničko društvo Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka
Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb	Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb
DIVJAK, TOPIĆ, BAHTIJAREVIĆ & KRKA odvjetničko društvo d.o.o. Ivana Lučića 2A/18, Zagreb	Ödvjetnica JASNA BELČIĆ
in the <u>PRE-BANKROPTCY</u> procedure which is conducted by the	u <u>PREDSTEČAJNOM</u> postupku, koji se vodi pred
<u>COMMERCIAL COURT IN ZAGREB</u> <u>PERMANENT OFFICE IN KARLOVAC</u>	<u>TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU</u> <u>STALNA SLUŽBA U KARLOVCU</u>
under reference number <u>ST-1571/2023</u>	pod brojem <u>ST-1571/2023</u>
between:	na tužbu (prijedlog)
as plaintiff, and	protiv
<u>STUDIO MODERNA - TV PRODAJA d.o.o.</u> <u>ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</u> <u>OIB: 97587356297</u>	<u>STUDIO MODERNA - TV PRODAJA d.o.o.</u> <u>ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</u> <u>OIB: 97587356297</u>
as defendant	
in order to:	radi:
<u>FILE A CLAIM, VOTE FOR THE RE-STRUCTURING PLAN, REPRESENTATION IN PRE-BANKROPTCY PROCEDURE</u>	<u>PRIPREMA TRAZBINE GLASOVANJA ZA PLAN RESTRUKTURIRANJA ZASTUPANJA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU</u>
Furthermore, I/We authorize the above named lawyers to represent myself/us in all my/our legal affairs before courts and governmental/administrative bodies and, in order to protect and realize my/our rights and interests, to take in my/our name all legal acts and use all legal means, and in particularly to give all necessary statements as well as lodge all relevant legal briefs, motions and/or objections, pay corresponding fees and taxes during	Nadalje ovlašćujem(o) odvjetnike iz imenovanog odvjetničkog društva, da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima pred sudom i izvan suda kao i kod svih drugih državnih tijela te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da podnosi tužbe, prijedloge i ostale podneske, plati odgovarajuće pristojbe i troškove postupka te da za

the procedure and receive money and monetary means and issue corresponding receipts, as well as take all other legal actions which are necessary in order to gain corresponding rights in accordance with my/our instructions.

mene (nas) prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde, kao i da poduzima sve druge radnje nužne za ostvarenje odgovarajućih pravnih interesa u skladu s mojoj/našom uputom.

I/We accept that in case of absence of the lawyer, I/We shall be legally represented by:

Pristajem(o) da ga za slučaj spriječenosti zamijene:

Attorneys-at-law:

ZRINKA MUSTAFA PRELIĆ MARTA HREN
ANDREJ ŽIRIĆ DOMINIK BLAVINA
SANDRA ŽUDNIK (ATTORNEY IN
COOPERATION)

Odvjetnici:

ZRINKA MUSTAFA PRELIĆ MARTA HREN
ANDREJ ŽIRIĆ DOMINIK BLAVINA
SANDRA ŽUDNIK (ODVJ. U SUDRADNJI)

Trainees:

LORENA HIGIK JURE HAROUIC
BARBARA SIMIC ANELLA ŽUKOVIĆ
OSIPA BANOŽIĆ MARKO MODRINIĆ

Odvjetnički vježbenici:

LORENA HIGIK JURE HAROUIC BARBARA
SIMIC ANELLA ŽUKOVIĆ OSIPA BANOŽIĆ
MARKO MODRINIĆ

In case of any disputes concerning the mandate pursuant to this Power of Attorney, we agree to submit to jurisdiction of the court in Zagreb, Croatia.

Za slučaj spora u vezi mandata po ovom punomoći pristajem(o) na nadležnost suda u Zagrebu, Hrvatska.

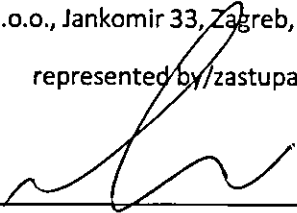
In ZAGREB on 10/09/ 2023

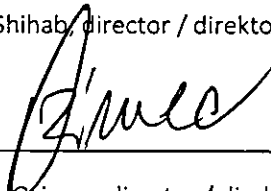
u ZAGREBU dana 10. 09. 2023.

MANTA d.o.o., Jankomir 33, Zagreb, OIB: 44426143196

represented by/zastupano po:

MANTA d.o.o.


Rabia Shihab, director / direktor


Dubravko Ozimec, director / direktor

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

RC ZAGREB, Ulica grada Vukovara 70

(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu**

Poslovni broj spisa: **St-1571/2023**

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv:

MANTA d.o.o.

OIB: 44426143196

Adresa / sjedište:

Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv:

STUDIO MODERNA – TV PRODAJA d.o.o.

OIB: 97587356297

Adresa / sjedište:

Zagreb (Grad Zagreb), Slavonska avenija 6

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):

1. Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 22. veljače 2012., solemniziran 10. svibnja 2012. pod brojem OV-5059/2012, Aneks br. 1 Ugovora o zakupu od 5. svibnja 2020., solemniziran 5. svibnja 2020. pod brojem OV-3665/2020 i 24. lipnja 2020. pod brojem OV-4162/2020, Aneks br. 2 Ugovora o zakupu od 30. ožujka 2022., solemniziran 23. svibnja 2022. pod brojem OV-2607/2022, Aneks br. 3 Ugovora o zakupu od 30. prosinca 2022., solemniziran 2. veljače 2023. pod brojem OV-436/2023;

2. Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 30. travnja 2011., solemniziran 17. lipnja 2011. pod brojem OV-8120/2011, Aneks br. 1 Ugovora o zakupu od 15. travnja 2015., solemniziran 27. travnja 2015. pod brojem OV-4071/2015, Aneks br. 2 Ugovora o zakupu od 5. svibnja 2020., solemniziran 5. svibnja 2020. pod brojem OV-3666/2020 i 24. lipnja 2020. pod brojem OV-4161/2020, Aneks br. 3 Ugovora o zakupu od 2. ožujka 2022., solemniziran 17. ožujka 2022. pod brojem OV-1313/2022;

3. Ugovor o zakupu skladišnog prostora od 10. srpnja 2017., Aneks br. 1 Ugovora o zakupu skladišnog prostora od 16. studenog 2017., Aneks br. 2 Ugovora o zakupu skladišnog prostora od 5. travnja 2018.

Iznos dospjele tražbine: **30.029,27 eura**

Glavnica: **29.847,29 eura**

Kamate: **181,98 eura**

Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka: **17.993,26 eura**

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

- 1. račun br. 06544-ZGE-01 od 2. lipnja 2023.,**
- 2. račun br. 07171-ZGE-01 od 30. lipnja 2023.,**
- 3. račun br. 07615-ZGE-01 od 14. srpnja 2023.,**
- 4. račun br. 07895-ZGE-01 od 23. srpnja 2023.,**
- 5. račun br. 08133-ZGE-01 od 3. kolovoza 2023.,**
- 6. račun br. 07958-ZGE-01 od 28. srpnja 2023.,**
- 7. račun br. 07974-ZGE-01 od 28. srpnja 2023.,**
- 8. račun br. 08693-ZGE-01 od 14. kolovoza 2023.,**
- 9. račun br. 08691-ZGE-01 od 14. kolovoza 2023.,**
- 10. račun br. 08692-ZGE-01 od 14. kolovoza 2023.,**
- 11. izvod otvorenih stavaka od 14. kolovoza 2023. s obračunom zakonskih zateznih kamata**

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom **DA / NE** za iznos **47.541,31 eura**

Naziv ovršne isprave:

- 1. Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 22. veljače 2012., solemniziran 10. svibnja 2012. pod brojem OV-5059/2012, Aneks br. 1 Ugovora o zakupu od 5. svibnja 2020., solemniziran 5. svibnja 2020. pod brojem OV-3665/2020 i 24. lipnja 2020. pod brojem OV-4162/2020, Aneks br. 2 Ugovora o zakupu od 30. ožujka 2022., solemniziran 23. svibnja 2022. pod brojem OV-2607/2022, Aneks br. 3 Ugovora o zakupu od 30. prosinca 2022., solemniziran 2. veljače 2023. pod brojem OV-436/2023;**
- 2. Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 30. travnja 2011., solemniziran 17. lipnja 2011. pod brojem OV-8120/2011, Aneks br. 1 Ugovora o zakupu od 15. travnja 2015., solemniziran 27. travnja 2015. pod brojem OV-4071/2015, Aneks br. 2 Ugovora o zakupu od 5. svibnja 2020., solemniziran 5. svibnja 2020. pod brojem OV-3666/2020 i 24. lipnja 2020. pod brojem OV-4161/2020, Aneks br. 3 Ugovora o zakupu od 2. ožujka 2022., solemniziran 17. ožujka 2022. pod brojem OV-1313/2022.**

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava: **-/-**

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo: **-/-**

Iznos tražbine: **-/- (kn)**

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: -/-

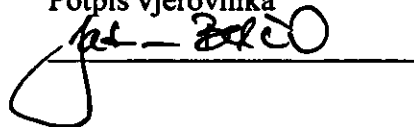
Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo: -/-

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

Mjesto i datum

Zagreb, 16. kolovoza 2023.

Potpis vjerovnika



**DIVJAK, TOPIĆ,
BAHTIJAREVIĆ & KRKA**
odvjetničko društvo d.o.o.
Ivana Lučića 2A/18, Zagreb

Odvjetnica
JASNA BELČIĆ

BESTANDVERTRAG UGOVOR O ZAKUPU

CITY
CENTER

Zagreb – Žitnjak

Bestandnehmerin / Zakupnik:
Studio Moderna - TV Prodaja d.o.o.

A055 Dormeo

UGOVOR O ZAKUPU

Dio A

A0. Sastavni dijelovi Ugovora: -----
Ovaj Ugovor o zakupu se sastoji od
sljedećih dijelova: -----
Dio A: Preambula -----
Dio B: Bitne pojedinačne odredbe -----
Dio C: Opći uvjeti -----

A1. Ugovorne strane: -----
A1.1 Manta d.o.o., OIB:
44426143198, 10000 Zagreb,
Jankomir 33, Hrvatska; -----
U nastavku kratko: „Zakupodavac“; -----

A1.2 Studio Moderna - TV Prodaja
d.o.o., Stefanovecka cesta 10,
10040 Zagreb, OIB 97587358297; --
u nastavku kratko „Zakupnik“; -----

A2. Preambula: -----
A2.1 Manta d.o.o. je isključivi vlasnik
zemljišta oznake zem. 3082, sa
75.465 m², k.o. Resnik, upisanog u
zemljišne knjige kao zč.b. 1796,
zku. 298, k.o. Resnik sa površinom
od 75.465m² (uz mogućnost
promjene oznake zemljišta nakon
provedbe parcelacijskog plana), u
Zagrebu i na navedenom zemljištu
gradit će trgovački centar koji će otvoriti
s nazivom „City Center one“ Zagreb-
Istok (u nastavku kratko: „TC“)
sukladno priloženim planovima -----

A2.2 -----

BESTANDVERTRAG

Teil A

A0. Vertragsbestandteile: -----
Dieser Bestandvertrag besteht aus
folgenden Teilen: -----
Teil A: Präambel -----
Teil B: ----- Wesentliche
Einzelregelungen -----
Teil C: Allgemeine Bedingungen -----
A1. Vertragsschließende Teile: -----
A1.1 Manta d.o.o., persönliche
Identifikationsnummer 44426143198,
10000 Zagreb, Jankomir 33,
Kroatien; -----
im Folgenden kurz „Bestandgeberin“
genannt; -----
A1.2 Studio Moderna - TV Prodaja
d.o.o., Stefanovecka cesta 10,
10040 Zagreb, , persönlicher
Identifikationsnummer:
97587358297; -----
im Folgenden kurz
„Bestandnehmerin“ genannt; -----
A2. Präambel: -----
A2.1 Die Manta d.o.o. ist alleiniger
Eigentümer des Grundstücks Nr
3082, mit 75.465 m², KG Resnik,
eingetragen im Grundbuch als Nr.
1796 EZ 298, KG Resnik (wobei die
Bezeichnung des Grundstückes
infolge der Durchführung des
Teilungsplans noch geändert werden
kann), in Zagreb und errichtet darauf
ein Einkaufszentrum, das unter dem
Namen „City Center one“ Zagreb-Ost
eröffnet wird (nachfolgend kurz
„EKZ“ genannt) lt. beiliegenden
Plänen. -----
A2.2 Im Folgenden werden für die

A2.2 U nastavku se za sudionike koriste sljedeće kratice:-----
Zakupodavac; za Manta d.o.o. -
Zakupnik za zakupnika: vidi opis u
 A1.2-----

 A2.3 Zakupodavac daje zakupnicima u zakup površine u TC radi obavljanja trgovine na malo i vođenja uslužnih djelatnosti.-----

 A2.4 Cilj TC je aglomeracijom različitih trgovina na malo, uslužnih djelatnosti, restorana i cafe barova sukladno usklađenoj mješavini branši i vrsta poslovanja iscrpiti tržišni potencijal i optimalno opskrbljivati stanovništvo.-----
 Zakupodavac je načelno zadužen za oblikovanje kao i eventualne promjene mješavine različitih gospodarskih grana i vrsta obrta, međutim, Zakupodavac ne preuzima odgovornost za uspjeh tih nastojanja. Zakupnik ne može iz ove točke izvoditi nikakve zahtjeve.-----
 U okviru ove mješavine različitih gospodarskih grana i vrsta poslovanja doći će i do toga da će u TC postojati trgovine iste gospodarske grane odnosno jednake vrste poslovanja-----

 A2.5 Postići visoku atraktivnost svakog pojedinog zakupnika u TC jest stoga, u interesu svih sudionika, bitan princip njihovog ponašanja kao

A2.3

A2.4

A2.5

Beteiligten nachstehende Kurzbezeichnungen verwendet:-----
Bestandgeberin; für die Manta d.o.o.-----
Bestandnehmerin für Bestandnehmerin: siehe Bezeichnung in A1.2-----
 A2.3 Die Bestandgeberin gibt im EKZ Flächen für Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Cafes an Bestandnehmer in Bestand.-----
 A2.4 Die Zielsetzung des EKZ ist es, durch Agglomeration diverser Einzelhandelsunternehmen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben nach einem abgestimmten Branchen- und Betriebstypenmix das vorhandene Marktpotential auszuschöpfen und die Bevölkerung optimal zu versorgen.-----
 Die Gestaltung sowie etwaige Änderungen des Branchen- und Betriebstypenmix steht grundsätzlich der Bestandgeberin zu, es kann jedoch eine Verantwortung für den Erfolg dieser Bemühungen nicht übernommen werden. Die Bestandnehmerin kann aus diesem Punkt keinen Anspruch ableiten.-----
 Im Rahmen dieses Branchen- und Betriebstypenmix wird es auch dazu kommen, dass Unternehmen der gleichen Branche bzw. der gleichen Betriebstypen im EKZ betrieben werden.-----
 A2.5 Die Erzielung einer hohen Attraktivität jedes einzelnen Bestandnehmers im EKZ stellt im Interesse aller Beteiligten ein wesentliches Prinzip für sein kaufmännisches Verhalten dar. Die

trgovaca. Atraktivnost TC želi se postići, s jedne strane, prisutnošću posebno odabranih zakupnika koji se međusobno nadopunjuju i djelomično konkuriraju, a s druge strane, ograničavanjem konkurencije, nadalje bogatom i kvalitetnom ponudom robe tijekom zajedničkog radnog vremena dogovorenog sukladno kućnom redu iz C24.8.1.-----
 Ispod prosječne usluge kao i nestručno vođenje pojedine trgovine koje nije u skladu s gospodarskom granom te trgovine štete svim sudionicima TC te kao takve predstavljaju postupanje suprotno zajednici.-----

 A2.6 Ugovorne strane su suglasne da se ovim sporazumom treba osigurati besprijekorno funkcioniranje i optimalni nastup na tržištu te jedinstvena reklama TC.-----

 A2.7 Sve odluke u slučaju razilaženja u mišljenju prilikom tumačenja ovog Ugovora kao i svih ostalih sporazuma i ugovora koji se odnose na TC, trebaju uzeti u obzir ovu preambulu.-----

 A2.8 Utvrđuje se da se predmet zakupa predaje u stanju „visokog roh-bau“ u skladu s priloženim opisom gradnje i opremanja (Prilog 3).-----
 Zakupnik je dužan o vlastitom trošku izvesti završno uređenje sukladno smjernicama iz Priručnika za zakupnine, pravovremeno na način

Attraktivität des gesamten EKZ wird unter anderem einerseits durch Beteiligung ergänzender und teilweise konkurrierender besonders ausgewählter Bestandnehmer, andererseits durch Konkurrenzverbote, ferner durch reichhaltige und hochwertige Warenangebote während der gemäß Teil C24.8.1 in der Hausordnung vereinbarten gemeinsamen Geschäftszeiten angestrebt.-----
 Unterdurchschnittliche Leistungen sowie nicht fachgerechte und branchengerechte Führung eines einzelnen Betriebes schaden allen Beteiligten des EKZ und stellen ein gemeinschaftswidriges Verhalten dar.-----
 A2.6 Die Vertragsteile kommen überein, dass durch diese Vereinbarung ein möglichst störungsfreies Funktionieren und ein optimaler Marktauftritt sowie eine einheitliche Werbung des gesamten EKZ gewährleistet sein soll.-----
 A2.7 Alle Entscheidungen über Meinungsverschiedenheiten bei der Auslegung dieses Vertrages sowie aller sonstigen, das EKZ betreffenden Vereinbarungen und Verträge haben die Zielsetzung, diese Präambel zu berücksichtigen. - Festgehalten wird, dass das Bestandsobjekt im „Edelrohbau“ gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage 3) zu übergeben ist.-----
 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, auf eigene Kosten die Endausstattung entsprechend den Richtlinien des Mieterhandbuchs dergestalt rechtzeitig vorzunehmen,

da se može održati zajednički termin otvaranja.-----

Zakupodavac je dužan ishoditi sve dozvole koje su vezane za samu zgradu. U ispunjenju ove obveze Zakupodavac je ishodio već ove dozvole:-----

Lokacijska dozvola, klasa: UP/I-350-05/09-01/1024, urbroj: 251-13-21/103-09-23 od 15.12.2009 -----

potvrda glavnog projekta klasa: 361-03/2010-001/331, urbroj.: 251-13-22/107-2010-12, od 03.11.2010 -----

U pogledu obveza Zakupnika vezanih za ishođenje dozvola upućuje se na točku C10.6 i C13.2.---

A2.9 Zakupodavac će staviti na raspolaganje posebna parkirna mjesta za radnike Zakupnika, ukoliko su raspoloživi. Zakup ovih parkirnih mjesta ugovara se posebnim ugovorom i nije predmet ovog Ugovora.-----

A2.10 Ugovorne strane su suglasne da će TC biti pod jedinstvenim vodstvom Zakupodavca, da će imati atraktivnu cjelokupnu ponudu odnosno da će zajedničkom reklamom odgovarajući jedinstveno nastupati prema van. -----

A2.11 Utvrđuje se da je Manta d.o.o.

dass der gemeinsame Eröffnungstermin eingehalten werden kann.-----

Die Bestandgeberin ist verpflichtet, sämtliche Bewilligungen, die mit dem Gebäude selbst zusammen hängen, zu erwirken. In Erfüllung dieser Verpflichtung wurden insbesondere bereits folgende Bewilligungen eingeholt:-----

Lokationsgenehmigung, Klasse: UP/I-350-05/09-01/1024, Reg.-Nr. 251-13-21/103-09-23 vom 15.12.2009 -----

Bestätigung des Hauptprojektes Klasse: 361-03/2010-001/331, Reg.-Nr.: 251-13-22/107-2010-12, vom 03.11.2010 -----

Hinsichtlich der die Bestandnehmerin treffenden Verpflichtungen zur Einholung von Bewilligungen wird auf Punkt C10.6 und C13.2 verwiesen.-----

A2.9 Die Bestandgeberin wird für die Mitarbeiter der Bestandnehmerin sofern verfügbar eigene Mitarbeiterparkplätze zur Verfügung stellen. Die Bestandnahme dieser Mitarbeiterparkplätze ist in einem gesonderten Vertrag zu vereinbaren und ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.-----

A2.10 Die Parteien sind darüber einig, dass das EKZ unter einheitlicher Führung der Bestandgeberin stehen wird, insgesamt ein attraktives Gesamtangebot anbieten wird bzw. durch eine Gemeinschaftswerbung entsprechend nach außen einheitlich auftreten wird.-----

A2.11 Festgehalten wird, dass die Manta d.o.o. Rechte an der Bezeichnung für das EKZ in Form einer

steakao prava korišćenja za opia TC u obliku verbalnog i figurativnog žiga.-----

Zakupodavac je ovlašten koristiti ovaj logotip (ili više njih).-----

Zakupnik se ovime obvezuje kod reklamiranja vezanog za sam TC po mogućnosti koristiti logotip koji koristi Zakupodavac i takve reklame u kojima se koristi logotip prethodno dati Zakupodavcu na odobrenje. Zakupodavac i nositelj žiga suglasni su da se za vrijeme trajanja odnosa zakupa koristi žig bez naknade. -----

A2.12 Predmetna uređenja ugovorena su u trenutku kada projektiranje objekta TC još nije u potpunosti završeno. Izvan tog okvira može kod daljnjeg davanja u zakup poslovnih prostora kao i u okviru postupka pribavljanja dozvola doći do potrebe za izmjenama. Neovisno o tome Zakupnik ostaje vezan svojom ponudom za sklopanje Ugovora odnosno Zakupnik ne može raskinuti ovaj Ugovor nakon što isti potpiše Zakupodavac.-----

A3 Pravo na raskid -----

A3.1 Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ako:-----

o do 31.12.2013 (slovima: tridesetprvog prosinca dvjestsuće trinaest godine) 75 % (sedamdesetpet posto) površina TC ne bude zakupljeno ili -----

Wortbildmarke erworben hat.-----

Die Bestandgeberin ist berechtigt, dieses Logo (oder mehrere) zu nutzen.-----

Die Bestandnehmerin wird hiermit verpflichtet, bei standortbezogener Werbung das von der Bestandgeberin verwendete Logo soweit als möglich zu verwenden und diese Werbemaßnahmen in denen das Logo verwendet wird, von der Bestandgeberin freigeben zu lassen. Die Bestandgeberin und Markeninhaberin ist auf die Dauer dieses Bestandverhältnisses mit dieser unentgeltlichen Nutzung der Marke einverstanden.-----

A2.12 Die gegenständlichen Regelungen werden zu einem Zeitpunkt getroffen, in dem die Planung für die Neubaumaßnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen ist. Darüber hinaus können sich bei der weiteren Vermietung des Objektes als auch im Rahmen der behördlichen Genehmigungsverfahren noch Änderungen ergeben. Dessen ungeachtet bleibt die Bestandnehmerin an ihr Vertragsangebot gebunden bzw. kann sie nach Gegenzeichnung des Vertrages durch die Bestandgeberin nicht vom Vertrag zurücktreten.-----

A3 Rücktrittsrecht -----

A3.1 Die Bestandgeberin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn:-----

o bis 31.12.2013 (in Worten einunddreißigsten Dezember zweitausenddreizehn) nicht 75 % (fünfundsechzig Prozent) der Flächen des EKZ vermietet wurden oder -----

	_____ o ako Izgradnja TC ne bude realizirana najkasnije do 31.3.2013 (tridesetprvog trećeg dvijetisuće trinaest godine). _____	
A3.2	Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj Ugovor, ako: _____ o primopredaja predmeta zakupa u ugovorenom stanju ne bude izvršena najkasnije do 31.3.2013 (tridesetprvog trećeg dvijetisuće trinaest godine), ili _____ o konačna površina predmeta zakupa odstupa od ugovorene površine za više od 5% (pet posto), a Zakupnik i Zakupodavac nisu postigli dogovor u skladu s točkom C1.2.3. _____	A3.2 Die Bestandnehmerin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn: _____ o die Übergabe des Bestandobjektes im bedungenen Zustand nicht bis spätestens 31.3.2013 (einunddreißigsten März zweitausenddreizehn) erfolgt, oder _____ o die hergestellte Fläche von der bedungenen Fläche um mehr als 5 % (fünf Prozent) abweicht und die Parteien treffen keine Vereinbarung gemäß C1.2.3. _____
A3.3	Zakupodavac i Zakupnik nemaju u slučaju raskida Ugovora iz razloga iz točke A3 nikakvih međusobnih potraživanja, izuzev potraživanja Zakupnika za pripreme preuzimanja Predmeta zakupa u posjed, za uređenje i troškova plaćenih po osnovi zakupa (zakupnina i drugi troškovi), te se zahtjevi takve vrste ovime izričito isključuju. _____	A3.3 Die Bestandgeberin und die Bestandnehmerin haben im Falle eines Rücktritts keine wie immer gearteten Ansprüche und diese werden hiermit einvernehmlich ausgeschlossen, mit Ausnahme der Forderung der Bestandnehmerin auf Vorbereitung der Übernahme des Bestandobjektes und Ausbau sowie der geleisteten Kosten aufgrund des Bestandsverhältnisses (Bestandzins und sonstige Kosten). _____

UGOVOR O ZAKUPU

Dio B

B1.	Predmet zakupa: _____
B1.1	Predmet zakupa se sastoji od poslovnog prostora _____ Oznake prodajnog prostora _____ A055 _____ u skladu s priloženim planovima i ostalom dokumentacijom te građevinskim opisom i opisom opremanja, sve navedeno u Točki C27. (Prilozi 1 do 3). _____ (u nastavku zajedno kratko „Predmet zakupa“) _____ Površina A055: 443,80 m² sukladno Prilogu 2 _____
B1.2	Zakupnik ima pravo odvojiti predmet zakupa na 2 dijela i napraviti 2 ulaza u predmet zakupa kako bi osigurao zadovoljavajuće pozicioniranje vlastitih robnih marki (brendova). _____
B2.	Zakupnina: _____
B2.1	Zakupnina za Predmet zakupa sukladno B1.1 sastoji se kako slijedi: _____ Zakupnina po prometu/minimalna zakupnina: _____ Razmjerna zakupnina za mal; _____ Sporadni troškovi; _____ Doprinos troškovima reklame _____ Odgovarajući porez na dodanu vrijednost _____
B2.2	Zakupnina po prometu/Minimalna zakupnina _____
B2.2.1	Zakupnina po prometu u kunama za predmetni predmet zakupa iznosi 7,5 % (slovima: sedam zarez pet _____

BESTANDVERTRAG

Teil B

B1.	Bestandobjekt: _____
B1.1	Das Bestandobjekt besteht aus der Geschäftsfläche _____ A055 _____ gemäß beiliegenden Plänen und weiteren Unterlagen, wie Bau- und Ausstattungsbeschreibung, alle zitiert unter C27. (Beilagen 1 bis 3). _____ (zusammen im Folgenden kurz „Bestandobjekt“ genannt) _____ Fläche A055: 443,80 m² gemäß Beilage 2 _____
B1.2	Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt in zwei Teilflächen mit 2 verschiedenen Eingängen abzutheilen, um die richtige Positionierung der verschiedenen Marken zu gewährleisten. _____
B2.	Bestandzins: _____
B2.1	Der Bestandzins für das Bestandobjekt gemäß B1.1 setzt sich wie folgt zusammen: _____ Umsatzbestandzins/Mindestbestandzins; _____ Anteilige Malmiete; _____ Nebenkosten; _____ Werbekostenbeitrag _____ Jeweils darauf entfallende Mehrwertsteuer _____
B2.2	Umsatzbestandzins/Mindestbestandzins: _____
B2.2.1	Der Umsatzbestandzins in HRK für das gegenständliche Bestandobjekt beträgt 7,5 % (in Worten: sieben _____

posto) od godišnjeg neto prometa (vidi točku Ugovora C2.).

B2.2.2 Prema pravilima ovog Ugovora, zakupnina po prometu se plaća ukoliko je ista tijekom godine viša od minimalne zakupnine koja je ugovorena niže u tekstu.

B2.2.3 Minimalna zakupnina za predmetnu jedinicu zakupa iznosi do 31.12.2013. (tridesetprvog prosinca dvjestsučetinaeste) 165,00 kn (slovima: sto šestdesetpet kuna) mjesečno i po metru kvadratnom poslovnog prostora jedinice zakupa (prilog 2) sukladno ugovornoj Točki B1.1, no najmanje EUR 22,00 (slovima: dvadesetdva eura).

Minimalna zakupnina za predmetnu jedinicu zakupa iznosi od 01.01.2014. (prvog siječnja dvjestsučetinaeste) 187,50 kn (slovima: sto osamdeset sedam zarez pet kuna) mjesečno i po metru kvadratnom zakupljene površine sukladno ugovornoj Točki B1.1, no najmanje EUR 25,00 (slovima: dvadeset pet eura).

B2.3 Razmjerna zakupnina za mali: Površina mali-a, dakle zajedničkih dijelova TC, iznosi prema trenutnom – u vrijeme sklapanja ovog Ugovora – projektu cca. 8.593 m². Od te površine je cca. 1.567 m² rezervirano za Zakupodavca za iznajmljivanje trećim osobama odnosno za vlastite potrebe. Za preostalih 7.026 m² površine mali-a zakupnici plaćaju primjerenu zakupninu.

Komma fünf Prozent) vom jährlichen Nettoumsatz (siehe Vertragspunkt C2.).

B2.2.2 Der Umsatzbestandzins ist nach den Regeln dieses Vertrages sowohl zu bezahlen, als er über das Jahr gesehen höher ist, als der tiefer stehende vereinbarte Mindestbestandzins.

B2.2.3 Der Mindestbestandzins für das gegenständliche Bestandsobjekt beträgt bis 31.12.2013 HRK 165,00 (in Worten: Kuna einhundertfünfundsechzig) pro Monat und Quadratmeter Geschäftsfläche des Bestandsobjektes (Beilage 2) laut Vertragspunkte B1.1, zumindest jedoch EUR 22,- (in Worten: Euro zweiundzwanzig).

Der Mindestbestandzins für das gegenständliche Bestandsobjekt beträgt ab 01.01.2014 HRK 187,50 (in Worten: Kuna hundertsebenundzwanzig Komma fünf) pro Monat und Quadratmeter Geschäftsfläche des Bestandsobjektes (Beilage 2) laut Vertragspunkte B1.1, zumindest jedoch EUR 25,00 (in Worten: Euro fünfundzwanzig).

B2.3 Anteilige Miete: Die Fläche der Mall, also den allgemeinen Flächen des EKZ, beläuft sich nach dem - im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses - vorhandenen Planstand auf ca. 8.593 m², wovon ca. 1.567 m² für die Bestandgeberin zur Drittvermietung bzw. zum Eigenbedarf reserviert sind. Für die verbleibenden 7.026 m² Fläche der Mall, zahlen die Bestandnehmer eine angemessene Miete.

Pro Quadratmeter sind durch die

Svi zakupnici plaćaju po metru kvadratnom ukupno 13,50 kn (slovima: trinaest zarez pet) mjesečno, no ne manje od EUR 1,80 (slovima: jedan zarez osam eura). Podjela ove obveze plaćanja vrši se prema omjeru površine poslovnog prostora Predmeta zakupa (bez skladišne površine) naspram zbroju svih površina poslovnih prostora (bez skladišnih površina). U slučaju promjene površine mala-a ključevi podjele se odgovarajući mijenjaju.

B2.4 Sporedni troškovi: Sporedni troškovi jesu troškovi svih vrsta prema C3. i oni se dijele kako slijedi:

B2.4.1 Izravni troškovi poslovanja (vidi C3.3): Jesu troškovi koji se mogu pripisati Zakupniku izravno vezano za korištenje Predmeta zakupa, pri čemu se izračun može izvršiti kako na temelju mjernih uređaja koje će Zakupodavac postaviti gdje god je to moguće, tako i na temelju stvarnog prouzročenja. Zakupnik je dužan platiti ove izdatke mjesečno u roku 10 (deset) dana od izdavanja računa po računima pružatelja odgovarajućih usluga.

B2.4.2 Opći troškovi poslovanja (vidi C3.4): Jesu izdaci za nekretninu i porezi i javna davanja koji se odnose na zgradu zajedno s uređajima i opremom (npr. parkirne, prometne i

Bestandnehmer insgesamt HRK 13,50 (in Worten: Kuna dreizehn Komma fünf) monatlich zu bezahlen, zumindest jedoch EUR 1,80 (in Worten: Euro eins Komma acht). Die Aufteilung dieser Zahlungspflicht erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsfläche des Bestandsobjektes (ohne Lagerflächen) zur Summe aller Geschäftsflächen aller Bestandsobjekte (ohne Lagerflächen) im Falle einer Veränderung der Mallfläche sind die Aufteilungsschlüssel anlassbezogen entsprechend zu ändern.

B2.4 Nebenkosten: Nebenkosten sind Aufwendungen aller Art gemäß C3. und gliedern sich wie folgt:

B2.4.1 Direkte Betriebskosten (siehe C3.3): sind Aufwendungen, die der Bestandnehmerin direkt aufgrund der Nutzung des Bestandsobjektes zuordenbar sind, wobei sich die Zurechnung sowohl aufgrund von Meßsystemen, die aufzustellen sind wo immer es möglich ist, als auch aus der Sphäre der tatsächlichen Verursachung ergeben kann. Diese Aufwendungen werden der Bestandnehmerin monatlich in Rechnung gestellt und sind innerhalb von 10 (zehn) Tagen nach Rechnungslegung gemäß den Rechnungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen zu bezahlen.

B2.4.2 Allgemeine Betriebskosten (siehe C3.4): sind Aufwendungen für die Liegenschaft sowie die Gebäude samt Einrichtungen und Anlagen (z.B. Park-, Verkehrs-, und

zelene površine), te troškovi poslovanja, servisiranja, očuvanja, održavanja, popravka, čišćenja, upravljanja (management centra) i property i facility management-a.-----
Zakupnik je dužan na ime stavke „opći troškovi poslovanja“ plaćati mjesečnu akontaciju troškova poslovanja u iznosu od 49,00 kn (slovima: Kuna četrdeset-devet) po m² Predmeta zakupa. -----

B2.4.3 Podjela općih troškova poslovanja (u skladu s C3.4) vrši se prema odnosu zakupljene površine predmetnog Predmeta zakupa (uključujući eventualne skladišne površine) naspram zbroju svih zakupljenih površina (uključujući skladišne površine) umanjeno za dijelove velikih zakupnika koji se ne uračunavaju. -----
Pri tome se utvrđuje da je sa zakupnicima velikih površina ugovoreno odnosno može se ugovoriti da njihove površine zakupa nemaju u cijelosti troškovni učinak na opće troškove poslovanja. -----
B2.4.4 Na sjedeće stavke: -----
Odvoz smeća, -----
Teretna dizala -----
ne primjenjuje se ključ utvrđen u točki B2.4.3, već se podjela treba izvršiti prema odnosu korisne površine predmetnog prostora uvećano za skladišne površine prema zbroju svih korisnih površina i skladišnih površina bez velikih zakupnika. -----
Ukoliko tehnički uređaji kao primjerice teretna dizala, jesu dodijeljeni odnosno nalaze se u Predmetu

B2.4.3

B2.4.4

Grünflächen) betreffenden Steuern und öffentliche Abgaben, sowie Kosten des Betriebes, der Wartung, Erhaltung, Instandhaltung, Reparatur, Reinigung, Verwaltung (Center Management) und Property- und Facilitymanagement. -----

Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, für die Position „allgemeine Betriebskosten“ ein monatliches Betriebskostenkonto von HRK 49,00 (in Worten: Kuna neunundvierzig) pro m² des Bestandesobjektes zu bezahlen. Die Aufteilung der allgemeinen Betriebskosten (gemäß C3.4) erfolgt nach dem Verhältnis der Mietfläche des gegenständlichen Bestandesobjektes (inklusive etwaiger Lagerflächen) zur Summe aller vermieteten Bestandesobjektflächen (inklusive aller Lagerflächen) abzüglich nicht anrechenbarer Teile von Großmietern. -----
Dabei wird jedoch festgestellt, dass mit Großflächenmietern vereinbart ist bzw. vereinbart werden kann, dass deren Mietflächen nicht zur Gänze für die allgemeinen Betriebskosten „kostenwirksam“ sind. -----

Für folgende Positionen: -----
Müllabfuhr, -----
Lastenaufzüge -----
gilt nicht der oben B2.4.3 festgelegte Schlüssel, sondern ist nach dem Verhältnis der Nutzfläche des gegenständlichen Objektes zuzüglich der Lagerflächen zur Summe aller Nutzflächen und Lagerflächen ohne Großmieter aufzuteilen. -----
Soweit technische Einrichtungen, wie z. B. Lastenaufzüge, ausschließlich einer Bestandnehmerin zugeordnet sind bzw. sich im Bestandesobjekt

zakupa ili ih pretežito koristi isključivo jedan zakupnik dotični zakupnik je dužan snositi sve troškove bilo koje vrste koji nastanu vezano za pogon, održavanje i stavljanje u funkciju takvih uređaja. -----

B2.4.5 Godišnji obračun općih troškova poslovanja mora se izvršiti najkasnije do 30.08. (tridesetog lipnja) sjedeće godine. -----

B2.5 Doprinos troškovima reklame: -----
B2.5.1 Služi pokriću jedinstvenog marketinškog nastupa, marketinškog praćenja TC i provođenja marketinških priredbi unutar i izvan TC u obliku doprinosa troškovima reklame od 11,25 kn (slovima: Kuna jedanaest zarez dvadeset pet) po m² površine poslovnog prostora, mjesečno ali najmanje EUR 1,50 (slovima: jedan zarez pet eura). Ova stavka nije sastavni dio obračuna općih troškova poslovanja. -----
Paušalni doprinos troškovima reklame može se mijenjati temeljem odluke skupštine partnera u skladu s točkom C4.3. ovog Ugovora. -----

B2.5.2 Na ime početnog reklamiranja TC Zakupnik će platiti poseban doprinos troškovima reklame u iznosu koji odgovara 1 (jednoj) mjesečnoj minimalnoj zakupnini najkasnije dva mjeseca prije planiranog otvorenja TC. -----
Ovaj poseban doprinos troškovima reklame služi pokriću troškova koje je Zakupodavac imao u vezi s početnim reklamiranjem TC. Početno

B2.4.5

B2.5

B2.5.1

B2.5.2

befindet oder überwiegend seitens nur einer Bestandnehmerin benutzt werden, sind sämtliche diesbezüglich anfallenden Aufwendungen aller Art für Betrieb, Instandhaltung und Instandsetzung von der Bestandnehmerin zu tragen. -----

Die Jahresabrechnung der allgemeinen Betriebskosten hat bis spätestens 30.08. (dreißigsten Juni) des Folgejahres zu erfolgen. -----

Werbekostenbeitrag: -----
Dient zur Abdeckung eines einheitlichen Werbeauftrages, die marketingmäßige Betreuung des EKZ und zur Durchführung von Marketingveranstaltungen innerhalb und außerhalb des EKZ in Form eines Werbekostenbeitrages von HRK 11,25 (in Worten: Kuna elf Komma fünf und zwanzig) pro m² Geschäftsfäche und Monat zumindest jedoch EUR 1,50 (in Worten: Euro eins Komma fünf). Diese Position ist nicht Bestandteil der Allgemeinen Betriebskostenabrechnung. -----
Der pauschale Werbekostenbeitrag kann sich auf Grund eines Beschlusses der Partnersammlung gemäß Punkt C4.3 dieses Vertrages verändern. -----
Zur Startwerbung des EKZ wird die Bestandnehmerin einen Sonderwerbekostenbeitrag in der Höhe von 1 (einem) monatlichen Mindestbestandszins spätestens zwei Monate vor der geplanten Eröffnung des EKZ bezahlen. -----
Der Sonderwerbekostenbeitrag dient der Kostenerstattung für die von der Bestandgeberin getätigten Aufwendungen hinsichtlich der

reklamiranje centra koje provodi Zakupodavac garantira jedinstven vanjski nastup TC. Također i nastavno, navedeni doprinos troškovima reklame koji dospijeva na plaćanje godinu dana nakon datuma dospijeća prvog doprinosa ima istu gospodarsku svrhu. Zakupodavac je dužan ukupni poseban doprinos troškovima reklame, što uključuje sva sredstva primljena po osnovi tč. B2.5 ovog ugovora, utrošiti za reklamiranje TC. Posebni doprinos troškovima reklame koje je Zakupnik platio ili Zakupodavac još nije iskoristio prenose se bez priboja odnosno odbitaka na račun iznosa koji su plaćivi u idućoj godini koriste se za reklamiranje TC u idućoj godini. Godinu i dvije godine dana nakon dospijeća prvog posebnog doprinosa plaćiv je na isti način sljedeći poseban doprinos troškovima reklame u istom iznosu koji služi financiranju posebnih reklamnih mjera. _____

B2.5.3 Zakupodavac će godišnje do 30.08. (tridesetog lipnja) sljedeće godine izraditi obračun doprinosa troškovima reklame koji su stavljani na raspolaganje uključujući način na koji su isti iskoristili, orijentiran prema trgovačkim načelima te isti staviti na uvid. _____

B2.6 Na sve gore navedene stavke zaračunava se zakonom propisani porez na dodanu vrijednost. _____

Startwerbung des EKZ. Die von der Bestandgeberin durchzuführende Startwerbung garantiert den einheitlichen Außenauftritt des EKZ. Auch der nachfolgend angeführte weitere Sonderwerbekostenbeitrag, der ein Jahr nach diesem Fälligkeitszeitpunkt zur Zahlung fällig ist, verfolgt die gleiche wirtschaftliche Absicht. Die Bestandgeberin ist verpflichtet, den gesamten Sonderwerbekostenbeitrag, was sämtliche Mittel die gemäß diesem Punkt B2.5 empfangen wurden, für die Bewerbung des EKZ zu verwenden. Von der Bestandnehmerin bezahlte, aber von der Bestandgeberin noch nicht verwendete Sonderwerbekostenbeiträge sind ohne Anrechnung bzw. Kürzung auf die im Folgejahr zu bezahlenden Beträge auf das Folgejahr zu übertragen und im Folgejahr für die Bewerbung des EKZ zu verwenden. _____

Ein Jahr und zwei Jahre nach diesem Fälligkeitszeitpunkt ist jeweils ein weiterer Sonderwerbekostenbeitrag in gleicher Höhe, der wiederum der Finanzierung von Sonderwerbemaßnahmen dient, unter sonst gleichen Modalitäten zur Zahlung fällig. _____

B2.5.3 Die Bestandgeberin wird alljährlich bis 30.08. (dreißigsten Juni) des Folgejahres eine nach den kaufmännischen Grundsätzen orientierte Abrechnung der zur Verfügung gestellten Werbekostenbeiträge samt Verwendungswiese erstellen und zur Einsicht auflegen. --

B2.6 Zu sämtlichen oben angeführten Positionen kommt weiters die Umsatzsteuer in der jeweiligen

B2.7 Obveza plaćanja zakupnine u skladu s B2.1 uvećano za porez na dodanu vrijednost započinje s datumom na koji Zakupnik preuzima Predmet zakupa. _____

B3. Svrha zakupa, asortiman: _____
B3.1 Zakupodavac daje Zakupniku u zakup poslovni TOP A055 sukladno Dijelu B1, C1.1 u svrhu vođenja trgovine sa opremom za dom. _____ Zakupnik se obvezuje da će za vrijeme cijelog razdoblja odnosa zakupa održavati potpuni asortiman, koji je uobičajen za prodaju i usluge Studio moderna, slijedećeg (shop) branda: Studio moderna. _____

B3.2 Uvrštavanje drugih grupa proizvoda zahtjeva prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, a posebice onih grupa proizvoda, koje već drži neki drugi zakupnik u TC. _____ Suglasnost Zakupodavca mora se pribaviti i za provedbu „akcija“. _____ Zakupnik je dužan pribaviti suglasnost Zakupodavca, ukoliko želi ponuditi ili prodavati robu pod tvrtkom ili oznakom nekog drugog poduzeća, koje pod tom istom tvrtkom, odnosno oznakom ima vlastitu prodaju te ukoliko se na taj način proširuje asortiman. Prethodno navedene odredbe primjenjuju se i na ovu vrstu distribucije. _____

Za promjenu shop branda i robnih marki potrebna je također pisana suglasnost Zakupodavca. _____

B2.7 Die Zahlungspflicht für den Bestandzins gemäß B2.1 samt Mehrwertsteuer beginnt mit dem Datum der Übernahme des Bestandsobjektes durch die Bestandnehmerin. _____

B3. Bestandszweck, Sortiment: _____
B3.1 Die Bestandgeberin vermietet das im EKZ gelegene Geschäftslokal TOP A055 gemäß Teil B1, C1.1 an die Bestandnehmerin zur Führung eines home equipment-shops. _____ Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, während der gesamten Dauer des Bestandsverhältnisses im Bestandsobjekt ein für die Geschäftstätigkeit der Studio moderna branchenübliches Sortiment unter der Shopmarke Studio moderna zu führen. _____

B3.2 Die Aufnahme anderer Warengruppen in das Sortiment bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin, insbesondere für solche Warengruppen, die bereits von einem anderen Bestandnehmer des EKZ geführt werden. _____

Die Zustimmung der Bestandgeberin ist auch vor der Durchführung von „Aktionen“ einzuholen. _____ Die Bestandnehmerin bedarf der Zustimmung der Bestandgeberin, wenn sie unter Verwendung der Firma oder des Kennzeichens eines anderen Unternehmens, das unter dieser Firma bzw. diesem Kennzeichen Einzelhandel betreibt, Waren anbieten oder vertreiben will, soweit dadurch das Sortiment ausgeweitet werden könnte. Obige Regeln bleiben auch für diese Art des

B4.4 Ovaј Ugovor se sklapa na određeno vrijeme od 10 (deset) godina od

84.4

Die Nutzungsrechte treten mit der Übergabe des Bestandobjektes zur Endadaptierung ein, ebenso die Verpflichtung zur Bezahlung des Bestandzinses gemäß Punkt B2.-----
Der Vertrag wird befristet auf die

B5.2 Ostale odredbe vezane za kauciju
sadržane su u C9.

B5.2

Kaution:-----

Zur Sicherstellung aller Ansprüche der Bestandgeberin aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seiner Beendigung oder auch auf Grund unentlassener Räumung nach Ablauf der gem. B4.4 festgelegten bzw. gem. B4.5 verlängerten Vertragsdauer, einschließlich allfälliger Ansprüche in Folge Vertragsauflösung aus welchem Rechtsgrund auch immer, übergibt die Bestandnehmerin innerhalb von zwei Wochen nach Bindungswirkung dieses Vertrages eine Kaution in Form einer Bankgarantie über den wie folgt zu berechnenden Garantiebetrug: -----

3 x Mindestbestandzins: HRK 246.309,00-----

3 x vereinbartes Akonto für Nebenkosten: HRK 65.238,80 -----

jeweils plus Mehrwertsteuer:

HRK 71.665,95

Gesamt: HRK 383.203,56-----

Die übrigen Bestimmungen hinsichtlich Kaution sind in C9 enthalten.

UGOVOR O ZAKUPU

Dio C

- C1. Predmet zakupa: _____
- C1.1 Zakupodavac daje Zakupniku u zakup, a isti uzima od Zakupodavca u zakup površine sukladno točki B1 u TC. Priloženi planovi i dokumentacija (Prilozi 1 do 3) čine sastavni dio ovog Ugovora. _____
- C1.2 Površine: _____
- C1.2.1 Površine koje su predmet ovog Ugovora označene su u navedenim prilogima narančastom bojom. _____
- C1.2.2 Prethodno navedene površine zakupa prolaze iz površina između spojnog brida glavnog ulaza prema mal-u, unutarnjeg ruba vanjskih zidova zgrade te ostalih graničnih zidova uključujući i sve pregradne zidove, stupove i ugradnje itd. Okna („sahlovi“) naznačena u bijeloj boji u Prilogu /2 se ne obračunavaju. _____
- C1.2.3 Podaci o površinama prije početka gradnje objekta možda nisu točni te stoga može doći do odstupanja u slučaju stvarnih površina. _____ Zakupodavac zadržava pravo provođenja nevažnih izmjena kao i izmjena na temelju zakonskih uvjeta. U slučaju nevažnih odstupanja (do +/- 5 % - pet posto - veličine površine) niti jedna ugovorna strana ne može odbiti predaju

BESTANDVERTRAG

Teil C

- C1. Bestandsobjekt: _____
- C1.1 Die Bestandgeberin gibt an die Bestandnehmerin und diese nimmt von der Bestandgeberin im EKZ die Flächen gemäß B1. in Bestand. Die beiliegenden Pläne und Unterlagen (Beilagen 1 bis 3), bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. _____
- C1.2 Flächen: _____
- C1.2.1 Die vertragsgegenständlichen Flächen sind in den erwähnten Beilagen orange dargestellt. _____
- C1.2.2 Die vorgenannten Bestandsflächen ergeben sich als Flächen zwischen der Portaleußenkante zur Mall hin, der Innenkante von Gebäudeaußenmauern sowie den Achsen der übrigen Begrenzungswände inklusive aller Zwischenwände, Säulen und Einbauten etc.. Die in der Beilage /2 weiß dargestellten Schächte sind nicht mitzuberechnen. _____
- C1.2.3 Die Flächenangaben sind vor Errichtung des Bauwerks möglicherweise ungenau und kann deshalb die tatsächliche Fläche hiervon abweichen. _____ Unwesentliche Änderungen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen behält sich die Bestandgeberin vor. _____ Bei unwesentlichen Abweichungen (bis zu +/- 5% der Flächengröße)

preuzimanja. _____

U slučaju odstupanja većeg od 5% (pet posto), Zakupodavac je dužan na zahtjev Zakupnika poduzeti građevinske mjere kako bi ispravio stanje. Ukoliko Zakupodavac odbije provođenje ispravaka, Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj Ugovor. _____

U slučaju povećanja površine koje premašuje 5 % (pet posto), Zakupnik u svakom slučaju nije dužan plaćati dodatnu zakupninu, a Zakupodavac i Zakupnik će stvarnu površinu Predmeta zakupa utvrditi zapisnikom o primopredaji Predmeta zakupa. Ukoliko Zakupnik ne raskine ovaj Ugovor, Zakupnik se već danas odriče prava na bilo kakva potraživanja naknade štete u svezi s odstupanjem stvarne površine od površine plana u trenutku sklapanja Ugovora, i to neovisno o stupnju odstupanja. _____

- C1.2.4 Nakon kolaudacije / završetka objekta, Zakupodavac je dužan, netom prije primopredaje, utvrditi stvarnu površinu sukladno točki C1.2 te o istoj obavijestiti drugu ugovornu stranu. Ovako utvrđena površina, koju će Zakupnik i Zakupodavac potvrditi u primopredajnom zapisniku, jest temelj za obračunavanje zakupnine, odnosno obračunavanje ostalih pozicija koje ovise o površini. Do utvrđenja eventualnog odstupanja površine od podataka iz B1

kann keiner der Vertragspartner die Übergabe oder Übernahme verweigern. _____

Bei einer Abweichung um mehr als 5 % hat die Bestandgeberin über Verlangen der Bestandnehmerin bauliche Maßnahmen zur Korrektur vorzunehmen, soweit eine Korrektur seitens der Bestandgeberin abgelehnt wird, ist die Bestandnehmerin zum Rücktritt berechtigt. Für eine über 5 % hinausgehende Mehrfläche hat die Bestandnehmerin jedenfalls keinen zusätzlichen Bestandzins zu leisten und die Bestandgeberin und Bestandnehmerin werden die tatsächliche Fläche im Übernahmeprotokoll festhalten. Insofern die Bestandnehmerin diesen Vertrag nicht kündigt, verzichtet sie jedoch bereits heute auf alle wie auch immer gearteten Schadenersatzansprüche im Zusammenhang mit einer Abweichung der tatsächlichen Fläche von der Planfläche zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, dies unabhängig von dem Maß der Abweichung. _____

- C1.2.4 Nach Kollaudierung / Fertigstellung des Bestandsobjektes unmittelbar vor Übergabe ist die tatsächliche Fläche nach Maßgabe C1.2 von der Bestandgeberin festzustellen und dem Vertragspartner bekannt zu geben. Diese im Übernahmeprotokoll festgestellte Fläche ist in der Folge der Bestandzinsberechnung bzw. Berechnung anderer flächenabhängiger Positionen zu Grunde zu legen. Bis zur Feststellung einer etwaigen von den Angaben in

mjerodavna je površina navedena u
doličnoj točki. -----

C1.3 Zakupnik izjavljuje da je Predmet
zakupa specificiran u dostatnoj mjeri
putem planova (Prilog 2) kao i
specifikacije građevine i opreme
zajedno s Priručnikom za zakupnike
(Prilog 3) te stoga po ovoj osnovi ne
može imati potraživanja za naknadu
štete i zahtjeve prema Zakupodavcu.
Prihvataju se izmjene manjeg
opsega, ukoliko su iste tehnički i
organizacijski potrebne -----

C1.4 Predmet zakupa smije se koristiti
samo u zakonski, službeno i
ugovorno dozvoljene svrhe. Zakupnik
je dužan ispuniti o svom trošku
zakonske, službene i tehničke
propise u svezi s vlastitim
poslovanjem te je dužan osloboditi
Zakupodavca svih obveza i troškova
s tim u vezi. Uz to, Zakupnik je
odgovoran za sve štete koje su
prouzročene ostalim zakupnicima ili
Zakupodavcu zbog neispunjavanja ili
nepravovremenog ispunjavanja
obveza Zakupnika. Zakupnik je
dužan na zahtjev Zakupodavca
predložiti odgovarajuće potvrde o
ispitivanju ovlaštenih stručnjaka
(potvrda o električnim instalacijama,
ventilacijsko tehnička ekspertiza, itd.).
Zakupodavac će za ispunjenje
prethodno navedenih obveza odobriti
primjereni rok. Nakon isteka ovakvog
roka, Zakupodavac može poduzeti
potrebne mjere na trošak Zakupnika..

C1.3

C1.4

B1 abweichenden Fläche ist die dort
angegebene Fläche zu Grunde zu
legen. -----

Die Bestandnehmerin erklärt, dass
durch die Pläne (Beilagen 2) sowie
Bau- und Ausstattungsbeschreibung
samt Mieterhandbuch (Beilagen 3)
das Bestandsobjekt hinreichend
spezifiziert ist, und daher aus diesem
Titel gegenüber der Bestandgeberin
keine wie immer gearteten
Schadenersatz- und
Gewährleistungsansprüche geltend
gemacht werden können.
Geringfügige Änderungen, soweit
diese technisch oder organisatorisch
erforderlich sind, werden akzeptiert. --

Das Bestandsobjekt darf nur für
gesetzlich, behördlich und vertraglich
zulässige Zwecke genutzt werden.
Die Bestandnehmerin hat
gesetzliche, behördliche und
technische Vorschriften, die ihren
Betrieb betreffen, auf eigene Kosten
zu erfüllen und die Bestandgeberin
von Auflagen, die gegen sie ergehen
sollten, freizuhalten. Darüber hinaus
haftet die Bestandnehmerin für alle
Schäden, die aus der Nicht- oder
nicht rechtzeitigen Erfüllung
gesetzlicher, behördlicher oder
technischer Vorschriften den übrigen
Bestandnehmern oder der
Bestandgeberin entstehen. Die
Bestandnehmerin hat auf Verlangen
der Bestandgeberin einschlägige
Prüfbescheinigungen anerkannter
Sachverständiger (Elektrobefund,
Küstungstechnische Gutachten etc.)
vorzulegen. Die Bestandgeberin wird
für die Erfüllung vorstehender
Verpflichtungen eine angemessene
Frist setzen. Nach Ablauf dieser Frist

C1.5

Parkirna mjesta za kupce i prometne
površine Zakupodavac će staviti na
raspolaganje bez posebne naknade i
ona nisu predmet ovog Ugovora, pri
čemu se izričito utvrđuje da svako
drugo korištenje osim u prometne
svrhe zahtijeva posebno uređenje. ---
Točan položaj parkirnih mjesta
proizlazi iz priloženih planova, pri
čemu je ugovoren minimalni broj
parkirnih mjesta prema Rješenju za
građenje na cca. 2.200
(dvjetisućedvjesto) parkirnih mjesta.

C1.6

Zakupodavac se obvezuje, u okviru
njegovog ovlaštenja, osigurati prilaz
parkirnim mjestima kao i Predmetu
zakupa te osigurati nesmetanu
dostavu robe. Za radnje trećih osoba
Zakupodavac ne snosi odgovornost. -
Eventualne površine za utovar robe i
manipulaciju koje pripadaju Predmetu
zakupa (ukoliko su u Prilogu 2
prikazane narančastom bojom i
uzimaju se u obzir pri izračunu
površine zakupa) Zakupodavac može
u slučaju potrebe mijenjati iz
organizacijskih razloga. -----
Izvan ove prikazane zone za utovar
ne smije se vršiti utovar robe ili druge
manipulacije. -----

C1.5

kann die Bestandgeberin
erforderliche Maßnahmen auf Kosten
der Bestandnehmerin durchführen
lassen. -----

Die Stellplätze für Kunden und
Verkehrsflächen werden ohne
gesonderes Entgelt von der
Bestandgeberin bereitgestellt und
sind nicht Gegenstand dieses
Vertrages, wobei ausdrücklich
festgehalten wird, dass jede andere
Nutzung als zu Verkehrszwecken
einer Sonderregelung bedarf. -----
Die genaue Lage der KFZ-
Abstellplätze ergibt sich aus den
Planbeilagen, wobei eine
Mindeststellplatzanzahl laut
Baubescheid von ca. 2.200
(zweitausendzweihundert) Abstell-
plätze vereinbart ist. -----

C1.6

Die Bestandgeberin verpflichtet sich
im Rahmen ihrer Befugnis, die
Zufahrt zu den Parkplätzen und den
Zugang zum Bestandsobjekt, sowie
die Sicherung der störungsfreien
Warenlieferung zu gewährleisten. Für
Handlungen dritter Personen wird
keine Haftung übernommen. -----
Allfällige zum Mietobjekt gehörigen
(sofern in der Beilage 2 orange
dargestellt und auch bei der
Berechnung der Mietfläche zu
berücksichtigenden) Lade- und
Manipulationsflächen, können im
Bedarfsfall von der Bestandgeberin
aus organisatorischen Gründen
abgeändert werden. -----
Außerhalb dieser dargestellten
Ladezone dürfen keinerlei Lade- oder
sonstige Manipulationen
vorgenommen werden. -----

C1.7 Die Gestaltung und die Nutzung der
nicht in Bestand gegebenen

C1.7 Zakupodavac zadržava pravo oblikovanja i korištenja prostorija i površina TC koje nisu dane u zakup. - Utvrđuje se da je bez posebnog odobrenja, samo trgovina živežnim namenicama ovlaštena držati kućice s kolicima u dogovorenoj količini. - Ukoliko kućice za kolica zauzimaju površine parkirališta za kupce, iste površine smanjuju broj parkirnih mjesta za kupce. -----

C2. Zakupnina, osiguranje vrijednosti: Zakupnina se sastoji iz dijelova zakupnine koji su navedeni u točki B2.1. Obračun se vrši kako slijedi, ukoliko nije ništa drugo navedeno pod točkom B2. -----

C2.1 Zakupnina po prometu plativa je, ukoliko je ista u godišnjem prosjeku viša od minimalne zakupnine. -----

C2.2 Minimalna zakupnina: Minimalna zakupnina izračunava se sukladno B2.2.3, a ista se izračunava sukladno pretpostavljenoj površini sukladno B1, odnosno kasnije utvrđenoj površini sukladno C1.2. - Minimalna zakupnina koja se plaća u kunama ne smije biti manja od iznosa u eurima navedenog u B2.2.3, pri čemu se preračun valute vrši na temelju tečaja za prodaju deviza banke kod koje se vodi glavni račun Zakupodavca koji je objavljen na dan izdavanja računa (trenutno Raiffeisenbank Austria d.d.). -----

C2.3 Naknadno plaćanje: Obračun zakupnine po prometu u odnosu na minimalnu zakupninu vrši se analogni za skraćenu godinu

Räumlichkeiten und Flächen des EKZ sind der Bestandgeberin vorbehalten. Festgehalten wird, dass ohne gesonderte Genehmigung nur der Lebensmittelmarkt berechtigt ist, Wagenburgen mit handgeführten Einkaufswagen im vereinbarten Umfang zu betreiben. ----- Soweit für diese Wagenburgen Flächen des Kundenparkplatzes in Anspruch genommen werden, verringern diese Flächen die Zahl der Kundenabstellplätze. -----

C2. Bestandzins, Wertsicherung: Der Bestandzins setzt sich aus den in B2.1 angeführten Bestandteilen zusammen. Die Berechnung erfolgt, soweit nicht bereits unter B2. angeführt wie folgt geregelt. -----

C2.1 Der Umsatzbestandzins ist insoweit zu bezahlen, als er im Jahreschnitt höher ist als der Mindestbestandzins. -----

C2.2 Mindestbestandzins: Der Mindestbestandzins ergibt sich gemäß B2.2.3, dies nach Maßgabe der Flächenannahme gemäß B1 bzw. der späteren Flächenfeststellung gemäß C1.2. ----- Der in HRK zu bezahlende Mindestbestandzins hat jedoch zumindest dem oben angeführten Eurobetrag gemäß B2.2.3 zu entsprechen, wobei die Umrechnung mit dem am Tag der Rechnungslegung veröffentlichten Kurs für den Verkauf von Devisen der kontoführenden Bank der Bestandgeberin (derzeit Raiffeisenbank Austria d.d.) erfolgt. -

C2.3 Nachzahlung: Eine Verrechnung Umsatzbestandzins im Verhältnis zum Mindestbestandzins erfolgt

između otvorenja i sljedećeg 31.12. (tridesetprvog prosinca) za razmjerni dio kalendarske godine. ----- Ukoliko se po proteku kalendarske godine na temelju utvrđenja prometa koje provodi Zakupodavac na dan 31.12. (tridesetprvog prosinca) u kunama u skladu s C2.4.8, postavi da zakupnina po prometu u godišnjem prosjeku je iznad godišnje minimalne zakupnine, razlika u iznosu se fakturira do 25.01. (dvadesetpetog siječnja) i plativa je u roku 10 (deset) dana. -----

C2.4 Bilježenje prometa, prijava i knjigovodstvo: -----

C2.4.1 Ukoliko poduzeće Zakupnika u TC predstavlja samostalni porezni subjekt, Zakupnik je dužan dostaviti presliku prijave poreza na dodanu vrijednost, koja se predaje sukladno hrvatskim propisima, u svrhu registriranja osnove za obračunavanje zakupnine po prometu, te je dužan ovu prijavu kao i ostale knjigovodstvene isprave pohraniti za vrijeme zakonski propisanog minimalnog roka. Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu uvid u ove isprave na njegov zahtjev. -----

C2.4.2 Ukoliko su prometi više poslovnih jedinica obrađeni zajedno u prijavi poreza na dodanu vrijednost, Zakupnik je dužan dostaviti podatke na kojima se temelji prijava poreza na dodanu vrijednost za obračunski krug „Poduzeće u TC“ primjenjujući formular kojeg je dostavio Zakupodavac - ukoliko se ista

analog für das Rumpfbjahr zwischen Eröffnung und darauf folgenden 31.12. (einunddreißigsten Dezember) für das anteilige Kalenderjahr. ----- Ergibt sich nach Ablauf eines Kalenderjahres auf Grund der von der Bestandgeberin zum Stichtag 31.12. (einunddreißigsten Dezember) vorzunehmenden Umsatzfeststellung in HRK gemäß C2.4.8, dass der Umsatzbestandzins im Jahreschnitt über dem Jahresmindestbestandzins liegt, so ist der diesbezügliche Differenzbetrag in HRK zum 25.01. (fünfundzwanzigsten Januar) zur Zahlung binnen 7 (sieben) Tagen vorzuschreiben. -----

C2.4 Umsatzaufzeichnung, Meldung und Buchführung: -----

C2.4.1 Für den Fall, dass der Betrieb der Bestandnehmerin im EKZ ein eigenes Steuersubjekt darstellt, ist von der Bestandnehmerin zur Erfassung der Bemessungsgrundlage für den umsatzorientierten Bestandzins die nach der kroatischen Rechtsordnung zu erstattende Umsatzsteuervoranmeldung in Kopie vorzulegen und diese wie auch die sonstigen Buchhaltungsunterlagen auf die gesetzliche Mindestdauer aufzubewahren und der Bestandgeberin über deren Aufforderung Einsicht zu gewähren. -

C2.4.2 Für den Fall, dass Umsätze mehrerer Betriebsstätten mit der Umsatzsteuervoranmeldung gemeinsam erfasst sind, ist die Bestandnehmerin verpflichtet, für den Rechnungskreis „Betrieb im EKZ“ unter Verwendung eines von der Bestandgeberin zur Verfügung zu stellenden Formblattes jene Angaben

predaje isključivo za predmetno poduzeće. -----

C2.4.3 Zakupnik se obvezuje dnevno obuhvatiti sljedeće brojke poslovanja te da će iste dostaviti Zakupodavcu do 15. (petnaestog) narednog mjeseca, ukoliko nije drugačije dogovoreno: -----

C2.4.3.1 Neto prometi: -----
U svrhu ispunjenja obveze bilježenja, Zakupnik je dužan u svom poslovanju primjenjivati sljedeće minimalne preduvjete: -----
registarske kase s kontrolnim trakama, koje iskazuju sve gotovinske poslove odvojeno po danima te iskazuju frekvenciju kupaca; -----
račune ili numerirane blokove računa; bilješke o mogućim obročnim kupovinama, vraćenoj i storniranoj rob; -----
bilješke o vanjskim poslovima; -----

bilješke o vlastitim poslovima, odnosno preuzimanje robe za vlastitu uporabu -----

C2.4.3.2 broj radnika na punom i pola radnog vremena -----

C2.4.3.3 broj kupaca koji plaćaju -----

C2.4.4 Svi poslovi koji su pokrenuti unutar TC smatraju se sastavnim dijelom prometa, čak i ako je realizacija uslijedila izvan TC ili preko trećih osoba (vanjski poslovi). -----
Zakupnik je suglasan da se ovi podaci uvrste u informatičku obradu

zu machen, die einer Umsatzsteuervoranmeldung – sollte sie ausschließlich für den gegenständlichen Betrieb abzugeben sein – zu Grunde zu legen wären. ---

C2.4.3 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich der Bestandgeberin, folgende Betriebsziffern täglich zu erfassen und der Bestandgeberin, sofern nicht eine andere Vereinbarung getroffen wird, jeweils bis zum 15. (fünfzehnten) des Folgemonates für den gesamten Vormonat gesammelt zu übermitteln; -----

C2.4.3.1 Nettoumsätze: -----
Die Bestandnehmerin hat in ihrem Betrieb zur Erfüllung der Aufzeichnungspflicht als Mindestvoraussetzung zu verwenden: -----
Registrierkassen mit Kontrollstreifen, die sämtliche Bargeschäfte, getrennt nach Tagen, und die Kundenfrequenz ausweisen; -----
Kassabücher oder nummerierte Rechnungsböcke; -----
Aufzeichnungen über allfällige Ratenkäufe, Retourwaren und Storn; Aufzeichnungen über Außengeschäfte; -----
Aufzeichnungen über Elgengeschäfte bzw. Entnahmen von Waren für Eigenverbrauch. -----

C2.4.3.2 Anzahl der voll- und halbtagsbeschäftigten Personen -----

C2.4.3.3 Anzahl der zahlenden Kunden -----

C2.4.4 Sämtliche innerhalb des EKZ angebotenen Geschäfte gelten als Bestandteil des Umsatzes, auch wenn die Abwicklung außerhalb des EKZ oder über Dritte erfolgen sollte (Außengeschäfte). -----
Die Bestandnehmerin erklärt sich

uz pridržavanje mogućih odredbi o zaštiti podataka sukladno Zakonu o zaštiti osobnih podataka. -----

C2.4.5 Ukoliko klasifikacija prometa iz organizacije specifične za poduzeće Zakupnika prema različitim stopama poreza na dodanu vrijednost nije moguća, Zakupodavac može postići poseban dogovor o načinu utvrđivanja neto prometa. Ukoliko se takav dogovor ne postigne, kao osnova za obračunavanje uzimaju se bruto iznos prometa, umanjeni za odgovarajuću najmanju važeću zakonsku stopu poreza na dodanu vrijednost -----

C2.4.6 Daljnjim se ispravama smatraju posebice sva knjiženja o dnevnim utricima svake vrste, blagajničke knjige, prijave poreza na dodanu vrijednost, pravomoćna rješenja o porezu na dodanu vrijednost i slično. -----

C2.4.7 Ukoliko porezna uprava ne prihvati porezne prijave (poput prijave poreza na dodanu vrijednost) i umjesto njih dođe do procjena, obračun zakupnine po prometu uslijedit će na temelju prometa koji su iskazani u procjenama porezne uprave. -----
Zakupnik je dužan predložiti takvu dokumentaciju. -----

C2.4.8 Zakupodavac obavještava o godišnjem prometu izraženom u

damit einverstanden, dass diese Daten einer EDV-mäßigen Bearbeitung, unter Wahrung etwaiger Datenschutzbestimmungen des Datenschutzgesetzes, zugeführt werden. -----

C2.4.5 Sollte eine Aufschlüsselung des Umsatzes nach unterschiedlichen Mehrwertsteuersätzen aus der unternehmensspezifischen Organisation der Bestandnehmerin nicht möglich sein, ist der Bestandgeberin eine gesonderte Vereinbarung über die Ermittlung der Nettoumsätze zu treffen. Kommt eine solche nicht zu Stande, sind die Bruttoumsätze, vermindert um den jeweils niedrigsten gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuersatz, als Bemessungsgrundlage für die Berechnung heranzuziehen. -----

C2.4.6 Als weitere Unterlagen gelten insbesondere sämtliche bezugnehmenden Buchungen über Tageslosungen jedweder Art, Kassabücher, Umsatzsteuervoranmeldungen, rechtskräftige Umsatzsteuerbescheide und dergleichen mehr. -----

C2.4.7 Wenn die von der Bestandnehmerin vorgelegten Steuererklärungen (z.B. Umsatzsteuervoranmeldungen) von der Finanzbehörde nicht anerkannt und an ihrer Stelle Schätzungen vorgenommen werden, erfolgt die Berechnung des Umsatzbestandszinses anhand der in diesen Bescheiden ausgewiesenen Umsätze. -----
Die Bestandnehmerin ist zur Vorlage solcher Unterlagen verpflichtet. -----

C2.4.8 Die Jahresumsatzbekanntgabe durch die Bestandgeberin hat in HRK zu

	kunama. ----- Zakupnika se mora na primjereni način informirati o utvrđivanju godišnjeg prometa. -----		erfolgen. ----- Die Bestandnehmerin ist in geeigneter Weise über die Feststellung des Jahresumsatzes zu informieren. -----
C2.6	Provizija: -----	C2.5	Überprüfung: -----
C2.5.1	Zakupodavac ima pravo izvršiti reviziju podataka Zakupnika za utvrđivanje prometa putem neovisnog revizora kojeg je Zakupodavac odredio u ovu svrhu. ----- Zakupnik je dužan istom dati na raspolaganje sve isprave koje su važne za reviziju. ----- Ukoliko zatražene isprave nisu u potpunosti isporučene, revizor ima pravo izvršiti procjenu. ----- Revizije se mogu odnositi i na protekla obračunska razdoblja. -----	C2.5.1	Die Bestandgeberin ist berechtigt, die Angaben der Bestandnehmerin zur Umsatzfeststellung durch einen von ihr hierzu bestellten unabhängigen Wirtschaftstreuhänder, überprüfen zu lassen. ----- Die Bestandnehmerin hat diesem alle bezughabenden Unterlagen zur Prüfung zur Verfügung zu stellen. ----- Werden die geforderten Unterlagen nicht vollständig ausgefolgt, ist der Wirtschaftstreuhänder ermächtigt, eine Schätzung vorzunehmen. ----- Die Überprüfungen können sich auch auf vergangene Verrechnungsperioden beziehen. -----
		C2.5.2	Im Falle einer berechtigten Beanstandung bzw. Feststellung eines Fehlbetrages größer als 0,5 % des Monatsumsatzes bei Umrechnung auf Monat, wie auch bei Nichtvorlage ausreichender Unterlagen gehen die mit der Überprüfung im Zusammenhang stehenden Kosten zu Lasten der Bestandnehmerin, ergibt die Überprüfung keine höhere Beanstandung, gehen diese zu Lasten der Bestandgeberin. -----
C2.5.2	U slučaju opravdanog prigovora, odnosno utvrđivanja manjka većeg od 0,5% od mjesečnog prometa pri preračunavanju u mjesec, kao i u slučaju nepredodjenja dostatnih isprava, Zakupnik snosi troškove koji su nastali u svezi s revizijom. Ukoliko revizija ne pokaže nikakve veće nedostatke, troškove iste snosi Zakupodavac -----		
C2.5.3	Moguće dodatne zakupnine izračunate temeljem utvrđenih manjkova imaju se platiti neodloživo nakon propisivanja. -----	C2.5.3	Auf Grund festgestellter Fehlbeträge etwaig errechnete zusätzliche Mietzinsleistungen sind unverzüglich nach Vorschreibung auszugleichen. -----
C2.5.4	Uz manjak koji se utvrdi prethodno uređenom provjerom, Zakupnik je dužan platiti Zakupodavcu penale,	C2.5.4	Neben dem auf Grund der oben geregelten Überprüfung festgestellten Fehlbetrag hat die Bestandnehmerin eine dem

	koji ne podliježu sudačkom umanjenju, u iznosu jednakom manjku, i to odmah nakon njihovog propisivanja. -----		richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegende Penale in gleicher Höhe wie der festgestellte Fehlbetrag an die Bestandgeberin sofort nach deren Vorschreibung zu entrichten. -----
		C2.6	Wertsicherung, Mindestbestandszins etc.: -----
C2.6	Osiguranje vrijednosti, minimalna zakupnina itd.: -----	C2.6.1	Folgende Beträge, welche nach dem gegenständlichen Vertrag zu bezahlen sind, sind nach den tiefer stehenden Regeln wertgesichert: -----
C2.6.1	Sjedeći iznosi, koji se plaćaju sukladno predmetnom Ugovoru, vrijednosno su osigurani (podliježu Indeksaciji) sukladno nizi navedenim pravilima: -----	C2.6.1.1	Mindestbestandszins gemäß B2.2.3 -----
C2.6.1.1	Minimalna zakupnina sukladno B2.2.3 -----	C2.6.1.2	Anteilige Maimiete gemäß B2.3 -----
C2.6.1.2	Razmjerna zakupnina za mali sukladno B2.3 -----	C2.6.1.3	Werbekostenbeitrag sowie die zwei Sonderwerbekostenbeiträge gemäß B2.5 -----
C2.6.1.3	Doprinos za reklamu i dva posebna doprinosa za reklamu sukladno B2.5 -----	C2.6.2	Die Wertsicherung der oben angeführten Positionen C2.6.1.1 bis C2.6.1.3 erfolgt unter Bindung an den kroatischen Verbraucherpreisindex 2005 = 100, welcher vom Statistischen Zentralamt monatlich veröffentlicht wird. -----
C2.6.2	Osiguranje vrijednosti gore navedenih stavki C2.6.1.1 do C2.6.1.3 vrši se uz vezivanje na hrvatski Indeks potrošačkih cijena 2005 = 100, koji mjesečno objavljuje Državni zavod za statistiku. -----	C2.6.2.1	Die Berechnung der Wertsicherung und die daraus resultierende Anpassung erfolgt monatlich, wobei die prozentuelle Veränderung aus dem durch Vergleich des vorvergangenen Monats zum Index des vergangenen Monats herangezogen wird. Dies in der Annahme, dass diese Werte zur Verfügung stehen. Andernfalls werden die letzten verfügbaren Werte herangezogen. Sofern sich im Jänner jeden Jahres aus dem Vergleich der monatlichen Indexierung zu den Jahresindexzahlen eine Differenz ergibt, wird auf die aktuelle Jahresindexzahl (Jänner bis Dezember) angepasst -----
C2.6.2.1	Izračun osiguranja vrijednosti i iz toga proizlazeće usklađenje vrši se na mjesečnoj bazi, pri čemu je mjerodavna postotna promjena koja proizlazi iz usporedbe indeksa iz prethodnog mjeseca prema prošlom mjesecu. Ovo pod pretpostavkom da su ove vrijednosti raspoložive. U suprotnom se uzimaju vrijednosti koje su posljednje raspoložive. Ukoliko se u siječnju svake godine pokaže razlika iz usporedbe mjesečne Indeksacije prema godišnjim brojevima indeksa, uskladiće se na aktualnu godišnju brojku indeksa (siječanj do prosinca). -----		

C2.6.2.2	Polazna osnovica je broj indeksa objavljen 3 mjeseca prije otvorenja TC.	C2.6.2.2	Ausgangsbasis ist die, 3 Monate vor Eröffnung des EKZ veröffentlichte Indexzahl.
C2.6.3	Učinci ovog osiguranja vrijednosti nastupaju sa odgovarajućim promjenama same po sebi, bez da je potrebna posebna odgovarajuća izjava Zakupodavca. Nezaračunavanjem ne dolazi do odricanja od strane Zakupodavca (niti prešutno) od povećanja iznosa u međuvremenu. Propust naknadnih obračuna zakupnine odneso prihvatom i potvrdom plaćanja bez uzimanja u obzir osiguranja vrijednosti na temelju porasta indeksa do kojih je došlo, Zakupodavac se ne odriče svog prava, te je ovlašten zaračunati naknadno povećanja proizšla iz dotičnog porasta indeksa u okviru zakonskog roka zastare.	C2.6.3	Die Wirkungen dieser Wertsicherung treten mit den entsprechenden Änderungen von selbst ein, ohne dass es einer diesbezüglichen Erklärung der Bestandgeberin bedürfte. Durch Nichtverrechnung erfolgt kein Verzicht der Bestandgeberin (auch nicht konkludent) auf zwischenzeitliche Erhöhungsbeträge. Eine Unterlassung von Mietzinserverrechnungen bzw. die Entgegennahme und Quittierung von Zahlungen ohne Berücksichtigung der Wertsicherung aufgrund eingetretener Indexsteigerungen bedeutet keinen Verzicht seitens der Bestandgeberin, welche berechtigt ist Erhöhungen aus der jeweiligen Indexsteigerung im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsfrist nach zu verrechnen.
C2.6.4	Ukoliko se prethodno navedeni indeks više neće objavljivati, primjenjuje se onaj indeks koji slijedi ovom indeksu ili koji mu je najbliži. Ukoliko se takav indeks neće moći utvrditi, kao pomoć se primjenjuje indeks monetarne unije za potrošačke cijene (Monetary Union Index for Consumer Prices (MUICP)) kojeg objavljuje EUROSTAT.	C2.6.4	Für den Fall, dass der oben angeführte Index nicht mehr verlaubar sein sollte, gilt jener Index, der diesem nachfolgt oder diesem am meisten entspricht. Kann ein solcher nicht festgestellt werden, gilt hilfsweise der vom EUROSTAT verlaubte Monetary Union Index for Consumer Prices (MUICP).
C3.	Sporadni troškovi:	C3.	Nebenkosten:
C3.1	Osim zakupnine sukladno B2 i C2 ovog Ugovora Zakupnik snosi sve sporedne troškove.	C3.1	Neben dem Bestandzins laut B2 und C2 dieses Vertrages sind von der Bestandnehmerin alle Nebenkosten zu tragen.
C3.2	Sporadnim troškovima se smatraju sljedeći izdaci:	C3.2	Unter Nebenkosten werden folgende Aufwendungen verstanden:

	Individualni troškovi poslovanja prema B2.4.1		Individualni troškovi poslovanja
	Opći troškovi poslovanja prema B2.4.2		Opći troškovi poslovanja
C3.3	Individualni troškovi poslovanja:		Individualni troškovi poslovanja:
C3.3.1	Izdaci koji se izravno mogu pripisati Zakupniku uslijed njegova korištenja Predmeta zakupa, pri čemu se takvo pripisivanje može izračunati kako na osnovi postavljenih mjernih uređaja tako i na osnovi stvarnog prouzročenja ovih izdataka.		Izdaci koji se izravno mogu pripisati Zakupniku uslijed njegova korištenja Predmeta zakupa, pri čemu se takvo pripisivanje može izračunati kako na osnovi postavljenih mjernih uređaja tako i na osnovi stvarnog prouzročenja ovih izdataka.
C3.3.2	Izdaci kao što su npr. za energiju i vodu, utvrđeni će se, ukoliko je to tehnički i gospodarski razumno izvedivo, na osnovi zasebnih mjernih sustava.		Izdaci kao što su npr. za energiju i vodu, utvrđeni će se, ukoliko je to tehnički i gospodarski razumno izvedivo, na osnovi zasebnih mjernih sustava.
C3.3.3	Ukoliko instaliranje mjernih sustava nije tehnički ili gospodarski razumno izvedivo, kao npr. u pogledu troškova za grijanje, klimu, ventilaciju, podjela ovih troškova uključujući eventualne osnovne pristojbe, vrši se prema međusobnom odnosu dotičnih površina zakupa svakog pojedinog zakupnika. Ova podjela primjenjuje se također i u pogledu onih troškova koji prema uzročnom načelu uzrokuje Zakupnik odnosno njegova površina zakupa. U to spadaju npr. izvanredno prouzrokovani troškovi čišćenja mail-a uslijed pregradnje Predmeta zakupa kao i javnopravne pristojbe, davanja i porezi vezane za Predmet zakupa, ukoliko je to stvarno, organizacijski ili tehnički opravdano.		Ukoliko instaliranje mjernih sustava nije tehnički ili gospodarski razumno izvedivo, kao npr. u pogledu troškova za grijanje, klimu, ventilaciju, podjela ovih troškova uključujući eventualne osnovne pristojbe, vrši se prema međusobnom odnosu dotičnih površina zakupa svakog pojedinog zakupnika. Ova podjela primjenjuje se također i u pogledu onih troškova koji prema uzročnom načelu uzrokuje Zakupnik odnosno njegova površina zakupa. U to spadaju npr. izvanredno prouzrokovani troškovi čišćenja mail-a uslijed pregradnje Predmeta zakupa kao i javnopravne pristojbe, davanja i porezi vezane za Predmet zakupa, ukoliko je to stvarno, organizacijski ili tehnički opravdano.
C3.3.4	Ukoliko iz razloga svrishodnosti radovi koji se, mogu pripisati izravno		Ukoliko iz razloga svrishodnosti

	B2.4.1		Allgemeine Betriebskosten im Sinne B2.4.2
	B2.4.2		Direkte Betriebskosten:
C3.3	Aufwendungen die der Bestandnehmerin direkt aufgrund der Nutzung des Bestandobjektes zuordenbar sind, wobei sich die Zurechnung sowohl aufgrund von Meßsystemen als auch aus der Sphäre der tatsächlichen Verursachung ergeben kann.		Aufwendungen die der Bestandnehmerin direkt aufgrund der Nutzung des Bestandobjektes zuordenbar sind, wobei sich die Zurechnung sowohl aufgrund von Meßsystemen als auch aus der Sphäre der tatsächlichen Verursachung ergeben kann.
C3.3.1	Aufwendungen wie z.B. Energie und Wasser werden, soweit technisch und wirtschaftlich möglich, über eigene Meßsysteme erfasst.		Aufwendungen wie z.B. Energie und Wasser werden, soweit technisch und wirtschaftlich möglich, über eigene Meßsysteme erfasst.
C3.3.2	Soweit die Anbringung von Meßsystemen technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzulässig ist wie z.B. für Kosten der Heizung, Klimatechnik, Lüftung erfolgt die Aufteilung der diesbezüglichen Aufwendungen inklusive allfälliger Grundgebühren nach dem Verhältnis der jeweiligen Bestandflächen der Bestandnehmer zueinander. Diese Aufteilung findet auch Anwendung für jene Kosten, die nach dem Verursacherprinzip von der Bestandnehmerin bzw. der Bestandfläche verursacht wurden. Darunter fallen z.B. außerordentlich verursachte Reinigungskosten der Mail im Zuge eines Umbaus des Bestandobjektes genauso wie öffentlich rechtliche Gebühren, Abgaben und Steuern in Bezug auf die Bestandfläche, soweit dies sachlich, organisatorisch oder technisch gerechtfertigt ist.		Soweit die Anbringung von Meßsystemen technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzulässig ist wie z.B. für Kosten der Heizung, Klimatechnik, Lüftung erfolgt die Aufteilung der diesbezüglichen Aufwendungen inklusive allfälliger Grundgebühren nach dem Verhältnis der jeweiligen Bestandflächen der Bestandnehmer zueinander. Diese Aufteilung findet auch Anwendung für jene Kosten, die nach dem Verursacherprinzip von der Bestandnehmerin bzw. der Bestandfläche verursacht wurden. Darunter fallen z.B. außerordentlich verursachte Reinigungskosten der Mail im Zuge eines Umbaus des Bestandobjektes genauso wie öffentlich rechtliche Gebühren, Abgaben und Steuern in Bezug auf die Bestandfläche, soweit dies sachlich, organisatorisch oder technisch gerechtfertigt ist.
C3.3.3	Soweit aus Gründen der Zweckmäßigkeit der Bestandnehmerin zuzuordnende Arbeiten (z.B. Fensterreinigung bzw.		Soweit aus Gründen der Zweckmäßigkeit der Bestandnehmerin zuzuordnende Arbeiten (z.B. Fensterreinigung bzw.

zakupniku (npr. čišćenje prozora odnosno čišćenje staklenih površina prema mail-u, održavanje sustava hlađenja u unutrašnjosti Predmeta zakupa i sl.) budu zajednički naručeni od strane Zakupodavca izvršiti će se izravni obračun adekvatan takvim izdacima između facility management-a Zakupodavca i Zakupnika.

C3.3.5 Ova vrsta troškova zaračunava se u iznosima koje plaća Zakupodavac uvećano za dodatak na ime obrade uobičajenog u branši. Izdaci vezani za to zaračunavat će se Zakupniku na mjesečnoj bazi odnosno u skladu s obračunskim razdobljima isporučitelja prema Zakupodavcu i platiti su u roku navedenom u B2.4.1.

C3.3.6 Ako Zakupnik unatoč opomeni ne ispunji ove obveze plaćanja, Zakupodavac ima pravo uskratiti Zakupniku pružanje tih usluga (npr. struja, grijanje, klima). Ako Zakupnik unatoč opomeni ne izvrši svoje obveze plaćanja, neovisno o tome da li je Zakupodavac uskratio usluge Zakupniku, to predstavlja razlog za prijevremeni raskid Ugovora u skladu s točkom C18.1.

C3.4 Opći troškovi poslovanja:

C3.4.1 Utvrđuje se da cijeli TC zajedno s pripadajućim zemljišnim površinama i

29

Reinigung der Glasflächen zur Mallfläche, Wartung der Kältsysteme im Bestandobjektinneren etc.) von der Bestandgeberin gemeinsam beauftragt werden, erfolgt eine aufwandsadäquate Direktverrechnung zwischen dem Facility Management der Bestandgeberin und der Bestandnehmerin.

C3.3.5 Die Verrechnung dieser Kostenart erfolgt zu den Selbstkosten der Bestandgeberin zuzüglich eines branchenüblichen Bearbeitungsaufschlages. Die diesbezüglichen Aufwendungen werden der Bestandnehmerin monatlich bzw. nach Maßgabe der Verrechnungszeitpunkte des Lieferanten gegenüber der Bestandgeberin in Rechnung gestellt und innerhalb der in B2.4.1 genannten Frist zu bezahlen.

C3.3.6 Wenn die Bestandnehmerin diesen Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung nicht nachkommt, ist die Bestandgeberin berechtigt, die Zurverfügungstellung dieser Leistungen einzustellen (z.B. Strom, Heizung, Klima). Sofern die Bestandnehmerin ihren Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung nicht nachkommt, unabhängig davon ob die Bestandgeberin Leistungen eingestellt hat oder nicht, stellt dies einen Grund zur vorzeitigen Vertragsauflösung gem. C18.1 dar. –

C3.4 Allgemeine Betriebskosten:

C3.4.1 Festgestellt wird, dass das gesamte EKZ samt den dazugehörigen Grundflächen und Anlagen ein einheitliches Objekt darstellt und

sustavima predstavlja jedinstveni objekt. U ovu cjelinu mogu biti uključena i moguća buduća proširenja.

C3.4.2 Općim troškovima poslovanja smatraju se svi porezi, javna davanja, troškovi pogona, servisiranja, održavanja, popravaka, čišćenja, upravljanja i property management-a koji se odnose na zemljište kao i na objekt uključujući opremu i sustave (poput na primjer parkirnih, prometnih i zelenih površina), koji se ne mogu pripisati izravno Zakupniku.

C3.4.3 Pritom nije važno radi li se o prijelobama, troškovima ili ostalim izdacima.

C3.4.4 Utvrđuje se da je u okviru investicijskog održavanja (vidi C17.) Zakupodavac preuzeo obvezu provođenja radova održavanja u opsegu koji je naveden u prethodnoj točki. Ovo nije u okviru troškova poslovanja mogu se stoga obračunati samo troškovi održavanja (troškovi servisiranja, tekućih popravaka i izmjena potrošnih dijelova), koji nisu izvršeni u obveze navedene u prethodnoj točki. Ovo nije u kojem slučaju ne obuhvaća izdatke, koji postižu vrijednost dotrajaloš s obzirom na preostali tehnički vijek uporabe. Isti se ubrajaju također u obvezu osposobljavanja Zakupodavca.

30

auch etwaige zukünftige Erweiterungen in diese Einheit einbezogen werden.

C3.4.2 Unter allgemeinen Betriebskosten werden sämtliche, die Liegenschaft sowie die Gebäude samt Einrichtungen und Anlagen (z.B. Park-, Verkehrs-, und Grünflächen) betreffenden Steuern und öffentliche Abgaben, sowie Kosten des Betriebes, der Wartung, Erhaltung, Instandhaltung, Reparatur, Reinigung, Betreuung, Verwaltung und Property Management verstanden, sofern sie nicht einer Bestandnehmerin direkt zuordenbar und als direkte Betriebskosten verrechnet werden.

C3.4.3 Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob es sich um Gebühren, Kosten oder sonstige Aufwendungen handelt.

C3.4.4 Festgestellt wird, dass im Rahmen der Erhaltung des Bestandes (siehe C17.) die Bestandgeberin die Verpflichtung übernommen hat, Erhaltungsarbeiten im dort angeführten Umfang durchzuführen. Im Rahmen der Betriebskosten können daher nur Erhaltungsaufwendungen (Wartungsaufwendungen, laufende Reparaturen, Austausch von Verbrauchsteilen) verrechnet werden, die nicht von der dort geschilderten Verpflichtung erfasst sind. Dies trifft keinesfalls Aufwendungen, die den Zeitwert in Anbetracht der restlichen technischen Nutzungsdauer erreichen. Diese zählen jedenfalls zur Instandsetzungspflicht der Bestandgeberin.

C3.4.5 Zu den allgemeinen Betriebskosten zählen insbesondere:

C3.4.6 U opće troškove poslovanja ubrajaju se posebice: -----

C3.4.5.1 svi mogući javni izdaci i porezi, porezi i javni izdaci koji se odnose na zemljište, odnosno objekt u odgovarajućem propisanom iznosu, kao i ostale pristojbe, koje opterećuju objekt, odnosno zemljište, odnosno koji će se u budućnosti uvesti, odnosno propisati od strane mjerodavnih javnih tijela. -----

C3.4.5.2 pristojbe za vodu i kanale -----
 čišćenje dimnjaka -----
 troškovi provjere tehničkih sustava (grijanja, klimatizacije, opreme za zaštitu od požara i slično) kao i s njima povezani troškovi -----
 čišćenje kanala -----
 suzbijanje štetočina -----
 osiguranje prometa -----
 čišćenje snijega -----
 čišćenje ulica -----
 odvoz otpada i sustav za odlaganje smeća, preše za stari papir i otpad -----

C3.4.5.3 Osiguranja: -----
 troškovi primjerenih osiguranja poput osiguranja objekta, odgovornosti za štetu, štete od potresa, požara, oluje, puknuća vodovodnih cijevi (do mjesta predaje Zakupniku, odnosno i za privremeno prazne objekte), štete izazvane strujom i lom stakla. -----

C3.4.5.4 Službeni nalozi: -----
 troškovi za nove mjere ili adaptacije čija se primjena mora izvršiti na -----

C3.4.5.1 Sämtliche allfällige öffentlichen Abgaben und Steuern die Liegenschaft, bzw. die Gebäude betreffenden Steuern und öffentlichen Abgaben in der jeweils vorgeschriebenen Höhe, sowie sonstige Gebühren, die das Objekt bzw. das Grundstück belasten bzw. in Zukunft eingeführt werden bzw. zur Vorschreibung durch die öffentliche Hand gelangen. -----

C3.4.5.2 Wasser- und Kanalgebühren -----
 Rauchfangkehrung -----
 Kosten der Prüfung technischer Anlagen (Heizung, Klimatisierung, Brandschutzeinrichtungen und dergleichen), weiters damit im Zusammenhang stehende Vorhaltekosten -----
 Kanalaräumung -----
 Schädlingsbekämpfung -----
 Verkehrssicherung -----
 Schneeräumung -----
 Straßenreinigung -----
 Müllabfuhr ----- und
 Mülltrennungsanlagen, Altpapier- und Müllpressen -----

C3.4.5.3 Versicherungen: -----
 Kosten ----- angemessener
 Versicherungen ----- wie
 Gebäudeversicherung, Haftpflicht, Erdbeben-, Feuer-, Sturm-, Wasserleitung- (jeweils bis zu den Übergabestellen an Bestandnehmer bzw. auch für vorübergehend leer stehende Objekte), Stromschäden und Glasbruch -----

C3.4.5.4 Behördenaufträge: -----
 Kosten für die Umsetzung auf Grund von gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften vorzunehmenden Neueinführungen ----- oder
 Adaptierungen, die mit dem Besitz -----

DP

temelju zakonskih i službenih naloga, a koje se povezuju s vlasništvom ili poslovanjem, odnosno održavanjem TC. -----

C3.4.5.5 Troškovi potrošnje za temeljnu opskrbu -----
 opći dijelovi: -----
 struja -----
 plin -----
 dovod vode i odvodnja -----
 priprema tople vode -----
 grijanje -----
 hlađenje -----
 prozračivanje i odzračivanje -----
 rasvjeta -----

C3.4.5.6 Uz troškove potrošnje u smislu C3.3 i C3.4.5.5 svi ostali izdaci u svezi s isporukom, nadalje pristojbe, troškovi pogona, posluje, servisiranja, održavanja i osposobljavanja, isplivanje i čišćenje sustava, mogućih zamjenskih sustava, vodova i brojila potrošnje, uključujući i troškove osoblja koji su povezani s istim. -----

C3.4.5.7 Troškovi objekta: -----
 troškovi održavanja, popravaka, servisiranja, pogona, njegovanja i održavanja objekta, zemljišta i opreme, na primjer za zajedničke sustave i opremu, vanjske zidove, vanjske prozore, vanjsku i unutarnju rasvjetu, postavljanje signalizacije, krovova, stubišta i dvorišnog područja, ulaznih sustava, dizala, sustava rampi i za zatvaranje, interfonskih uređaja, prijema, telekomunikacijskih sustava, vatrodojavnih sustava i sustava za -----

oder Betrieb bzw. der Erhaltung des EKZ sich verbinden. -----

C3.4.5.6 Verbrauchskosten ----- für
 Grundversorgung Allgemeinteile: -----
 Strom -----
 Gas -----
 Wasserver- und -entsorgung -----
 Warmwasseraufbereitung -----
 Heizung -----
 Kühlung -----
 Be- und Entlüftung -----
 Beleuchtung -----

C3.4.5.6 Neben den Kosten des Verbrauches im Sinne C3.3 und C3.4.5.5 alle sonst mit der Lieferung im Zusammenhang stehenden Aufwendungen, weiters Gebühren, Kosten des Betriebes, der Bedienung, Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung, Prüfung und Reinigung der Anlagen, allfällige Ersatzanlagen, der Leitungen und Verbrauchszähleinrichtungen inkl. diesbezüglicher Personalkosten. -----

C3.4.5.7 Gebäudekosten: -----
 Kosten ----- für
 Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Betrieb, Pflege und Betreuung des Gebäudes, der Liegenschaft und der Einrichtungen, z. B. für Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, Außenwände, Außenfenster, Außen- und Innenbeleuchtung, Beschilderung, Dächer, Stiegenhäuser und Hofräume, Eingangsanlagen, Lift, Schranken- und Schließanlagen, Gegensprechanlagen, Empfang, Telekommunikationssystem, Feuermelde- ----- und
 Löscheinrichtungen, sonstige -----

DP

gašenja požara, ostalih sigurnosnih sustava, i to u svezi s troškovima provjere ovih sustava, kao i moguće troškove za privremeno raspolaganje, prilazne i izlazne putove, podzemnu garažu, parkirna mjesta, zonu utovara, sustave za zelene površine i vrtove, živice, sigurnosne sustave i sustave za nadziranje, sustave za otvaranje i zatvaranje, itd., uključujući i s time povezane troškove osoblja, te nadalje troškove dekoracija kao npr. božićne rasvjete ili uskršnjih ukrasa kao i postavljanje i puštanje u pogon razglasnog uređaja za glazbenu pratnju. -----

C3.4.5.8 Troškovi održavanja i čišćenja: -----
troškovi održavanja i čišćenja općih dijelova zemljišta i objekta, uključujući i pročelja, prozore, žakuzine, znakove, prometnice, parkirališta, zelene površine, itd., uključujući i troškove osoblja povezane s istim. -----

C3.4.5.9 Nadziranje i zaštita objekta: -----
troškovi primanja, kontrole, nadziranja i zaštite objekta uključujući i troškove osoblja povezane s istim. -----

C3.4.5.10 Troškovi pogona ostale opće opreme: -----
troškovi osoblja za informativni centar
troškovi osoblja za skrb o djeci -----
oprema za skrb o djeci (na leasing) -----

C3.4.5.11 Upravljanje i Property Management: -----
Troškovi gospodarskog, tehničkog i

Sicherheitseinrichtungen, und zwar auch hinsichtlich der Kosten der Prüfung der diesbezüglichen Anlagen, wie auch etwaiger Vorhaltekosten, Zugangs- und Zufahrtswege, Tiefgarage, Parkplätze, Ladezonen, Grün- und Gartenanlagen, Zäune, Sicherheits- und Überwachungssysteme, Öffnungs- und Schließsysteme etc., inklusive diesbezüglicher Personalkosten, weiters Kosten für themenbezogene Dekoration wie beispielsweise Weihnachtsbeleuchtung und Osterschmuck sowie der Errichtung und des Betriebes einer Musikanlage für Unterhaltungsmusik. -----

C3.4.5.8 Pflege- und Reinigungskosten: -----
Die Kosten der Pflege und Reinigung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und des Gebäudes inklusive Fassaden, Fenster und Jalousien, Beschilderungen, Verkehrswege, Parkplätze, Grünanlagen etc., inklusive diesbezüglicher Personalkosten. -----

C3.4.5.9 Bewachung und Objektschutz: -----
Kosten für Empfang, Beaufsichtigung, Bewachung und Objektschutz einschließlich Kosten des hierfür erforderlichen Personals. -----

C3.4.5.10 Kosten des Betriebes von sonstigen Allgemeineinrichtungen: -----
Personalkosten für Infocenter -----
Personalkosten für Kinderbetreuung - Einrichtung Kinderbetreuung (Leasing) -----

C3.4.5.11 Verwaltung und Property Management: -----
Kosten der kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Verwaltung und Organisation sowie

infrastrukturell ugravljanja i organizacije te brige o nekretnosti i zgradil, zakupnicima i poslovanju uključivši troškove osoblja i koordinacije vanjskih pružatelja usluga. -----

C3.4.6 Ako Zakupnik ne koristi opće uređaje, to ga ne oslobađa obveze snosa razmjernih troškova. -----

C3.4.7 Akontacija troškova poslovanja: -----
C3.4.7.1 Zakupodavac ima pravo uskladiivati iznos akontacije naveden u točki B2.4.2 prema mjerilu stvarnih izdataka - ovo u opravdanim slučajevima i u tijeku godine. Načelno se treba težiti tome da akontacija ostane ista tijekom godine, međutim prioritet je pokrivenje izdataka iz akontacija troškova poslovanja. -----

C3.4.7.2 Zakupodavac ima pravo uzeti kredit, u slučaju da se izdaci nastali ulaznim akontacijama redovito ne plaćaju do sljedeće prilagodbe ili obračuna. Svi primjereni izdaci koji su povezani s istim, a posebice kamate, predstavljaju troškove poslovanja te se u okviru obračuna troškova poslovanja dijele sukladno udjelima onih zakupnika koji su uzrokovali potrebu za zaduživanjem. -----

C3.4.8 U slučaju povećanja ili smanjenja

die Betreuung der Liegenschaft samt Gebäude, der Bestandnehmerinnen und des Betriebes einschließlich Personalkosten sowie die Koordination von externen Drittanbietern. -----

C3.4.6 Macht die Bestandnehmerin keinen Gebrauch von Allgemeinanlagen, so befreit sie das nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Kostentragung. -----

C3.4.7 Betriebskostenkonto: -----
C3.4.7.1 Die Bestandgeberin ist berechtigt, den in B2.4.2 festgelegten Kontobetrag nach Maßgabe der tatsächlichen Aufwendungen - dies in begründeten Fällen auch während des Jahres - anzupassen. Grundsätzlich ist anzustreben, dass das Konto während des Jahres gleich bleibt, jedoch vorrangig ist die Deckung der Aufwendungen aus den Betriebskostenkonten. -----

C3.4.7.2 Die Bestandgeberin ist im Falle, dass durch die eingehenden Konten die Aufwendungen bis zur nächsten Anpassung oder Abrechnung nicht regelmäßig gedeckt erscheinen, berechtigt, Kredit in Anspruch zu nehmen. Alle damit im Zusammenhang stehenden angemessenen Aufwendungen, insbesondere die Zinsen, stellen Betriebskosten dar und werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung anteilmäßig auf diejenigen Bestandnehmer, die den Bedarf für Kreditaufnahme verursacht haben, aufgeteilt. -----

C3.4.8 Im Falle einer Vergrößerung oder Verkleinerung einer Bestandsfläche sind die Aufteilungsschlüssel (B2.4.3)

površina zakupa, formula podjele
troškova (B2.4.3) odgovarajuće će se
izmijeniti.

C3.5 Dodjela radova: _____
C3.5.1 Zakupodavac će se služiti trećim osobama u okviru upravljanja i Property Management-a. _____

C3.5.2 Zakupodavac ima također pravo zaposliti primjereno osoblje. Svi a time povezani troškovi jesu sastavni dio općih troškova poslovanja (C3.4). Zakupodavac će poduzeti takve mjere onda ako se može pretpostaviti da se time dugoročno poveća sigurnost poslovanja i da to nije povezano sa značajnim porastom troškova. _____

C4. Doprinos troškovima reklame ----
C4.1 Kao dio zakupnine Zakupnik će
plaćati doprinos troškovima reklame
utvrđen u B2.5. Doprinos troškovima
reklame može se mijenjati temeljem
odluke skupštine partnera sukladno
točki C4.3 ovog Ugovora. -----

C4.2 Iz doprinosa za troškove reklame provodi se promidžba cijelog TC. Zakupodavac se obvezuje trošiti doprinose troškovina reklame isključivo u svrhu promidžbe TC. Višak ili manjak pri godišnjem obračunu prenijeti će se bez priračunavanja odnosno odbijanja na ime doprinosa plativih u sljedećoj godini.

Zakupnik ovime izjavljuje da je izričito suglasan da se koncepcija promidžbe, angažiranje reklamne agencije i skapanje ugovora o

anlassbezogen entsprechend zu ändern.

C3.5 Vergeber-----
C3.5.1 Die Bestandgeberin wird sich im
Rahmen der Verwaltung und des
Property Managements Dritter
bedienen.-----

C3.5.2 Die Bestandgeberin ist auch berechtigt, geeignetes Personal anzustellen. Alle diesbezüglichen Aufwendungen sind Bestandteile der Allgemeinen Betriebskosten (C3.4). - Die Bestandgeberin wird solche Maßnahmen insbesondere dann treffen, wenn angenommen werden kann, dass damit langfristig die Betriebssicherheit erhöht und zumindest keine wesentliche Kostensteigerung damit verbunden ist.

C4. **Werbekostenbeitrag** -----
C4.1 Als Teil des Bestandzinses wird die Bestandnehmerin den in B2.5 vereinbarten Werbekostenbeitrag entrichten. Der Werbekostenbeitrag kann sich auf Grund eines Beschlusses der Partnersversammlung gemäß Punkt C4.3 dieses Vertrages verändern. ---

C4.2 Mit dem Werbekostenbeitrag wird die Werbung von der Bestandgeberin für das gesamte EKZ durchgeführt. Die Bestandgeberin verpflichtet sich die Werbekostenbeiträge ausschließlich zur Bewerbung des EKZ zu verwenden. Ein Guthaben oder Fehlbetrag bei der Jahresabrechnung ist ohne Anrechnung bzw. Kürzung auf die im Folgejahr zu bezahlenden Beträge auf das Folgejahr zu übertragen. -----
Die Bestandnehmerin erklärt sich unwiderruflich damit einverstanden.

promidžbi i drugih ugovora određuje
isključivo od strane Zakupodavca.
Zakupnik se odriče bilo kojih
mogućnosti prigovora. _____
Zbroj svih zakupnika predstavlja
promidžbenu zajednicu. Promidžbena
zajednica ima skupštinu partnera koja
djeluje kao organ koji donosi odluke.

C4.3 **Skupština partnera:** -----
C4.3.1 **Sazivanje i članovi:** -----
Jednom godišnje Zakupodavac će sazivati skupštinu partnera. Članovi skupštine partnera jesu svi članovi promidžbene zajednice, dakle svi zakupnici i Zakupodavac. Na skupštini partnera Zakupodavac će izvješćivati o aktivnostima u protekloj i predstojećoj promidžbenoj godini i donositi odgovarajuće odluke. Izvanredne skupštine partnera mogu se sazivati na zahtjev Zakupodavca ili 2/3 (dvije trećine) članova promidžbene zajednice. -----
Poziv na skupštinu partnera dostavlja se u pisanom obliku na poslovnu adresu svih Partnera u TC pri čemu dostava mora biti izvršena najkasnije osam dana prije skupštine uz navođenje točaka rasprave i mjesta održavanja skupštine. -----

dass die Konzeption der Werbung, die Befragung der Werbeagentur und der Abschluss von Werbe- und sonstigen Verträgen ausschließlich von der Bestandgeberin bestimmt wird und sich die Bestandnehmerin jeder Einspruchsmöglichkeit enthält. Die Summe aller Bestandnehmerinnen bildet die Werbegemeinschaft. Die Werbegemeinschaft hat als beschließendes Organ die Partnerversammlung.

C4.3
C4.3.1

Partnerversammlung: -----
Einberufung und Mitglieder: -----
Einmal jährlich wird die
Bestandgeberin eine
Partnerversammlung einberufen.
Mitglieder der Partnerversammlung
sind alle Werbegemeinschafts-
mitglieder, also alle
Bestandnehmerinnen und die
Bestandgeberin. In der
Partnerversammlung wird die
Bestandgeberin über die Aktivitäten
des abgelaufenen und des
bevorstehenden Werbejahres
berichten und die entsprechenden
Beschlüsse fassen. Außerordentliche
Partnerversammlungen können nach
Aufforderung durch die
Bestandgeberin oder von 2/3 der
Werbegemeinschaftmitglieder
einberufen werden. -----
Die Einberufung der
Partnerversammlungen hat schriftlich
mit der Übersendung der
Tagesordnung sowie der
Bekanntgabe des
Versammlungsortes und der
Veranstaltungszeit an die
Geschäftsadresse aller Partner im
EKZ zu erfolgen, wobei die

C4.3.2 Skupština partnera može donositi odluke kad je prisutno najmanje 50 (pedeset) posto glasova. —
Svaki partner dobiva po jedan glas po započetih 100 m² njegove zakupljene jedinice u skladu s površinom na kojoj se temelji doprinos troškovima reklame iz točke B.2.5. —
Pravo glasa pretpostavlja sudjelovanje u promidžbenoj zajednici plaćanjem doprinosa troškovima reklame, kao i stvarno plaćanje tih doprinosa. O pravu glasa u svakom slučaju odlučuje Zakupodavac. —
Prilikom glasanja odlučuje jednostavna većina danih glasova. U slučaju da na početku skupštine nije prisutno 50 % (pedeset posto) glasova, skupština partnera može donositi odluke nakon 15 (petnaesto) minutnog čekanja, neovisno o broju Partnera koji su došli odnosno o glasovima koje oni imaju. —

C4.3.3 Zadatci: —
Zadatci skupštine partnera su: —
→ donositi odluke o povećanju doprinosa troškovima reklame koje prelaze usklađivanje prema indeksu kao i posebnog proračuna za reklamu (dodatno uz doprinose za posebne troškove promidžbe ugovorene u ovom Ugovoru), odnosno utvrditi doprinos troškovima reklame koji se razlikuje od prvobitnih relacija tog doprinosa. —
→ odobrenje koncepta

C4.3.2

Zustellung längstens acht Tage vor der Versammlung erfolgen muss. —
Die Partnerversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 50 Prozent Stimmen anwesend sind. —
Jede Bestandnehmerin repräsentiert pro angefangener 100 m² ihres Bestandobjektes nach Maßgabe der dem Werbekostenbeitrag gemäß Punkt B2.5 zu Grunde gelegten Fläche eine Stimme. —

Das Stimmrecht setzt die Beteiligung an der Werbegemeinschaft durch Zahlung von Werbekostenbeiträgen, wie auch die tatsächliche Einrichtung der Werbekostenbeiträge, voraus. Über das Stimmrecht entscheidet in jedem Falle die Bestandgeberin. —
Bei der Abstimmung entscheidet die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Sind zu Beginn der Versammlung nicht 50 % der Stimmen anwesend, so ist die Partnerversammlung nach Zuwarten von 15 Minuten unabhängig von der Zahl der erschienenen Mitglieder der Werbegemeinschaft bzw. diesen zustehenden Stimmen dennoch beschlussfähig. —

C4.3.3

Aufgaben: —
Die Aufgaben der Partnerversammlung sind: —
→ die Beschlussfassung über eine die Indexanpassung überschreitende Erhöhung der Werbekostenbeiträge sowie eines Sonderwerbebudgets (zusätzlich zu den in diesem Vertrag vereinbarten Sonderwerbekostenbeiträgen), bzw. von den ursprünglichen Relationen des Werbekostenbeitrages

promidžbe za predstojeću promidžbenu godinu na temelju koncepta promidžbe koji je razvio Zakupodavac odnosno treće osobe po njegovom nalogu, u okviru utvrdjenih doprinosa za troškove reklame u predstojećoj godini, —

→ donositi odluke o usklađenju naknadnih potraživanja doprinosa troškovima reklame prijenosom naknadnih potraživanja u sljedeći proračun ili određivanjem naknadnog plaćanja —

C4.4

Zakupodavac ili treća osoba koju ovlasti Zakupodavac vodi u interesu kuća i ukupnosti promidžbene zajednice sve poslove vezane za promidžbu (osobito angažiranje reklamnih agencija, organizacija promidžbenih priredbi i slično) i u okviru provedbe ovog uređenja poduzimati će osobito sljedeće mjere: —

C4.4.1

pripremati će za skupštinu partnera načelne prijedloge vezano za promidžbene mjere i planirati proračun te davati izvještaje o provedenim promidžbenim mjerama. —

C4.4.2

sazivat će skupštinu partnera. —

C4.4.3

propisat će, naplaćivat će i obračunavat doprinose troškovima

abweichende Festsetzungen des Werbekostenbeitrages. —
→ die Genehmigung des Werbekonzeptes für das bevorstehende Werbejahr auf der Basis des von der Bestandgeberin bzw. in deren Auftrag von Dritten entwickelten Werbekonzeptes im Rahmen der beschlossenen Werbekostenbeiträge für das Folgejahr, —

→ Fassung von Beschlüssen über den Ausgleich von Werbekostennachforderungen durch Übertrag der Nachforderung in das nächste Budget oder Nachzahlungsregelung —

C4.4

Die Bestandgeberin oder ein von ihr beauftragter Dritter führt im Interesse des Hauses und der Gesamtheit der Werbegemeinschaft sämtliche Werbeangelegenheiten (insbesondere zur Beauftragung von Werbeagenturen, Organisation von Werbeveranstaltungen und dergleichen) durch und wird daher im Vollzug dieser Regelung insbesondere folgende Maßnahmen setzen: —

C4.4.1

Vorbereitung von grundsätzlichen Vorschlägen hinsichtlich Werbemaßnahmen für die Partnerversammlung samt deren Budgetierung samt Berichterstattung auf der Partnerversammlung über im letzten Werbejahr durchgeführte Werbemaßnahmen. —

C4.4.2

Einberufung von Partnerversammlungen. —

C4.4.3

Vorschreibung, Inkasso und

	reklame. -----	Abrechnung der
C4.4.4	upravljač će proračunom i koristiti sredstva stvarnih i naplativih doprinosa troškovima reklame i obračunavat će ih. -----	Werbekostenbeiträge. -----
		C4.4.4 Budgetverwaltung und Mittelverwendung der tatsächlichen und einbringlich gemachten Werbekostenbeiträge samt Abrechnung. -----
C4.4.5	sklapati će ugovore s agencijama ili direktne ugovore za oblikovanje, produkciju i uključanje promidžbenih poruka. -----	C4.4.5 Abschluss von Agentur- oder Direktverträgen zur Gestaltung, Produktion und Schaltung von Werbebotschaften. -----
C4.4.6	organizirat će promidžbene događaje za koje stoji na raspolaganju čitava površina malta i davati za to potrebne naloge. -----	C4.4.6 Organisation von Werbeveranstaltungen, für die die gesamte Malfläche zur Verfügung steht und der dazu notwendigen Beauftragungen. -----
C4.4.7	naručivati će dekoriranje TC (dekoracijske mjere, primjerice za božićnu rasvjetu, samo oblikovanje, a ne troškovi - to su troškovi poslovanja prema C3.4.5.7). -----	C4.4.7 Beauftragung der Dekoration des EKZ (Dekorationsmaßnahmen wie beispielsweise Weihnachtsbeleuchtung, lediglich Gestaltung, nicht jedoch Kosten - diese sind Betriebskosten lt C3.4.5.7). -----
C4.4.8	podmirit će račune za izvršene usluge trećih osoba koje je u gornjem smislu angažirao Zakupodavac. -----	C4.4.8 dem Rechnungsausgleich für erbrachte Leistungen der von der Bestandgeberin in obigem Sinn beauftragten Dritten. -----
C4.4.9	Zakupodavac je ovlašten međufinancirati (odnosno privremeno financirati) dijelove godišnjeg proračuna, ukoliko su u okviru budžeta potrebna sredstva koja se pokrivaju tek plaćanjima doprinosa troškovima reklame u sljedećim mjesecima. -----	C4.4.9 Die Bestandgeberin ist zur Zwischenfinanzierung (bzw. Vorfinanzierung) von Teilen des Jahresbudgets berechtigt, soweit im Rahmen des Budgets Mittel, die erst durch Zahlungen von Werbekostenbeiträgen in den Folgemonaten gedeckt werden, notwendig sind. -----
		C4.5 Insgesamt wird die Bestandgeberin alle werbetechnischen und kaufmännischen Maßnahmen setzen, die im Rahmen dieses Vertrages für die bestmögliche Bewerbung des EKZ und eine solide kaufmännische Gebarung der Werbegemeinschaft
C4.5	Općenito će Zakupodavac provesti sve promidžbeno-tehničke i trgovačke mjere koje su u okviru ovog Ugovora potrebne za najbolju moguću promidžbu TC i solidno	

trgovačko poslovanje promidžbene zajednice. -----

C4.8 Zakupnik daje Zakupodavcu nalog i ovlašćuje ga sa isključivim zastupanjem njegove osobe u okviru zadataka promidžbene zajednice prema vani. -----
Zakupodavac je ovlašten za obranu od postupaka za koje se čini da bi mogli imati negativan učinak na ugled TC, kao i na organizacijski tijek, poduzeti sve pravne korake protiv trećih ili protiv Partnera -----

C5. Plaćanje zakupnine i ostalih troškova: -----

C5.1 Zakupnina i troškovi kao i sve ostale obveze plaćanja koje rezultiraju iz ovog Ugovora i određuju se Zakupniku izraženi su u neto iznosu i plaćaju se Zakupodavcu uvećani za odgovarajući zakonski porez na dodanu vrijednost. -----

C5.2 Zaključni obračuni za zakupninu vrše se u trenutku navedenom u C5.3. Za troškove poslovanja i doprinosa troškovima reklame obračun se vrši svake naredne godine najkasnije do 30.06. (tridesetog šestog). Ukoliko postoji saldo u korist Zakupnika, isti se mora naknaditi Zakupniku najkasnije u roku od 7 (sedam) radnih dana od objave. Saldo na teret Zakupnika mora se platiti Zakupodavcu u roku od 10 (deset) radnih dana od izdavanja računa. -----

C4.6

erforderlich sind. -----

Die Bestandnehmerin beauftragt und bevollmächtigt die Bestandgeberin mit der ausschließlichen Vertretung seiner Person im Rahmen der Aufgaben der Werbegemeinschaft nach außen. -----

Die Bestandgeberin wird ermächtigt, zur Abwehr von Vorgängen, die geeignet erscheinen, das Ansehen des EKZ, sowie alle Organisationsabläufe zu beeinträchtigen, sämtliche rechtlichen Schritte gegen Dritte oder auch gegen Bestandnehmerinnen zu setzen. -----

C5. Zahlung des Bestandzinses und der sonstigen Kosten: -----

C5.1 Der Bestandzins und die Kosten sowie alle anderen aus diesem Vertrage resultierenden, der Bestandnehmerin zur Vorschreibung gelangenden Zahlungen verstehen sich als Nettobeträge und sind zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer an die Bestandgeberin zu entrichten. -----

C5.2 Die Schlussabrechnungen für den Bestandzins erfolgen zu den in C5.3 genannten Zeitpunkten. Für die Betriebskosten und den Werbekostenbeitrag erfolgt die Abrechnung jeweils im Folgejahr spätestens bis zum 30.06. (dreißigsten Juni). Ergibt sich ein Saldo zugunsten der Bestandnehmerin, wird dieser spätestens 7 (sieben) Werktage nach Bekanntgabe an die Bestandnehmerin refundiert; ein Saldo zu Lasten der Bestandnehmerin ist spätestens 10 (zehn) Werktage nach

C5.3 Za sve obveze plaćanja koje proizlaze iz ovog Ugovora rok plaćanja iznosi – ukoliko nije nešto drugo određeno u ovom Ugovoru – općenito 10 (deset) dana od izdavanja računa. Propisani iznos mora se knjižiti posljednjeg dana roka plaćanja bez ikakvih odbitaka i troškova na računima Zakupodavca.

C5.4 U slučaju zakašnjelog plaćanja zakupnine, koja se ima isplatiti sukladno ovom Ugovoru, kao i ostalih troškova koji su povezani s ovim Ugovorom, Zakupodavac ima pravo obračunati odgovarajuće zakonske zatezne kamate, no najmanje 5% (pet posto) godišnje iznad iznosa eskonitne stope Hrvatske narodne banke, kao i troškove opomene (400,00 HRK – četiri stotine kuna po opomeni), kao i sve nastale odvjetničke troškove, bez obzira na prava za naknadu štete koje premašuju te iznose.

C5.5 Ukoliko nisu izričito namijenjeni, djelomična plaćanja zaostatka svih vrsta obračunavaju se na postojeća potraživanja slijedećim redoslijedom: - troškovi naplate - kamate za sporedne troškove svih vrsta - sporedni troškovi svih vrsta - kamate na zaostatke zakupnine - zaostaci zakupnine

C5.6 Zakupodavac ne zaračunava kamate

C5.3 Rechnungslegung an die Bestandgeberin zu bezahlen. ----- Für alle aus diesem Vertrag ergebenden Zahlungsverpflichtungen beträgt die Zahlungsfrist - sofern in diesem Vertrag keine abweichende spezifische Zahlungsfrist geregelt ist - generell 10 Tage ab Rechnungslegung. Der vorgeschriebene Betrag muss am letzten Tag der Zahlungsfrist spesen- und abzugsfrei auf den von der Bestandgeberin bekannt gegebenen Konten gut gebucht sein.

C5.4 Bei verspäteter Zahlung des gemäß dieses Vertrages zu entrichtenden Bestandzinses und aller mit diesem Vertrag zusammenhängenden sonstigen zu zahlenden Beträgen ist die Bestandgeberin berechtigt, die jeweiligen gesetzlichen Verzugszinsen, mindestens jedoch 5% (fünf Prozent) p.a. über dem jeweiligen Notenbankdiskontsatz der kroatischen Nationalbank, sowie die Kosten der Mahnung (HRK 400,00 – vierhundert Kuna pro Mahnung), sowie alle anfallenden Rechtsanwaltsgebühren zu verrechnen, unbeschadet darüber hinausgehender Schadenersatzansprüche.

C5.5 Teilzahlungen auf Rückstände aller Art sind, soweit sie nicht ausdrücklich gewidmet sind, auf die bestehenden Forderungen in folgender Reihenfolge anzurechnen: - Kosten der Einreibung - Zinsen auf Nebenkosten aller Art - Nebenkosten aller Art - Zinsen auf Mietrückstände - Mietrückstände

C5.6 Überzahlungen bzw. Guthaben,

na pretplate, odnosno na saldo, predujmove, itd., kao niti na kauciju.-----

C6. Svrha zakupa, asortiman: ----- C6.1 Zakupnik se obvezuje za vrijeme cijelog trajanja odnosa zakupa u svojem poslovanju nuditi potpuni asortiman koji je uobičajen u konkurentnim, specijaliziranim trgovinama iste branše (sukladno B3), odnosno voditi svoju uslužnu djelatnost kako bi na optimalan način ispunio cilj TC.----- Ukoliko Zakupnik ne nudi stalno ovaj opisan potpuni asortiman, odnosno ne drži odgovarajući asortiman marke(1), Zakupodavac ima pravo u smislu ugovorne točke C 18.1.4 izvanredno otkazati Ugovor. -----

C6.2 Ugovorne strane suglasne su, da Zakupnik za vrijeme trajanja odnosa zakupa nema pravo na zaštitu od konkurencije ili zaštitu asortimana u bilo kojem obliku. -----

Zakupodavac ukazuje na ekskluzivno pravo ugovoreno sa Interspar-om obzirom na trgovinu živim namenicima.-----

C6.3 Zakupodavac nije odgovoran za zastupljenost određenih zakupnika u TC, odnosno za mijenjanje mješavine zakupnika.-----

C7. Obveza poslovanja: ----- C7.1 Zakupnik se obvezuje za vrijeme cijelog trajanja zakupa voditi poslovanje poduzeća koje je definirano u točki B3 i isto održavati te da površine koje su navedene u

Vorauszahlungen, etc. sowie die Kautions sind von der Bestandgeberin nicht zu verzinsen. -----

C6. Bestandszweck, Sortiment: ----- C6.1 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, für die gesamte Dauer des Bestandsverhältnisses in Ihrem Betrieb ein in leistungsfähigen Geschäften mit der entsprechenden Fachrichtung übliches Vollsortiment (gemäß B3) anzubieten bzw. ihren Dienstleistungsbetrieb so zu führen, dass er der Zielsetzung des EKZ optimal entspricht.-----

Bietet die Bestandnehmerin nicht ständig dieses beschriebene Vollsortiment an, bzw. führt sie nicht ein entsprechendes Sortiment, so ist die Bestandgeberin berechtigt, im Sinne des Vertragspunktes C18.1.4 die außerordentliche Kündigung auszusprechen.-----

C6.2 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Bestandnehmerin in Ansehung dieses Bestandsverhältnisses keinen Konkurrenz- oder Sortimentsschutz in irgendeiner Art für sich in Anspruch nehmen kann.----- Die Bestandgeberin weist auf das dem Interspar eingeräumte Exklusivrecht hinsichtlich Lebensmittelmarkt hin.-----

C6.3 Die Bestandgeberin haftet nicht dafür, dass im EKZ bestimmte Bestandnehmer vertreten sind, bzw. sich der Mietermix ändert.-----

C7. Betriebspflicht: ----- C7.1 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, für die gesamte Bestandsdauer den Betrieb des in B3 definierten Unternehmens zu führen und aufrecht zu erhalten und die in B1/C1

B1/C1 neće koristiti u nikakve druge svrhe. Nadalje, Zakupnik se obvezuje da će nakon otvaranja TC svoje poslovanje držati otvorenim za vrijeme radnog vremena bez prekida. Radno vrijeme TC određuje se sukladno mjerodavnim propisima. O mogućoj izmjeni radnog vremena Zakupodavac će obavijestiti Zakupnika 15 (petnaest) dana unaprijed, ukoliko je to moguće obzirom na rok primjene novog radnog vremena sukladno mjerodavnim propisima. Zakupnik je dužan voditi svoje poslovanje tako da na zadovoljavajući način može posluživati svoje kupce (dostatan broj radnika) te da optimalno ispunjava cilj TC sukladno preambuli A2.

C7.2 U slučaju povrede obveze održavanja poslovanja ili uporabe objekta zakupa koja bi bila suprotna planiranoj uporabi, Zakupodavac ima pravo, bez obzira na svoje pravo na naknadu štete, izvanredno raskinuti zakupnički odnos nakon prethodne pisane opomene kojom se odobrava dodatni primjereni rok od 14 (četrnaest) dana za uspostavu stanja koje je sukladno Ugovoru. Zakupodavac nije dužan odobriti dodatni rok ako se iz ponašanja Zakupnika može razumno zaključiti da ne želi uspostaviti stanje sukladno Ugovoru.

C8. Trajanje zakupa i otkaz: C8.1 Odnos zakupa zaključen je na određeno vrijeme i završava u roku navedenom u točki B.4.4, bez da je

C7.2

C8.

angeführten Flächen für keine anderen Zwecke zu nutzen. Die Bestandnehmerin verpflichtet sich weiters, ab Eröffnung des EKZ ihren Geschäftsbetrieb uneingeschränkt während der Öffnungszeiten des EKZ offen zu halten. Die Öffnungszeiten des EKZ werden gemäß den anwendbaren Vorschriften festgelegt. Über eine mögliche Änderung der Öffnungszeiten wird die Bestandgeberin die Bestandnehmerin 15 (fünfzehn) Tage im voraus in Kenntnis setzen, insoweit das aufgrund der Anwendungsfrist für die neue Vorschrift über Öffnungszeiten möglich ist. Sie hat das Geschäft so zu betreiben, dass sie ihre Kundschaft zufriedenstellend bedienen kann (ausreichende Anzahl von Mitarbeitern) und der EKZ - Zielsetzung laut Präambel A2 optimal entsprochen wird.

Bei Verletzung dieser Betriebspflicht oder einer widmungswidrigen Verwendung des Bestandsobjektes ist die Bestandgeberin berechtigt, unbeschadet ihres Schadenersatzanspruches, das Bestandsverhältnis nach vorangegangener schriftlicher Mahnung mit Setzung einer Nachfrist von 14 (vierzehn) Tagen zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes krislos aufzulösen. Die Bestandgeberin ist nicht verpflichtet eine Nachfrist zu setzen insofern dem Verhalten der Bestandnehmerin zu entnehmen ist, dass sie den vertragsgemäßen Zustand nicht herstellen möchte.

Bestandszeit und Kündigung:

potreban otkaz zakupa.

C8.2

Ukoliko usprkos očekivanjima u trenutku ugovorenog početka zakupa - iz razloga kojeg nije skrivio Zakupodavac - važni dijelovi Predmeta zakupa nisu završeni ili prethodni zakupnik nije ispraznio prostor - početak zakupa se pomiče do završetka objekta odnosno završetka pražnjenja predmeta zakupa, no ne na duži rok od 14 (četrnaest) dana. Zakupnik ne može imati nikakva potraživanja prema Zakupodavcu po osnovu dodatnog roka od 14 (četrnaest) dana.

C8.3

Sa zaključenjem predmetnog Ugovora na određeno vrijeme, Zakupnik i Zakupodavac odriču se prava na otkaz ili prijevremeni raskid za vrijeme opisanog trajanja Ugovora, osim ako ovim Ugovorom nije drugačije dogovoreno.

C8.4

U slučaju prestanka odnosa zakupa uslijed okolnosti, koje su nastale na strani Zakupnika, isti je odgovoran za izostatak zakupnine i sve ostale troškove (na primjer razmjerne troškove poslovanja, troškove agenta za nekretnine za traženje sljedećeg zakupnika, itd.) do predviđenog trajanja odnosa zakupa.

C8.

C8.1

Kaucija: Visina kaucije proizlazi iz B5. Kaucija

C8.1

Das Bestandsverhältnis wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen und endet zu dem in B.4.4 genannten Termin, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf.

C8.2

Sollten wider Erwarten zum Zeitpunkt des vereinbarten Bestandsbeginns - aus Gründen, die die Bestandgeberin nicht verschuldet hat - wesentliche Teile des Bestandsobjektes noch nicht fertig gestellt oder von der vorherigen Bestandnehmerin noch nicht geräumt sein, so verschiebt sich der Bestandsbeginn bis zur Fertigstellung bzw. Räumung, maximal jedoch um 14 (vierzehn) Tage.

Aus dem Titel der Verschiebung um 14 Tage des Bestandsbeginns kann die Bestandnehmerin gegenüber der Bestandgeberin keine wie auch immer gearteten Ansprüche ableiten. Mit dem Abschluss des gegenständlichen Vertrages auf bestimmte Zeit verzichten die Bestandnehmerin und die Bestandgeberin auf die Kündigung oder vorzeitige Auflösung während der beschriebenen Vertragsdauer, es sei denn, es wurde in diesem Vertrag Abweichendes vereinbart.

C8.4

Im Falle der Beendigung des Bestandsverhältnisses aus Umständen, die die Bestandnehmerin zu vertreten hat, haftet diese für entgehende Bestandszinse und sonstigen Aufwendungen (z.B. anteilige Betriebskosten, Maklerkosten für Nachmietersuche, etc.) aller Art bis zum vorgesehenen Ablauf des Bestandsverhältnisses.

C8.

Kaution:

se polaže u obliku samostalne, apstraktna i neopozive bankarske garancije ili gotovinskog depozita.

C9.2 Zakupodavac ima pravo na slikovito povećanje kaucije (dopunska garancija), ukoliko se pri novom izračunu visine kaucije nove kaucije (vrijednosno osigurani minimalni iznos zakupnine uvećan za akontaciju troškova poslovanja i odgovarajući porez na dodanu vrijednost) premašuje izvorni iznos kaucije za više od 5% (pet posto). —

C9.3 Kaucija se mora održati na potrebnoj visini za vrijeme trajanja cijelog razdoblja zakupa. Kaucija se mora vratiti po završetku zakupničkog odnosa, ukoliko se utvrdi da Zakupodavac nema nikakvih potraživanja prema Zakupniku. Zakupodavac ima pravo, no nije dužan, naplatiti osigurana potraživanja iz kaucije. U slučaju korištenja kaucije, Zakupnik nije s time oslobođen svojih obveza te nema pravo prijeboja vlastitih potraživanja kaucijom. U slučaju korištenja kaucije Zakupnik je dužan ponovno naknaditi kauciju neodloživo u roku od 7 (sedam) dana.

C9.4 Ukoliko je predana bankarska

C9.1

Die Höhe des Kautionsbetrages ergibt sich aus B5. Die Kaution wird entweder in der Form einer selbständigen, abstrakten und unwiderruflichen Bankgarantie oder einer Barkaution erlegt.

C9.2

Die Bestandgeberin ist berechtigt, eine aliquote Erhöhung der Kaution zu begehren (Ergänzungsgarantie), sofern bei einer Neuberechnung der Kautionshöhe der neue Kautionsbetrag (wertgesicherter Mindestbestandzins plus Betriebskostenkonto plus jeweils Mehrwertsteuer) den ursprünglichen Kautionsbetrag um mehr als 5 % (fünf Prozent) übersteigt.

C9.3

Die Kaution ist während der gesamten Bestandsdauer in der erforderlichen Höhe aufrecht zu erhalten.

Die Kaution ist nach Beendigung des Bestandsverhältnisses herauszugeben, sobald und soweit festgestellt ist, dass die Bestandgeberin gegen die Bestandnehmerin keine Ansprüche mehr hat.

Die Bestandgeberin ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, besicherte Forderungen aus der Kaution zu befriedigen.

Im Falle der Inanspruchnahme der Kaution wird die Bestandnehmerin damit nicht aus ihren Verpflichtungen befreit, sie ist auch nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kaution aufzurechnen.

Im Falle der Inanspruchnahme ist die Bestandnehmerin verpflichtet, die Kaution unverzüglich spätestens binnen 7 (sieben) Tagen wieder aufzufüllen.

garancija koja je vremenski ograničena, ista se mora zamijeniti sljedećom garancijom ili zamjenskom garancijom najkasnije mjesec dana prije isteka valjanosti.

Ukoliko ne uslijedi zamjena, Zakupodavac ima pravo naplatiti bankarsku garanciju u punom opsegu unutar razdoblja valjanosti.

C9.5

U slučaju da je vremenski neograničena bankarska garancija otkazana od strane banke koja je izdala garanciju, Zakupodavac ima pravo unutar otkaznog roka iskoristiti garanciju u punom opsegu, ukoliko se otkazom nije pobrinulo za zamjensku garanciju.

C9.6

U oba slučaja, koji su navedeni u točkama C9.4 i C9.5, nastaje gotovinska kaucija, koja se mora vratiti u zamjenu za bankarsku garanciju.

C9.7

Ukoliko Zakupnik kasni s polaganjem kaucije, Zakupodavac smije uskratiti predaju predmeta zakupa ili odstupiti od Ugovora, odnosno isto predstavlja izvanredni razlog za otkaz Ugovora sukladno točki C18.1.3.

C9.8

Obveza dostave bankarske garancije može se zamijeniti uplaćivanjem gotovinskog pologa. Sve se ostale odredbe analogno primjenjuju i na uplaćivanje gotovinske garancije.

C10.

Primopredaja i otvaranje poslovanja:

C10.1

U pogledu na primopredaju i termine

C9.4

Für den Fall, dass eine zeitlich begrenzte Bankgarantie vorgelegt wird, ist diese spätestens einen Monat vor dem Ablaufdatum durch eine Nachfolgarantie oder Ersatzgarantie zu ersetzen. Erfolgt kein rechtzeitiger Ersatz, ist die Bestandgeberin berechtigt, innerhalb der Gültigkeitsdauer die Bankgarantie im vollen Umfange zu ziehen.

C9.5

Für den Fall, dass eine zeitlich unbegrenzte Bankgarantie von der garantierenden Bank gekündigt wird, ist die Bestandgeberin berechtigt, innerhalb der Kündigungsfrist die Garantie im vollen Umfange zu ziehen, sofern nicht mit der Kündigung für eine Ersatzgarantie gesorgt wurde.

C9.6

In den beiden Fällen C9.4 und C9.5 entsteht jeweils eine Barkaution, die im Austausch gegen eine Bankgarantie wiederum zurückzustellen ist.

C9.7

Gerät die Bestandnehmerin mit der Beibringung der Kaution in Verzug, so kann die Bestandgeberin die Übergabe des Bestandgegenstandes verweigern oder vom Vertrag zurücktreten, bzw. stellt dies in der Folge einen außerordentlichen Kündigungsgrund gemäß C18.1.3 dar.

C9.8

Die Verpflichtung zum Erlag einer Bankgarantie kann durch den Erlag eines entsprechenden Barbetrages abgelöst werden, alle obigen Regeln sind sinngemäß auch auf die Barkaution anzuwenden.

C10.

Übergabe und Geschäftseröffnung:

C10.2 U pogledu na ovienost otvorenja od izgradnje ceste od strane Grada Zagreba Zakupodavac ima pravo isključivo iz tog razloga odgoditi termin otvorenja sukladno stanju radova na dovršetku priključka na cestu. Iz tog naslova Zakupnik ne može ostvarivati nikakve zahtjeve za naknadu prema Zakupodavcu zbog odgode termina otvorenja. -----

C10.3 Pravo Zakupnika na predaju Predmeta zakupa uvjetovano je urednim polaganjem kaucije i dokazom o dostatnom pokriću osiguranja sukladno točki C 22.4. Za samu primopredaju Zakupnik će dostaviti Zakupodavcu, iz razloga kontrole pristupa gradilištu, popis svih angažiranih izvođača radova. -----

C10.4 Nedostatke ustanovljene priklom primopredaje uklonit će Zakupodavac ili treća osoba koju on angažira. Primopredaja se potvrđuje zapisnikom. Nebitni nedostaci ili oni koji ne ugrožavaju neprihvatljivo funkciju i poslovanje predmeta zakupa, ne predstavljaju prepreku za primopredaju. -----
Utvrđeni nedostaci bit će u svakom slučaju uklonjeni u roku ugovorenog u zapisniku o primopredaji, ali po mogućnosti do otvorenja, uoliko je to tehnički i ekonomski moguće i ako

C10.1 Hinsichtlich der Übergabe und Geschäftseröffnungstermine wird auf B4.2 verwiesen. -----

C10.2 Im Hinblick auf die Abhängigkeit der Eröffnung von der Errichtung der Straße durch die Stadt Zagreb ist die Bestandgeberin berechtigt, ausschließlich aus diesem Grund den Eröffnungstermin nach Maßgabe der Fertigstellung der Straßenanbindung zu verschieben. Ersatzansprüche der Bestandnehmerin wegen Verschiebung dieses Eröffnungstermins aus diesem Grunde können gegenüber der Bestandgeberin nicht geltend gemacht werden. -----

C10.3 Ein Anspruch der Bestandnehmerin auf Übergabe des Bestandsobjektes setzt den ordnungsgemäßen Erlag der Kautions sowie den Nachweis der ausreichenden Versicherungsdeckung gem. Punkt C22.4 voraus. Zur Übergabe selbst wird die Bestandnehmerin der Bestandgeberin aus Gründen der Zutrittskontrolle zur Baustelle eine Liste aller beauftragten Fachfirmen übergeben. -----

C10.4 Die Übergabe wird durch Protokoll bestätigt. Unwesentliche Mängel oder solche, welche die Funktion und den Betrieb der Bestandsache nicht unzumutbar beeinträchtigen, behindern nicht die Übergabe. -----
Festgestellte Mängel werden in einer im Übergabeprotokoll zu vereinbarenden Frist – in jedem Fall, aber möglichst bis zur Eröffnung, soweit dies technisch und wirtschaftlich machbar ist und die sofortige Beseitigung von der Bestandnehmerin gewünscht wird –

Zakupnik zatraži da se uklone odmah. -----

C10.5 U slučaju da Zakupnik usprkos opomeni i davanju roka od 6 (pet) dana neovlašteno odbije preuzeti Predmet zakupa, primjenjuje se odredba točke C18.1.9 ovog Ugovora (raskid i pravo na naknadu nastale štete) -----

C10.6 Zakupnik se obvezuje da će za potrebno završno uređenje u odnosu na predmetu zakupa na vlastiti trošak i po mogućnosti bez bilo kakvog ugrožavanja TC, posebno njegovih poslovnih aktivnosti, odnosno ostalih zakupnika angažirati ovlaštene izvođače. -----
Zakupnik će mjesec dana nakon stupanja na snagu ovog Ugovora dostaviti Zakupodavcu svu potrebnu projektnu dokumentaciju vezanu za uređenje prostora i za ishođenje potvrde glavnog projekta i uporabne dozvole. Zakupodavac će provjeriti u roku mjesec dana i dostaviti će svoje primjedbe Zakupniku koji je dužan u roku 14 (četnaest) dana ugraditi izmjene i predati konačnu projektnu dokumentaciju Zakupodavcu u svakom slučaju prije primopredaje Predmeta zakupa. -----
Sve radove na završnom uređenju izvode isključivo ovlašteni stručnjaci. Kod svih mjera adaptacije koriste se proizvodi dopušteni u Hrvatskoj. -----
Vezano za instalaciju „sigurnosnih postrojenja“ za dojavu požara,

beseitigt. Bei Übergabe festgestellte Mängel werden durch die Bestandgeberin oder von ihr beauftragte Dritte behoben. -----

C10.5 Wird die Übernahme des Bestandsobjektes von der Bestandnehmerin trotz Mahnung und Fristsetzung von 5 (fünf) Tagen unberechtigt abgelehnt, so finden die Bestimmungen aus C18.1.9 dieses Vertrages Anwendung(Kündigung und Schadenersatz). -----

C10.6 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, die im bzw. am Bestandsobjekt erforderlichen Enderbeiten auf ihre Kosten und unter möglicher Vermeidung jedweder Beeinträchtigung des EKZ insbesondere des Geschäftsbetriebes bzw. der übrigen Bestandnehmer durch Fachfirmen durchzuführen. -----

Ein Monat nach Bindungswirkung dieses Vertrages wird die Bestandnehmerin alle erforderlichen Pläne betreffend das Shopdesign sowie zur Erlangung der Baugenehmigung und der Benützungsbewilligung der Bestandgeberin übermitteln. Diese prüft binnen einer einmonatigen Prüffrist und wird diese der Bestandnehmerin übermitteln, welche wiederum binnen 14 Tagen die Änderungen einarbeiten wird und die abschließenden Pläne und Unterlagen jedenfalls aber vor der Übergabe des Bestandsobjektes an die Bestandgeberin übermittelt. -----
Sämtliche Adaptierungsarbeiten

50

C11. Poslovanje: -----
C11.1 Objе Ugovorne strane izričito
 isključuju odgovornost Zakupodavca
 za parkirana vozila zajedno sa
 sadržajem.-----
C11.2 Zakupnik potvrđuje da su parkirna
 mjesta namijenjena TC, rezervirana
 za kupce TC te da nisu sastavni dio
 površina koje pripadaju predmetu
 zakupa. Stoga mu nije dozvoljeno
 navedena parkirna mjesta i
 prometnice koristiti za utovar i
 skладишanje kao ni u ostale svrhe. —
 Zakupnik se također mora pobrinuti,
 da njegovi radnici ne ostavljaju svoja
 vozila na parkiralištu za kupce.
 Zakupodavac će u TC rezervirati
 površine koje će se iznajmljivati
 posebno u ove svrhe. Zakup ovih
 površina nije predmet ovog Ugovora
 već se uređuje posebnim ugovorom o
 zakupu.-----

C11.3 Zakupnik je dužan držati putove u
 slučaju nužde, koji vode kroz objekt,
 slobodnima u službeno propisanoj
 širini. Za isto Zakupnik nema pravo
 na naknadu, odnosno pravo na
 smanjenje iznosa zakupnine.-----

C11.4. Zakupnik je dužan u vođenju svog
 poslovanja posebice poštivati
 sljedeće obveze:-----
 dužan je unutrašnjost predmeta
 zakupa redovno održavati urednom i
 čistom na vlastiti trošak; -----
 površine izvan svog predmeta

51

C11. Geschäftsbetrieb: -----
C11.1 Eine Haftung der Bestandgeberin für
 abgestellte Kraftfahrzeuge samt
 Inhalt wird ausdrücklich von beiden
 Parteien ausgeschlossen.-----
C11.2 Die Bestandnehmerin anerkennt,
 dass die dem EKZ gewidmeten KFZ-
 Abstellplätze für Fahrzeuge der
 Kunden des EKZ reserviert und nicht
 Teil der zum Bestandsobjekt
 gehörigen Flächen sind. Es ist ihr
 daher nicht gestattet, die genannten
 Parkplätze und Verkehrswege für
 Lade- und Lagertätigkeit oder
 sonstige Zwecke zu benutzen.-----
 Die Bestandnehmerin hat auch dafür
 zu sorgen, dass die Mitarbeiter ihres
 Betriebes das Abstellen ihrer
 Fahrzeuge auf dem Kundenparkplatz
 unterlassen. Die Bestandgeberin wird
 dafür beim EKZ eigens dafür
 vorgesehene Flächen zur Vermietung
 bereithalten. Die Vermietung dieser
 Flächen ist nicht Gegenstand dieses
 Vertrages, sondern ist in einem
 gesonderten Mietvertrag zu
 vereinbaren.-----
C11.3 Durch das Bestandsobjekt führende
 Fluchtwege sind durch die
 Bestandnehmerin in der von der
 Behörde vorgeschriebenen Breite
 freizuhalten. Dafür steht der
 Bestandnehmerin keine Vergütung,
 bzw. Anspruch auf
 Bestandzinsreduzierung zu.-----
C11.4. Die Bestandnehmerin hat bei der
 Führung ihres Geschäftsbetriebes
 insbesondere folgende Pflichten:-----
 sie hat das Bestandsobjekt im
 Inneren regelmäßig auf eigene
 Kosten in einem ordentlichen,
 sauberen Zustand zu erhalten; -----

 zakupa ne smije koristiti suprotno
 svrhi, poput na primjer za prodajne
 akcije u sklopu akcija, postavljanje
 otpada, itd. odlaganje praznih
 spremnika ili promidžbenih stalaka,
 nadalje zajedničke prometnice, poput
 parkirnih površina, koristiti u svrhu
 utovara; -----
 ne smije se ponašati neobazrivo
 prema ostalim zakupnicima ili
 klijentima TC; -----
 dužan je poštovati kućni red koji kao
 Prilog 1 predstavlja sastavni dio
 Ugovora-----
 dužan je ove obveze prenijeti i na
 svoje radnike.-----

C11.5 Zakupnik prima na znanje za sebe,
 svoje radnike, dobavljače i kupce
 kućni red koji će Zakupodavac
 donijeti u svrhu besprijekornog
 poslovanja TC te odredbe o
 penalima.-----

C12. **Pristup Predmetu zakupa** -----
 Zakupodavac, odnosno osobe koje je
 Zakupodavac ovlastio imaju pravo u
 svakom trenutku za vrijeme radnog
 vremena stupiti u prostore ili površine
 koje pripadaju predmetu zakupa.
 Zakupnik je dužan pobrinuti se da se
 u isto može stupiti u slučaju prijetnje
 neposredne opasnosti i u njegovoj
 odsutnosti. U tu svrhu Zakupnik je
 dužan pohraniti kod Zakupodavca
 jedan komplet ključeva za predmet
 zakupa. Ukoliko Zakupnik ne ispuni
 ovu obvezu, on je odgovoran za sve

52

 sie hat die Flächen außerhalb ihres
 Bestandsobjektes nicht zweckwidrig
 zu nutzen, wie z. B. für
 Verkaufstätigkeit im Zuge von
 Aktionen, Aufstellung von Schütten,
 usw. durch Abstellen von
 Leergebinde oder Werbeständern
 sowie sonstiger Materialien, weiters
 keine allgem. Verkehrswege sowie
 Parkflächen zum Zweck der
 Ladetätigkeit zu benutzen; -----
 sie hat gegenüber anderen
 Bestandnehmern oder Kunden des
 EKZ kein rücksichtsloses Verhalten
 an den Tag zu legen; -----
 sie hat die Hausordnung, welche als
 Beilage 1 einen integrierenden
 Vertragsbestandteil darstellt,
 einzuhalten; -----
 sie hat diese Pflichten auch auf ihre
 Mitarbeiter zu übertragen.-----
C11.5 Die Bestandnehmerin nimmt die
 jeweils von der Bestandgeberin zum
 Zwecke des reibungslosen
 Betriebsablaufes im EKZ erlassene
 Hausordnung sowie die
 Pönalregelung für sich, ihre
 Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden
 zur Kenntnis. -----
C12. **Betreten des Bestandsobjektes** -----
 Die Bestandgeberin bzw. die von ihr
 beauftragten Personen sind
 berechtigt, jederzeit während der
 Geschäftszeiten die zum
 Bestandsobjekt gehörigen
 Räumlichkeiten oder Flächen zu
 betreten. Die Bestandnehmerin ist
 verpflichtet, Vorsorge zu treffen, dass
 diese bei Gefahr in Verzug auch in
 ihrer Abwesenheit betreten werden
 können. Zu diesem Zwecke ist die
 Bestandnehmerin verpflichtet, bei der
 Bestandgeberin 1 Garnitur Schlüssel

štete koje nastanu uslijed nemogućnosti pristupa predmetu zakupa

C13. Opektrba energijom (struja, voda, grijanje, hlađenje):

C13.1 Provodne mreže za opskrbu strujom, cjevovod za opskrbu vodom i otpadne vode, opskrba grijanjem, rashladni uređaji i opskrba ostalom energijom sa svim za to potrebnim sustavima izvode se sukladno specifikacijama građevine i opreme (Prilog 3). Troškove poslovanja (energetiske potrebe), servisanje i održavanje ove provodne mreže i sustava snosi zakupnici sukladno prethodno navedenim odredbama točke B2.4

C13.2 Ukoliko je Zakupniku potrebna dodatna opskrba energijom, to je moguće izvesti na trošak Zakupnika proširenjem, odnosno pojačanjem provodne mreže, dovoda i - ukoliko je prethodno to moguće - ostalih uređaja. Zakupniku je za isto potrebna pisana suglasnost Zakupodavca, koja se ne može ustratiiti, ukoliko se izvođenje može izvršiti bez prikratčivanja objekta zakupa i ometanja ostalih zakupnika. Troškove pogona (energetiske potrebe), servisanje i održavanje ove dodatne provodne mreže i sustava snosi Zakupnik koji je također dužan ishoditi potrebne dozvole u tu svrhu.

Ukoliko se uslijed ovakvih mjera poduzeću koje vrši opskrbu moraju platiti pristojbe ili naknade, trošak istih snosi Zakupnik.

C13.

C13.1

C13.2

für das Bestandsobjekt zu hinterlegen. Kommt die Bestandnehmerin dieser Verpflichtung nicht nach, so haftet sie für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass ein Betreten nicht möglich ist.

C13. Energieversorgung (Strom, Wasser, Wärme, Kühltluft): Die Leitungsnetze für die Stromversorgung, Zu- und Abwasserleitung, Wärme- Kühltungs- und sonstige Energieversorgung mit allen dazu notwendigen Anlagen werden gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage 3) ausgeführt. Die Kosten für den Betrieb (Energiebedarf), Wartung und Instandhaltung dieser Leitungsnetze und Anlagen tragen die Bestandnehmer nach den obigen Bestimmungen B2.4.

C13.2 Benötigt die Bestandnehmerin eine über die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehende zusätzliche Energieversorgung, so kann sie diese auf ihre Kosten durch Erweiterung bzw. Verstärkung der Leitungsnetze, Zuleitungen und - sofern dies räumlich möglich ist - der sonstigen Anlagen, errichten lassen. Sie bedarf dazu der schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin, die nicht verweigert werden kann, wenn die Ausführungen ohne Benachteiligung für das Bestandsobjekt und Störung der übrigen Bestandnehmer erfolgen kann. Die Kosten für Betrieb (Energiebedarf), Wartung und Instandhaltung dieser zusätzlichen Leitungsnetze und Anlagen trägt die Bestandnehmerin, die auch die dafür

C13.3

Zakupnik je dužan u slučaju smetnji i štete na svom električnom sustavu pobriniti se za isključenje istog te o tome obavijestiti Zakupodavca. Ovakva obavijest ne oslobađa Zakupnika obveze da spriječi povećanje štete, odnosno proširenje smetnje na provodnu mrežu svojom intervencijom i djelovanjem, ukoliko je to prihvatljivo.

C13.4

Kratkoročni ispadi tehničkih sustava uslijed više sila, promjena i prekida u opskrbi energijom (npr. slabljenje napona struje, smanjenje tlaka vode, šteta na postrojenju grijanja, osakudica energije itd.) za koje Zakupodavac nije odgovoran, ne ovlaštavaju Zakupnika na potraživanje naknade štete ili smanjenje zakupnine. Isto vrijedi i za sve ostale prekide u poslovanju, bilo koje vrste, pri čemu je Zakupodavac dužan neodloživo poduzeti uklanjanje prekida poslovanja.

C14.

Građevinska proširenja i preinake od strane Zakupodavca:

C13.3

erforderlichen Bewilligungen einzuholen hat. Soweit durch solche Maßnahmen Gebühren oder Entgelte an das Versorgungsunternehmen zu leisten sind, sind diese von der Bestandnehmerin zu tragen.

C13.4

Kurzfristige Ausfälle von technischen Anlagen infolge höherer Gewalt, Veränderungen und Unterbrechungen in der Energieversorgung (z.B. Stromspannungsabfall, Wasserdruckverminderung, Schäden an der Heizanlage, Energieknappheit etc.) die der Bestandgeberin nicht zurechenbar sind, berechtigen die Bestandnehmerin weder zu einem Schadenersatzanspruch noch zu einer Bestandzinsminderung. Das gleiche gilt auch für alle notwendigen Betriebsunterbrechungen, gleichgültig welcher Art, wobei jedoch die Bestandgeberin verpflichtet ist, unverzüglich die Behebung der Betriebsunterbrechung zu veranlassen.

C14.

Bauliche Erweiterungen und Veränderungen durch die Bestandgeberin:

C14.1 Zakupodavac ima pravo u svakom trenutku bez suglasnosti Zakupnika izvesti građevinske preinake u svrhu održavanja TC ili predmeta zakupa. Ovo se posebice primjenjuje u slučaju prijetnje neposredne opasnosti i pri neophodnom otklanjanju štete. Zakupnik se mora pravovremeno obavijestiti i po mogućnosti ne ometati u njegovom poslovanju -----

C14.2 Zakupodavac je uz to ovlašten u svakom trenutku provesti bez suglasnosti Zakupnika građevinska proširenja, odnosno građevinske preinake, koje su svrshodne, iako nisu potrebne. Nadaže, Zakupodavac zadržava pravo gradnje dogradnji i proširenja svih vrsta, premještanja postojećih gradnji, potpunog uklanjanja istih ili promjene funkcije istih kao i ispuštanja zelenih površina i izgradnje novih te provesti izmjene u oblaganju površina zakupa, ukoliko time nisu ugrožena ili umanjena prava Zakupnika. -----

C14.3 Zakupnik je dužan za održavanje, građevinske preinake i građevinska proširenja, držati dotične prostore prohodnima, odnosno ne smije ometati ili usporavati neophodne radove. -----

C14.4 Zakupodavac je dužan izvršiti ove radove sa što većim obzirom prema

C14.1 Die Bestandgeberin ist berechtigt, jederzeit ohne Zustimmung der Bestandnehmerin zum Zwecke der Erhaltung des EKZ oder der Bestandobjekte bauliche Veränderungen durchzuführen. Dies gilt im Besonderen bei Gefahr im Verzug und bei der notwendigen Beseitigung von Schäden. Die Bestandnehmerin ist rechtzeitig zu informieren und in ihrem Betriebsablauf zunächst nicht zu behindern. -----

C14.2 Die Bestandgeberin ist außerdem berechtigt, ohne Zustimmung der Bestandnehmerin jederzeit bauliche Erweiterungen bzw. bauliche Veränderungen durchzuführen, welche zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. Die Bestandgeberin behält sich auch das Recht vor, Zu- und Erweiterungsbauten aller Art zu errichten, bestehende Einrichtungen zu verlegen, überhaupt zu entfernen oder einer anderen Nutzung zuzuführen, sowie Grünflächen aufzulassen oder neu anzulegen, sowie Änderungen in der Belegung der Bestandflächen durchzuführen, soweit dadurch die Rechte der Bestandnehmerin nicht betroffen oder beeinträchtigt werden. -----

C14.3 Für die Instandhaltung, bauliche Veränderungen und für die baulichen Erweiterungen ist die Bestandnehmerin verpflichtet, die betroffenen Räume zugänglich zu halten bzw. ist sie nicht berechtigt, die dabei notwendigen Arbeiten zu behindern oder zu verzögern. -----

C14.4 Die Bestandgeberin ist verpflichtet, diese Arbeiten mit größtmöglicher

zakupnicima koji su zahvaćeni ovim radovima, odnosno prema njihovim zakupljenim prostorima, tako da po mogućnosti njihovo redovno poslovanje nije ometeno. Zakupnik ne može u ovom slučaju zahlijevati naknadu štete ili umanjene zakupnine. -----

C15. Glavni ulaz i stakleni pregradni zidovi prema mali-u, reklamni uređaji: -----

C15.1 Zakupnik je dužan izvesti o svom trošku oblikovanje glavnog ulaza kao i staklenih pregradnih zidova ili ostalih pregrada predmeta zakupa prema unutrašnjosti TC (u nastavku: mali) i u skladu sa smjernicama iz Priručnika za zakupnike. -----
Dotične se mjere moraju dogovoriti sa Zakupodavcem, odnosno s angažiranim arhitektom te se ne smiju poduzeti bez pisane suglasnosti. -----
Za izvođenje radova se u svakom slučaju moraju angažirati ovlaštene i sposobni izvođači. -----

C15.2 Osiguranje glavnog ulaza i staklenih površina, koja se moraju izgraditi sukladno ovoj ugovornoj točki, je stvar Zakupnika. -----

C15.3 Površina iznad glavnog ulaza, odnosno staklenih površina stoji na raspolaganju Zakupniku za postavljanje oznake tvrtke, odnosno reklamne opreme. Sve s time povezane troškove i izdatke snosi Zakupnik. -----

C15.4 Svako raspolaganje vanjskim

Rücksichtnahme auf die betroffenen Bestandnehmer bzw. deren Bestandobjekte durchzuführen, so dass nach Möglichkeit der ordentliche Geschäftsbetrieb nicht gestört wird. Die Bestandnehmerin kann jedoch in diesem Fall keinen Schadenersatz oder eine Bestandzinsminderung verlangen. -----

C15. Portal und Glasstrennwände zur Mali, Werbeeinrichtung: -----

C15.1 Die Gestaltung des Portals sowie der Glasstrennwände oder sonstigen Abtrennungen des Geschäftsräume zum Innenraum des EKZ, im Folgenden kurz „Mali“, hat die Bestandnehmerin auf ihre eigenen Kosten entsprechend den Richtlinien des Mieterhandbuchs durchzuführen. -----
Die diesbezüglichen Maßnahmen sind mit der Bestandgeberin bzw. mit dem beauftragten Architekten abzustimmen und dürfen nicht ohne schriftliche Zustimmung vorgenommen werden. -----
Für die Ausführung sind jedenfalls befugte und leistungsfähige Fachfirmen heranzuziehen. -----

C15.2 Die Versicherung von nach diesem Vertragspunkt zu errichtenden Portal- und Glasflächen ist Angelegenheit der Bestandnehmerin. -----

C15.3 Die Fläche über dem Portal bzw. den Glasflächen steht der Bestandnehmerin für angemessene Firmenbezeichnungen, bzw. Werbeeinrichtungen zur Verfügung. Sämtliche damit verbundenen Kosten und Aufwendungen trägt die Bestandnehmerin. -----

C15.4 Sämtliche Verfügungen über die

	površinama predmeta zakupa dozvoljeno je samo uz izričitu prethodnu suglasnost Zakupodavca.		Außenflächen des Bestandobjektes sind nur mit ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Zustimmung der Bestandgeberin zulässig.
C16.	Ugradnje i preuređenja, građevinske preinake od strane Zakupnika:	C16.	Ein- und Umbauten, bauliche Veränderungen durch die Bestandnehmerin:
C16.1	Upućujući na specifikaciju građevine i opreme utvrđuje se, da se predmet zakupa sukladno ovom Ugovoru predaje u tzv. «visokom roh bau». — Slijedeće se odredbe sloga odnose na završno opremanje, odnosno na buduće mjere.	C16.1	Unter Hinweis auf die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird festgestellt, dass das Bestandobjekt gemäß diesem Vertrag im Edelembau zu übergeben ist. — Die folgenden Regelungen betreffen daher die Endausstattung bzw. zukünftige Maßnahmen.
C16.2	Građevinske preinake Zakupnika, ukoliko mjere zahtijevaju građevinsku dozvolu, smiju se provesti samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca (na primjer preuređenja i ugradnje, instalacije, premještanje ili novo postavljanje vodova, ugrađivanje sigurnosnih ograda, postavljanje šipki na prozore, postavljanje ognjišta, itd.). — Ukoliko se suglasnost izda, Zakupnik je dužan pribaviti sve predviđene službene dozvole i snositi sve troškove za izmjene, odnosno za uvjete koji su određeni od strane upravnog tijela te isto dokazati Zakupodavcu, posebice predloženjem odgovarajućih dozvola sa službenom napomenom njihove pravomoćnosti. — Osim toga Zakupnik je odgovoran za svu posrednu i neposrednu štetu, koja nastane uslijed građevinskih izmjena.	C16.2	Bauliche Veränderungen durch die Bestandnehmerin dürfen, sofern die Maßnahmen baubewilligungspflichtig sind, nur mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung der Bestandgeberin vorgenommen werden (z.B. Um- und Einbauten, Installationen, Umlagen oder Neuverlegen von Leitungen, Abschränkungen, Vergitterung von Fenstern, Herstellen von Feuerstätten etc.). — Wird die Zustimmung erteilt, so hat die Bestandnehmerin alle dazu behördlich vorgesehenen Genehmigungen einzuholen und alle Kosten für die Veränderungen bzw. durch die Behörde auferlegten Auflagen zu tragen und dies der Bestandgeberin nachzuweisen, insbesondere durch die Vorlage der entsprechenden Genehmigungen mit dem amtlichen Vermerk ihrer Rechtskraft. — Die Bestandnehmerin haftet außerdem für alle mittelbaren und unmittelbaren Schäden, die durch bauliche Veränderungen entstehen. —
C16.3	Posebne građevinske preinake, koje	C16.3	Erforderliche bauliche

	premašuju izvedbu sukladno specifikaciji građevine i opreme i građevinske planove, smatraju se posebno opremom te troškove istih snosi Zakupnik.		Veränderungen, die über die Ausführung d. Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die Baupläne hinausgehen, sind Sonderausstattungen und von der Bestandnehmerin auf eigene Kosten zu tragen.
C16.4	Zahtjevi Zakupnika, koji ne zahtijevaju građevinske preinake i služe isključivo pojedinom Zakupniku, moraju se pravovremeno priopćiti Zakupodavcu u svrhu koordinacije tekućih građevinskih radova, kako ne bi došlo do kašnjenja u gradnji. Zakupnik snosi troškove priključenja koji su povezani s uređenjem pogona, ukoliko isti premašuju specifikaciju građevine i opreme (Prilog 3).	C16.4	Erfordernisse der Bestandnehmerin, die keine bauliche Veränderungen verlangen und ausschließlich der einzelnen Bestandnehmerin dienen, sind zum Zwecke der Koordination mit den laufenden Bauarbeiten der Bestandgeberin so rechtzeitig zur Kenntnis zu bringen, dass im Baufortschritt kein Verzug entsteht. Die mit den Betriebsanlagen, soweit diese über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage 3) hinausgehen, verbundenen Anschlusskosten trägt die Bestandnehmerin.
C16.5	Uređenje trgovina i pogona kao i ugradnje od strane Zakupnika moraju se izvesti na taj način, da uvijek odgovaraju standardu i karakteru TC; isti zahtijevaju s obzirom na njihov način i mjesto postavljanja izričitu suglasnost Zakupodavca, odnosno arhitekta angažiranog od strane Zakupodavca.	C16.5	Die Geschäfts- und Betriebsanlagen und Einbauten durch die Bestandnehmerin müssen so ausgeführt werden, dass sie jeweils dem Standard und Charakter des EKZ entsprechen; sie sind in ihrer Art und im Hinblick auf ihren Aufstellungsort an die ausdrückliche Zustimmung der Bestandgeberin bzw. des von ihr beauftragten Architekten gebunden.
C16.6	Zakupnik je dužan uz poštivanje svih protupožarnih i građevinsko — policijskih propisa prije puštanja u pogon svog predmeta zakupa samostalno pribaviti sve potrebne dozvole za pogonske uređaje i obavljanje djelatnosti. Nadalje, Zakupnik je dužan samostalno ispuniti zakonske odredbe i uvjete javnih tijela na vlastiti trošak koji su	C16.6	Die Bestandnehmerin hat unter Wahrung aller feuer- bzw. baupolizeilichen Vorschriften noch vor Inbetriebnahme ihres Bestandobjektes allenfalls notwendige Betriebsanlagene genehmigungen und die Betriebsgenehmigung für das Bestandobjekt selbst zu erwirken, weiterhin die für ihre Tätigkeit im

	propisani za njegovu djelatnost u objektu zakupa, i to bez prava na naknadu od strane Zakupodavca.----		Bestandsobjekt vorgeschriebenen gesetzliche Bestimmungen und behördliche Auflagen auf ihre eigene Kosten ohne Rückerstattungsanspruch gegenüber der Bestandgeberin selbst zu erfüllen. -----
C16.7	Zakupnik se obvezuje da će u slučaju oštećenja prozorskog stakla, a posebice izloga, vrata trgovine, itd., koja su ugrađena u objekt zakupa kojeg koristi, ista neodloživo zamijeniti jednakovrijednim prozorskim staklima na vlastiti trošak. Ukoliko Zakupnik to ne učini, Zakupodavac ima pravo naložiti ostakljivanje na trošak Zakupnika. ----	C16.7	Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, die am Bestandsobjekt eingebauten Scheiben, insbesondere für Schaufenster, Geschäftstüren etc., bei Beschädigung auf eigene Kosten unverzüglich gleichwertig zu ersetzen. Sollte die Bestandnehmerin dies unterlassen, so ist die Bestandgeberin zur Vergütung auf Kosten der Bestandnehmerin berechtigt. -----
C17.	Održavanje i odgovornost Zakupnika: -----	C17.	Instandhaltung und Haftung durch die Bestandnehmerin: -----
C17.1	Zakupnik je dužan vršiti na vlastiti trošak sve popravke, popravke koji služe poljepšanju kao i radove na popravcima u predmetu zakupa. Ovo obuhvaća i popravke i održavanje dovodnih i odvodnih cijevi, ukoliko se iste koriste za isključivu opskrbu predmeta zakupa. Svi zakupnici zajedno snose troškove održavanja, servisiranja i pogona, a dijele se sukladno ključu podjele (B2.4.3). ---- Zakupodavac je dužan izvršiti radove održavanja i radove na popravcima vezano uz sve elemente građevinske konstrukcije (iako na primjer vanjske zidove, krovnu konstrukciju). -----	C17.1	Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, alle Ausbesserungsarbeiten, der Verschönerung dienende Reparaturen sowie die Instandsetzungsarbeiten im Bestandsobjekt auf ihre Kosten durchzuführen. Dies umfasst auch die Reparatur und Instandhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit sie der ausschließlichen Versorgung des Bestandsobjektes dienen. Die Kosten für Instandhaltung, Wartung und Betrieb laut diesem Vertrages sind von allen Bestandnehmern gemeinsam zu tragen und werden nach dem Aufteilungsschlüssel (B2.4.3) aufgeteilt. ----- Die Bestandgeberin ist verpflichtet, die Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bezüglich aller Baukonstruktionselemente (so z.B. Außenwände und Dachhaut)

C17.2	Zakupnik snosi odgovornost prema Zakupodavcu za svu štetu, koja nastane nakon trenutka preuzimanja predmeta zakupa (B4 ovog Ugovora) od strane njega samog, ili od strane radnika, kupaca, dobavljača i članova obitelji ili trećih osoba koji će raditi za Zakupnika ili za navedene osobe. Odgovornost Zakupnika, izuzev za kupce, nije isključivo ograničena na predmet zakupa, već se, bez ograničenja, odnosi na uzrokovanje oštećenja na svim sastavima i površinama TC. -----	C17.2	Die Bestandnehmerin haftet der Bestandgeberin gegenüber für alle Schäden, die nach dem Zeitpunkt der Übernahme des Bestandsobjektes (B4 dieses Vertrages) durch sie, durch Angestellte, Kunden, Lieferanten und Familienangehörige, oder durch für sie oder die vorgenannten Personen tätig werdende dritte Personen entstehen. Die Haftung der Bestandnehmerin, ausgenommen für Kunden, ist ausdrücklich nicht nur auf das Bestandsobjekt alleine beschränkt, sondern gilt auch ohne Rücksicht auf ein Verschulden des Beschädigers für alle Anlagen und Flächen des EKZ. -----
C17.3	Zakupnik snosi odgovornost prema Zakupodavcu za svu štetu, koja nastane pri isporuci i preuzimanju robe pomoću vlastitih ili trećih vozila, ukoliko ista premašuje normalno trošenje. -----	C17.3	Die Bestandnehmerin haftet der Bestandgeberin gegenüber auch für alle Schäden, die bei der Anlieferung und Abholung der Waren durch eigene oder dritte Fahrzeuge entstehen, soweit diese über eine normale Abnutzung hinausgehen. -----
C17.4	Zakupnik je dužan sve štete i oštećenja koja su navedeni u točkama C17.1, C17.2 i C17.3 ovog Ugovora neodloživo prijaviti Zakupodavcu; u slučaju zakašnjenja prijave Zakupnik odgovara za daljnju nastalu štetu. -----	C17.4	Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, alle in den Punkten C17.1, C17.2 und C17.3 dieses Vertrages angeführten Schäden und Beschädigungen unverzüglich der Bestandgeberin anzuzeigen; bei einer verspäteten Anzeige haftet die Bestandnehmerin für den dadurch entstandenen weiteren Schaden. -----
C17.5	Zakupnik je dužan neodloživo ukloniti štetu za koju je odgovoran. U protivnom će šteta biti uklonjena na trošak Zakupnika uz prethodnu pisanu opomenu u roku kojeg je odredio Zakupodavac. U slučaju prijetnje neposredne opasnosti nije potrebna pisana opomena i određivanje roka. -----	C17.5	Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, den Schaden, für den sie einstehen muss, unverzüglich zu beseitigen, ansonsten wird der Schaden nach vorheriger schriftlicher Mahnung innerhalb einer von der Bestandgeberin gesetzten Frist auf Kosten der Bestandnehmerin beseitigt. Bei Gefahr in Verzug

C18.	Prijevrmeni raskid Ugovora:-----	C18.	entfällt die schriftliche Mahnung und die Fristsetzung. -----
C18.1	Zakupodavac može otkazati Ugovor pismeno i to preporučenim pismom u sljedećim slučajevima:-----	C18.1	Vorzeltige Vertragsauflösung:----- Die Bestandgeberin ist berechtigt, das Bestandsverhältnis schriftlich durch eingeschriebenen Brief wegen nachstehenden Gründen zu kündigen, wenn -----
C18.1.1	ako je nad imovinom Zakupnika pokrenut stečajni postupak ili likvidacijski postupak; ili su vjerovnici pokrenuli otvaranje takvog postupka; -----	C18.1.1	über das Vermögen der Bestandnehmerin ein Konkurs- und Liquidierungsverfahren eingeleitet wurde, oder die Gläubiger die Einleitung eines solchen Verfahrens veranlasst haben; -----
C18.1.2	ako je Zakupnik svoje poduzeće u cjelosti ili djelomično prodao, založio, dao u podzakup ili ga djelomično prepustio trećima ili prava iz ovog Ugovora prenio trećima. -----	C18.1.2	die Bestandnehmerin ihr Unternehmen gänzlich oder teilweise veräußert, verpachtet, in Unterbestand gibt oder teilweise Dritten bloß überlässt oder Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abtritt. -
C18.1.3	ako Zakupnik kasni s plaćanjem zakupnine i ostalih obveza plaćanja uključujući kauciju, usprkos opomeni poslanoj preporučenim pismom i određivanju dodatnog primjerenog roka od 14 (četrnaest) dana; ----- u slučaju ponovljenog kašnjenja Zakupnika, Zakupodavac smije ograničiti svoje usluge;-----	C18.1.3	die Bestandnehmerin mit der Bezahlung des Bestandszinses oder mit der Erfüllung sonstiger Zahlungsverpflichtungen einschließlich der Kautionsbeibringung aus diesem Vertrag trotz eingeschriebener Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen in Rückstand gerät. ----- Bei wiederholtem Zahlungsverzug der Bestandnehmerin kann die Bestandgeberin ihre Dienstleistungen beschränken; -----
C18.1.4	ako Zakupnik poduzme radnje, odnosno ne poduzme propisane radnje, koje se odnose na važne obveze i prava u poslovanju TC, a posebice postupke, za koje su ugovorom točkom C24.7 određeni penali; -----	C18.1.4	Handlungen setzt bzw. gebotene Handlungen unterlässt, die wesentliche Pflichten und Rechte im Betrieb des EKZ betreffen, insbesondere jene Vorgänge, die im Vertragspunkt C24.7 penalisiert werden; -----
C18.1.5	ako Zakupnik na štetan način koristi predmet zakupa; -----	C18.1.5	vom Bestandsobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht; -----
C18.1.6	ako se obveze upravnih tijela ili	C18.1.6	behördliche oder versicherungsver-

	ugovorno osiguravajuće obveze vezane uz objekt zakupa ne ispune usprkos višestrukim napomena, na primjer skladištenje opasnih tvari ili; --		tragliche Auflagen trotz mehrmaligen Hinweises bezüglich des Bestandsobjektes nicht erfüllt, z.B. die Lagerung gefährlicher Stoffe oder; --
C18.1.7	ako Zakupnik samovoljno bez pisane suglasnosti Zakupodavca poduzme mjere koje zahtijevaju pisanu suglasnost Zakupodavca, -----	C18.1.7	eigenmächtig ohne schriftliche Zustimmung der Bestandgeberin Handlungen setzt, die einer schriftlichen Zustimmung bedürfen; --
C18.1.8	ako Zakupnik uskrati revizoru kojeg je Zakupodavac opunomoćio za kontrolu obračuna zakupnine po prometu, uvid u potrebne isprave ili Zakupodavcu iskaže pogrešno stanje prometa. -----	C18.1.8	dem Prüferorgan, das zur Kontrolle der Umsatzbestandszinsberechnungen von der Bestandgeberin bevollmächtigt wurde, die Einsicht in die notwendigen Unterlagen verweigert oder der Bestandgeberin falsche Umsatzzahlen ausweist. -----
C18.1.9	Raskid Ugovora prema odredbama C18.1.1 do C18.1.4 može se provesti bez otkaznog roka s trenutnim učinkom. Prije raskida sukladno odredbama C18.1.4 do C18.1.8 mora se preporučenim pismom zatražiti uspostava stanja sukladno Ugovoru uz određivanje dodatnog primjerenog roka od 14 (četrnaest) dana, u slučaju povreda odredbe C10.5 dodatnog primjerenog roka od 5 (pet) dana. Opomena ima snagu izvanrednog otkaza, koji stupa na snagu nakon proteka dodatnog primjerenog roka, ukoliko Zakupnik ne postupi sukladno opomeni, izuzev ako prethodno navedene odredbe ne propisuju drugačije -----	C18.1.9	Eine Kündigung nach den Bestimmungen C18.1.1 bis C18.1.4 kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung erfolgen. Vor einer Kündigung nach den Bestimmungen C18.1.4 bis C18.1.8 ist die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes unter Setzung einer Nachfrist von 14 (vierzehn) Tagen, bei Verletzung der Bestimmung C10.5 einer Nachfrist von 5 (fünf) Tagen, eingeschrieben einzumahnen. Die Mahnung hat die Wirkung einer außerordentlichen Kündigung, die mit Ablauf der Nachfrist in Kraft tritt, insoweit die Bestandnehmerin nicht gemäß der Mahnung handelt, außer die obigen Bestimmungen haben eine andere Regelung vorgesehen. -----
C18.2	Zakupnik može otkazati predmetni Ugovor samo izvanrednim otkazom uz pridržavanje roka od 30 (trideset) dana zbog niže navedenih razloga: ---	C18.2	Die Bestandnehmerin kann den vorliegenden Vertrag nur mit außerordentlicher Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 (dreißig) Tagen wegen den unten angeführten Gründen kündigen: -----
C18.2.1	ako Zakupodavac nije pribavio sve	C18.2.1	falls die Bestandgeberin sämtliche,

potrebne službene dozvole potrebne za poslovanje Predmeta zakupa ili ako te dozvole budu naknadno povučene bez krivnje Zakupnika; -----

C18.2.2 ako je korištenje predmeta zakupa djelomično ili u cijelosti ograničeno, odnosno onemogućeno zbog okolnosti iz sfere Zakupodavca, ili je poslovanje Zakupnika onemogućeno, a Zakupodavac ne ukloni ograničavajuću ili sprečavajuću okolnost usprkos prethodnoj pisanoj opomeni od strane Zakupnika. -----

C18.2.3 ako više od 40% (slovima: četrdeset posto) ukupne površine u TC nije predano u zakup ili pušteno u pogon od strane Zakupodavca u vremenom razdoblju duljem od 3 (tri) mjeseca. -----

C18.2.4 ako Grad Zagreb odustane od gradnje ceste do TC i cesta ne bude izgrađena u vrijeme otvorenja TC. -----

C18. **Prestanak zakupa i povrat predmeta zakupa: -----**

C19.1 Kod prestanka zakupničkog odnosa, Zakupodavac može zahtijevati da Zakupnik ostavi ugradnje, pregradnje, posebnu opremu i instalacije ili dijelove istih, koji su izvršeni na njegov trošak, uz naknadu uzimajući u obzir tehničku zastarjelost sustava, odnosno istrošenost. -----
U slučaju da se ne postavi takav zahtjev, Zakupnik je u svakom slučaju dužan na zahtjev odstraniti sve one dijelove svoje poslovne

zur Betreibung des Bestandobjektes benötigte behördliche Genehmigungen nicht erhalten hat oder diese später zurückgezogen werden, und dies nicht von der Bestandnehmerin verursacht wurde; -

C18.2.2 weiters wenn die Benutzung des Bestandgegenstandes aus Umständen in der Sphäre der Bestandgeberin teilweise oder gänzlich eingeschränkt, bzw. verhindert wird, oder die Betreibung durch die Bestandnehmerin unmöglich wird, und die Bestandgeberin trotz vorheriger schriftlicher Mahnung der Bestandnehmerin die Beschränkung bzw. Verhinderung nicht beseitigt. -----

C18.2.3 falls mehr als 40 % (in Worten: vierzig Prozent) der Gesamtbestandsfläche im EKZ mehr als drei Monate lang durch die Bestandgeberin nicht in Bestand gegeben oder nicht betrieben wird. -----
C18.2.4 falls von der Errichtung der Straße zum EKZ durch die Stadt Zagreb abgesehen wird und die Straße im Zeitpunkt der Eröffnung nicht errichtet ist. -----

C18. **Beendigung und Rückstellung: -----**

C19.1 Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann die Bestandgeberin verlangen, dass die Bestandnehmerin die auf ihre Kosten vorgenommenen Ein- und Umbauten, Sonderausstattungen und Installationen oder Teile hiervon gegen Zahlung einer Entschädigung unter Berücksichtigung der technischen Verankerung der Anlage bzw. Abnutzung zurück lässt. -----
Für den Fall, dass ein solches

opreme, čije je uklanjanje povezano s značajnim troškovima (na primjer rashladni uređaji). -----

C19.2 Zakupnik je dužan u slučaju prestanka zakupničkog odnosa, Zakupodavcu vratiti prostorije i površine koje pripadaju predmetu zakupa ispraznjene i u čistom i urednom stanju. Zakupodavac ima pravo samostalno provesti takvo ispraznjivanje i čišćenje na trošak Zakupnika, ukoliko Zakupnik ne učini to unatoč zahtjevu. Ukoliko je prestanak odnosa zakupa uzrokovan neplaćanjem obveza Zakupnika, Zakupniku je zabranjeno iznošenje robe i stvari koje su njegovo vlasništvo iz Predmeta zakupa obzirom da Zakupodavac ima založno pravo na ukupnosti stvari Zakupnika u Predmetu zakupa sukladno odredbi točke C23.1 ovog Ugovora. -----

C19.3 U slučaju prestanka Ugovora ako Zakupnik ne ispunji svoju obvezu predaje Predmeta zakupa, Zakupodavac ima, pored mogućnosti pokretanja ovršnog postupka u svrhu ispraznjivanja sukladno Točki C23.2, pravo otvoriti predmet zakupa, ukloniti na rizik i trošak Zakupnika svu pokretnu imovinu Zakupnika na kojoj postoji založno pravo Zakupodavca na prikladno mjesto o čemu će obavijestiti Zakupnika uz

Begehren nicht gestellt wird, ist jedenfalls die Bestandnehmerin verpflichtet, über Aufforderung all jene Teile ihrer Geschäftsausstattung zu entfernen, deren Entsorgung mit erheblichen Aufwendungen verbunden sind (z.B. Kühlanlagen). -----

C19.2 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, bei Beendigung des Bestandverhältnisses die zum Bestandobjekt gehörigen Räumlichkeiten und Flächen geräumt und gereinigt an die Bestandgeberin zurückzustellen. Die Bestandgeberin ist berechtigt, auf Kosten der Bestandnehmerin eine derartige Räumung und Reinigung aus eigenem vorzunehmen, wenn dies von der Bestandnehmerin trotz Aufforderung nicht erfolgt. Sollte zum Zeitpunkt der Beendigung des Bestandverhältnisses die Bestandgeberin offene Forderungen gegenüber der Bestandnehmerin aus diesem Vertrag haben, ist es der Bestandnehmerin untersagt ihre Fahrnisse aus dem Bestandobjekt zu entfernen da die Bestandgeberin ein Pfandrecht hinsichtlich der Gesamtheit dieser Fahrnisse im Sinne des Punktes C23.1 hat. -----

C19.3 Bei Vertragsende hat die Bestandgeberin, sofern die Bestandnehmerin ihrer Übergabeverpflichtung nicht nachkommt, außer der Möglichkeit der Einleitung einer Vollstreckung auf Räumung gemäß Punkt C23.2 auch das Recht, das Bestandobjekt aufzuschließen, daraus alle Fahrnisse hinsichtlich deren die Bestandgeberin das Pfandrecht hat auf Gefahr und Kosten der Bestandnehmerin zu

napomenu da će sve stvari Zakupnika ostati na navedenom mjestu sve do okončanja unovčenja istih u okviru ovrhe na lebdećem zalogu te poduzeti mjere, koje Zakupniku onemogućavaju ulazak u predmet zakupa. Zakupnik je izričito suglasan s navedenim postupkom i s činjenicom da isti ne predstavlja smetanje posjeda. -----

C19.4 U slučaju da Zakupnik ne isprazni prostorije i površine predmeta zakupa na ugovoreni način, Zakupnik je dužan od trenutka isteka trajanja Ugovora, koja je navedeno u točci B4, do trenutka preuzimanja u posjed Predmeta zakupa po Zakupodavcu plaćati dvostruku stvarnu mjesečnu zakupninu. -----

C19.5 U slučaju isteka Ugovora svi se ključevi od predmeta zakupa moraju predati Zakupodavcu i to bez obzira je li isti predao Zakupodavac ili ih je pribavio sam Zakupnik. Ukoliko Zakupnik ne preda sve ključeve, Zakupodavac ima pravo na trošak Zakupnika promijeniti brave. -----

C19.6 U slučaju prestanka zakupničkog odnosa iz bilo kojeg razloga, Zakupnik nema pravo na zamjenski

entfernen und an eine angemessene Stelle zu verlegen worüber sie die Bestandnehmerin in Kenntnis setzen wird mit der Anmerkung, dass all diese Fahrnisse dort bis zur Beendigung deren Verwertung im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens auf Gesamtheit der Fahrnisse bleiben, und Maßnahmen zu treffen, die der Bestandnehmerin das Betreten des Bestandobjektes unmöglich machen. Die Bestandnehmerin ist mit dieser Vorgangsweise ausdrücklich einverstanden sowie mit der Tatsache, dass diese keine Besitzstörung darstellt. -----

C19.4 Bei Unterlassung einer vertragsgemäßen Übergabe der zum Bestandobjekt gehörigen Räumlichkeiten und Flächen hat die Bestandnehmerin vom Zeitpunkt des Ablaufes der gem. B4 festgelegten Vertragsdauer bis zur effektiven Räumung, die doppelte aktuelle Monatsmiete zu bezahlen. -----

C19.5 Sämtliche Schlüssel zu den Bestandobjekten sind bei Vertragsende der Bestandgeberin auszufolgen und zwar ohne Rücksicht darauf, ob sie von der Bestandgeberin übergeben oder von der Bestandnehmerin selbst angeschafft wurden. Stellt die Bestandnehmerin nicht alle Schlüssel zurück, so ist die Bestandgeberin berechtigt, auf Kosten der Bestandnehmerin den Austausch der in Betracht kommenden Schlösser vornehmen zu lassen. -----

C19.6 Im Falle der Beendigung des Bestandverhältnisses aus einem Grund welcher Art auch immer steht

lokal. -----

C20. Ponovna izgradnja: -----
C20.1 Ukoliko TC, predmet zakupa ili sustavi / zajednička oprema u cijelosti ili djelomično stradaju ili su oštećeni uslijed požara ili izvanrednog slučaja, Ugovor o zakupu se raskida tek kada Zakupodavac izjavi da više neće provoditi obnavljanja. Zakupodavac je dužan dati ovakvu izjavu u roku od 4 (četiri) mjeseca. U protivnom Ugovor o zakupu ostaje na snazi, a Zakupodavac je dužan obnoviti TC. -- Ukoliko ugovorno korištenje oštećenog ili uništenog objekta zakupa nije više moguće, obveza Zakupnika za plaćanje zakupnine miruje od prvog sljedećeg dana od nastanka štete, bez produženja ukupnog ugovorenog roka zakupa. U slučaju djelomičnog uništenja ili oštećenja prestaje obveza plaćanja zakupnine razmjerno mjeri stvarnog poslovanja. Nakon izvršene obnove odredbe vezane uz predaju i plaćanje zakupnine se analogno primjenjuju, ukoliko zakupni odnos nakon izvršene obnove traje više od godinu dana. -----

C20.2 Prekid u poslovanju TC koje nije

der Bestandnehmerin keine Unterbringung oder ein Ersatzlokal zu. -----

C20. Wiederaufbau: -----
C20.1 Wenn das EKZ das Bestandobjekt oder Anlagen / Gemeinschaftseinrichtungen durch Feuer oder einen anderen außerordentlichen Zufall ganz oder teilweise zerstört oder beschädigt werden, so wird der Bestandvertrag erst aufgehoben, wenn die Bestandgeberin erklärt hat, dass sie einen Wiederaufbau nicht mehr durchführen wird. Die Bestandgeberin ist verpflichtet, diese Erklärung innerhalb von 4 (vier) Monaten abzugeben, andernfalls bleibt der Bestandvertrag in Kraft und die Bestandgeberin hat die Verpflichtung, das EKZ wiederherzustellen. ----- Soweit die vertragsgemäße Nutzung des beschädigten oder zerstörten Bestandobjektes nicht mehr möglich ist, ruht die Verpflichtung der Bestandnehmerin zur Zahlung des Bestandzinses von dem auf das Schadensereignis folgenden Tag, wodurch die Dauer des Bestandverhältnisses nicht beeinflusst wird. Bei teilweiser Zerstörung oder Beschädigung entfällt die Bestandzinszahlungspflicht anteilig nach Maßgabe des tatsächlichen Betriebes. Nach erfolgtem Wiederaufbau gelten die Bestimmungen betreffend Übergabe und Zahlung des Bestandzinses sinngemäß, wenn der Bestand nach erfolgtem Wiederaufbau länger als ein Jahr dauert. -----

skrivio Zakupodavac - nastali iz bilo kojeg razloga - ne uljeću na obvezu plaćanja zakupnine, ukoliko se mogu ukloniti unutar primjerenog roka. U dogovoru sa Zakupnikom Zakupodavac ima pravo isprazniti TC iz sigurnosnih razloga te zatvoriti prilaz zemljištu TC.

C20.3 Potraživanja Zakupnika u slučajevima C20.1 i C20.2 postoje samo u okviru C22.1. Zakupnik može ostvariti ostala prava, u slučaju kada je Zakupodavac odgovoran za prekid poslovanja.

C21. Prijenos prava: Zakupnik nema pravo predmet zakupa ili dijelove istog dati u zakup trećima uz novčanu naknadu bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca. Povreda ove točke Ugovora daje Zakupodavcu pravo na otkaz Ugovora sukladno točki C18.1.2 ovog Ugovora. Zakupnik ne može prenositi više prava i obveza nego što ih on sam ima temeljem ovog Ugovora. U slučaju dozvoljenog podzakup, Zakupnik ostaje dužan ispunjavati ovaj Ugovor. Zakupodavac nema pravo povisiti zakupninu povodom dozvoljenog prijenosa prava.

C20.2 Von der Bestandgeberin nicht zu vertretende Unterbrechungen des Betriebes des EKZ - gleich aus welchem Grunde - beeinträchtigen die Bestandzinszahlungspflicht nicht, soweit sie innerhalb angemessener Frist behoben werden können. Die Bestandgeberin ist berechtigt, das EKZ aus Sicherheitsgründen nach Absprache mit der Bestandnehmerin zu räumen und den Zugang zum Gelände des EKZ absperrern zu lassen.

C20.3 Ansprüche der Bestandnehmerin stehen in den Fällen von C20.1 und C20.2 nur im Rahmen von C22.1 zu. Sonstige Rechte kann die Bestandnehmerin nur geltend machen, wenn die Bestandgeberin die Betriebsunterbrechung zu vertreten hat.

C21. Weitergabe von Rechten: Die Bestandnehmerin ist nicht berechtigt, das Bestandsobjekt oder Teile hiervon gegen Bezahlung an Dritte ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Bestandgeberin in Bestand zu geben. Ein Verstoß gegen diesen Vertragspunkt berechtigt die Bestandgeberin zur Kündigung des Vertrages gemäß C18.1.2 dieses Vertrages. Die Bestandnehmerin kann nicht mehr Rechte und Verpflichtungen weitergeben, als sie selbst aus dem Vertragsverhältnis hat. Bei einer zulässigen Unterbestandgabe bleibt die Bestandnehmerin verpflichtet diesen Vertrag zu erfüllen. Die Bestandgeberin ist nicht berechtigt, aus Anlass einer

C22. Osiguranja, odgovornost Zakupodavca:

C22.1 Pravo na naknadu štete Zakupnika prema Zakupodavcu sukladno ovom Ugovoru ograničeno je na iznos jedne mjesečne zakupnine, koja se sukladno ovom Ugovoru mora platiti u mjesecu nastanka štete, te pripada Zakupniku samo u slučaju namjere ili grube nepažnje Zakupodavca.

C22.2 Zakupodavac je dužan na trošak Zakupnika (troškovi poslovanja sukladno C3.4.5.3) osigurati zgradu TC protiv opasnosti od požara u odgovarajućem opsegu. Nadalje, Zakupodavac smije na trošak Zakupnika osigurati zgradu TC protiv štete od izljeva vode iz vodovoda, loma stakla i štete od nevremena. Za opseg pokrivanja vrijede dotični opći uvjeti osiguranja.

C22.3 Zakupodavac nije odgovoran za štetu koja je nastala uslijed požara, vode iz vodovoda, krađe ili ostalih imisija na pokretnoj imovini koju je unio Zakupnik (opremi, robu, itd.), bez obzira koje je vrste uzrok i koji je opseg ovih djelovanja.

C22.4 Zakupnik je dužan dostatno osigurati glavni ulaz objekta zakupa (prema C.15) protiv loma stakla i svoju pokretnu imovinu (uključujući i svoje investicije izvršene u predmetu zakupa) protiv požara i izljeva vode

zulässigen Weitergabe von Rechten den Bestandzins zu erhöhen. Versicherungen, Haftung der Bestandgeberin:

C22.1 Schadenersatzansprüche der Bestandnehmerin gegenüber der Bestandgeberin nach diesem Vertrag sind der Höhe nach begrenzt auf den Betrag eines des im Monat des Schadenersatzes nach diesem Vertrag zu zahlenden Monatsbestandzins und stehen der Bestandnehmerin nur im Falle des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit der Bestandgeberin zu.

C22.2 Die Bestandgeberin ist verpflichtet, auf Kosten der Bestandnehmerin (Betriebskosten gemäß C3.4.5.3.) das Gebäude des EKZ im notwendigen Umfang gegen das Feuerisiko zu versichern. Des weiteren kann die Bestandgeberin auf Kosten der Bestandnehmer das Gebäude des EKZ gegen Leitungswasserschäden, Glasbruch und Sturmschäden versichern. Für den Umfang gelten die jeweiligen Allgemeinen Versicherungsbedingungen.

C22.3 Die Bestandgeberin haftet nicht für Schäden durch Brand, Leitungswasser, Diebstahl oder sonstige Immissionen an den von den Bestandnehmern eingebrachten Fahrnissen (Einrichtungen, Waren etc.), gleichgültig welcher Art die Ursache und welchen Umfangs diese Einwirkungen sind.

C22.4 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, das Portal des Bestandsobjektes (gemäß C15) gegen Glasbruch und ihre Fahrnisse (inkl. ihrer in das

iz vodovoda (ukoliko je ugrađen sustav prskalice) kao i od odgovornosti kod osiguravajućeg društva. Za opseg pokrivenosti vrijede dotični opći uvjeti osiguranja. -----

C23. Založno pravo, ovršnost: -----
C23.1 Zakupnik osniva za korist

Zakupodavca, a radi osiguranja svih novčanih tražbina Zakupodavca prema Zakupniku iz ovog Ugovora, osobito zakupnine i sporednih troškova, neovisno o kauciji iz točke C.9, založno pravo prvog reda na ukupnosti stvari ("lebdeći zalog") koje se nalaze odnosno koje će se u danom trenutku nalaziti u predmetu zakupa kao primjerice inventar, roba i sl. Zakupnik neopozivo ovlašćuje Zakupodavca da provede glavni upis navedenog založnog prava u Upišnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima koji vodi Financijska agencija temeljem ovog Ugovora a radi osiguranja novčane tražbine u visini jednogodišnje zakupnine uključivši i sporedne troškove, uvećano za PDV, tj. na iznos od 1.532.814,19 kn (milijun petsto trideset i dva tisuća osamsto četrnaest kuna i devetnaest lpe). -----

C23.2 Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da temeljem ovog Ugovora s potvrdom

Bestandobjekt getätigten Investitionen) gegen Feuer und Leitungswasser (soweit Sprinkleranlagen installiert sind) sowie Haftpflicht bei einer Versicherungsgesellschaft ausreichend zu versichern. Für den Umfang gelten die jeweiligen Allgemeinen

Versicherungsbedingungen. -----

C23. Pfandrecht, Vollstreckbarkeit -----
C23.1 Zur Besicherung der Forderungen der Bestandgeberin gegenüber der Bestandnehmerin aus diesem Vertrag, insbesondere auf Zahlung des Bestandszinses und der Nebenkosten, und unabhängig von der gemäß Punkt C9 zu leistenden Kautions, begründet die Bestandnehmerin zu Gunsten der Bestandgeberin ein erstrangiges Pfandrecht an allen im Bereich des Bestandobjektes befindlichen Vermögensgegenständen der Bestandnehmerin, insbesondere am Shop/Restaurant/Cafe Inventar und Waren („schwebendes Pfandrecht“). Die Bestandnehmerin ermächtigt die Bestandgeberin unwiderruflich, allein auf Grundlage dieses Bestandvertrags, der als vollstreckbare Notariatsurkunde abgeschlossen wird, das hiermit begründete schwebende Pfandrecht an Forderungen in der Höhe von 12-Monats Bestandszins einschließlich Nebenkosten und MwSt., somit in Höhe von HRK 1.532.814,19 (Kuna: eine Million fünfhundertzweihundertdreißigtausend achthundertvierzehn Komma neunzehn) im Register der gerichtlichen und notariellen Sicherheiten, das bei FINA geführt wird, einzutragen. -----

ovršnosti iz točke C23.3. pokrene protiv njega neposrednu i prisilnu ovrhu radi predaje Predmeta zakupa u posjed, u slučaju da Zakupnik po prestanku ovog Ugovora u smislu njegovih odredbi, ne vrati Predmet zakupa Zakupodavcu na način predviđen ovim Ugovorom. -----

C23.3 Ugovorne strane neopozivo i izričito ovlašćuju javnog bilježnika koji solemnizira ovaj Ugovor da na zahtjev Zakupodavca stavi na ovaj Ugovor potvrdu ovršnosti po isteku otkaznog roka sukladno točki C18. ovog Ugovora, uz predložanje (a) pisane opomene poslane Zakupniku i (b) pisane specifikacije dospjelih i neplaćenih tražbina Zakupodavca prema Zakupniku iz ovog Ugovora. Javni bilježnik će u potvrdi ovršnosti navesti točan iznos i datum dospjela Zakupodavčeve tražbine, u skladu s pisanom specifikacijom Zakupodavca, sa čime je Zakupnik izričito suglasan i izjavljuje da prihvaća ove podatke kao mjerodavne i obvezujuće. Na temelju ovog Ugovora s potvrdom ovršnosti Zakupodavac ima pravo pokrenuti (i) neposrednu i prisilnu ovrhu protiv Zakupnika radi predaje u posjed Predmeta zakupa (ii) neposrednu i prisilnu ovrhu u smislu odredbi Ovršnog zakona na pokretninama Zakupnika koje se nalaze u Predmetu zakupa temeljem lebdećeg zaloga osnovanog sukladno točki C23.1 (iii)

C23.2 Des weiteren ermächtigt die Bestandnehmerin die Bestandgeberin auf Grundlage dieses Bestandvertrags mit Vollstreckbarkeitsbestätigung gemäß Punkt C23.3 unmittelbar, ohne ein Gerichtsverfahren einleiten zu müssen, die Zwangsvollstreckung auf Räumung des Bestandobjektes gegen sie einzuleiten, für den Fall, dass die Bestandnehmerin nach Beendigung dieses Bestandverhältnisses im Sinne der Bestimmungen dieses Vertrags, das Bestandobjekt nicht vertragskonform an die Bestandgeberin zurückstellt. --
C23.3 Die Vertragsseiten beauftragen unwiderruflich und ausdrücklich den öffentlichen Notar, der diesen Vertrag beurkundet, auf Antrag der Bestandgeberin die Vollstreckbarkeitsbestätigung dieses Vertrags nach Ablauf der Kündigungsfrist gemäß Punkt C18. dieses Vertrags auszustellen, gegen Vorlage: (a) des Kündigungsschreibens, das an die Bestandnehmerin übermittelt wurde und (b) der schriftlichen Aufstellung der fälligen und offenen Forderungen der Bestandgeberin gegenüber der Bestandnehmerin aus diesem Vertrag. Der Notar wird in der Vollstreckbarkeitsbestätigung den Betrag der fälligen Forderung und den Datum der Fälligkeit gemäß der Aufstellung der Bestandgeberin festlegen, wozu die Bestandnehmerin ihre ausdrückliche Zustimmung erteilt und erklärt diese Angaben als verbindlich zu akzeptieren. Auf Grundlage dieses Vertrags mit Bestätigung dessen Vollstreckbarkeit

C24. Ostalo: -----
C24.1 Zabrana prijeboja: -----
 Zakupnik nema pravo prijeboja svojih
 eventualno postojećih
 protupotraživanja sa potraživanjima
 Zakupodavca, koja proizlaze iz ili u
 svezi s ovim Ugovorom ili njegovim
 prestankom ili nastanu na temelju
 propuštenog ispraznjivanja nakon
 telesa trajanja Ugovora definiranog
 točkom B4. Nadalje, Zakupnik nema
 pravo koristiti pravo pridržaja, osim
 ako potraživanja Zakupnika ne budu
 pravomoćno priznata od strane suda.

C24.
C24.1

C24.2

Sonstiges: -----
Aufrechnungsverbot: -----
 Die Bestandnehmerin ist nicht berechtigt, gegenüber einer Forderung der Bestandgeberin aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seiner Beendigung oder auch aufgrund unterlassener Räumung nach Ablauf der gemäß B4 festgelegten Vertragsdauer eine Gegenforderung aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, ausgenommen wenn das Gericht die Richtigkeit der Forderung des Bestandnehmers rechtskräftig festgeste~~ht~~ hat. -----

71

C24.3

Sollte eine Bewirtschaftung der
Parkflächen aus gegebenen Gründen
notwendig sein, so wird sich die
Bestandgeberin mit den
Bestandnehmern über die
entsprechenden Parkzeiten.

DP

pp

C24.4	Od trenutka predaje ponude za sklapanje Ugovora o zakupu do prestanka Ugovora o zakupu, Zakupniku je zabranjeno u okruhu od jednog kilometra od TC otvoriti i voditi istu ili sličnu trgovinu kao onu koju vodi, odnosno planira voditi u TC, i to izravno ili neizravno. Odgovarajuće vrijedi i za sudjelovanje u takvim poduzećima ili sudjelovanje na bilo koji način u njihovom poslovanju. -----		Gebühren, etc. abstimmen und auf wichtige Bedürfnisse der Bestandnehmer Bedacht nehmen. ----
		C24.4	Vom Zeitpunkt der Abgabe des Bestandsvertragsangebotes bis zur Beendigung des Bestandsvertrages ist es der Bestandnehmerin untersagt, in einem Umkreis von einem Kilometer um das EKZ herum ein gleichartiges oder ähnliches Geschäft, wie sie es im EKZ unterhält bzw. zu unterhalten beabsichtigt, neu zu betreiben, und zwar weder direkt noch indirekt. Entsprechendes gilt für die Beteiligung an solchen Unternehmen oder irgendwie geartete Mitwirkung an ihrem Betriebe. -----
C24.5	Zakupnik je suglasan, da Zakupodavac koristi podatke, koji se tiču Ugovora, u okviru elektroničkog upravljanja. Zakupodavac se obvezuje pridržavanja odredbi vezanih uz zaštitu podataka. -----	C24.5	Die Bestandnehmerin ist damit einverstanden, dass die Bestandsgeberin Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der elektronischen Verwaltung verwendet. Die Bestandsgeberin verpflichtet sich, datenschutzrechtliche Bestimmungen einzuhalten. -----
C24.6	Važenje ovog Ugovora ovisi o početku gradnje Predmeta zakupa i stoga je početak izgradnje TC odgovorni uvjet za pravovaljanost ovog Ugovora. Ugovorne strane konstatiraju da je navedeni odgovorni uvjet već ispunio pa je stoga Ugovor stupio na snagu. -----	C24.6	Die Wirksamkeit dieses Vertrages hängt vom Baubeginn des Bestandsobjektes ab und ist somit aufschiebende Bedingung für die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages. Die Vertragssuiten haben fest, dass diese aufschiebende Bedingung bereits eingetreten und dieser Vertrag somit wirksam ist. -----
C24.7	namjerno ispušteno -----		
		C24.7	nicht belegt -----
		C24.8	Hausordnung und Pönale: -----
C24.8	Kućni red i penali: -----	C24.8.1	Die Bestandsgeberin kann die Hausordnung den Erfordernissen entsprechend modifizieren. -----
C24.8.1	Zakupodavac može kućni red modificirati sukladno potrebama -----		Inbesondere sind in der Hausordnung zu regeln: -----
	Kućnim se redom posebice uređuju: - radna vremena i vremena nakon		Offenhaltungszeiten und

DP

zatvaranja trgovina, zajedničko zatvaranje; isporuka robe, pohranjivanje prazne ambalaže, odvoz smeća, uređenje parkirališta, - zadržavanje u prostorijama za radnike; -----

izlozi i vanjsko uređenje trgovina; -----

odredbe o vremenima inventura izvan radnog vremena dućana, u dogovoru sa Zakupnikom -----

C24.8.2 Za svaki slučaj kršenja ovog Ugovora ili kućnog reda (bilo od strane samog Zakupnika, ili organa Zakupnika, odnosno njegovih radnika), odnosno propusta naredene radnje Zakupnik je dužan platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu (penale), koja ne podliježe ocjeni suda, neovisno o daljnjem pravu na naknadu štete. -----

C24.8.3 Ugovorna kazna iznosi kod povreda bitnih odredbi odnosno obveza iz ovog Ugovora 15.000,00 kn (slovima: petnaest tisuća kuna) za samu povredu Ugovora. Ukoliko protuugovorno stanje nije uklonjeno u roku od tjedan dana, nastaje daljnja ugovorna kazna u visini od 1.500,00 kn (slovima: tisuću petsto kuna) po započetom danu. -----

U slučaju ovih povreda radi se posebice o sljedećem: -----

korištenje površina, koje ne stoje Zakupniku na isključivo raspolaganje, u svrhu vlastite prodaje i promocije; - povreda obveza u svezi s

Nachschlichtzeiten, gemeinsame Sperre; -----

Warenanlieferung, Leergutlagerung, Müllabfuhr, Parkplatzordnung, -----

Aufenthalt in den Personalküchen; ---

Schaufenster und Außengestaltung der Shops; -----

Regelung der Inventurzeiten außerhalb der Geschäftsoffenhaltungszeiten, in Absprache mit der Bestandnehmerin -----

C24.8.2 Für jeden Fall des Zuwiderhandelns gegen Vertrag oder Hausordnung (sei es durch die Bestandnehmerin selbst, oder Organe der Bestandnehmerin bzw. Arbeitnehmer) bzw. der Unterlassung einer gebotenen Handlung ist die Bestandnehmerin unbeschadet eines weitergehenden Schadenersatzanspruches der Bestandsgeberin zur Zahlung einer nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Vertragsstrafe (Pönale) verpflichtet. -

C24.8.3 Diese beträgt bei Verstößen gegen wesentliche Bestimmungen bzw. Verpflichtungen HRK 15.000,00 (in Worten: Kuna fünfzehntausend) für die Vertragsverletzung selbst, ist der vertragswidrige Zustand binnen Wochenfrist nicht behoben, fällt eine weitere Vertragsstrafe in Höhe von HRK 1.500,00 (in Worten: Kuna eintausendfünfhundert) pro begonnen Tag an. -----

Bei diesen Verstößen handelt es sich insbesondere um folgende: -----

Benutzung nicht ausschließlich der Bestandnehmerin zur Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen zu eigenen Verkaufs- oder Präsentationszwecken; -----

DP

U slučaju povrede ostalih odredbi, odnosno obveza, penali iznose 500,00 kn (slovima: pet stotina kuna) po započetoj danu. _____

U slučaju ovih povreda radi se posebno o sljedećem: _____

korištenje površina, koje ne stoje na isključivo raspolaganje Zakupniku, u svrhu skladištenja, ulovara, odnosno parkiranja vozila; _____

povreda obveze informiranja u svezi s zakupninom po prometu; _____

povreda ostalih obveza iz kućnog reda, ukoliko se istovremeno ne radi o povredi bitnih ugovornih obveza, koje su načelno uređene Točkom C24.8.3 ili C24.8.4, a posebice obveze koje su navedene u Točki C11.4, odnosno C11.5. _____

75

C24.8.4

C24.8.6

pp

C25.

G28.

C28.2

C28.3

C28.4

C28.5

76

C25.

C26.

C28.1

C28.2

C28.3

C28.4

C26.5

p/

C26.6 FINE.----- Ugovori su sačinjeni na hrvatskom i njemačkom jeziku, pri čemu se od strane javnog bilježnika solemnizira samo hrvatska verzija. U slučaju spora ili kod problema s tumačenjem, mjerodavna je hrvatska verzija.-----	C26.6 Die Verträge werden in kroatischer und deutscher Sprache errichtet, wobei die kroatische Fassung notariell beurkundet wird. Im Streitfall oder im Falle von Auslegungsproblemen ist die kroatische Sprache maßgebend.-----
C27. Prilozl ----- Slijedeći prilozl čine sastavni dio ovog Ugovora:----- Prilog 1: Kućni red ----- Prilog 2: A. Položajni plan ----- B Plan Predmeta zakupa ----- Prilog 3: A. Građevinski opis i opis opreme --- B: Priručnik za zakupnike ----- -----	C27. Beilagen----- Die folgenden Beilagen bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil: -- Beilage 1: Hausordnung ----- Beilage 2: A: Lageplan, ----- B: Bestandsobjektplan ----- Beilage 3: A: Bau- und Ausstattungsbeschreibung ----- B: Mieterhandbuch ----- -----

POTPISNI LIST

Zagreb, 14/02/12


MANTA d.o.o.
Manta d.o.o.

22/02/12


STUDIO MODERNA
- TV-PRODAJA
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Sutinske c. 111
Studio Moderna - TV Prodaja d.o.o.

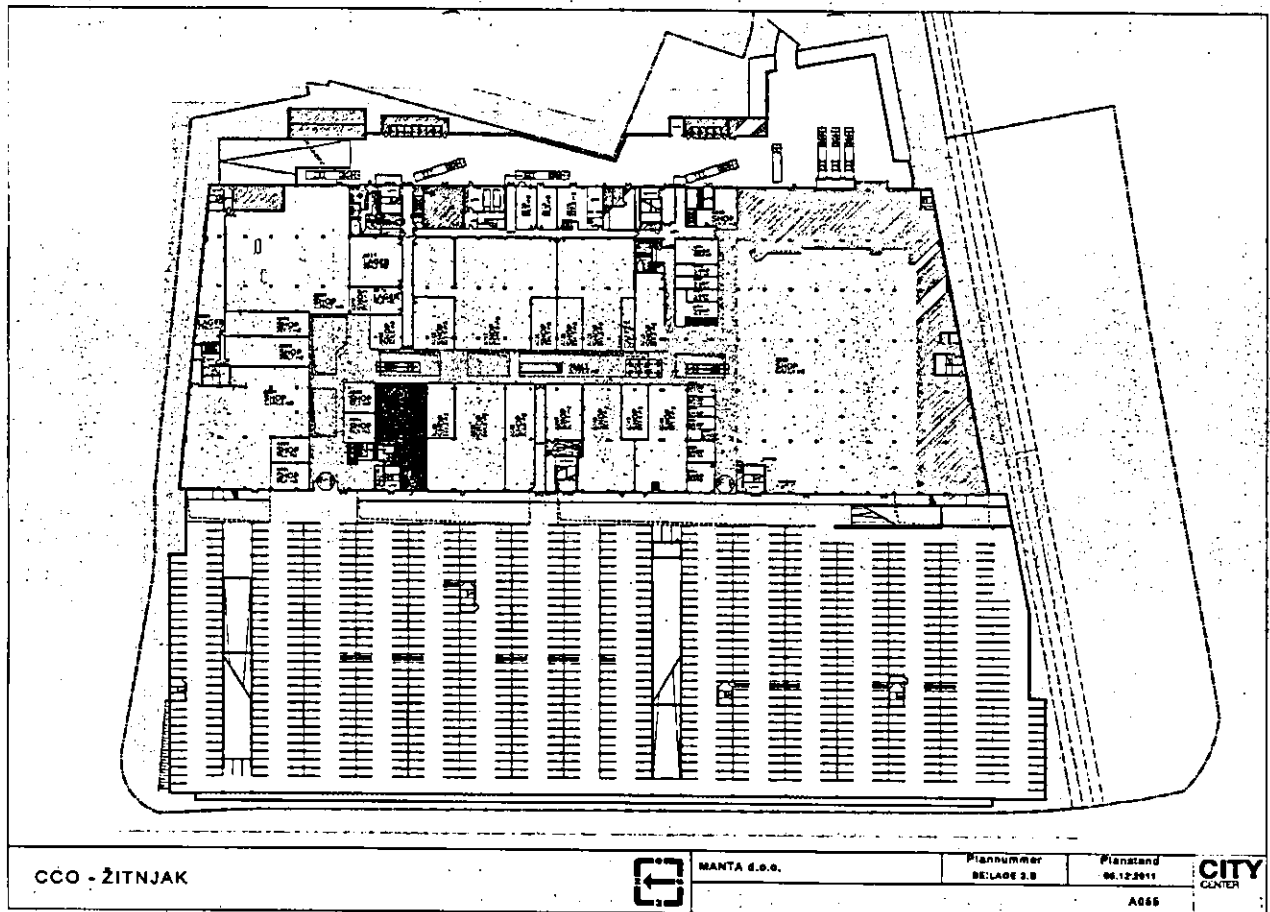
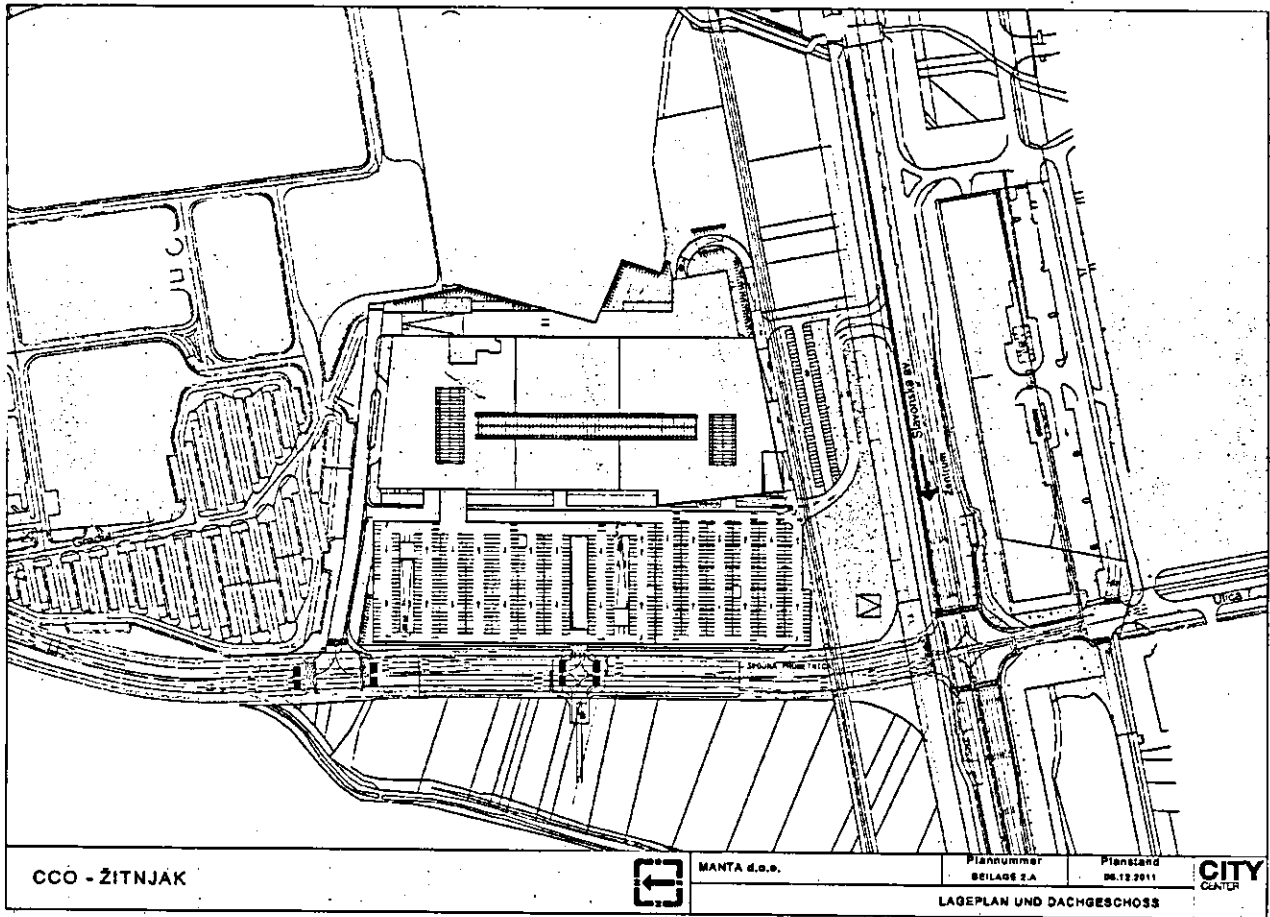
UNTERSCHRIFTSBLATT

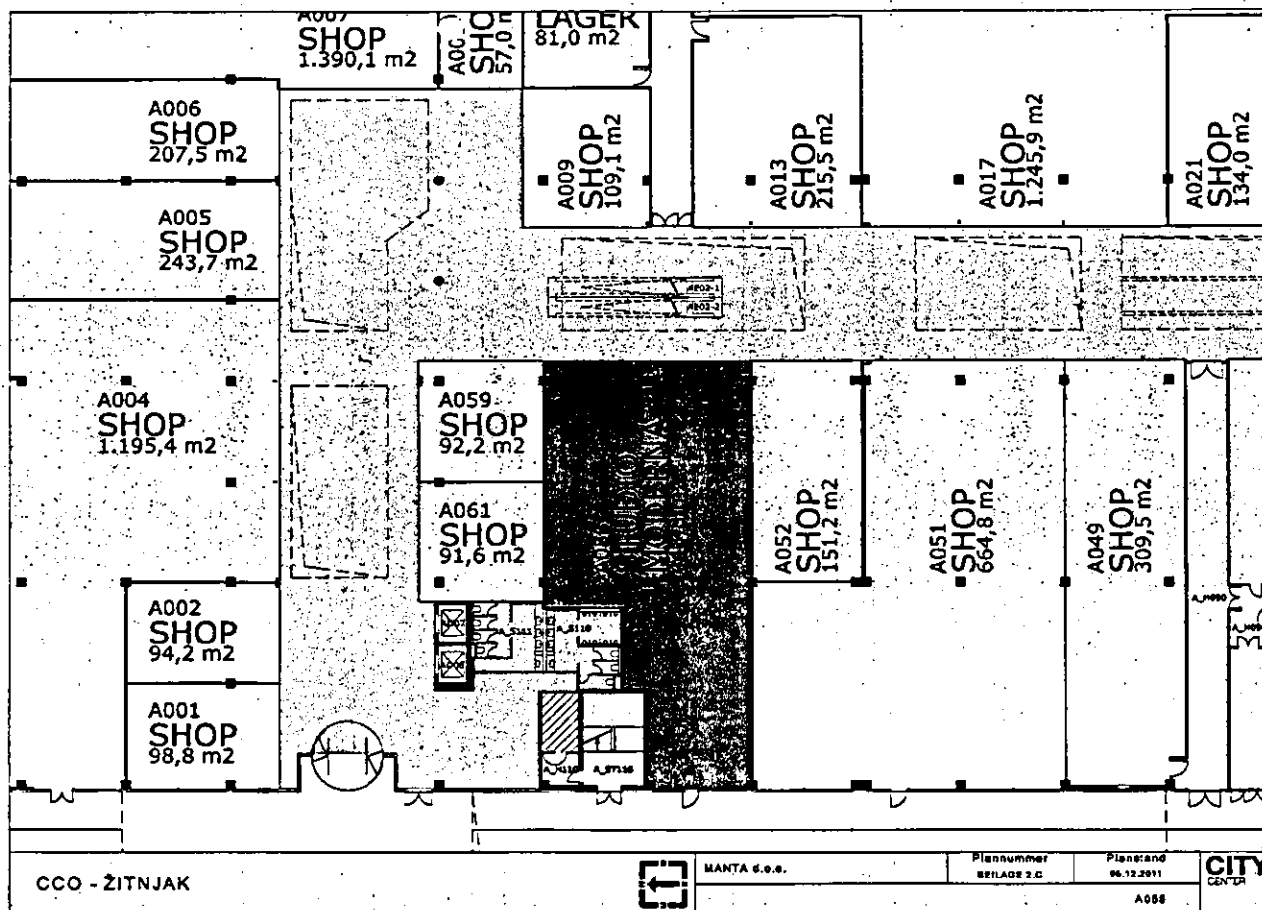
Zagreb, 14/02/12


MANTA d.o.o.
Manta d.o.o.

22/02/12


STUDIO MODERNA
- TV-PRODAJA
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Sutinske c. 111
Studio Moderna - TV Prodaja d.o.o.





**ANNEX No.1 to the LEASE
AGREEMENT**

1. Contracting parties: _____
1.1 Manta d.o.o., personal identification number
(OIB): 44426143196, Jankomir 33, Zagreb,
Croatia; _____
Hereinafter: „the Lessor“; _____

1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o., per-
sonal identification number (OIB):
97587356297, Slavonska avenija 6, Zagreb,
Croatia; _____
Hereinafter: „the Lessee“; _____

2. Preamble: _____

2.1 The Contracting parties mutually determine
that they have entered into a Lease Agreement
for business premises in the Shopping centre
City Center one, Slavonska avenija 11 D, Za-
greb (hereinafter: „SC“) on February 14, 2012,
i.e. February 22, 2012, solemnized on May 10,
2012 by the notary public Marijan Jurić from Za-
greb under the Number: OV-5059/2012 (here-
inafter: „Lease Agreement“). The Lease
Agreement refers to the business premises
marked with A055 with the surface of 444,60
m2. _____

2.2 The Contracting parties mutually determine that
this annex is entered into for the purpose of
amending specific provisions of the Lease
Agreement during the times in which anti epi-
demic measures to prevent the spreading of
transfer of the COVID-19 disease are in force
in the Republic of Croatia, one of which is the
Decision of the Civil Protection Authority of the
Republic of Croatia on the Measures of Limiting

**ANEKS br. 1
UGOVORA O ZAKUPU**

1. Ugovorne strane: _____
1.1 Manta d.o.o., OIB: 44426143196,
Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska; _____

u nastavku: „Zakupodavac“; _____

1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.,
OIB: 97587356297, Slavonska avenija 6,
Zagreb, Hrvatska; _____

u nastavku: „Zakupnik“; _____

2. Preambula: _____

2.1 Ugovorne strane su dana 14.
(četnaestog) veljače 2012. (dvije tisuće i
dvanaeste) godine, odnosno 22.
(dvadeset i drugog) veljače 2012. (dvije
tisuće i dvanaeste) godine sklopile
Ugovor o zakupu poslovnog prostora u
trgovačkom centru *City Center one*,
Slavonska avenija 11 D, Zagreb (u
nastavku: „TC“), solemniziran dana 10.
(slovima: desetog) svibnja 2012. (dvije
tisuće i dvanaeste) godine od javnog
bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba pod
brojem OV-5059/2012 (u nastavku:
„Ugovor o zakupu“). Ugovor o zakupu se
odnosi na poslovni prostor oznake A055
površine 444,60 m2. _____

2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se
ovaj aneks sklapa radi izmjena određenih
odredaba Ugovora o zakupu, i to u
vrijeme kada su u Republici Hrvatskoj na
snazi protuepidemijske mjere sa svrhom
sprječavanja prijenosa bolesti COVID-19,
a jedna od kojih je i Odluka Stožera civilne
zaštite Republike Hrvatske o mjerama
ograničavanja društvenih okupljanja, _____

Y

Y

Social Gatherings, Work in Retail, Providing Service Activities and Organizing Sports- and Cultural Events, dated with March 19, 2020, which decision entered into force on the said date. Based on the said decision, the Lessee has closed its shop in the SC on March 19, 2020. Furthermore, the Contracting parties mutually determine that they are entering into this annex with the goal of ensuring the business continuity of the Lessee's shop in the SC after the expiry of the period in which any anti epidemic measures due to which the Lessee will not be able to conduct business in its Leased Premises will be in force, as well as the business continuity of the Lessor, i.e. the SC owned by the Lessor during and after the said period.-

3. Amendment of the Lease Agreement

3.1 The Contracting parties mutually determine that the Lessee shall, irrelevant of the provisions of the Lease Agreement:

(i) in the period from March 19, 2020 until March 31, 2020, not be obliged to pay to the Lessor the minimum rent and the proportional rent for the mall from the Lease Agreement, whereas it is obliged to settle all its other obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement in the said period;

(ii) in the period from April 1, 2020 until the day preceding the day on which the Lessee shall be able to open its shop in the SC pursuant to the respective decision of the competent authorities, however until December 31, 2020

obustavi rada u trgovini, uslužnih djelatnosti i održavanja sportskih i kulturnih događanja od dana 19. (devetnaestog) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine, koja je na navedeni dan i stupila na snagu. Temeljem navedene odluke Zakupnik je sa danom 19. (devetnaestim) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine obustavio rad svoje trgovine u TC-u. Nadalje, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sklapaju predmetni aneks sa ciljem osiguranja kontinuiteta poslovanja trgovine Zakupnika u TC-u po isteku razdoblja u kojem će na snazi biti bilo koje protuepidemijske mjere uslijed kojih Zakupnik neće moći poslovati u Predmetu zakupa i kontinuiteta poslovanja Zakupodavca, odnosno TC-a u vlasništvu Zakupodavca tijekom i po isteku navedenog razdoblja.

3. Izmjene Ugovora o zakupu

3.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik, neovisno o odredbama Ugovora o zakupu:

(i) u razdoblju od 19. (devetnaestog) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine do dana 31. (trideset i prvog) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine, neće biti dužan platiti Zakupodavcu minimalnu zakupninu i razmjernu zakupninu za mall iz Ugovora o zakupu, pri čemu je dužan u navedenom razdoblju plaćati sve ostale obveze prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu;

(ii) u razdoblju od 1. (prvog) travnja 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine do dana koji prethodi danu na koji će Zakupnik moći otvoriti svoju trgovinu u TC-u sukladno odgovarajućoj odluci nadležnih

Y

at the latest, not be obliged to pay to the Lessor the minimum rent, proportional rent for the mall and 50% (fifty percent) of the advertising subsidy from the Lease Agreement; in this period the Lessee is obliged to settle all its other obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement;-----

(iii) in the period from the day on which the Lessee shall be able to open its shop in the SC pursuant to the respective decision of the competent authorities until the expiry of the month following the month in which the Lessee shall be able to open its shop in the SC - in case the Lessee shall be able to open its shop by, and including, the 5. (fifth) day in the month, i.e. until the expiry of the 2. (second) month following the month in which the Lessee shall be able to open its shop in the SC pursuant to the respective decision of the competent authorities - in case the Lessee shall be able to open its shop after the 5. (fifth) day in the month, however until December 31, 2020 at the latest, not be obliged to pay to the Lessor the minimum rent and the proportional rent for the mall from the Lease Agreement; in this period the Lessee is obliged to settle all its other obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement, whereas the Contracting parties mutually determine that, with regards to turnover rent, the Lessee shall pay the same to the Lessor monthly in Croatian Kuna for the Leased Premises in the amount of 9 % (in Words: nine per cent) of the monthly net turnover, whereas the Lessee is obliged to provide the Lessor with data on the realized monthly net turnover by the 5. (fifth) day of the following month at the latest; based on the provided data the Lessor shall charge the turnover rent to the Lessee

tijela, no najkasnije do 31. (trideset i prvog) prosinca 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine, neće biti dužan platiti Zakupodavcu minimalnu zakupninu, razmjernu zakupninu za mall te 50% (pedeset posto) doprinosa troškovima reklame iz Ugovora o zakupu, pri čemu je dužan u navedenom razdoblju plaćati sve ostale obveze prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu;-----

(iii) u razdoblju od dana na koji će Zakupnik moći otvoriti svoju trgovinu u TC-u sukladno odgovarajućoj odluci nadležnih tijela pa sve do isteka mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem će Zakupnik moći otvoriti svoju trgovinu u TC-u - u slučaju da će moći otvoriti svoju trgovinu do, i uključujući, 5. (petog) dana u mjesecu, odnosno sve do isteka 2. (drugog) mjeseca nakon mjeseca u kojem će Zakupnik moći otvoriti svoju trgovinu u TC-u sukladno odgovarajućoj odluci nadležnih tijela - u slučaju da će moći otvoriti svoju trgovinu nakon 5. (petog) dana u mjesecu, no svakako najkasnije do 31. (trideset i prvog) prosinca 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine, neće biti dužan platiti Zakupodavcu minimalnu zakupninu i razmjernu zakupninu za mall iz Ugovora o zakupu; u navedenom razdoblju je Zakupnik dužan plaćati sve ostale obveze prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu, pri čemu Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a u odnosu na zakupninu po prometu, da će Zakupnik plaćati Zakupodavcu istu mjesečno u kunama za Predmet zakupa u iznosu od 9% (slovima: devet posto) od mjesečnog neto prometa, pri čemu je Zakupnik dužan dostavljati Zakupodavcu podatke o ostvarenom mjesečnom neto prometu najkasnije do 5. (petog) dana u

Y

8.4.

who shall pay the same within 7 (seven) days as of the date of issuance of the invoice; -----

(iv) in the period from the expiry of the period from the preceding sub-point (iii) of this point until December 31, 2020 at the latest, be obliged to settle all its obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement, whereas the Contracting parties mutually determine that, with regards to turnover rent, the Lessee shall pay the same to the Lessor as defined in the preceding sub-point (iii) of this point, whereas the same shall be paid if, during the month, it is higher than the minimum rent for that month; and-----

(v) in the period from January 1, 2021, be obliged to settle all its obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement.-----

3.2 The Contracting parties mutually determine that the lease established between the same based on the Lease Agreement is prolonged for the period which is twice as long as the period from March 19, 2020 until the day on which the Lessee shall be obliged to commence with the payment of the minimum rent pursuant to point 3.1 of this annex again.-----

3.3 The Contracting parties mutually determine that this annex is entered into under a suspensive condition, i.e. under the condition

Idućem mjesecu; na osnovi dostavljenih podataka Zakupodavac će zaračunati Zakupniku zakupninu po prometu koja je plativa u roku od 7 (sedam) dana od datuma izdavanja računa;-----

(iv) u razdoblju od isteka roka određenog u prethodnoj pod-točki (iii) ove točke, a najkasnije do 31. (trideset i prvog) prosinca 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine, će biti dužan plaćati Zakupodavcu sve obveze prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu, pri čemu Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a u odnosu na zakupninu po prometu, da će Zakupnik plaćati Zakupodavcu istu kako je određeno u prethodnoj pod-točki (iii) ove točke, pri čemu će se ista plaćati ako je ista tijekom mjeseca viša od minimalne zakupnine za taj mjesec; i-----

(v) u razdoblju od dana 1. (prvog) siječnja 2021. (dvije tisuće dvadeset i prve) godine, će biti dužan plaćati Zakupodavcu sve obveze prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu.-----

3.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se odnos zakupa zasnovan između istih Ugovorom o zakupu produžuje za razdoblje koje je dvostruko duže od razdoblja od 19. (devetnaestog) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine do dana na koji će Zakupnik biti dužan opet početi plaćati minimalnu zakupninu sukladno točki 3.1 ovog aneksa. -----

3.3 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj aneks sklapa pod odgovornim uvjetom, odnosno pod uvjetom da

Y

Handwritten signature

that the Lessee, within 7 (seven) days as of entering into this annex at the latest, settles all its obligations from and in connection with the Lease Agreement due at that moment to the Lessor.-----

3.4 The Contracting parties mutually determine further that all amendments agreed upon in this annex are conditional on the regular fulfilment of all payment obligations of the Lessee based on the Lease Agreement, as amended by this annex. The Lessee hereby explicitly acknowledges and consents to the fact that the Lessor may, in case the Lessee is late with fulfilment of its payment obligations deriving from the lease on the basis of the Lease Agreement and this annex, unilaterally terminate the application of the provisions of this annex in a way that it will charge the Lessee with all amounts pursuant to the provisions of the Lease Agreement, not taking into consideration the amendments agreed upon in this annex. The Lessee also consents to the fact that the Lessor may, in such a case, charge the Lessee with the difference between the amounts agreed upon in the Lease Agreement and amounts charged to the Lessee until that moment in line with this annex, as well as the interests on specific monthly amounts.-----

3.5 The Contracting parties mutually determine that the Lessee is obliged, irrelevant of the provisions of this annex, in case it receives, at any point in time, through any kind of support, measure or help by the insurance company or any competent authority, and for the period from March 19, 2020 until the day on which the Lessee shall be obliged to commence with the payment of the minimum rent pursuant to point 3.1 of this annex again, an amount for the fulfilment of its obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease

Zakupnik, najkasnije 7 (sedam) dana od dana sklapanja ovog aneksa, plati Zakupodavcu sve svoje do tada dospjele obveze iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu.-----

3.4 Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju da su sve izmjene ugovorene ovim aneksom uvjetovane urednim ispunjavanjem svih obveza plaćanja Zakupnika temeljem Ugovora o zakupu, a kako su iste izmijenjene ovim aneksom. Zakupnik ovime izričito prima na znanje i suglasan je da ukoliko dođe u zakašnjenje s ispunjavanjem obveza plaćanja koje proizlaze iz odnosa zakupa temeljem Ugovora o zakupu i ovog aneksa, Zakupodavac može jednostrano ukinuti primjenu odredbi ovog aneksa na način da će Zakupniku fakturirati sve iznose sukladno odredbama Ugovora o zakupu, ne uzimajući pritom izmjene ugovorene ovim aneksom u obzir. Zakupnik je također i suglasan da Zakupodavac, u tom slučaju, može zaračunati Zakupniku razliku između iznosa ugovorenih Ugovorom o zakupu te iznosa do tad isfakturiranih iznosa ugovorenih ovim aneksom, te zatezne kamate na pojedine mjesečne iznose.-----

3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik, neovisno o odredbama ovog aneksa, u slučaju da u bilo kojem trenutku, putem bilo koje vrste potpore, mjere ili pomoći od osiguravajućeg društva, ili bilo kojeg nadležnog tijela, a za razdoblje od dana 19. (devetnaestog) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine do dana na koji je Zakupnik dužan opet početi plaćati minimalnu zakupninu sukladno točki 3.1 ovog aneksa, zaprimi iznos na ime svojih obveza prema

Y

Agreement, in whole or partially, in relation to which obligations it is determined in point 3.1 of this annex that the Lessee does not have to pay them in the same period, or that the Lessee does not have to pay them in the amount defined in the Lease Agreement, the Lessee shall be obliged, without hesitation, to inform the Lessor thereof in writing and to pay the received amount to the Lessor for the purpose of fulfilling its obligations from the Lease Agreement towards the Lessor, not considering the provisions of this annex. —

4. Final provisions —

4.1 This annex shall enter into force when signed by both Contracting parties and is applicable in case the suspensive condition described in point 3.3 of this annex is fulfilled. —

4.2 The provisions of the Lease Agreement not encompassed with the amendments in this annex remain unchanged in force, unless defined differently by the provisions of this annex. —

4.3 The cost of the preparation and solemnization of this annex shall be borne by the Lessee. This annex has been composed in 5 counterparts in the form of a public notary's solemnized act. —

Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu, bilo u cijelosti ili u dijelu, a u odnosu na koje je točkom 3.1 ovog aneksa određeno da ih Zakupnik u istom razdoblju ne mora plaćati, ili ne mora plaćati u iznosu određenom Ugovorom o zakupu, biti dužan o navedenom bez odgađanja pisanim putem obavijestiti Zakupodavca te tako zaprimljeni iznos platiti Zakupodavcu u svrhu ispunjenja svojih obveza iz Ugovora o zakupu prema Zakupodavcu, ne uzimajući odredbe ovog aneksa u obzir. —

4. Završne odredbe —

4.1 Ovaj aneks stupa na snagu njegovim potpisivanjem, a primjenjuje se ukoliko nastupi odgovorni uvjet opisan u točki 3.3. ovog aneksa. —

4.2 Odredbe Ugovora o zakupu koje nisu obuhvaćene ovdje navedenim izmjenama ostaju na snazi nepromijenjene, ukoliko nisu suprotne odredbama ovog aneksa. —

4.3 Troškove ovog aneksa, njegovog sastava i solemnizacije, snosit će Zakupnik. Ovaj aneks sastavljen je u 5 (pet) primjerka u obliku javnobilježničkog solemniziranog akta. —

Y

[Handwritten signature]

SIGNATURE PAGE

Zagreb, 5.5.2020.

YVETTE VAN DER MERWE DUBBAVKA OHRAC



MANTA d.o.o.

Manta d.o.o.

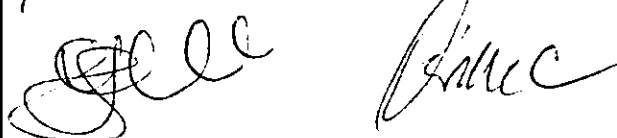
P.P. T. Kostanjercak.

Studio Moderna - TV Prodaja d.o.o.

POTPISNI LIST

Zagreb, 5.5.2020.

YVETTE VAN DER MERWE DUBBAVKA OHRAC

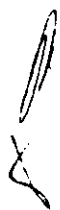


MANTA d.o.o.

Manta d.o.o.

P.P. T. Kostanjercak.

Studio Moderna - TV Prodaja d.o.o.





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

MAJA PERIS

Zagreb, Vice Vukova 6

nog

Poslovni broj: OV-3665/2020

Ia, javni bilježnik MAJA PERIS, Zagreb, Vice Vukova 6, potvrđujem da je stranka:

STUDIO MODERNA - TV PRODAJA d.o.o., MBS 080114895, OIB 97587356297, Zagreb, Slavenska avenija 6, zastupano po punomoćniku TATJANA KOSTANJEVEČKI, OIB 82411429882, ZAGREB, GRAD ZAGREB, PAVLENSKI PUT 5C, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 112654959 PU Zagrebačka, temeljem Generalne punomoći od dana 13.02.2020. ovjerene kod ovog javnog bilježnika dana 13.03.2020. pod OV-2945/20, kao zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **ANEKS br. 1 UGOVORA O ZAKUPU od dana 05.05.2020. godine na potvrdu.**

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

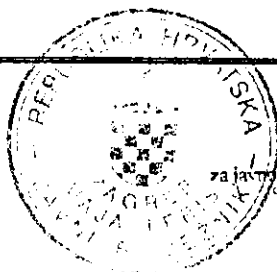
Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvata pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Izvršila sam uvid u Generalnu punomoć Studio Moderna -TV Prodaja d.o.o. od dana 13.02.2020. . Potvrda prednje privatne isprave odnosi se na tekst isprave na hrvatskom jeziku. Strankama izdana 4 (četiri) primjerka solemnizirane privatne isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 40,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 400,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 100,00 kn.

Zagreb, 05.05.2020.

Javni bilježnik
MAJA PERIS



za javnog bilježnika prisjednik



REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jurić
Zagreb, Savska cesta 56

Poslovni broj: OV-4162/2020

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Ivan Jurić**, Zagreb, Savska cesta 56, potvrđujem da je stranka:

MANTA d.o.o., OIB 44426143196, Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33, zastupano po direktoru YVETTE VAN DER MERWE, OIB 16487141004, NIZOZEMSKA, VOORSCHOTEN, LAANTJE VAN EGGINK 001, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u Putovnica A04849774 JUŽNOAFRIČKA REPUBLIKA, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, ZAKUPODAVAC

MANTA d.o.o., OIB 44426143196, Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33, zastupano po direktoru DUBRAVKO OZIMEC, OIB 82737978797, ZAGREB, MEDVEŠČAK 77, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110325332 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, ZAKUPODAVAC

podnijela prednju privatnu ispravu: **ANEKS BR.1 UGOVORA O ZAKUPU** na potvrdu.

Gospođa Yvette Van Der Merwe ne govori i ne razumije hrvatski jezik, već engleski jezik, a obzirom da vršitelj dužnosti javnog bilježnika Ivan Jurić govori jezik kojim se služi sudionik, temeljem čl. 68.St.3. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09) nije potrebna prisutnost stalnog sudskog tumača.

Stranke sam upozorio da se solemnizacija ove isprave odnosi samo na tekst isprave pisan na hrvatskom jeziku.

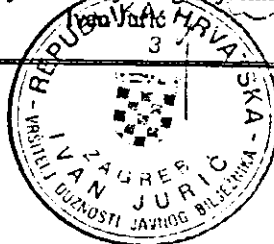
Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

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.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 40,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 125,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 31,25 kn.

Zagreb, 24.06.2020.(dvadesetčetvrti lipanj dvijetisućedvadesete) godine.

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika



ANNEX No. 2 to the LEASE AGREEMENT

1 The Parties: _____
1.1 Manta d.o.o., personal identification
number (OIB): 44426143196, Zagreb,
Jankomir 33, Croatia; _____

hereinafter referred to as: the "Lessor"; _____

1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.,
personal identification number (OIB):
97587356297, Slavenska avenija 6, Zagreb,
Croatia; _____

hereinafter referred to as the "Lessee"; _____

2. Preamble: _____

2.1 The Contracting parties mutually determine
that they have entered into a Lease
Agreement for business premises in the
Shopping centre *City Center one*, Slavenska
avenija 11 D, Zagreb on February 14, 2012,
i.e. February 22, 2012, solemnized on May
10, 2012 by the notary public Marijan Jurić
from Zagreb under the Number: OV-
5059/2012 and into an Annex No. 1 to the
Lease Agreement on May 5, 2020,
solemnized on May 5, 2020 by the notary
public Maja Peris from Zagreb under the
Number: OV-3665/2020 and on June 24,
2020 by the acting notary public Ivan Jurić
from Zagreb under the Number: OV-
4162/2020 (hereinafter jointly: "Lease
Agreement"). The Lease Agreement refers
to the business premises marked with A055
with the surface of 444,60 m2. _____

ANEKS br. 2 UGOVORA O ZAKUPU

1 Ugovorne strane: _____
1.1 Manta d.o.o., OIB: 44426143196,
Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska; _____

u nastavku kratko: „Zakupodavac”; _____

1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.,
OIB: 97587356297, Slavenska avenija 6,
Zagreb, Hrvatska; _____

u nastavku kratko „Zakupnik”; _____

2. Preambula: _____

2.1 Ugovorne strane su dana 14.
(četnaestog) veljače 2012. (dvije tisuće i
dvanaeste) godine, odnosno 22.
(dvadeset i drugog) veljače 2012. (dvije
tisuće i dvanaeste) godine sklopile
Ugovor o zakupu poslovnog prostora u
trgovačkom centru *City Center one*,
Slavonska avenija 11 D, Zagreb,
solemniziran dana 10. (slovima: desetog)
svibnja 2012. (dvije tisuće i dvanaeste)
godine od javnog bilježnika Marijana
Jurića iz Zagreba pod brojem OV-
5059/2012 i dana 5. (petog) svibnja 2020.
(dvije tisuće i dvadesete) godine Aneks
br. 1 Ugovora o zakupu, solemniziran
dana 5. (petog) svibnja 2020. (dvije tisuće
i dvadesete) godine od javnog bilježnika
Maje Peris iz Zagreba pod brojem OV-
3665/2020 i dana 24. (dvadeset i
četvrtog) lipnja 2020. (dvije tisuće i
dvadesete) godine od vršitelja dužnosti
javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba
pod brojem OV-4162/2020 (u nastavku
zajedno: „Ugovor o zakupu”). Ugovor o
zakupu se odnosi na poslovni prostor
oznake A055 površine 444,60 m2. _____

3. Amendments to the Lease Agreement

3.1 The purpose of this Annex is to regulate mutual relationship between the Parties due to the fact that the Lessee shall perform certain works in the Leased Premises, the purpose of which shall be to split the Leased Premises in two premises— (i) premises with surface area of 287.60 m² that shall continue to be marked as A055 and which shall be deemed to be new leased premises ("**New Leased Premises**") and (ii) premises with surface area of 157.00 m² marked as A057 that, upon performance of the works, shall no longer present Leased Premises of the Lessee ("**Excluded Leased Premises**"), all as set out in Schedule 1 hereof, which Schedule replaces Schedule 1 of the Lease Agreement. Described works, i.e. reduction of the Leased Premises shall be performed within the period from September 1, 2022 until October 15, 2022, whereas the Lessee is obliged to inform the Lessor on the commencement of the said works 30 (thirty) days before at the latest. The Lessee is obliged to open the New Leased Premises for public 6 (six) weeks as of the day of closing the Leased Premises for the purpose of conducting the respective works at the latest. The Lessee is obliged, at its own cost, and in line with the Lessor's instructions, to set up a Knauf wall in front of the Leased Premises after the closing of the Leased Premises for the purpose of conducting the works, and to, at its own cost, in agreement with the Lessor and in line with the Lessor's instructions, perform the entire reduction, i.e. partition of the Leased Premises.

3. Izmjene Ugovora o zakupu

3.1 Ovaj Aneks sklapa se kako bi Ugovorne strane uredile međusobne odnose zbog toga što će Zakupnik izvršiti određene radove u Predmetu zakupa, kojim radovima će se Predmet zakupa podijeliti na dva prostora – (i) prostor površine 287,60 m² koji će i dalje predstavljati prostor oznake A055 te koji će predstavljati novi predmet zakupa ("**Novi Predmet zakupa**") i (ii) prostor površine 157,00 m² oznake A057 koji, nakon izvođenja radova, više neće biti Predmet zakupa Zakupnika ("**Isključeni Predmet zakupa**"), a sve kako je vidljivo iz Priloga 1 ovog Aneksa, koji zamjenjuje Prilog 1 Ugovora o zakupu. Opisane radove, odnosno smanjenje Predmeta zakupa, Zakupnik je dužan izvesti u razdoblju od 1. (prvog) rujna 2022. (dvije tisuće dvadeset i druge) godine do 15. (petnaestog) listopada 2022. (dvije tisuće dvadeset i druge) godine, pri čemu je dužan o početku predmetnih radova obavijestiti Zakupodavca pisanim putem, najkasnije 30 (trideset) dana ranije. Zakupnik je dužan otvoriti Novi Predmet zakupa za javnost najkasnije 6 (šest) tjedana od datuma zatvaranja Predmeta zakupa za javnost u svrhu izvođenja radova. Zakupnik je dužan, o vlastitom trošku, te prema uputi Zakupodavca, nakon zatvaranja Predmeta zakupa radi izvođenja radova, ispred Predmeta zakupa postaviti knauf zid te, o vlastitom trošku, u dogovoru sa Zakupodavcem i sukladno njegovim uputama, izvesti cjelokupno smanjenje, odnosno pregradnju Predmeta zakupa.

The Contracting parties mutually determine that the Lessee shall pay all of its obligations from and in connection with the Lease Agreement with regards to the Leased premises until the day on which the Lessee shall hand over the Excluded Leased Premises to the Lessor, which must occur within until October 15, 2022, and from the day on which the Lessee shall hand over the Excluded Leased Premises to the Lessor, all of its obligations from and in connection with the Lease Agreement and this Annex with regards to the New Leased Premises.

3.2 Commencing with the day on which the Lessee shall hand over the Excluded Leased Premises to the Lessor, i.e. the day on which the Lessee is obliged to do so at the latest, the last sentence of item B1.1 of the Lease Agreement is hereby amended and shall read as follows:

"Surface area A055: 287.60 m2 in accordance with Schedule 2."

The Contracting parties mutually determine that the Schedule 1 to this annex replaces Annex 2 of the Lease Agreement.

3.3 Point B4.4 of the Lease Agreement is amended so that it now reads as follows:

"This Agreement shall be concluded for a definite period, until, and including, December 31, 2025. In this period regular termination of the Agreement is not possible."

The Contracting Parties mutually agree that the Lessor has the right, at any given moment,

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik plaćati sve svoje obveze iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu u odnosu na Predmet zakupa do dana na koji će predati Isključeni Predmet zakupa Zakupodavcu, a što je dužan učiniti 15. (petnaestog) listopada 2022. (dvije tisuće dvadeset i druge), a od dana na koji će predati Isključeni Predmet zakupa Zakupodavcu sve svoje obveze iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu i ovim Aneksom u odnosu na Novi Predmet zakupa.

Počevši sa danom na koji će Zakupnik predati Zakupodavcu Isključeni Predmet zakupa, odnosno sa danom na koji je Zakupnik dužan to najkasnije učiniti, mijenja se zadnja rečenica točke B1.1 Ugovora o zakupu na način da će ista glasiti:

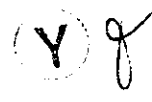
„Površina A055: 287,60 m2 sukladno Prilogu 2.“

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prilog 1 ovog aneksa mijenja Prilog 2 Ugovora o zakupu.

Točka B4.4 Ugovora o zakupu mijenja se na način da ista sada glasi:

„Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme, do, i uključujući, 31. (trideset i prvog) prosinca 2025. (dvije tisuće dvadeset i pete) godine. U tom razdoblju nije moguć redovni otkaz Ugovora.“

Ugovorne Strane su suglasne da Zakupodavac ima pravo, u bilo kojem

to relocate the Lessee, i.e. the Leased Premises, to another location within the SC, in which case the Lessor shall bear direct and justified costs of such relocation, i.e. the cost of fit out of the new business premises up to the level of fit-out of the Leased Premises. The Lessor is obliged to send the respective notice on relocation to the Lessee, which notice shall contain the exact date of relocation, 90 (ninety) days prior to the intended relocation of the Lessee at the latest. In case the Lessor decides to relocate the Lessee, i.e. the Leased Premises, the Lessor shall offer to the Lessee available business premises in the SC. In case the Contracting Parties reach an agreement on a specific business premises, respective provisions of this Agreement shall be amended. In case the Lessor and the Lessee cannot agree on the new business premises, the Contracting Parties mutually determine that the Lease Agreement shall be automatically terminated with the day which was defined as date of relocation in the Lessor's notice on relocation, without a termination notice, whereas the Contracting parties mutually agree, that, in the said case, the Lessee shall not be entitled to any kind of compensation from the Lessor, including, but not limited to the right to damage compensation due to early termination of this Agreement."

3.4

A new sentence is being added to point 3.4 C2.6.2.2 of the Lease Agreement which reads as follows:

"The contracting parties agree that the fall in the value of the index in relation to the value of the lastly applied index shall not be considered, i.e. the Contracting parties agree that the changes in index in relation to the value of the lastly applied index which would

trenutku, preseliti Zakupnika, odnosno Predmet zakupa, na drugo mjesto u TC, a u kojem slučaju će Zakupodavac snositi izravne i opravdane troškove preseljenja, odnosno trošak uređenja novog poslovnog prostora do nivoa uređenosti Predmeta zakupa. Zakupodavac se obvezuje, najkasnije 90 (devedeset) dana prije namjeravanog preseljenja Zakupnika, poslati Zakupniku odgovarajuću obavijest o preseljenju u kojoj će definirati datum preseljenja. U slučaju da Zakupodavac odluči preseliti Zakupnika, odnosno Predmet zakupa, Zakupodavac će ponuditi Zakupniku dostupne poslovne prostore u TC. Ako Ugovorne strane postignu dogovor o određenom poslovnom prostoru odgovarajuće odredbe ovog Ugovora će se izmijeniti. U slučaju da se Zakupodavac i Zakupnik ne mogu dogovoriti o novom poslovnom prostoru, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Ugovor o zakupu automatski raskida sa danom koji je u obavijesti Zakupodavca određen kao datum preseljenja i to bez otkaznog roka, pri čemu Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u navedenom slučaju Zakupnik neće imati pravo na bilo kakvu naknadu od strane Zakupodavca, uključujući, ali ne ograničeno na pravo na naknadu štete uslijed prijevremenog raskida ovog Ugovora."

Točki C2.6.2.2 Ugovora o zakupu dodaje se nova rečenica koja glasi:

„Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pad vrijednosti indeksa u odnosu na vrijednost posljednje primijenjenog indeksa neće uzimati u obzir, odnosno ugovorne strane suglasno utvrđuju da se promjene indeksa u odnosu na vrijednost

S Y

result in decrease of financial obligations from this Agreement shall not be considered."

3.5 The Contracting parties mutually determine that the Lessee is obliged to provide the Lessor with the Deposit in line with the Lease Agreement and this annex with regards to the New Leased Premises with April 1, 2022.

4. Final provisions

4.1 This Annex shall enter into force when signed by both parties.

4.2 The provisions of the Lease Agreement not encompassed with the herein listed amendments shall remain unchanged in force, unless contradictory to the provisions of this Annex.

4.3 The costs of this Annex, its preparation and certification as to its content shall be borne by the Lessee. This Annex has been prepared in 4 (four) counterparts in the form of a public notary's solemnized deed.

posljednje primijenjenog indeksa koje bi uzrokovale smanjenje iznosa financijskih obveza iz Ugovora neće uzimati u obzir."

3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik dužan dostaviti Zakupodavcu Kauciju sukladno odredbama Ugovora o zakupu i ovog aneksa u odnosu na Novi Predmet zakupa sa danom 1. (prvim) travnja 2022. (dvije tisuće dvadeset i druge) godine.

4. Završne odredbe

4.1 Ovaj aneks stupa na snagu njegovim potpisivanjem.

4.2 Odredbe Ugovora o zakupu koje nisu obuhvaćene ovdje navedenim izmjenama ostaju na snazi nepromijenjene, ukoliko nisu suprotne odredbama ovog aneksa.

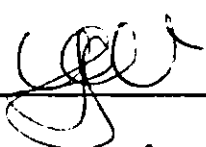
4.3 Troškove ovog aneksa, njegovog sastava i solemnizacije, snosit će Zakupnik. Ovaj aneks sastavljen je u 4 (četiri) primjerka u obliku javnobilježničkog solemniziranog akta.

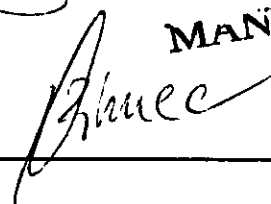
Handwritten signatures and a circular stamp with the letter 'Y' are visible at the bottom right of the page.

SIGNATURE PAGE

Zagreb, 30. 03. 2022.

Manta d.o.o.



MANTA d.o.o.


STUDIO MODERNA
– TV PRODAJA 12
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Slavenska avenija 6

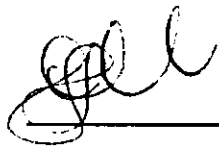


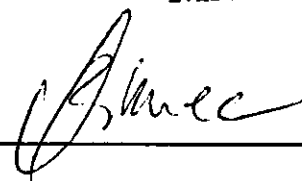
Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.

POTPISNI LIST

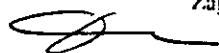
Zagreb, 30. 03. 2022.

Manta d.o.o.

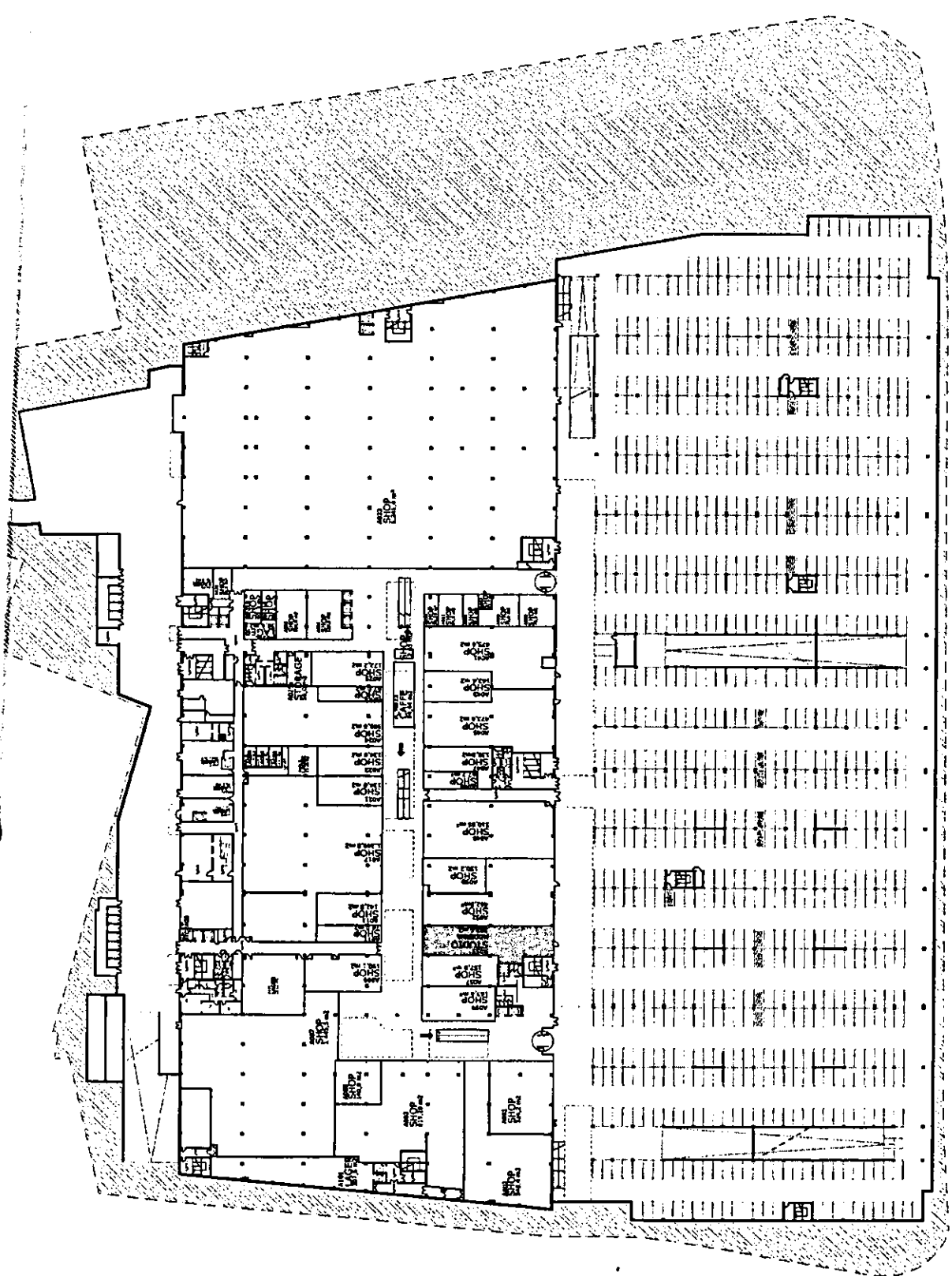


MANTA d.o.o.


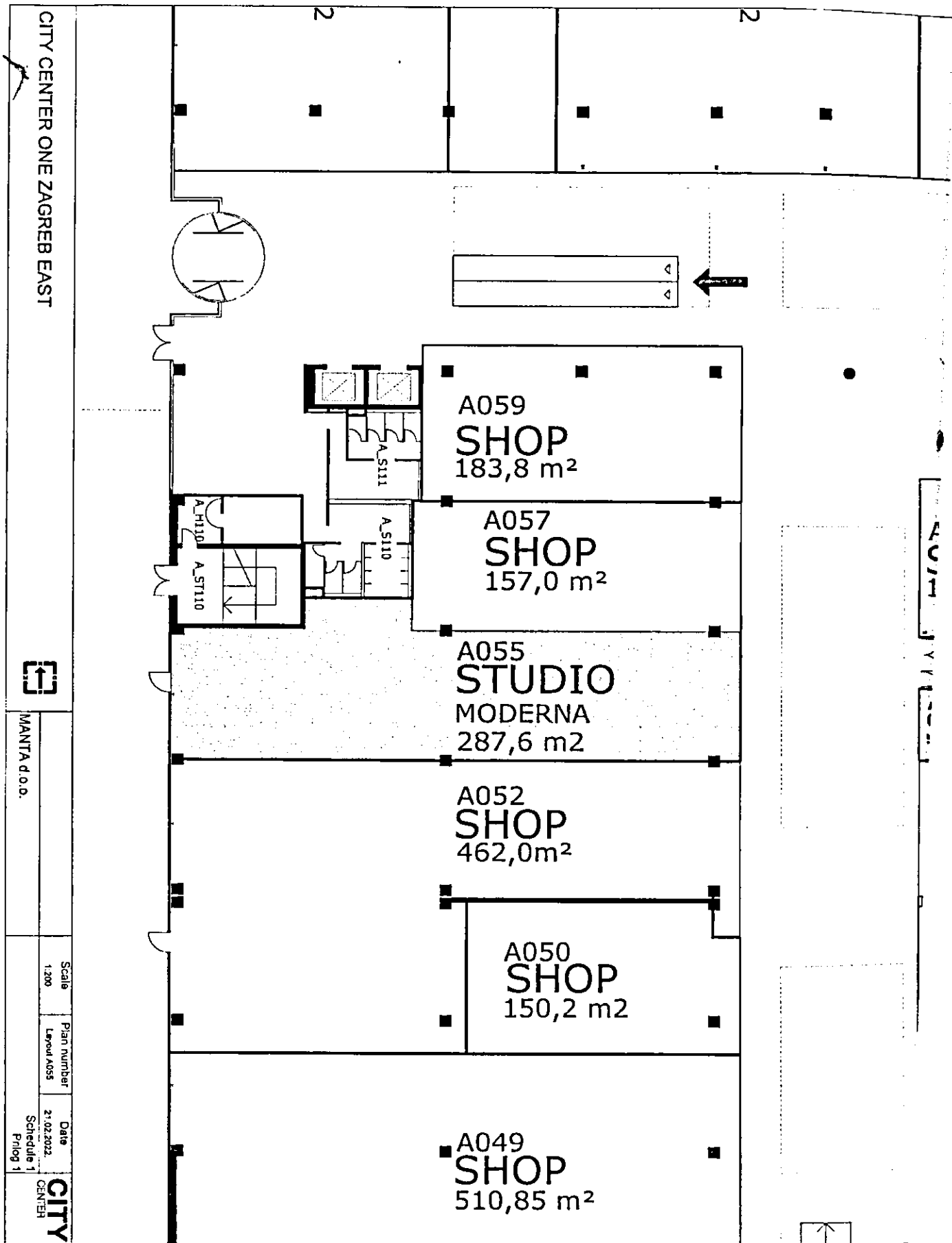
STUDIO MODERNA
– TV PRODAJA 12
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Slavenska avenija 6



Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.



CITY CENTER ONE ZAGREB EAST		MANTA d.o.o.		CITY CENTER	
				Date 21.02.2022	
				Plan number Layout A055	
				Scale 1:1000	
				Schedule 1	
				Prilog 1	



CITY CENTER ONE ZAGREB EAST



MANTA d.o.o.

Scale
1:200

Plan number
Lepod. A055

Date
21.02.2022.
Schedule 1
Prilog 1

CITY
CENTER



REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jurić
Zagreb, Savska cesta 56

Poslovni broj: OV-2607/2022

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika Ivan Jurić, Zagreb, Savska cesta 56, potvrđujem da su stranke:

MANTA d.o.o., OIB 44426143196, Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33, zastupano po direktoru YVETTE VAN DER MERWE, OIB 16487141004, VOORSCHOTEN, LAANTJE VAN EGGINK 001, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u Putovnica A04849774 JUŽNOAFRIČKA REPUBLIKA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, Zakupodavac

MANTA d.o.o., OIB 44426143196, Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33, zastupano po direktoru DUBRAVKO OZIMEC, OIB 82737978797, ZAGREB, MEDVEŠČAK 77, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110325332 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, Zakupodavac

STUDIO MODERNA - TV PRODAJA d.o.o., MBS 080114895, OIB 97587356297, Zagreb, Slavonska avenija 6, zastupano po direktoru ANA OREHOVEC, OIB 88000365524, ZAGREB, ULICA DANE DUIČA 7, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114927358 PU zagrebačke, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, Zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: **ANEKS BR. 2 UGOVORA O ZAKUPU** na potvrdu.

Stranke sam upozorio da se solemnizacija ove isprave odnosi samo na tekst isprave pisan na hrvatskom jeziku.

Gospoda Yvette Van Der Merwe je strani državljanin koja ne govori i ne razumije hrvatski jezik, već engleski jezik, a obzirom da vršitelj dužnosti javnog bilježnika Ivan Jurić govori jezik kojim se služi sudionik, temeljem čl. 68.St.3. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09) nije potrebna prisutnost stalnog sudskog tumača.

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

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 40,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 125,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 31,25 kn.

Zagreb, 23.05.2022.(dvadeset trećeg svibnja dvije tisuće dvadeset drugi god.)

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika

Ivan Jurić



ANNEX No. 3 to the LEASE AGREEMENT

- 1 The Parties:_____
- 1.1 Manta d.o.o., personal identification number (OIB): 44426143196, Zagreb, Jankomir 33, Croatia; _____
_____ hereinafter referred to as: the "Lessor"; _____
- 1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o., personal identification number (OIB): 97587356297, Slavenska avenija 6, Zagreb, Croatia; _____
_____ hereinafter referred to as the "Lessee"; _____
2. Preamble:_____
- 2.1 The Contracting parties mutually determine that they have entered into a Lease Agreement for business premises in the Shopping centre City Center one, Slavenska avenija 11 D, Zagreb on February 14, 2012, i.e. February 22, 2012, solemnized on May 10, 2012 by the notary public Marijan Jurić from Zagreb under the Number: OV-5059/2012, into an Annex No. 1 to the Lease Agreement on May 5, 2020, solemnized on May 5, 2020 by the notary public Maja Peris from Zagreb under the Number: OV-3665/2020 and on June 24, 2020 by the acting notary public Ivan Jurić from Zagreb under the Number: OV-4162/2020 (hereinafter jointly: "Lease Agreement") and into an Annex No. 2 to the Lease Agreement on March 30, 2022, solemnized on May 23, 2022 by the acting notary public Ivan Jurić from Zagreb under the Number: OV-2607/2022 (hereinafter shortly: "Annex 2"). The Lease Agreement refers to the business premises marked with A055 with the surface of 444,60 m2. _____

ANEKS br. 3 UGOVORA O ZAKUPU

- 1 Ugovorne strane:_____
- 1.1 Manta d.o.o., OIB: 44426143196, Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska; _____
_____ u nastavku kratko: „Zakupodavac“; _____
- 1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o., OIB: 97587356297, Slavenska avenija 6, Zagreb, Hrvatska; _____
_____ u nastavku kratko „Zakupnik“; _____
2. Preamble:_____
- 2.1 Ugovorne strane su dana 14. (četnaestog) veljače 2012. (dvije tisuće i dvanaeste) godine, odnosno 22. (dvadeset i drugog) veljače 2012. (dvije tisuće i dvanaeste) godine sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora u trgovačkom centru City Center one, Slavenska avenija 11 D, Zagreb, solemniziran dana 10. (slovima: desetog) svibnja 2012. (dvije tisuće i dvanaeste) godine od javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba pod brojem OV-5059/2012, dana 5. (petog) svibnja 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine Aneks br. 1 Ugovora o zakupu, solemniziran dana 5. (petog) svibnja 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine od javnog bilježnika Maje Peris iz Zagreba pod brojem OV-3665/2020 i dana 24. (dvadeset i četvrtog) lipnja 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine od vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba pod brojem OV-4162/2020 (u nastavku zajedno: „Ugovor o zakupu“) i dana 30. (tridesetog) ožujka 2022. (dvije tisuće dvadeset i druge) godine Aneks br. 2

2.2 The Contracting parties mutually determine that they put Annex 2 out of force with this annex and amend the Lease Agreement as follows.

3. Putting Annex 2 out of force

3.1 The Contracting parties mutually determine that Annex 2 does not produce any legal effect and put it out of force.

4. Amendments to the Lease Agreement

4.1 The purpose of this Annex is to regulate mutual relationship between the Parties due to the fact that the Lessee shall perform certain works in the Leased Premises, the purpose of which shall be to split the Leased Premises in two premises— (i) premises with surface area of 263.70 m² that shall continue to be marked as A055 and which shall be deemed to be new leased premises ("**New Leased Premises**") and (ii) premises with surface area of 180.90 m² marked as A057 that, upon performance of the works, shall no longer present Leased Premises of the Lessee ("**Excluded Leased Premises**"), all as set out in Schedule 1 hereof, which Schedule replaces Schedule 1 of the Lease Agreement. Described works, i.e. reduction of the Leased Premises shall be performed within the period from January 15, 2023 until February 15, 2023, whereas the Lessee is obliged to inform the Lessor on the

Ugovora o zakupu, solemniziran dana 23. (dvadeset i trećeg) svibnja 2022. (dvije tisuće dvadeset i druge) godine od vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba pod brojem OV-2607/2022 (u nastavku kratko: „**Aneks 2**“). Ugovor o zakupu se odnosi na poslovni prostor oznake A055 površine 444,60 m².

Ugovorne strane ovim aneksom suglasno stavljaju Aneks 2 izvan snage te mijenjaju Ugovor o zakupu kako slijedi.

3. Stavljanje Aneksa 2 van snage

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Aneks 2 ne proizvodi nikakve pravne učinke te isti stavljaju van snage.

4. Izmjene Ugovora o zakupu

Ovaj Aneks sklapa se kako bi Ugovorne strane uredile međusobne odnose zbog toga što će Zakupnik izvršiti određene radove u Predmetu zakupa, kojim radovima će se Predmet zakupa podijeliti na dva prostora – (i) prostor površine 263,70 m² koji će i dalje predstavljati prostor oznake A055 te koji će predstavljati novi predmet zakupa („**Novi Predmet zakupa**“) i (ii) prostor površine 180,90 m² oznake A057 koji, nakon izvođenja radova, više neće biti Predmet zakupa Zakupnika („**Isključeni Predmet zakupa**“), a sve kako je vidljivo iz Priloga 1 ovog Aneksa, koji zamjenjuje Prilog 1 Ugovora o zakupu. Opisane radove, odnosno smanjenje Predmeta zakupa, Zakupnik je dužan izvesti u razdoblju od 15. (petnaestog) siječnja 2023. (dvije tisuće dvadeset i treće) godine do 15. (petnaestog) veljače 2023. (dvije tisuće

commencement of the said works 30 (thirty) days before at the latest. The Lessee is obliged to open the New Leased Premises for public 6 (six) weeks as of the day of closing the Leased Premises for the purpose of conducting the respective works at the latest. The Lessee is obliged, at its own cost, and in line with the Lessor's instructions, to set up a Knauf wall in front of the Leased Premises after the closing of the Leased Premises for the purpose of conducting the works, and to, at its own cost, in agreement with the Lessor and in line with the Lessor's instructions, perform the entire reduction, i.e. partition of the Leased Premises. The works from this provision which the Lessee is obliged to perform at its own cost are:-----

(i) preparation of the complete project documentation, the main project with all the necessary certificates issued by the public authorities, which will define the reduction and the New Leased Premises in line with the Schedule 1 to this annex submitted to the Lessee, whereas the project documentation must define and include all necessary activities and works required to reduce the Leased Premises (up to full readiness) and to create the New Leased Premises, that is the Excluded Leased Premises (to a certain degree of readiness) and the basis for both spaces must be created in the PDF and DWG form;-----

(ii) providing the conceptual design for approval to and harmonization with the Lessor, before preparing the main project;-----

(iii) the reduction of the Leased Premises in a way that the same is designed and conducted as to form two completely separated spaces,

dvadeset i treće) godine, pri čemu je dužan o početku predmetnih radova obavijestiti Zakupodavca pisanim putem, najkasnije 30 (trideset) dana ranije. Zakupnik je dužan otvoriti Novi Predmet zakupa za javnost najkasnije 6 (šest) tjedana od datuma zatvaranja Predmeta zakupa za javnost u svrhu izvođenja radova. Zakupnik je dužan, o vlastitom trošku, te prema uputi Zakupodavca, nakon zatvaranja Predmeta zakupa radi izvođenja radova, ispred Predmeta zakupa postaviti knauf zid te, o vlastitom trošku, u dogovoru sa Zakupodavcem i sukladno njegovim uputama, izvesti cjelokupno smanjenje, odnosno pregradnju Predmeta zakupa. Radovi iz ove odredbe koje je dužan, o vlastitom trošku, izvesti Zakupnik su:-----

(i) izrada kompletne projektne dokumentacije, glavnog projekta sa svim potvrdama javno-pravnih tijela koje će biti potrebne, a koja će definirati smanjenje i Novi Predmet zakupa prema Prilogu 1 ovog aneksa koji je dostavljen Zakupniku, pri čemu projektna dokumentacija mora definirati i obuhvatiti sve nužne radnje i radove za smanjenje Predmeta zakupa (do pune gotovosti) te formiranje Novog Predmeta zakupa, odnosno Isključenog Predmeta zakupa (do određenog stupnja gotovosti), te je obvezna izrada podloga za oba prostora u PDF i DWG obliku;-----

(ii) dostaviti idejno rješenje na odobrenje i usklađenje sa Zakupodavcem, a prije izrade glavnog projekta;-----

(iii) smanjenje Predmeta zakupa projektirati i izvesti na način da se formiraju dva međusobno u potpunosti

separated by the partition drywall W112 15 cm, processing Q2 - double coating, processed joins, throughout the whole height of the construction between floors, whereas a standard shop divider of the Lessor must be installed at the start of the tenure line of the leased premises on the wall separating the mentioned spaces towards the mall of the SC and all connections (heating, cooling, ventilation, electricity, phone, water, drain, lower zone sprinkler and other required connections) for the New Leased Premises must be located inside the same; if the current connections are located in the Excluded Leased Premises, they should be moved or other connections should be installed in the new positions, depends on which is simpler or more favourable;-----

(iv) ensuring that all installations that are now in the Leased Premises are separated in the sense that New Leased Premises and the Excluded Leased Premises are not connected (ventilation, heating and cooling, lower-zone sprinkler), whereas the connections for the New Leased Premises shall be defined in detail during the design itself;-----

(v) building a full width and full-length protective wall in front of the Leased Premises, whereas two white wooden doors must be installed when building a protective wall, one which shall be used to enter the New Leased Premises, and the other which will be used to enter the Excluded Leased Premises; the respective wall must be neatly built, the panel connections must be filled and everything must be coloured white and, once the wall has been built, it should be coated with a visual that will be approved and verified prior to installation by the Lessor;-----

odvojena prostora, odvojena pregradnim zidom knauf W112 15 cm, obrada Q2 - dupla obloga, obrađeni spojevi, u cijeloj visini međukatne konstrukcije, pri čemu se na početak linije predmeta zakupa na zid koji odvaja spomenute odvojene prostore prema mall-u TC-a mora ugraditi standardni „shop divider“ Zakupodavca te se svi priključci (grijanje, hlađenje, ventilacija, struja, telefon, voda, odvod, sprinkler donja zona i ostali potrebni priključci) za Novi Predmet zakupa moraju nalaziti unutar istoga; ako se trenutni priključci nalaze u dijelu Isključenom Predmetu zakupa Zakupnik iste treba premjestiti ili izvesti nove na novim pozicijama, ovisno o tome što je jednostavnije ili povoljnije; -----

(iv) osigurati da sve Instalacije koje se sada nalaze u Predmetu zakupa budu odvojene u smislu da Novi Predmet zakupa i Isključeni Predmet zakupa nisu spojeni (ventilacija, grijanje i hlađenje, voda, donja zona sprinklera), pri čemu će se priključci za Novi Predmet zakupa u detaljno definirati prilikom samog projektiranja;-----

(v) izraditi zaštitni zid ispred Predmeta zakupa punom širinom i punom dužinom, pri čemu, prilikom izrade zaštitnog zida, treba ugraditi dvoja drvena vrata bijele boje, jedna koja će služiti za ulaz u Novi Predmet zakupa, i druga koja će služiti za ulazak u Isključeni Predmet zakupa; predmetni zid se mora uredno izvesti, spojevi ploča se moraju zapuniti, te se sve mora obojati u bijelu boju, a nakon izrade zida, isti treba oblijepti vizualom koji će prethodno, prije postavljanja, biti odobren i potvrđen sa Zakupodavcem;-----

(vi) dismantling the entire existing shop portal on Leased Premises (door, windows, profiles), in order to build the dividing wall and install a new shop divider on the the start of the tenure line of the leased premises on the wall separating the respective spaces towards the mall of the SC;-----

(vii) performing the final decoration of the New Leased Premises in accordance with the main project previously approved by the Lessor;-----

(viii) performing the necessary works in the New Leased Premises: furniture and equipment removal (lighting, cooling and heating appliances), all other works necessary to separate the space according to the aforementioned (for example opening an existing ceiling to build a new partition wall, disconnecting installations and other required works); and-----

(ix) after approval of the Lessor, on the opening night of the New Leased Premises, performing a neat and careful removal of the protective wall; when removing the protective wall, it will be necessary to close the side of the wall which shall remain.-----

All works that the Lessee is obliged to undertake in line with this Point can start after a certified project documentation is made and submitted, which documentation shall define whether it is being built/regulated according to the building permit or regulations, and 8 days after properly announcing the commencement of construction. Although this is understood, the main designers should be appointed first – already when designing projects, expert supervisor, main contractor and all foremen. The works can only be carried out according to the laws and

(vi) demontirati kompletni postojeći shop portal Predmeta zakupa (vrata, izlozi, profili), kako bi se mogao napraviti pregradni zid, te postaviti novi shop divider na početak linije predmeta zakupa na zid koji odvaja predmetne odvojene prostore prema mall-u TC-a;-----

(vii) izvesti radove završnog uređenja Novog Predmeta zakupa prema glavnom projektu koji je prethodno odobren od stane Zakupodavca;-----

(viii) izvesti potrebne radove u Novom Predmetu zakupa, i to: demontaža namještaja i opreme (rasvjeta, uređaji za hlađenje i grijanje), svi ostali radovi koji će biti potrebni da se prostor odvoji prema ranije navedenom (npr. otvaranje postojećeg stropa radi izrade novog pregradnog zida, odvajanje instalacija i drugi potrebni radovi); -----

(ix) nakon odobrenja Zakupodavca, u noći prilikom otvorenja Novog Predmeta zakupa, uredno i pažljivo izvršiti demontažu dijela zaštitnog zida; prilikom demontaže zaštitnog zida bit će potrebno zatvaranje bočne strane zida koji ostaje.-

Svi radovi koje je Zakupnik dužan izvesti sukladno ovoj točki mogu započeti kada se napravi i dostavi ovjerena projektna dokumentacija koja će definirati dali se gradi/uređuje prema građevinskoj dozvoli ili prema pravilniku, te 8 dana nakon uredne prijave početka građenja. Iako se ovo podrazumijeva, prije se trebaju imenovati glavni projektanti – već prilikom izrade projekata, stručni nadzor, glavni izvođač te svi voditelji radova. Radovi se mogu izvoditi isključivo prema zakonima i pravilnicima koji će biti propisani glavnim

regulations to be prescribed by the main project, and all required documentation must be kept during the works. After the completion and before the opening, the Lessee is obliged to provide the Lessor with all certified documentation proving that all works were carried out in accordance with the main project (written statements by contractors, certificates and tests, final monitoring reports). Lastly, the Contracting parties mutually determine that the Lessee shall engage the persons the Lessor cooperates with for the purpose of conducting the works on joint installations of the SC, especially on the fire protection and protection systems.

The Contracting parties mutually determine that the Lessee shall pay all of its obligations from and in connection with the Lease Agreement with regards to the Leased premises until the day on which the Lessee shall hand over the Excluded Leased Premises to the Lessor, which must occur within until February 15, 2023, and from the day on which the Lessee shall hand over the Excluded Leased Premises to the Lessor, all of its obligations from and in connection with the Lease Agreement and this Annex with regards to the New Leased Premises.

4.2 Commencing with the day on which the Lessee shall hand over the Excluded Leased Premises to the Lessor, i.e. the day on which the Lessee is obliged to do so at the latest, the last sentence of item B1.1 of the Lease Agreement is hereby amended and shall read as follows:

"Surface area A055: 263.70 m2 in accordance with Schedule 2."

projektom, te se tokom radova mora voditi sva propisana dokumentacija. Nakon završetka i prije otvorenja je Zakupnik dužan dostaviti Zakupodavcu svu ovjerenu dokumentaciju koja dokazuje da se svi radovi izvedeni u skladu s glavnim projektom (pisane izjave izvođača, atesti i ispitivanja, završna izvješća nadzora). Naposljetku ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik, a u svrhu izvođenja radova na zajedničkim instalacijama TC-a, a posebice na protupožarnim i zaštitnim sustavima, angažirati osobe s kojima surađuje Zakupodavac.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik plaćati sve svoje obveze iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu u odnosu na Predmet zakupa do dana na koji će predati Isključeni Predmet zakupa Zakupodavcu, a što je dužan učiniti 15. (petnaestog) veljače 2023. (dvije tisuće dvadeset i treće), a od dana na koji će predati Isključeni Predmet zakupa Zakupodavcu sve svoje obveze iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu i ovim Aneksom u odnosu na Novi Predmet zakupa.

Počevši sa danom na koji će Zakupnik predati Zakupodavcu Isključeni Predmet zakupa, odnosno sa danom na koji je Zakupnik dužan to najkasnije učiniti, mijenja se zadnja rečenica točke B1.1 Ugovora o zakupu na način da će ista glasiti:

„Površina A055: 263,70 m2 sukladno Prilogu 2.“

The Contracting parties mutually determine that the Schedule 1 to this annex replaces Annex 2 of the Lease Agreement.

4.3

Point B4.4 of the Lease Agreement is amended so that it now reads as follows:

"This Agreement shall be concluded for a definite period, until, and including, December 31, 2025. In this period regular termination of the Agreement is not possible.

The Contracting Parties mutually agree that the Lessor has the right, at any given moment, to relocate the Lessee, i.e. the Leased Premises, to another location within the SC, in which case the Lessor shall bear direct and justified costs of such relocation, i.e. the cost of fit out of the new business premises up to the level of fit-out of the Leased Premises. The Lessor is obliged to send the respective notice on relocation to the Lessee, which notice shall contain the exact date of relocation, 90 (ninety) days prior to the intended relocation of the Lessee at the latest. In case the Lessor decides to relocate the Lessee, i.e. the Leased Premises, the Lessor shall offer to the Lessee available business premises in the SC. In case the Contracting Parties reach an agreement on a specific business premises, respective provisions of this Agreement shall be amended. In case the Lessor and the Lessee cannot agree on the new business premises, the Contracting Parties mutually determine that the Lease Agreement shall be automatically terminated with the day which was defined as date of relocation in the Lessor's notice on relocation, without a termination notice, whereas the Contracting parties mutually agree, that, in the said case, the Lessee shall not be entitled to

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prilog 1 ovog aneksa mijenja Prilog 2 Ugovora o zakupu.

Točka B4.4 Ugovora o zakupu mijenja se na način da ista sada glasi:

„Ovaj Ugovor se sklapa na određeno vrijeme, do, i uključujući, 31. (trideset i prvog) prosinca 2025. (dvije tisuće dvadeset i pete) godine. U tom razdoblju nije moguć redovni otkaz Ugovora.

Ugovorne Strane su suglasne da Zakupodavac ima pravo, u bilo kojem trenutku, preseliti Zakupnika, odnosno Predmet zakupa, na drugo mjesto u TC, a u kojem slučaju će Zakupodavac snositi izravne i opravdane troškove preseljenja, odnosno trošak uređenja novog poslovnog prostora do nivoa uređenosti Predmeta zakupa. Zakupodavac se obvezuje, najkasnije 90 (devedeset) dana prije namjeravanog preseljenja Zakupnika, poslati Zakupniku odgovarajuću obavijest o preseljenju u kojoj će definirati datum preseljenja. U slučaju da Zakupodavac odluči preseliti Zakupnika, odnosno Predmet zakupa, Zakupodavac će ponuditi Zakupniku dostupne poslovne prostore u TC. Ako Ugovorne strane postignu dogovor o određenom poslovnom prostoru odgovarajuće odredbe ovog Ugovora će se izmijeniti. U slučaju da se Zakupodavac i Zakupnik ne mogu dogovoriti o novom poslovnom prostoru, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Ugovor o zakupu automatski raskida sa danom koji je u obavijesti Zakupodavca određen kao datum preseljenja i to bez otkaznog roka, pri čemu Ugovorne strane

any kind of compensation from the Lessor, including, but not limited to the right to damage compensation due to early termination of this Agreement."

- 4.4 A new sentence is being added to point 4.4 C2.6.2.2 of the Lease Agreement which reads as follows:

"The contracting parties agree that the fall in the value of the index in relation to the value of the lastly applied index shall not be considered, i.e. the Contracting parties agree that the changes in index in relation to the value of the lastly applied index which would result in decrease of financial obligations from this Agreement shall not be considered."

5. **Final provisions**
5.1 This Annex shall enter into force when signed by both parties.

- 5.2 The provisions of the Lease Agreement not encompassed with the herein listed amendments shall remain unchanged in force, unless contradictory to the provisions of this Annex.

- 5.3 The costs of this Annex, its preparation and certification as to its content shall be borne by the Lessee. This Annex has been prepared in 4 (four) counterparts in the form of a public notary's solemnized deed.

suglasno utvrđuju da u navedenom slučaju Zakupnik neće imati pravo na bilo kakvu naknadu od strane Zakupodavca, uključujući, ali ne ograničeno na pravo na naknadu štete uslijed prijevremenog raskida ovog Ugovora."

- Točki C2.6.2.2 Ugovora o zakupu dodaje se nova rečenica koja glasi:

„Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pad vrijednosti indeksa u odnosu na vrijednost posljednje primijenjenog indeksa neće uzimati u obzir, odnosno ugovorne strane suglasno utvrđuju da se promjene indeksa u odnosu na vrijednost posljednje primijenjenog indeksa koje bi uzrokovale smanjenje iznosa financijskih obveza iz Ugovora neće uzimati u obzir.“

5. **Završne odredbe**
5.1 Ovaj aneks stupa na snagu njegovim potpisivanjem,

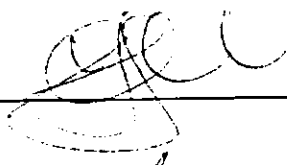
- 5.2 Odredbe Ugovora o zakupu koje nisu obuhvaćene ovdje navedenim izmjenama ostaju na snazi nepromijenjene, ukoliko nisu suprotne odredbama ovog aneksa.

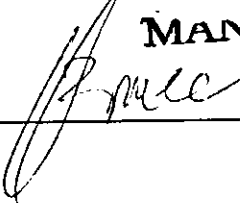
- 5.3 Troškove ovog aneksa, njegovog sastava i solemnizacije, snosit će Zakupnik. Ovaj aneks sastavljen je u 4 (četiri) primjerka u obliku javnobilježničkog solemniziranog akta.

SIGNATURE PAGE

Zagreb, 30. 12. 2022.

Manta d.o.o.



MANTA d.o.o.


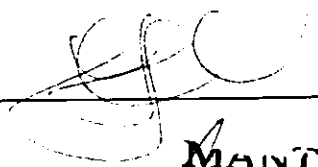
STUDIO MODERNA
- TV PRODAJA iz
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Slavonska avenija 6

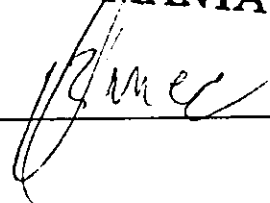

Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.

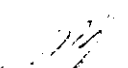
POTPISNI LIST

Zagreb, 30. 12. 2022.

Manta d.o.o.



MANTA d.o.o.


STUDIO MODERNA
- TV PRODAJA iz
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Slavonska avenija 6


Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.

CITY CENTER ONE ZAGREB EAST



MANTA d.o.o.

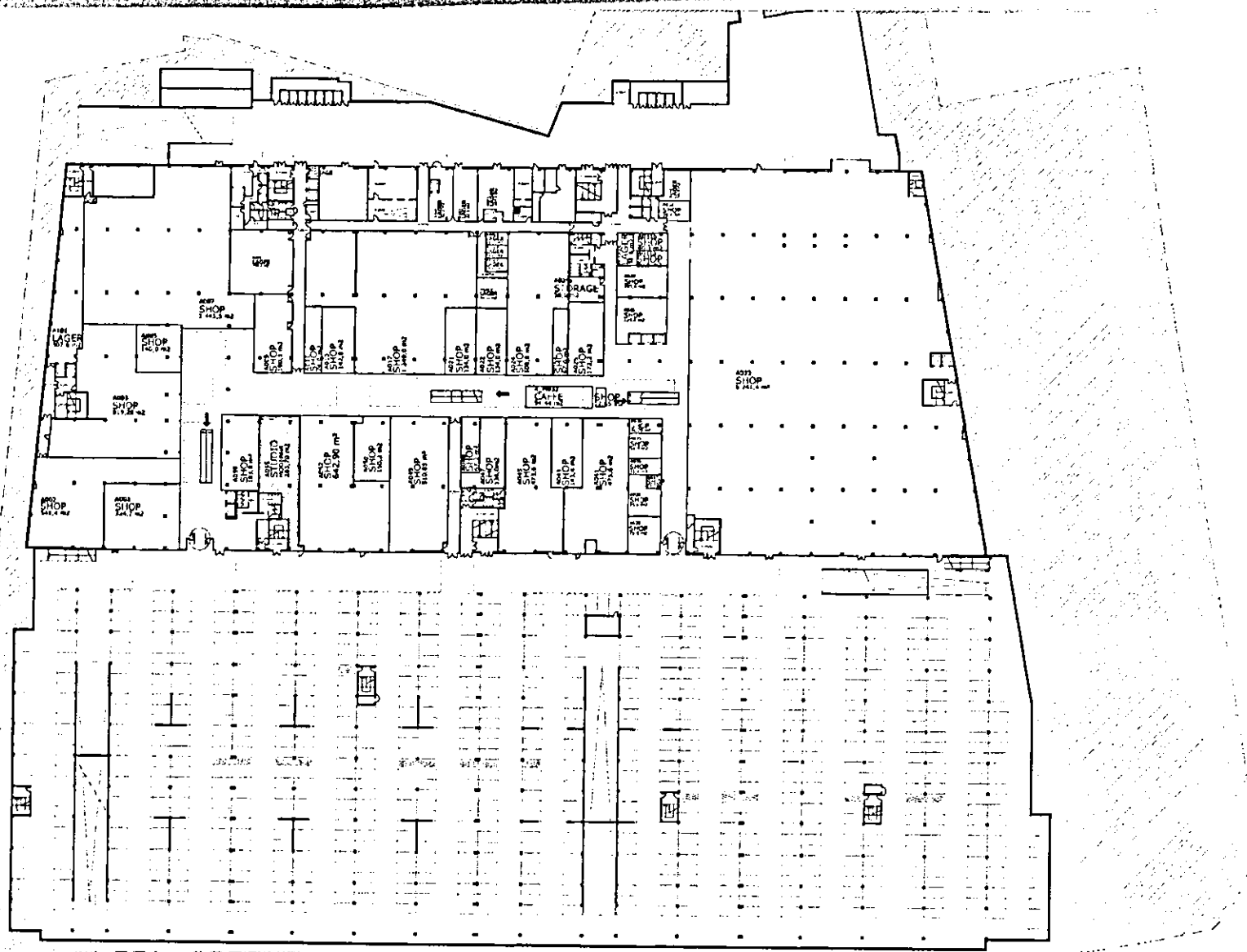
Scale
1:1000

Plan number
Layout A055

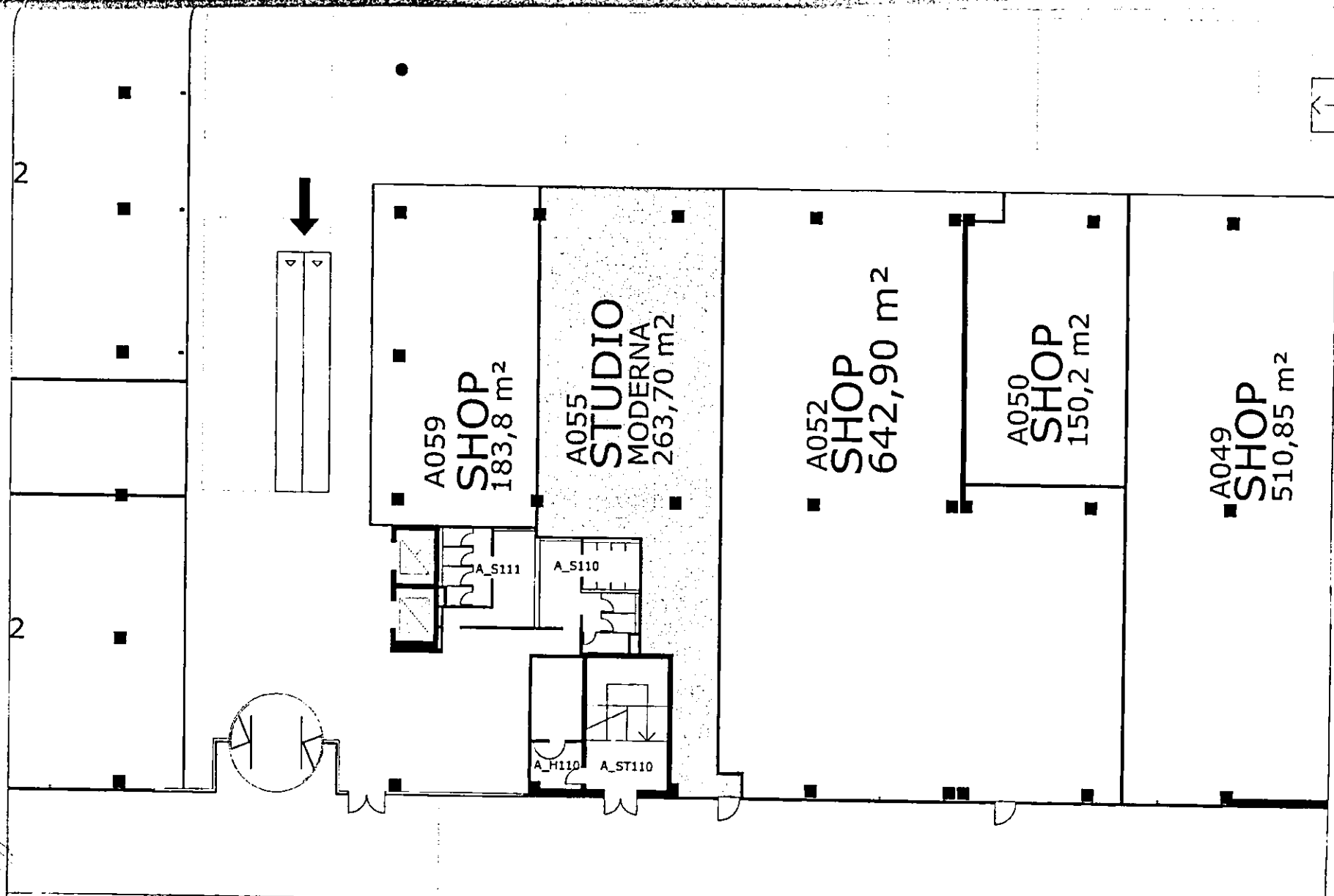
Date
5.10.2022.

CITY
CENTER

Schedule 1
Prilog 1



0.2. 24.11.



CITY CENTER ONE ZAGREB EAST



MANTA d.o.o.	Scale 1:200	Plan number Layout A055	Date 6.10.2022.	CITY CENTER
	Schedule 1 Prilog 1			



REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jurić
Zagreb, Savska cesta 56

Poslovni broj: OV-436/2023

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Ivan Jurić**, Zagreb, Savska cesta 56, potvrđujem da su stranke:

MANTA d.o.o., OIB 44426143196, Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33 zastupano po direktorici **YVETTE VAN DER MERWE, OIB 16487141004, VOORSCHOTEN, WAGENERF 16**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u Putovnica M00225130 JUŽNOAFRIČKA REPUBLIKA, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan i direktoru **DUBRAVKO OZINEC, OIB 82737978797, ZAGREB, MEDVEŠČAK 77**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110325332 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, Zakupodavac

STUDIO MODERNA - TV PRODAJA d.o.o., MBS 080114895, OIB 97587356297, Zagreb, Slavonska avenija 6 zastupan po direktoru **IVAN VNUK, OIB 91648665064, ZDENCI BRDOVEČKI, BRDOVEC, ZDENAČKA ULICA 122**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 113826873 PP Zaprešić, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Odluku o opozivu i imenovanju direktora od 17. (sedamnaestog) siječnja 2023. (dvijetisućedvadesetneće) s ovjerom potpisa po Notaru Jernej Jeromen iz Ljubljane dana 19. (devetnaestog) siječnja 2023. (dvijetisućedvadesetneće godine) pod posl.br.Št.OV:170/2023 i Apostille izdan od Ministarstva za pravosuđe Republike Slovenije od 20. (dvadesetog) siječnja 2023. (dvijetisućedvadesetneće) godine pod posl.br.OV-H:222/2023, Zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: **ANEKS BR.3 UGOVORA O ZAKUPU** na potvrdu.

Gospoda Yvette Van Der Merwe je strani državljanin koja ne govori i ne razumije hrvatski jezik, već engleski jezik, a obzirom da v.d. javnog bilježnika govori jezik kojim se služi sudionik, temeljem čl. 68. St. 3. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09) nije potrebna prisutnost stalnog sudskog tumača.

Stranke sam upozorio da se solemnizacija ove isprave odnosi samo na tekst isprave pisan na hrvatskom jeziku.

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.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 5,31 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 16,59 eur uvećana za PDV u iznosu od 4,15 eur.

Zagreb, 02.02.2023. (drugi veljače dvijetisućedvadesetneće) godine

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika

Ivan Jurić



UGOVOR O ZAKUPU

Dio A

Sadržaj:

Ovaj Ugovor o zakupu sastoji se od sljedećih dijelova: _____

Dio A: Preambula _____

A1 do A2.11: Opće odredbe _____

Dio B: Bitne pojedinačne odredbe _____

Dio C: Opći uvjeti _____

Dio D: Ugovor o partnerstvu vezano za reklamiranje _____

A1. Ugovorne strane: _____

A1.1 GRADSKI CENTAR d.o.o., upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu OIB 02668142666, Jankomir 33, 10000 Zagreb, Hrvatska; _____ u nastavku „Zakupodavac“; _____

A1.2 Studio Moderna - TV Prodaja d.o.o., OIB 97587356297, Stefanovečka cesta 10, 10 040 Zagreb, Hrvatska _____ u nastavku „Zakupnik“; _____

A2. Preambula: _____

A2.1 Objekt: _____

A2.11 GRADSKI CENTAR d.o.o. je isključivi vlasnik zč.b. 18/4, površine od 75.922 m², upisano u z.k.u.l.br. 142a k.o. Jankomir, u Zagrebu, na kojoj čestici je izgradio trgovački centar (u nastavku „Trgovački centar“) sukladno priloženom projektu. _____

Ovaj Trgovački centar otvoren je 12.10.2008. (dvanaestog listopada dvijetisućešeste) i proširen tijekom 2008. (dvijetisućeosme) i 2009. (dvijetisućedevede) godine, te je novi prošireni dio centra otvoren za javnost 18.04.2009. (šesnaestog travnja dvijetisućedevede) godine. _____

A2.2 Pravni temelj i kratki opis: _____

A2.2.1 Ispušteno _____

A2.2.2 U nastavku će za sudionike biti upotrijebljene sljedeće kratice: _____

Zakupodavac: Gradski Centar d.o.o., kao vlasnik objekta i Zakupodavac _____

Zakupnik za Zakupnika: vidi opis pod A1.2 _____

Trgovački centar 2008: _____

Pod Trgovačkim centrom 2008 podrazumijeva se trgovački centar koji postoji prije izvršenih radova dogradnje, otvoren u listopadu 2008. (dvijetisućeseste) godine. _____

Trgovački centar (Trgovački centar): _____

Pod Trgovačkim centrom bez oznake godine podrazumijeva se postojeći objekt trgovačkog centra „City Center one“ na dan sklapanja ovog Ugovora. _____

A2.3 Ispušteno _____

A2.4 Cilj Trgovačkog centra je aglomeracijom različitih trgovina, uslužnih i gastronomskih djelatnosti sukladno usklađenom miješanju branši i vrsta poslovanja iscrpiti tržišni potencijal i optimalno opskrbljivati stanovništvo. — Zakupodavac je načelno zadužen za oblikovanje kao i eventualno miješanje različitih gospodarskih grana i vrsta obrta, međutim, Zakupodavac ne preuzima odgovornost za uspjeh tih nastojanja. — U okviru ovog miješanja različitih gospodarskih grana i vrsta poslovanja doći će i do toga da će postojati trgovine iste gospodarske grane odnosno jednake vrste poslovanja. _____

Zakupodavac garantira Zakupniku „međunarodnu mješavinu različitih gospodarskih grana i vrsta poslovanja“. _____

A2.5 Postići visoku atraktivnost trgovine svakog pojedinog zakupnika u Trgovačkom centru jest stoga, u interesu svih sudionika, bitan princip njihovog trgovačkog postupanja. Atraktivnost cijelog Trgovačkog centra želi se postići u jednu ruku sudjelovanjem posebno odabranih Zakupnika koji se međusobno nadopunjuju i djelomično konkuriraju, a u drugu ruku zabranom konkurencije, nadalje bogatom i kvalitetnom ponudom robe u zajedničkom radnom vremenu dogovorenom sukladno Dijelu C9.1. — Ispod prosječne usluge kao i nestručno vođenje pojedine trgovine koje nije u skladu s gospodarskom granom te trgovine štete svim sudionicima Trgovačkog centra te kao takve predstavljaju postupanje suprotno zajednici. _____

A2.6 Sve odluke o razilaženjima u mišljenju prilikom tumačenja ovog Ugovora kao i svih ostalih sporazuma i ugovora koji se odnose na Trgovački centar, trebaju uzeti u obzir ovu preambulu. _____

A2.7 Ugovorne strane su suglasne da će Trgovački centar biti pod jedinstvenim vodstvom Zakupodavca, posebice da treba biti ponuđena atraktivna skupna ponuda odnosno da će se zajedničkom reklamom odgovarajuće jedinstveno nastupati prema van. _____

A2.8 Utvrđuje se da je GRADSKI CENTAR stekao prava korištenja za opis Trgovačkog centra u obliku žiga u riječi i slici. _____ Zakupodavac je ovlašten koristiti taj logotip (također u izmijenjenom obliku). _____

Zakupnik se ovime obvezuje kod reklamiranja vezanog za sam Trgovački centar po mogućnosti koristiti logotip koji koristi Zakupodavac. Zakupodavac i nositelj žiga suglasni su da se za vrijeme trajanja odnosa zakupa koristi žig bez naknade. _____

UGOVOR O ZAKUPU

Dio B

- B1.** Predmet zakupa: _____
- B1.1** Poslovni prostor _____
 B 06: 185,19 m² sukladno Prilogu J2 _____
 Sukladno priloženim planovima i dodatnoj dokumentaciji, poput specifikacije građevine i opreme, sve navedeno u točki B6. (Prilozi 1 do 3).
- B2.** Zakupnina: _____
- B2.1** Zakupnina za predmet zakupa sukladno B1.1 sastoji se kako slijedi: _____
 zakupnina po prometu i minimalna zakupnina; _____
 daljnji sastavni dijelovi zakupnine; _____
 sporedni troškovi; _____
 odgovarajući porez na dodanu vrijednost _____
- B2.2** Zakupnina po prometu: _____
- B2.21** Zakupnina po prometu u kunama za predmetni predmet zakupa iznosi 7,50 % (slovima: sedam zarez pedeset posto) od neto iznosa prometa (vidi točku Ugovora C5.). _____
- B2.22** Prema pravilima ovog Ugovora, zakupnina po prometu se plaća ukoliko je ista tijekom godine viša od minimalne zakupnine koja je ugovorena niže u tekstu. _____
- B2.23** Minimalna zakupnina za predmetni predmet zakupa iznosi 262,50 kn (slovima: dvjestotinešezdeset i dvije kuna zarez pedeset lipa) mjesečno i po metru kvadratnom zakupljene površine sukladno ugovornoj točki B1.1, odnosno C1, no ne manje od 35,00 € (slovima: tridesetpet eura). _____
- B2.3** Daljnji sastavni dijelovi zakupnine: _____
- B2.31** Razmjerna zakupnina za mali: _____
 Površina mali-a u Trgovačkom centru ukupno iznosi 9.952 m², od kojih je ukupno 900 m² rezervirano za provođenje akcija Zakupodavca. _____
 Zakupnici Trgovačkog centra plaćaju razmjernu zakupninu za mali. _____
 Zakupnici Trgovačkog centra plaćaju po metru kvadratnom ukupno 12,00 kn (slovima: dvanaest kuna) mjesečno, no ne manje od 1,80 € (slovima: jedan euro i šezdeset centi). _____
 Udio pojedinog zakupnika u ovoj obvezi plaćanja izračunava se sukladno ključu koji se primjenjuje na njegov zakupljeni prostor. Površina zakupa pojedinog prostora bez skladišta prema zbroju svih površina zakupa umanjeno za površinu supermarketa i udjela velikih zakupnika koji se ne uračunavaju. U slučaju promjene površine mali-a, ključ podjele se razmjerno mijenja. _____
- B2.4** Sporedni troškovi: _____

- Sporedni troškovi predstavljaju sve vrste izdataka sukladno točki C6. I dijele se kako slijedi: _____
- B2.41** Troškovi individualne potrošnje _____
 Izdaci za energiju, vodu i grijanje, klimatizaciju i ventilaciju, javna davanja: -
 Izdaci za sljedeće pozicije: _____
 struja/objekt _____
 struja općenito, bez struje za vanjske reklame _____
 energetske troškovi za grijanje, klimatizaciju, ventilaciju _____
 voda _____
 Za ove se izdatke kao i za izdatke na ime javnih davanja zakupnicima dostavlja račun nakon primitka iznosa potrošnje. Isti se moraju platiti u roku od 10 (deset) dana od izdavanja računa. _____
- B2.42** Opći troškovi poslovanja (vidi C6.22): _____
 Zakupnik je dužan za poziciju općih troškova poslovanja plaćati mjesečnu akontaciju u iznosu od 42,00 kn (slovima: četrdeset dvije kune) po m². _____
- B2.43** Ispušteno. _____
- B2.44** Ukoliko u točkama B2.45 i B2.46 nisu ugovorene drugačije odredbe, podjela sporednih troškova vrši se sukladno odnosu zakupljene površine predmetnog predmeta zakupa uključujući i eventualnu površinu skladišta prema zbroju površina zakupa uključujući sve površine skladišta umanjeno za neobračunate dijelove velikih zakupnika. _____
 Pritom se utvrđuje da je s velikim zakupnicima ugovoreno, odnosno da se može ugovoriti, da njihove površine zakupa u cijelosti „ne podliježu režijskim troškovima“. _____
 Udio Zakupnika za Predmet zakupa odgovara postotku od 0,45 % od ukupnih općih troškova poslovanja Trgovačkog centra. _____
 U slučaju da Zakupodavac iskoristi mogućnost (djelomično) odvojenog obračuna u smislu odredbe točke Ugovora B2.9, za ove pozicije izračunati će se ključ prema odnosu korisnih površina Dograđenog dijela Trgovačkog centra. _____
- B2.45** Na sljedeće pozicije: _____
 odvoz smeća, _____
 teretna dizala _____
 ne primjenjuje se ključ definiran u prethodnoj točki B2.44, već se iste dijele sukladno omjeru korisne površine predmetnog predmeta zakupa uvećano za površinu skladišta i sume svih korisnih površina i površina skladišta, bez velikih zakupnika. Udio Zakupnika za Predmet zakupa odgovara postotku od 0,48%. _____
 Ukoliko je tehnička oprema, poput na primjer teretnih dizala, dodijeljena samo jednom zakupniku, taj je zakupnik dužan snositi sve troškove za rad, održavanje i pokretanje koji su nastali u svezi s tom opremom. _____
- B2.46** Ako Zakupodavac daje u zakup parkirna mjesta za radnike, niže navedeni izdaci imaju se dijeliti u omjeru parkirnih mjesta zakupljenih od strane Zakupnika i ukupnog broja parkirnih mjesta koja se mogu zakupiti. _____

Kod ovih pozicija radi se o sljedećim točkama: _____
 nadzor _____

sustav za rampu _____

sprinkler uređaj _____

sustav za CO upozorenje _____

rasvjeta _____

troškovi čišćenja _____

Preostali troškovi poslovanja koji nastaju u pogledu parkirnih mjesta za radnike u podzemnoj garaži ne zaračunavaju se posebno. _____

Korištenje parkirnog mjesta ne mijenja ključ za izračun korisne površine. _____

Ova se odredba ne primjenjuje u slučaju uključivanja ovih parkirnih mjesta u parkirna mjesta koja su na raspolaganju javnosti. _____

B2.5 Obračun troškova poslovanja, utvrđivanje dodatnog potraživanja ili pozitivnog salda mora uslijediti najkasnije do 30.06. (tridesetog lipnja) naredne godine. _____

B2.6 Sve prethodno navedene pozicije uvećavaju se za porez na dodanu vrijednost u zakonom propisanom iznosu. _____

B2.7 Obveza plaćanja minimalne zakupnine, odnosno ostalih dijelova zakupnine zajedno s porezom na dodanu vrijednost počinje s datumom primopredaje prostora. _____

B2.8 Sukladno istim modalitetima koji su ugovoreni za zakupninu i sporedne troškove, Zakupnik je dužan, počevši od primopredaje, Zakupodavcu razmjerno naknaditi trošak vezan za upravljanje marketingom i promocijom Trgovačkog centra (doprinos za menadžment Trgovačkog centra) u paušalnom mjesečnom iznosu od 750,00- kn (slovima: sedam stotina i pedeset kuna) uvećano za porez na dodanu vrijednost. _____

B2.9 Ova pozicija nije sastavni dio obračuna troškova poslovanja. _____
 Zakupodavac ima pravo, no nije dužan, zasebno obračunavati pojedinačne ili sve pozicije obračuna troškova poslovanja za oba dijela Trgovačkog centra: Trgovački centar 2006 i dograđeni dio Trgovačkog centra. _____

B3. Svrha zakupa, asortiman: _____
 Zakupodavac daje Zakupniku u zakup poslovni prostor B 32 sukladno dijelu B1, C2.1 u svrhu prodavaonice branda „Top Shop“. Zakupnik se obvezuje da će za vrijeme cijelog razdoblja odnosa zakupa održavati potpuni asortiman primjeren njegovoj branši. _____

Buduće uvrštavanje u ponudu drugih vrsta roba zahtjeva prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca, a posebice onih grupa proizvoda, koje već drži neki drugi zakupnik u Trgovačkom centru. _____

Isto vrijedi i za „Akcije“. _____

Zakupnik je dužan pribaviti suglasnost Zakupodavca, ukoliko želi ponuditi ili prodavati robu (na primjer depoe) pod tvrtkom ili oznakom nekog drugog poduzeća, koje pod tom istom tvrtkom, odnosno oznakom ima vlastitu

prodaju te ukoliko se na taj način proširuje asortiman. Prethodno navedene odredbe primjenjuju se i na ovu vrstu poslovanja. _____

Zakupnik je dužan voditi predmet zakupa pod istom markom pod kojom vodi i ostale filijale. _____

B4. Trajanje zakupa: _____

Točke B4.1 do B4.3 su ispuštene. _____

B4.4 Ugovor se sklapa na određeno vrijeme na rok od 5 (pet) godina od datuma potpisa Ugovora. U ovom razdoblju nije moguć redoviti otkaz Ugovora. _____
 U slučaju prestanka zakupničkog odnosa zbog razloga koje je prouzročio Zakupnik isti je dužan naknaditi izostale zakupnine i sve ostale troškove (na primjer djelomične režijske troškove, troškove agenta za nekretnine za traženje sljedećeg zakupnika, moguće mjere preuređenja koje je potrebno kako bi se prostor iznajmio naknadnom zakupniku, itd.) do kraja predviđenog razdoblja trajanja odnosa zakupa. _____

Zakupodavac je dužan poduzeti primjerene mjere za umanjene štete te se u iznos naknade koje duguje Zakupnik imaju uračunati dobitci iz naknadnog zakupa. _____

B5. Kaucija: _____

B5.1 U svrhu osiguranja svih potraživanja Zakupodavca iz ili u svezi s ovim Ugovorom ili njegovim prestankom ili također na temelju izostalog napuštanja Predmeta zakupa nakon isteka ugovornog razdoblja koje je određeno točkom B4.4, uključujući i potraživanja u slučaju raskida Ugovora u slučaju stečaja, Zakupnik predaje u roku od dva tjedna od potpisa Ugovora, no najkasnije prilikom primopredaje, kauciju u obliku bankarske garancije na iznos garancije koji je izračunat kako slijedi: _____

6 x (šest puta) minimalna zakupnina: _____ kn 291.674,25-

6 x (šest puta) ugovorena akontacija za sporedne troškove: kn 46.667,88

svaki iznos uvećan za porez na dodanu vrijednost: _____ kn 77.818,69-

Ukupno: _____ kn 416.160,82-

Zakupodavac je suglasan da pola toga iznosa bude bankovna garancija, a da se za preostali iznos kaucije dostave bjancu zadužnice. _____

B5.2 Ostale odredbe vezane uz kauciju navedene su u C8. _____

B6. Prilozi: _____

Nastavno sljedećim dijelovima ovog Ugovora o zakupu C (Opći uvjeti) i D (Partnerski Ugovor) priloženi su kao integrirani sastavni dijelovi: _____

B6.1 Prilog /1 Situacijski plan (položajni plan), tlocrti, presjeci, pogledi. _____

B6.2 Prilog /2 Plan poslovnog prostora; _____

B6.3 Utvrđuje se da je Zakupniku predano stanje sukladno specifikaciji građevine i opreme. _____

UGOVOR O ZAKUPU

Dio C

- C1. Predmet zakupa: _____
- C1.1 Zakupodavac daje Zakupniku u zakup, a isti uzima od Zakupodavca u zakup površine sukladno točki B1 u Trgovačkom centru. Priloženi planovi i dokumentacija (Prilozi 1 i 2) čine sastavni dio ovog Ugovora. _____
- C1.2 Površine: _____
- C1.21 Površine koje su predmetom ovog Ugovora označene su u boji. _____
- C1.22 Prethodno navedene površine zakupa proizlaze iz površina između ostalih bočnih graničnih zidova (prema mal-u do unutarnjeg brida glavnog ulaza, prema van također do unutarnjeg ruba) uključujući i sve pregradne zidove, stupove i ugradnje itd. Otvori naznačeni u boji u Prilogu/2 nisu obračunati. _____
- C1.23 Ispušteno _____
- C1.24 Ispušteno _____
- C1.3 Zakupnik izjavljuje da je Predmet zakupa specificiran u dostatnoj mjeri putem planova (Prilozi 1 i 2) kao i specifikacije građevine i opreme (Prilog 3) te stoga po ovoj osnovi ne može imati potraživanja za naknadu štete i zahtjeve prema Zakupodavcu. Prihvaćaju se izmjene manjeg opsega, ukoliko su iste tehnički i organizacijski potrebne. _____
- C1.4 Predmet zakupa smije se koristiti samo u zakonski, službeno i ugovorno dozvoljene svrhe. Zakupnik je dužan zakonske, službene i tehničke propise u svezi s vlastitim poslovanjem ispuniti na vlastiti trošak te Zakupodavcu naknaditi sve troškove koji bi od njega mogli biti potraživani. Uz to, Zakupnik je odgovoran za sve štete koje su prouzročene ostalim zakupnicima ili Zakupodavcu temeljem neispunjavanja ili nepravovremenog ispunjavanja njegovih obveza. Zakupnik je dužan na zahtjev Zakupodavca predložiti odgovarajuće potvrde o ispitivanju ovlaštenih stručnjaka (potvrda električnih instalacija, ventilacijsko tehnička, itd.). Zakupodavac će za ispunjenje prethodno navedenih obveza odobriti primjereni rok. Nakon isteka ovakvog roka, Zakupodavac može poduzeti primjerene mjere na trošak Zakupnika. _____
- C1.5 Parkirna mjesta za kupce kao i prometne površine stoje načelno u cjelosti na raspolaganju kupcima Trgovačkog centra. _____
Točni položaj parkirnih mjesta za automobile proizlazi iz priloženih planova. Zakupodavac ima pravo izvesti više parkirnih mjesta od navedenog. _____
Slijedom navedenog nema dodjele ili označavanja parkirnih mjesta jednom određenom Zakupniku. _____

- Ukoliko se ne gospodari parkirnim mjestima za automobile u smislu točke C23.3, a va se parkirna mjesta stavljaju na raspolaganje bez dodatne naknade. _____
- C1.6 Zakupnik je dužan osigurati prilaz parkirnim mjestima kao i predmetu zakupa te osigurati nesmetanu dostavu robe. _____
Površine za utovar kao i za manipulaciju koje pripadaju predmetu zakupa (koje se uzimaju u obzir pri i obračunu površine zakupa) prikazane su u Prilogu/1. _____
Izvan ovih prikazanih zona za utovar ne smije se vršiti utovar ili manipulacije robom. _____
- C1.7 Zakupodavac zadržava pravo oblikovanja i korištenja prostorija i površina Trgovačkog centra koje nisu dane u zakup. _____
Utvrđuje se da je bez posebnog odobrenja, samo trgovina živim namirnicama ovlaštena imati zaštitne ograde za kolica u dogovorenoj količini. _____
Ukoliko ove zaštitne ograde za kolica zauzimaju površine parkirališta za kupce, iste površine smanjuju broj parkirnih mjesta za kupce. _____
- C2. Svrha zakupa, asortiman: _____
- C2.1 Zakupnik se obvezuje za vrijeme cijelog trajanja odnosa zakupa u svojem poslovanju nuditi potpuni asortiman koji je uobičajen u konkurentnim, specijaliziranim trgovinama iste branše (sukladno B3), odnosno voditi svoju uslužnu djelatnost kako bi na optimalan način ispunio cilj Trgovačkog centra. _____
Ukoliko Zakupnik ne nudi stalno ovaj opisani potpuni asortiman, odnosno ne drži odgovarajući asortiman marke(i) opisan u točki B3, Zakupodavac ima pravo u smislu ugovorne točke C 11.14 izvanredno otkazati Ugovor. _____
- C2.2 Ugovorne strane suglasne su, da Zakupnik za vrijeme trajanja odnosa zakupa nema pravo na zaštitu od konkurencije ili zaštitu asortimana u bilo kojem obliku. _____
Zakupodavac ukazuje na ekskluzivno pravo ugovoreno Interspar-a obzirom na trgovinu živim namirnicama. _____
- C2.3 Zakupodavac nije odgovoran za zastupljenost određenih zakupnika u Trgovačkom centru, odnosno za mijenjanje kombinacija zakupnika. _____
- C3. Trajanje zakupa i otkaz: _____
- C3.1 Odnos zakupa zaključen je na određeno vrijeme i završava u roku navedenom u točki B4.4, bez da je potreban otkaz zakupa. _____
- C3.2 Ispušteno _____
- C3.3 Sa zaključenjem predmetnog Ugovora na određeno vrijeme, Zakupnik i Zakupodavac odriču se prava na otkaz ili prijevremeni raskid za vrijeme opisanog trajanja Ugovora, osim ako ovim Ugovorom nije drugačije ugovoreno. _____

- C3.4 U slučaju prestanka odnosa zakupa uslijed okolnosti, koje su nastale na strani Zakupnika, isti je odgovoran za izostalu zakupninu i sve ostale troškove (na primjer razmjerni troškove poslovanja, troškove agenta za nekretnine za traženje sljedećeg zakupnika, itd.) do predviđenog trajanja odnosa zakupa.
- C4. Primopredaja i otvaranje trgovine:-----
- C4.1 Pravo Zakupnika na predaju Predmeta zakupa uvjetovano je urednim polaganjem kaucije i dokazom o dostatnom pokriću osiguranja.
- C4.2 Zakupodavac će predati poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora u posjed Zakupniku odmah po potpisu ovog Ugovora, te će o istome stranke sačiniti Zapisnik o primopredaji u koji će se unijeti svi relevantni podaci o predmetu zakupa i stanju trošila.
- C5. Zakupnina, osiguranje vrijednosti:-----
- Zakupnina se sastoji iz dijelova zakupnine koji su navedeni u točki B2.1. Obračun se vrši kako slijedi, ukoliko nije ništa drugo navedeno pod točkom B2.
- C5.1 Zakupnina po prometu plativa je, ukoliko je ista u godišnjem prosjeku viša od minimalne zakupnine.
- C5.2 Minimalna zakupnina:-----
- C5.21 Minimalna zakupnina izračunava se sukladno B2.23, a ista se izračunava sukladno pretpostavljenoj površini sukladno B1, odnosno kasnije utvrđenoj površini sukladno C1.2.
- C5.22 Minimalna zakupnina koji se plaća u kunama ne smije biti manja od gore navedenog iznosa u eurima, pri čemu se preračun valute vrši na temelju tečaja koji je objavljen 15. (petnaestog) dana prethodnog mjeseca za prodaju deviza od strane banke kod koje se vodi račun Zakupodavca.
- C5.3 Naknadno plaćanje:-----
- Ukoliko se nakon završetka kalendarske godine utvrdi na temelju utvrđivanja prometa u kunama, koje je Zakupodavac proveo na dan bilance 31.12. (trideset i prvog prosinca) sukladno točki C5.58, da zakupnina po prometu iznosi u godišnjem prosjeku više od godišnje minimalne zakupnine, odnosno uplaćenih predujmova za zakupninu po prometu, iznos razlike u kunama u svezi s tim odrediti će se do 25.01. (dvadeset petog siječnja) uz dospijanje u roku od 14 (četnaest) dana.
- Ukoliko je prva godina nepotpuna poslovna godina, to se mora na odgovarajući način razmjerno obračunati.
- C5.4 Akontacija za zakupninu po prometu:-----
- Ukoliko zakupnina po prometu iznosi više od minimalne zakupnine, za narednu se godinu mora platiti mjesečna akontacija zakupnine po prometu umjesto minimalne zakupnine. Ova akontacija iznosi 1/12 (jednu dvanaestinu) zakupnine po prometu prethodne godine i to od mjeseca dotičnog propisivanja, no ne manje od minimalne zakupnine.

- Naknadno plaćanje za sljedeću godinu mora se platiti ukoliko zakupnina po prometu iznosi više od iznosa propisane zakupnine.
- Ukoliko se uslijed obračuna zakupnine po prometu pokaže da je iznos propisane zakupnine po prometu iz predrazdoblja veći od sume vrijednosno osigurane minimalne zakupnine za predrazdoblje, razlika u iznosu ima se neodloživo isplatiti nakon propisivanja (ukoliko ne postoje ostala otvorena potraživanja) i vrijednosno osigurana minimalna zakupnina se dalje propisuje.
- Povrati plaćanja mogu uslijediti samo prema mjerilu plaćanja propisanih iznosa.
- C5.5 Bilježenje prometa, prijava i knjigovodstvo:-----
- C5.51 Ukoliko poduzeće Zakupnika u Trgovačkom centru predstavlja samostalni porezni subjekt, Zakupnik je dužan dostaviti prestliku prijave poreza na dodanu vrijednost, koja se predaje sukladno hrvatskim propisima, u svrhu registriranja osnove za obračunavanje zakupnine po prometu, te je dužan ovu prijavu kao i ostale knjigovodstvene isprave pohraniti za vrijeme zakonski propisanog minimalnog roka. Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu uvid u ove isprave na njegov zahtjev.
- C5.52 Ukoliko su prometi više poslovnih jedinica obrađeni zajedno u prijavi poreza na dodanu vrijednost, Zakupnik je dužan dostaviti podatke na kojima se temelji prijava poreza na dodanu vrijednost za obračunski krug „Poduzeće u Trgovačkom centru“ primjenjujući formular kojeg je dostavio Zakupodavac – ukoliko se ista predaje isključivo za predmetno poduzeće.
- C5.53 Zakupnik se obvezuje da će na poseban zahtjev Zakupodavca dnevno obuhvatiti sljedeće brojke poslovanja te da će iste dostaviti Zakupodavcu do 15. (petnaestog) narednog mjeseca, ukoliko nije drugačije dogovoreno:
- C5.531 Neto prometi:-----
- U svrhu ispunjenja obveze bilježenja, Zakupnik je dužan u svom poslovanju primjenjivati sljedeće minimalne preduvjete:-----
- blagajne s kontrolnim trakama, sve gotovinske poslove odvojeno po danima te iskazivati frekvenciju kupaca;-----
- račune ili numerirane blokove računa;-----
- bilješke o mogućim obročnim kupovinama, vraćenoj i storniranoj robi;-----
- bilješke o vanjskim poslovima;-----
- bilješke o vlastitim poslovima, odnosno preuzimanje robe za vlastitu uporabu.
- C5.532 broj radnika na punom i pola radnog vremena-----
- C5.533 broj kupaca koji plaćaju-----
- C5.54 Svi poslovi koji su pokrenuti unutar Trgovačkog centra smatraju se sastavnim dijelom prometa, čak i ako je realizacija uslijedila izvan Trgovačkog centra ili od strane trećih (vanjski poslovi).
- Zakupnik je suglasan da se ovi podaci uvrste u informatičku obradu uz pridržavanje mogućih odredbi o zaštiti podataka sukladno Zakonu o zaštiti podataka.

- C5.55 Ukoliko klasifikacija prometa iz organizacije specifične za poduzeće Zakupnika prema različitim stopama poreza na dodanu vrijednost, koje su specifične za poduzeće, nije moguća, Zakupodavac može postići poseban dogovor o načinu utvrđivanja neto prometa. Ukoliko se takav dogovor ne postigne, kao osnova za obračunavanje uzimaju se bruto iznosi prometa, umanjeni za odgovarajuću najmanju važeću zakonsku stopu poreza na dodanu vrijednost.
- C5.56 Daljnjim se ispravama smatraju posebice sva knjiženja o dnevnim utrcima svake vrste, blagajničke knjige, prijave poreza na dodanu vrijednost, pravomoćna rješenja o porezu na dodanu vrijednost i slično.
- C5.57 Ukoliko porezna uprava ne prihvati porezne prijave (poput prijave poreza na dodanu vrijednost) i umjesto njih dođe do procjena, obračun glavne zakupnine po prometu uslijedit će na temelju prometa koji su iskazani u ovim potvrđama.
- C5.58 Zakupnik je dužan predložiti navedenu dokumentaciju.
- Zakupnik obavještava o godišnjem prometu izraženom u kunama.
- Zakupodavca se mora na primjereni način informirati o utvrđivanju godišnjeg prometa.
- C5.6 Revizija:
- C5.61 Zakupodavac ima pravo izvršiti reviziju podataka Zakupnika za utvrđivanje poreza na dodanu vrijednost putem revizora kojeg je Zakupodavac odredio u ovu svrhu.
- Zakupnik je dužan istom dati na raspolaganje sve isprave koje su važne za reviziju.
- Ukoliko zatražene isprave nisu u potpunosti isporučene, revizor ima pravo izvršiti procjenu.
- Revizije se mogu odnositi i na protekla obračunska razdoblja.
- C5.62 U slučaju opravdanog prigovora, odnosno utvrđivanja manjka većeg od 0.5% od mjesečnog prometa pri preračunavanju u mjesec, kao i u slučaju nepredodjenja dostatnih isprava, Zakupnik snosi troškove koji su nastali u svezi s revizijom. Ukoliko revizija ne pokaže nikakve veće nedostatke, troškove iste snosi Zakupodavac.
- C5.63 Moguća dodatne zakupnine izračunate temeljem utvrđenih manjkova imaju se platiti neodloživo nakon propisivanja.
- C5.64 Uz manjak koji se utvrdi prethodno uređenom provjerom, Zakupnik je dužan platiti Zakupodavcu penale, koji ne podliježu sudačkom umanjenju, u iznosu jednakom manjku, i to odmah nakon njihovog propisivanja.
- C5.65 Iznosi koji pristignu Zakupodavcu temeljem penala stavljaju se na raspolaganje kao namjenska sredstva za zajedničku promidžbu (osim za zaključenje promidžbene mjere).
- C5.7 Osiguranje vrijednosti, najmanji iznos zakupnine itd.:
- C5.71 Slijedeći iznosi, koji se imaju platiti sukladno predmetnom Ugovoru, osigurani su sukladno nižim navedenim pravilima:
- C5.711 Minimalna zakupnina sukladno B2.23

- C5.712 Ostali sastavni dijelovi zakupnine sukladno B2.3
- C5.713 Doprinosi troškovima upravljanja marketingom i promocijom (doprinos za menadžment Trgovačkog centra) sukladno B2.8
- C5.714 Doprinosi za marketinške troškove sukladno D7.1
- C5.72 Osiguranje vrijednosti minimalne zakupnine kao i prethodno navedenih pozicija C5.711 do C5.715 vrši se uz vezivanje za hrvatski indeks potrošačkih cijena 2005 = 100, kojeg svakog mjeseca objavljuje Državni zavod za statistiku.
- C5.721 Obračun osiguranja vrijednosti i usklađenje iznosa, koji se osiguravaju, vrši se u slučaju minimalne zakupnine, ostalih sastavnih dijelova zakupnine, odnosno akontacija za zakupninu na mjesečnoj osnovi sukladno prometu, svakog 15. (petnaestog) u mjesecu, koji prethodi mjesecu za koji se propisuju iznosi, prema vrijednosti indeksa koji je u tom trenutku posljednji objavljen.
- C5.722 Polazišna osnova je vrijednost indeksa koji je objavljen za mjesec u kojem je izvršena primopredaja Predmeta zakupa.
- C5.73 Ovo osiguranje vrijednosti stupa na snagu s odgovarajućim izmjenama, bez da je za to potrebna izjava od strane Zakupodavca.
- Prihvatom i potvrdom isplate zakupnine bez uzimanja u obzir osiguranja vrijednosti, Zakupodavac se ne odriče (čak ni konkludentno) povećanja iznosa koje je nastupilo u međuvremenu.
- C5.74 Ukoliko se prethodno navedeni indeks više neće objavljivati, primjenjuje se onaj indeks koji slijedi ovom Indeksu ili koji mu je najbliži. Ukoliko se takav indeks neće moći utvrditi, kao pomoć se primjenjuje Indeks monetarne unije za potrošačke cijene (Monetary Union Index for Consumer Prices (MUICP)) kojeg objavljuje EUROSTAT.
- C6. Sporedni troškovi:
- C6.1 Sukladno točki C5 ovog Ugovora, uz zakupninu Zakupnik snosi sve sporedne troškove.
- Sporednim troškovima smatraju se slijedeći izdaci:
- Troškovi individualne potrošnje -izdaci za energiju i vodu, javna davanja u smislu točke B2.41.
- Razmjerni opći troškovi poslovanja u smislu B2.42
- doprinosi za menadžment Trgovačkog centra sukladno B2.8
- C6.2 U nastale troškove ubrajaju se:
- C6.21 Izdaci za energiju i vodu, javna davanja:
- C6.211 Energija i voda:
- izdaci za stavke koje su navedene u B2.41 utvrđuju se pomoću zasebnih brojeva ukoliko je to tehnički i gospodarski moguće.
- Ukoliko je postavljanje sustava brojeva tehnički nemoguće ili ekonomski neisplativo, podjela ovakvih izdataka, uključujući i osnovne pristojbe, vrši se sukladno odnosu korisne površine dotične površine zakupa Zakupnika.

Za ovakve se izdatke Zakupniku ispostavljaju računi mjesečno, odnosno sukladno obračunskim razdobljima dobavljača ovih usluga prema Zakupodavcu bez dodatnog uvećanja.

Ukoliko Zakupnik ne ispunio ove obveze plaćanja usprkos opomeni, Zakupodavac ima pravo obustaviti isporuku ovih usluga (na primjer struje). Obračun se vrši sukladno primjerenim lokalnim cijenama, a moguće razlike između cijene za velike potrošače i obračunske cijene služe kao osiguranje rizika od izostanka ili praznog hoda Zakupodavca.

- C6.212 Javna davanja —————
Sva javna davanja i porezi koji se odnose na nekretninu odnosno na zgradu, u visini u kojoj su određeni, te sve pristojbe koje terete objekt odnosno zemljište odnosno koji će se ubuduće uvesti, tj. koje će mjerodavna tijela odrediti.
- C6.22 Opći troškovi poslovanja: —————
Utvrđuje se da cijeli Trgovački centar zajedno s pripadajućim zemljišnim površinama i sustavima predstavlja jedinstveni objekti te se u ovu cjelinu uključuju i moguća buduća proširenja.
Općim troškovima poslovanja smatraju se svi porezi, javna davanja, troškovi pogona, servisiranja, očuvanja, održavanja, popravaka, čišćenja, savjetovanja i upravljanja koji se odnose na zemljište kao i na objekt uključujući opremu i sustave (poput na primjer parkirnih, prometnih i zelenih površina).
Pritom nije važno radi li se o pristojbama, troškovima ili ostalim izdacima. —
Utvrđuje se da je u okviru održavanja (vidi C15.) Zakupodavac preuzeo obvezu provođenja radova održavanja i radova na popravcima u opsegu koji je naveden u prethodno spomenutoj točki.
U okviru troškova poslovanja mogu se stoga obračunati samo troškovi servisiranja, održavanja i popravaka i stavljanja u funkciju, koji nisu uvršteni u obveze navedene u prethodnoj točki. Ovo niži u kojem slučaju ne obuhvaća izdatke, koji postižu vrijednost dotrajalosti s obzirom na preostali tehnički vijek uporabe. Isti se ubrajaju također u obvezu obnavljanja Zakupodavca.
U opće troškove poslovanja ubrajaju se posebice: —————
- C6.221 svi mogući javni izdaci i porezi, porezi i javni izdaci koji se odnose na zemljište, odnosno objekt u odgovarajućem propisanom iznosu, kao i ostale pristojbe, koje opterećuju objekt, odnosno zemljište, odnosno koji će se u budućnosti uvesti, odnosno propisati od strane mjerodavnih javnih tijela, ukoliko se iste ne obračunavaju pod stavkom C6.212. —————
- C6.222 pristojbe za vodu i kanale —————
čišćenje dimnjaka —————
troškovi provjere tehničkih sustava (grijanja, klimatizacije, oprema za zaštitu od požara i slično) kao i s njima povezani troškovi —————
čišćenje kanala —————
suzbijanje štetočina —————

- osiguranje prometa —————
čišćenje snijega —————
čišćenje ulica —————
odvoz otpada i sustav za odlaaganje smeća, preše za stari papir i otpada ————
- C6.223 Osiguranja: —————
troškovi primjerenih osiguranja poput osiguranja objekta, odgovornosti za štetu, štete od potresa, požara, oluje, puknuća vodovodnih cijevi (do mjesta predaje Zakupniku, odnosno i za privremeno prazne objekte), štete izazvane strujom i lom stakla. —————
- C6.224 Službeni nalozi: —————
troškovi za nove mjere ili adaptacije čija se primjena mora izvršiti na temelju zakonskih i službenih naloga, a koje se povezuju s vlasništvom ili poslovanjem, odnosno održavanjem Trgovačkog centra. —————
- C6.225 Troškovi potrošnje za temeljnu opskrbu općih dijelova: —————
struja —————
plin —————
dovod vode i odvodnja —————
priprema tople vode —————
grijanje —————
hlađenje —————
prozračivanje i odzračivanje —————
rasvjeta —————
- C6.226 Uz troškove potrošnje u smislu C6.21 i C6.225, svi ostali izdaci u svezi s isporukom, nadalje pristojbe, troškovi pogona, usluge, servisiranja, održavanja i osposobljavanja, ispitivanje i čišćenje sustava, mogućih zamjenskih sustava, vodova i brojila potrošnje, uključujući i troškove osoblja koji su povezani s istim. —————
- C6.227 Troškovi objekta: —————
troškovi održavanja, popravaka, servisiranja, pogona, njegovanja i održavanja objekta, zemljišta i opreme, na primjer za zajedničke sustave i opremu, vanjske zidove, vanjske prozore, vanjsku i unutarnju rasvjetu, postavljanje signalizacije, krovova, stubišta i dvorišnog područja, ulaznih sustava, dizala, sustava rampi i za zatvaranje, interfonskih uređaja, prijema, telekomunikacijskih sustava, vatrodajavnih sustava i sustava za gašenje požara, ostalih sigurnosnih sustava, i to u svezi s troškovima provjere ovih sustava, kao i moguće troškove za privremeno raspolaganje, prilazne i izlazne putove, podzemnu garažu, parkirna mjesta, zonu utovara, sustave za zelene površine i vrtove, živice, sigurnosne sustave i sustave za nadziranje, sustave za otvaranje i zatvaranje, itd., uključujući i s time povezane troškove osoblja, te nadalje troškove božićne rasvjete kao i postavljanje i puštanje u pogon razglasnog uređaja za glazbeni pratnju. ————
- C6.228 Troškovi održavanja i čišćenja: —————

- troškovi održavanja i čišćenja općih dijelova zemljišta i objekta, uključujući i pročelja, prozore, žaluzine, znakove, prometnice, parkirališta, zelene površine, itd. uključujući i troškove osoblja povezane s istim.-----
- C6.229 Nadziranje i zaštita objekta:-----
troškovi primanja, kontrole, nadziranja i zaštite objekta uključujući i troškove osoblja povezane s istim.-----
- C6.230 Troškovi pogona ostale opće opreme:-----
troškovi osoblja za informativni centar-----
troškovi osoblja za skrb o djeci-----
oprema za skrb o djeci (na leasing)-----
- C6.3 Dodjela:-----
- C6.31 Zakupodavac ima pravo zaposliti adekvatno osoblje umjesto da angažira treće osobe za obavljanje djelatnosti koje se imaju izvršavati u okviru održavanja objekta te su svi izdaci koji nastanu u svezi s istim sastavni dio općih troškova poslovanja.-----
Zakupodavac će posebice poduzeti navedene mjere kada se može pretpostaviti da je s time dugoročno povećana sigurnost poslovanja te da s time nije povezano nikakvo značajno povećanje troškova.-----
- C6.32 Ukoliko Zakupodavac iz razloga svrhovitosti ukupnost radova koji su stavljeni u nadležnost Zakupnika (poput na primjer čišćenje prozora, odnosno čišćenja staklenih površina prema mall-u, servisiranje rashladnih sustava u unutrašnjosti objekta zakupa, itd.) dodijeli trećim osobama, napravit će se izravan obračun adekvatan stvarnim izdacima.-----
- C6.4 Zakupodavac se može poslužiti vlastitim društvom radi organizacije upravljanja objektom i održavanje objekta (Menadžment Centra).-----
- C6.5 Ukoliko Zakupnik ne koristi zajedničke sustave to ne znači da je oslobođen plaćanja razmjernih troškova.-----
- C6.6 Vezano uz plaćanje troškova primjenjuju se sljedeći principi:-----
- C6.61 Vezano uz troškove temeljne opskrbe vodom, energijom, itd. upućuje se na točku C6.21.-----
- C6.62 Ukoliko ovo nije činjenično, organizacijski ili tehnički opravdano, Zakupodavac zadržava pravo povezati takve sporedne troškove s određenim poslovnim površinama ili područjima.-----
Za pozicije odvoza otpada i teretnih dizala primjenjuje se posebna odredba da Zakupnik trgovine sa živim namirnicama ne sudjeluje u pozicijama troškova koji su s time povezani, vidi B2.45-----
- C6.64 Sljedeći troškovi poslovanja za parkirna mjesta za radnike dijele se sukladno odnosu broja parkirnih mjesta koje je unajmio Zakupnik i ukupnog broja parkirnih mjesta koja se mogu iznajmiti (vidi B2.48):-----
nadziranje-----
sustav za rampu-----
uređaji s prskalicama-----
sustav za CO upozorenje-----
rasvjeta-----

- troškovi čišćenja-----
Za preostale troškove poslovanja, koji nastaju na teret parkirnih mjesta za radnike u podzemnoj garaži, ne izdaje se račun.-----
- C6.65 Svi zakupnici snose sve sporedne troškove koji nisu raspoređeni sukladno prethodnim odredbama razmjerno njihovim površinama zakupa (trgovina i skladište) u odnosu na ukupnu sumu svih objekata koji se mogu zakupiti.-----
- C6.66 Upućuje se na predviđenu mogućnost podjele obračuna za Trgovački centar 2006 i dogradnju, koja je navedena u Ugovornoj točki B2.44.-----
- C6.7 Akontacija za troškove poslovanja:-----
Zakupodavac ima pravo prilagoditi iznos akontacije koji je definiran u točki B2.42 sukladno stvarnoj potrošnji – i to u opravdanim slučajevima tijekom cijele godine. Načelno se mora težiti da se akontacija za vrijeme godine ne mijenja, no primarno je pokrivanje troškova iz akontacija za troškove poslovanja.-----
- C6.8 Zakupodavac ima pravo uzeti kredit, u slučaju da se izdaci nastali ulaznim akontacijama redovito ne plaćaju do sljedeće prilagodbe ili obračuna. Svi primjereni izdaci koji su povezani s istim, a posebice kamate, predstavljaju troškove poslovanja te se u okviru obračuna troškova poslovanja dijele sukladno udjelima.-----
- C6.9 U slučaju povećanja ili smanjenja površina zakupa, formula podjele troška (B2.45) odgovarajuće će se izmijeniti.-----
- C6.10 Do utvrđivanja površine koja možda odstupa od podataka navedenih B1 u smislu odredbe C1.24 obračun se temelji na površinama navedenima u prethodno spomenutoj točki.-----
- C7. Plaćanje zakupnine i ostalih troškova:-----
- C7.1 Zakupnina i troškovi kao i sve ostale obveze plaćanja koje rezultiraju iz ovog Ugovora i određuju se Zakupniku izraženi su u neto iznosu i plaćaju se Zakupodavcu uvećani za odgovarajući zakonski porez na dodanu vrijednost.-----
- C7.2 Obveze plaćanja Zakupnika, koje proizlaze iz ovog Ugovora (posebice temeljem C5 i C6 ovog Ugovora), trebaju se platiti u roku od 7 (sedam) dana od izdavanja računa na taj način, da određeni iznos dospije na račun Zakupodavca posljednjeg dana roka dospijeća.-----
- C7.3 Zaključni obračuni za zakupninu vrše se u trenutku navedenom u C5.3. Za troškove poslovanja obračun vrši svake naredne godine najkasnije do 30.06. (tridesetog šestog). Ukoliko postoji saldo u korist Zakupnika, isti se mora naknaditi Zakupniku najkasnije u roku od 10 (deset) radnih dana od objave. Saldo na teret Zakupnika mora se platiti Zakupodavcu u roku od 10 (deset) radnih dana od izdavanja računa.-----
- C7.4 Sva se plaćanja imaju izvršiti na taj način da se propisani iznosi križaju na račun kojeg je dostavio Zakupodavac bez troškova i poreza.-----
U slučaju zakašnjelog plaćanja zakupnine, koja se ima isplatiti sukladno ovom Ugovoru, kao i ostalih troškova koji su povezani s ovim Ugovorom

- (poput na primjer troškova poslovanja i troškova upravljanja), Zakupodavac ima pravo obračunati odgovarajuće zakonske zatezne kamate, no najmanje 5% (pet posto) iznad iznosa eskontne stope Hrvatske narodne banke, kao i troškove opomene (400,00 HRK - četiri stotine kuna po opomeni), kao i sve nastale odvjetničke troškove, bez obzira na prava za naknadu štete koje premašuju te iznose.
- C7.5 Ukoliko nisu izričito namijenjeni, djelomična plaćanja zaostataka svih vrsta obračunavaju se na postojeća potraživanja sljedećim redoslijedom: -----
troškovi naplate -----
kamate za sporedne troškove svih vrsta -----
sporedni troškovi svih vrsta -----
kamate na zaostale zakupnine -----
zaostaci zakupnine -----
- C7.6 Zakupodavac ne zaračunava kamate na preplate, odnosno na saldo, predujmove, itd., kao niti na kauciju.
- C8. Kaucija: -----
- C8.1 Visina kaucije proizlazi iz B5. -----
- C8.2 Zakupodavac ima pravo na s likvotno povećanje kaucije (dopunska garancija), ukoliko se pri novom izračunu visine kaucije nove kaucije (vrijednosno osigurani minimalni iznos zakupnine uvećan za akontaciju troškova poslovanja i odgovarajući porez na dodanu vrijednost) premašuje izvorni iznos kaucije za više od 20% (dvadeset posto).
- C8.3 Kaucija se mora održati na potrebnoj visini za vrijeme trajanja cijelog razdoblja zakupa. -----
Kaucija se mora vratiti po završetku zakupničkog odnosa, ukoliko se utvrdi da Zakupodavac nema nikakvih potraživanja prema Zakupniku. -----
Zakupodavac ima pravo, no nije dužan, naplatiti osigurana potraživanja iz kaucije. -----
U slučaju korištenja kaucije, Zakupnik nije s time oslobođen svojih obveza te nema pravo prijeboja vlastitih potraživanja kaucijom. -----
U slučaju korištenja kaucije Zakupnik je dužan ponovno naknaditi kauciju neodloživo u roku od 14 (četnaest) dana. -----
- C8.4 Ukoliko je predana bankarska garancija koja je vremenski ograničena, ista se mora zamijeniti sljedećom garancijom ili zamjenskom garancijom najkasnije mjesec dana prije isteka valjanosti. -----
Ukoliko ne uslijedi zamjena, Zakupodavac ima pravo naplatiti bankarsku garanciju u punom opsegu unutar razdoblja valjanosti. -----
- C8.5 U slučaju da je vremenski neograničena bankarska garancija otkazana od strane banke koja je izdala garanciju, Zakupodavac ima pravo unutar otkaznog roka iskoristiti garanciju u punom opsegu, ukoliko se otkazom nije pobrinulo za zamjensku garanciju.
- C8.6 U oba slučaja, koji su navedeni u točkama C8.4 i C8.5, nastaje gotovinska kaucija, koja se mora vratiti u zamjenu za bankarsku garanciju. -----

- C8.7 Ukoliko Zakupnik kasni s polaganjem kaucije, Zakupodavac smije uskratiti predaju predmeta zakupa ili odstupiti od Ugovora, odnosno isto predstavja izvanredni razlog za otkaz Ugovora sukladno točki C11.11. -----
- C8.8 Obveza dostave bankarske garancije može se zamijeniti uplaćivanjem gotovinskog pologa. Sve se ostale odredbe analogno primjenjuju i na uplaćivanje gotovinske garancije. -----
- C9. Obveza održavanja poslovanja: -----
- C9.1 Zakupnik se obvezuje za vrijeme cijelog trajanja zakupa voditi poslovanje poduzeća koje je definirano u točki B3 i isto održavati te da površine koje su navedene u B1/C1 neće koristiti u nikakve druge svrhe. Nadalje, Zakupnik se obvezuje da će nakon otvaranja Trgovačkog centra svoje poslovanje držati neograničeno otvorenim (izuzetak su inventure i renoviranja) za vrijeme radnog vremena, koje se utvrđuje u dogovoru s Zakupodavcem u kućnom redu. Zakupnik je dužan voditi svoje poslovanje tako da na zadovoljavajući način može posluživati svoje kupce (dostatan broj radnika) te da optimalno ispunjava cilj Trgovačkog centra sukladno preambuli. -----
- C9.2 U slučaju povrede obveze održavanja poslovanja ili uporabe objekta zakupa koja bi bila suprotna planiranoj uporabi, Zakupodavac ima pravo, bez obzira na svoje pravo na naknadu štete, izvanredno raskinuti zakupnički odnos nakon prethodne pisane opomene kojom se odobrava dodatni primjereni rok od 14 (četnaest) dana za uspostavu stanja koje je sukladno Ugovoru. -----
- C10. Poslovanje: -----
- C10.1 Obje Ugovorne strane izričito isključuju odgovornost Zakupodavca za parkirana vozila zajedno sa sadržajem. -----
- C10.2 Zakupnik potvrđuje da su parkirna mjesta namijenjena Trgovačkom centru, rezervirana za kupce Trgovačkog centra te da nisu sastavni dio površina koje pripadaju predmetu zakupa. Stoga nije dozvoljeno navedena parkirna mjesta i prometnice koristiti za utovar i skladištenje kao ni u ostale svrhe. -----
Zakupnik se također mora pobrinuti, da njegovi radnici ne ostavljaju svoja vozila na parkiralištu za klijente. -----
- C10.3 Zakupnik je dužan držati putove u slučaju nužde, koji vode kroz objekt, slobodnima u službeno propisanoj širini. Za isto Zakupnik nema pravo na naknadu, odnosno pravo na smanjenje iznosa zakupnine. -----
- C10.4 Zakupnik je dužan u vođenju svog poslovanja posebice poštivati sljedeće obveze: -----
dužan je unutrašnjost predmeta zakupa redovno održavati urednom i čistom na vlastiti trošak; -----
površine izvan svog predmeta zakupa ne smije koristiti suprotno svrsi, poput na primjer za prodajne akcije u sklopu akcija, postavljanje otpada, -----

- ltd. odlaganje praznih spremnika ili promidžbenih stalaka, nadalje zajedničke prometnice, poput parkirnih površina, koristiti u svrhu utovara; – ne smije se ponašati neobazrivo prema ostalim zakupnicima ili klijentima Trgovačkog centra; – dužan je poštovati kućni red; – dužan je ove obveze prenijeti i na svoje radnike. –
- C10.5 Zakupnik prima na znanje za sebe, svoje radnike, svoje dobavljače i kupce kućni red, kojeg je izdao Zakupodavac u svrhu urednog poslovanja Trgovačkog centra. Zakupodavac smije modificirati kućni red prema potrebi. – Kućnim redom se posebice uređuju: – radna vremena i vremena nakon zatvaranja trgovina, zajedničko zatvaranje; – isporuka robe, pohrana prazne ambalaže, odvoz otpada, pravila parkirališta, zadržavanje u prostorijama za radnike; – izlozi i vanjsko uređenje trgovina; – odredbe o vremenima vršenja inventure izvan uredovnog vremena, u dogovoru sa Zakupnikom. –
- C11. Prijevremeni raskid Ugovora: –
- C11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ovaj Ugovor o zakupu sačinjen kao ovršna javnobilježnička isprava u smislu članka 21. Ovršnog zakona u svezi s člankom 5. Zakona o javnom bilježništvu. Zakupodavac ima pravo pokrenuti protiv Zakupnika neposrednu i prisilnu ovrhu radi predaje u posjed predmeta zakupa u slučaju otkaza Ugovora iz niže navedenih razloga, temeljem ovog Ugovora i potvrde ovršnosti izdane po javnom bilježniku, a nakon što je Zakupodavac uputio Zakupniku pisanu opomenu/otkaz u obliku preporučenog pisma i to po isteku posljednjeg dana roka, u kojem je Zakupnik bio dužan postupiti sukladno opomeni Zakupodavca. Zakupodavac može dostaviti opomenu/otkaz i putem javnog bilježnika. Zakupodavac može izvanredno otkazati Ugovor u sljedećim slučajevima: –
- C11.11 ako Zakupnik kasni s plaćanjem zakupnine i akontacije troškova poslovanja usprkos opomeni poslanoj preporučenim pismom i određivanju dodatnog primjerenog roka od 14 (četnaest) dana ili ako kasni s ispunjavanjem ostalih obveza plaćanja, na koje se obvezao ovim Ugovorom, odnosno partnerskim Ugovorom, a posebice plaćanjem troškova poslovanja, troškova upravljanja, kaucije, usprkos opomeni i određivanju dodatnog primjerenog roka od 7 (sedam) dana. – Zakupodavac je ovlašten obustaviti isporuku energenata za predmet zakupa istekom posljednjeg dana dodatnog roka navedenog u opomeni, ukoliko Zakupnik ne podmiri svoje dugovanja. Zakupnik je izričito suglasan s ovom odredbom; –

- C11.12 ako je nad imovinom Zakupnika pokrenut stečajni postupak ili likvidacijski postupak; ili su vjerovnici pokrenuli otvaranje takvog postupka; –
- C11.13 ako je Zakupnik svoje poduzeće u cijelosti ili djelomično prodao, založio, dao u podzakup ili ga djelomično prepustio trećima ili prava iz ovog Ugovora prenio trećima. –
- C11.14 ako Zakupnik poduzme radnje, odnosno ne poduzme propisane radnje, koje se odnose na važne obveze i prava u poslovanju Trgovačkog centra, a posebice postupke, za koje su ugovornom točkom C23.9 određeni penali; – Međutim, otkaz je moguć tek nakon jednokratne opomene uz prijetnju raskida, ukoliko se stanje protivno Ugovoru ponovi, odnosno održi, odnosno u slučaju daljnjeg neizvršavanja propisanih radnji uz određivanje dodatnog primjerenog roka. –
- C11.15 ako Zakupnik na štetan način koristi predmet zakupa; –
- C11.16 ako se obveze upravnih tijela ili ugovorno osiguravajuće obveze vezane uz objekt zakupa ne ispune usprkos višestrukim napomena, na primjer skladištenje opasnih tvari ili; –
- C11.17 ako Zakupnik samovoljno bez pisane suglasnosti Zakupodavca poduzme građevinske preinake te iste usprkos pisanoj opomeni i određivanju dodatnog primjerenog ne ukloni; –
- C11.18 ako Zakupnik uskratiti revizoru kojeg je Zakupodavac opunomoćio za kontrolu obračuna zakupnine po prometu, uvid u potrebne isprave ili Zakupodavcu iskaže pogrešno stanje prometa. –
- C11.19 Prije raskida sukladno odredbama C11.14 do C11.18 mora se zatražiti uspostava stanja sukladno Ugovoru uz određivanje dodatnog primjerenog roka od 14 (četnaest) dana, u slučaju povrede odredbe C4.5 dodatnog primjerenog roka od 10 (deset) dana. Opomena ima snagu izvanrednog otkaza, koji stupa na snagu nakon proteka dodatnog primjerenog roka, ukoliko Zakupnik ne postupi sukladno opomeni, izuzev ako prethodno navedene odredbe ne propisuju drugačije. –
- C11.2 Zakupnik može otkazati predmetni Ugovor samo izvanrednim otkazom uz pridržavanje roka od 30 (trideset) dana zbog niže navedenih razloga: –
- C11.21 ako je korištenje predmeta zakupa djelomično ili u cijelosti ograničeno, odnosno onemogućeno zbog okolnosti iz sfere Zakupodavca, ili je poslovanje Zakupnika onemogućeno, a Zakupodavac ne ukloni ograničavajuću ili sprečavajuću okolnost usprkos prethodnoj pisanoj opomeni od strane Zakupnika. –
- C11.22 ako više od 30% (slovima: trideset posto) ukupne površine u Trgovačkom centru nije predano u zakup ili pušteno u pogon od strane Zakupodavca u vremenskom razdoblju duljem od 3 (tri) mjeseca. –
- C11.3 Zakupnik osniva za korist Zakupodavca, a radi osiguranja svih novčanih tražbina Zakupodavca prema Zakupniku iz ovog Ugovora, založno pravo na ukupnosti stvari ("lebdeći залог") u njegovom vlasništvu koje se nalaze odnosno koje će se u danom trenutku nalaziti u Predmetu zakupa

opisanom u točki B1.1 ovog Ugovora, kao što su primjerice inventar, roba i sl. Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da provede glavni upis navedenog založnog prava u Upisnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima koji vodi Financijska agencija temeljem ovog Ugovora i to na iznos osigurane tražbine u visini minimalne zakupnine i akontacija troškova poslovanja, uvećanih za pdv platljiv za jednu godinu, tj. na iznos od 832.321,64 kn (osam stotina trideset i dvije tisuće, tri stotinedvadeset i jedna kuna i šezdeset i četiri lpe). U slučaju nastupanja bilo kojeg razloga za prijevremeni otkaz zakupa u skladu s točkom C11.1. Zakupodavac može pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu protiv Zakupnika na ukupnosti stvari u skladu sa založnim pravom osnovanim ovom točkom C11.3. Ovršnim zakonom i Zakonom o Upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima, te na cjelokupnoj ostaloj pokretnoj i nepokretnoj imovini Zakupnika, u svrhu naplate svojih dospjelih i neplaćenih novčanih potraživanja prema Zakupniku iz ovog Ugovora. Ugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik biti ovlašten potvrditi ovršnost ovog Ugovora temeljem izvotka iz poslovnih knjiga Zakupodavca, iz kojeg proliaze otvorena i neplaćena potraživanja te datum dospeljeća. —————
Po bezuspješnom isteku dodatnog roka određenog u opomeni Zakupodavca u skladu s točkom C11.11 Zakupniku je zabranjeno iznošenje stvari iz Predmeta zakupa te prodaja robe u predmetu zakupa, osim uz pisanu suglasnost Zakupodavca. —————
Zakupnik nadalje izričito ovlašćuje Zakupodavca na izvansudsku prodaju pokretnih stvari Zakupnika na kojem je Zakupodavac osnovao založno pravo putem izravne pogodbe (prodaja iz slobodne ruke). —————

C12. Prijenos prava: —————
Zakupnik ima pravo predmet zakupa ili dijelove istog dati u zakup trećima uz novčanu naknadu samo uz izričitu pisanu suglasnost Zakupodavca. ———
Povreda ove točke Ugovora daje Zakupodavcu pravo na otkaz Ugovora sukladno točki C11.13 ovog Ugovora. —————
Zakupnik ne može prenositi više prava i obveza nego što ih on sam ima temeljem ovog Ugovora. —————
U slučaju dozvoljenog podzakupa, Zakupnik ostaje dužan ispunjavati ovaj Ugovor. —————
Zakupodavac nema pravo povišiti zakupninu povodom dozvoljenog prijenosa prava. —————

C13. Opskrba energijom (struja, voda, grijanje, hladni zrak): —————
C13.1 Provodne mreže za opskrbu strujom, cjevovod za opskrbu vodom i otpadne vode, opskrba toplotom, rashladni uređaji i opskrba ostalom energijom sa svim za to potrebnim sustavima izvode se sukladno specifikacijama građevine i opreme (B6 Prilog J3). Troškove poslovanja

(energetske potrebe), servisiranje i održavanje ove provodne mreže i sustava snosi Zakupnik sukladno prethodno navedenim odredbama točke B2.4. —————

C13.2 Ukoliko je Zakupniku potrebna dodatna opskrba energijom, to je moguće izvesti na trošak Zakupnika proširenjem, odnosno pojačanjem provodne mreže, dovoda i – ukoliko je prostorno to moguće – ostalih uređaja. Zakupniku je za isto potrebna pisana suglasnost Zakupodavca, koja se ne može uskratiti, ukoliko se izvođenje može izvršiti bez prikraćivanja objekta zakupa i ometanja ostalih zakupoprimalaca. Troškove pogona (energetske potrebe), servisiranje i održavanje ove dodatne provodne mreže i sustava snosi Zakupnik. —————

Ukoliko se uslijed ovakvih mjera poduzeću koje vrši opskrbu moraju platiti pristojbe ili naknade, trošak istih snosi Zakupnik. —————

C13.3 Zakupnik je dužan u slučaju smetnji i štete na svom električnom sustavu pobrinuti se za isključenje istog te o tome obavijestiti Zakupodavca. Ovakva obavijest ne oslobađa Zakupnika obveze da spriječi povećanje štete, odnosno proširenje smetnje na provodnu mrežu svojom intervencijom i djelovanjem, ukoliko je to prihvatljivo. —————

C13.4 Kratkoročni ispadi tehničkih sustava uslijed više sile, promjena i prekida u opskrbi energijom (npr. slabljenje napona struje, smanjenje tlaka vode, štete na postrojenju grijanja, oskudica energije itd.) za koje Zakupodavac nije odgovoran, ne ovlašćuju Zakupnika na potraživanje naknade štete ili smanjenje zakupnine. Isto vrijedi i za sve ostale prekide u poslovanju, bilo koje vrste, pri čemu je Zakupodavac dužan neodloživo poduzeti uklanjanje prekida poslovanja. —————

C14. Ugradnje i preuređenja, građevinske preinake od strane Zakupnika: ———
C14.1 Upućujući na specifikaciju građevine i opreme utvrđuje se, da se predmet zakupa sukladno ovom Ugovoru predaje u tzv. «visokom roh bau». ———
Sljedeće se odredbe stoga odnose na završno opremanje, odnosno na buduće mjere. —————

C14.2 Građevinske preinake Zakupnika, ukoliko mjere zahtijevaju građevinsku dozvolu, smiju se provesti samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca (na primjer preuređenja i ugradnje, instalacije, premještanje ili novo postavljanje vodova, ugrađivanje sigurnosnih ograda, postavljanje šipki na prozore, postavljanje ognjišta, itd.). —————
Ukoliko se suglasnost izda, Zakupnik je dužan pribaviti sve predviđene službene dozvole i snositi sve troškove za izmjene, odnosno za uvjete koji su određeni od strane upravnog tijela te isto dokazati Zakupodavcu, posebice predloženjem odgovarajućih dozvola sa službenom napomenom njihove pravomoćnosti. —————
Osim toga Zakupnik je odgovoran za svu posrednu i neposrednu štetu, koja nastane uslijed građevinskih izmjena. —————

- C14.3 Posebne građevinske preinake, koje premašuju izvedbu sukladno specifikaciji građevine i opreme i građevinske planove, smatraju se posebnom opremom te troškove istih snosi Zakupnik. -----
- C14.4 Zahtjevi Zakupnika, koji ne zahtijevaju građevinske preinake i služe isključivo pojedinom Zakupniku, moraju se pravovremeno priopćiti Zakupodavcu u svrhu koordinacije tekućih građevinskih radova, kako ne bi došlo do kašnjenja u gradnji. Zakupnik snosi troškove priključenja koji su povezani s uređenjem pogona, ukoliko isti premašuju specifikaciju građevine i opreme. -----
- C14.5 Uređenje trgovina i pogona kao i ugradnje od strane Zakupnika moraju se izvesti na taj način, da uvijek odgovaraju standardu i karakteru Trgovačkog centra; isti zahtijevaju s obzirom na njihov način i mjesto postavljanja izričitu suglasnost Zakupodavca, odnosno arhitekta angažiranog od strane Zakupodavca. -----
- C14.6 Zakupnik je dužan uz poštivanje svih protupožarnih i građevinsko – policijskih propisa prije puštanja u pogon svog predmeta zakupa samostalno pribaviti sve potrebne dozvole za pogonske uređaje i obavljanje djelatnosti. Nadalje, Zakupnik je dužan samostalno ispuniti zakonske odredbe i uvjete javnih tijela na vlastiti trošak koji su propisani za njegovu djelatnost u objektu zakupa, i to bez prava na naknadu od strane Zakupodavca. -----
- C14.7 Zakupnik se obvezuje da će u slučaju oštećenja prozorskog stakla, a posebice izloga, vrata trgovine, itd., koja su ugrađena u objekt zakupa kojeg koristi, ista neodloživo zamijeniti jednakovrijednim prozorskim staklima na vlastiti trošak. Ukoliko Zakupnik to ne učini, Zakupodavac ima pravo naložiti ostakljivanje na trošak Zakupnika. -----
- C15. Održavanje i odgovornost Zakupnika: -----
- C15.1 Zakupnik je dužan vršiti na vlastiti trošak sve popravke, popravke koji služe poljepšanju kao i radove na popravcima u predmetu zakupa. Ovo obuhvaća i popravke i obnavljanje dovodnih i odvodnih cijevi, ukoliko se iste koriste za isključivu opskrbu predmeta zakupa. Svi zakupnici zajedno snose troškove održavanja, servisiranja i pogona, a dijele se sukladno formuli raspodjele (B2.44). -----
- Zakupodavac je dužan izvršiti niže navedene radove održavanja i radove na popravcima: -----
- vezano uz sve elemente građevinske konstrukcije (tako na primjer vanjske zidove, krovnu konstrukciju, podove, svod). -----
- vezano uz sve elemente kućne instalacije (elektr. mreža, sustav vodovodnih cijevi, kanalizacija, sustav cijevi zemnog plina, mreža pitke vode, klimatizacija, sustav grijanja, itd.) -----
- vezano uz sve vanjske uređaje (saniranje parkirališta, vrta, itd.) -----
- C15.2 Zakupnik snosi odgovornost prema Zakupodavcu za svu štetu, koja nastane nakon trenutka preuzimanja predmeta zakupa (B4 ovog Ugovora)

- od strane Zakupnika, a koju prouzroče radnici, kupci, dobavljači i članovi obitelji ili treće osobe koji će raditi za Zakupnika ili za navedene osobe. Odgovornost Zakupnika, izuzev za kupce, nije isključivo ograničena na predmet zakupa, već se, bez ograničenja, odnosi na uzrokovanje oštećenja na svim sustavima i površinama Trgovačkog centra. -----
- C15.3 Zakupnik snosi odgovornost prema Zakupodavcu za svu štetu, koja nastane pri isporuci i preuzimanju robe pomoću vlastitih ili trećih vozila, ukoliko isto premašuje normalno trošenje. -----
- C15.4 Zakupodavac je dužan sve štete i oštećenja koja su navedeni u točkama C15.1, C15.2 i C15.3 ovog Ugovora neodloživo prijaviti Zakupodavcu; u slučaju zakašnjenja prijave Zakupnik odgovara za daljnju nastalu štetu. -----
- C15.5 Zakupnik je dužan neodloživo ukloniti štetu za koju je odgovoran. U protivnom će šteta biti uklonjena na trošak Zakupnika uz prethodnu pisanu opomenu u roku kojeg odrediti Zakupodavac. U slučaju prijetnje neposredne opasnosti nije potrebna pisana opomena i određivanje roka. -----
- C16. Obnavljanje: -----
- C16.1 Ukoliko Trgovački centar, predmet zakupa ili sustavi / zajednička oprema u cijelosti ili djelomično stradaju ili su oštećeni uslijed požara ili izvanrednog slučaja, Ugovor o zakupu se raskida tek kada Zakupodavac izjavi da više neće provoditi obnavljanje. Zakupodavac je dužan dati ovakvu izjavu u roku od 4 (četiri) mjeseca. U protivnom Ugovor o zakupu ostaje na snazi, a Zakupodavac je dužan obnoviti Trgovački centar. -----
- Ukoliko ugovorno korištenje oštećenog ili uništenog objekta zakupa nije više moguće, obveza Zakupnika za plaćanje zakupnine miruje od prvog sljedećeg dana od nastanka štete. U slučaju djelomičnog uništenja ili oštećenja prestaje obveza plaćanja zakupnine razmjerno mjeri stvarnog poslovanja. Nakon izvršene obnove odredbe vezane uz predaju i plaćanje zakupnine se analogno primjenjuju. -----
- C16.2 Prekid u poslovanju Trgovačkog centra koje nije skrivio Zakupodavac – nastali iz bilo kojeg razloga - ne utječu na obvezu plaćanja zakupnine, ukoliko se mogu ukloniti unutar primjerenog roka. Zakupodavac ima pravo isprazniti Trgovački centar iz sigurnosnih razloga izvan dnevnog radnog vremena te zatvoriti prilaz zemljištu Trgovačkog centra. -----
- C16.3 Potraživanja Zakupnika u slučajevima C16.1 i C16.2 postoje samo u okviru C19.1. Zakupnik može ostvariti ostala prava, u slučaju kada je Zakupodavac odgovoran za prekid poslovanja. -----
- C17. Građevinska proširenja i preinake od strane Zakupodavca: -----
- C17.1 Zakupodavac ima pravo u svakom trenutku bez suglasnosti Zakupnika izvesti građevinske preinake u svrhu održavanja Trgovačkog centra ili predmeta zakupa. Ovo se posebice primjenjuje u slučaju prijetnje neposredne opasnosti i pri neophodnom otklanjanju štete. Zakupnik se

- mora pravovremeno obavijestiti i po mogućnosti ne ometati u njegovom poslovanju.
- C17.2 Zakupodavac je uz to ovlašten u svakom trenutku provesti bez suglasnosti Zakupnika građevinska proširenja, odnosno građevinske preinake, koje su svrsishodne, iako nisu potrebne. Nadalje, Zakupodavac zadržava pravo gradnje dogradnji i proširenja svih vrsta, premještanja postojećih gradnji, potpunog uklanjanja istih ili promjene funkcije istih kao i ispuštanja zelenih površina i izgradnje novih te provesti izmjene u oblaganju površina zakupa, ukoliko time nisu ugrožena ili umanjena prava Zakupnika.
- C17.3 Zakupnik je dužan za održavanje, građevinske preinake i građevinska proširenja, držati dotične prostore prohodnima, odnosno ne smije ometati ili usporavati neophodne radove.
- C17.4 Zakupodavac ima pravo u svakom trenutku bez suglasnosti Zakupnika izvesti građevinske preinake u svrhu održavanja CCo Zagreb ili predmeta zakupa. Ovo se posebice primjenjuje u slučaju prijetnje neposredne opasnosti i pri neophodnom otklanjanju štete. Zakupnik se mora pravovremeno obavijestiti i po mogućnosti ne ometati u njegovom poslovanju.
- C18. **Pristup predmetu zakupa** -----
Zakupodavac, odnosno osobe koje je Zakupodavac ovlastio imaju pravo u svakom trenutku za vrijeme radnog vremena stupiti u prostore ili površine koje pripadaju predmetu zakupa. Zakupnik je dužan pobrinuti se da se u iste može stupiti u slučaju prijetnje neposredne opasnosti i u njegovoj odsutnosti. U tu svrhu Zakupnik je dužan pohraniti kod Zakupodavca jedan komplet ključeva za predmet zakupa. Ukoliko Zakupnik ne ispuní ovu obvezu, on je odgovoran za sve štete koje nastanu uslijed nemogućnosti pristupa predmetu zakupa.
- C19. **Osiguranja, odgovornost Zakupodavca:** -----
C19.1 Pravo na naknadu štete Zakupnika prema Zakupodavcu sukladno ovom Ugovoru ograničeno je na 20% (dvadeset posto) mjesečne zakupnine, koja se sukladno ovom Ugovoru mora platiti u mjesecu nastanka štete, te pripada Zakupniku samo u slučaju namjere ili grube nepažnje Zakupodavca.
- C19.2 Zakupodavac je dužan na trošak Zakupnika (troškovi poslovanja sukladno C6.223) osigurati zgradu Trgovačkog centra protiv opasnosti od požara u odgovarajućem opsegu. Nadalje, Zakupodavac smije na trošak Zakupnika osigurati zgradu Trgovačkog centra protiv štete od izlivanja vode iz vodovoda, loma stakla i štete od nevremena. Za opseg pokrivanja vrijede dotični uvjeti osiguranja.
- C19.3 Zakupodavac nije odgovoran za štetu koja je nastala uslijed požara, vode iz vodovoda, krađe ili ostalih imisija na pokretnoj imovini koju je unio

- Zakupnik (opremi, robí, itd.), bez obzira koje je vrste uzrok i koji je opseg djelovanja.
- C19.4 Zakupnik je dužan dostatno osigurati svoju pokretnu imovinu (uključujući i svoje investicije izvršene u predmetu zakupa) protiv požara i izlivanja vode iz vodovoda (ukoliko je ugrađen sustav prskalica) kao i od odgovornosti kod osiguravajućeg društva. Za opseg pokrivanja vrijede dotični uvjeti osiguranja.
- C20. **Glavni ulaz i stakleni pregradni zidovi prema mail-u, reklamni uređaji:**
C20.1 Zakupnik je dužan izvesti o svom trošku oblikovanje glavnog ulaza kao i staklenih pregradnih zidova ili ostalih pregrada predmeta zakupa prema mail-u.
- Dotične se mjere moraju dogovoriti sa Zakupodavcem, odnosno s angažiranim arhitektom te se ne smiju poduzeti bez pisane suglasnosti. Zakupodavac izjavljuje, da će suglasnost uskratiti eventualno samo iz posebno važnih razloga.
- Ukoliko se ovakvim radovima ne ometa završetak do primopredaje, radovi se mogu naručiti i izvesti i prije primopredaje.
- Zakupniku se preporuča da se za ovakve radove posluži stručnim tvrtkama koje je angažirao Zakupodavac, no svakako se mogu angažirati i stručne tvrtke po izboru Zakupnika koje su ovlaštene i sposobne za isto.
- C20.2 Osiguranje glavnog ulaza i staklenih pregradnih vrata, koja se moraju izgraditi sukladno ovoj Ugovornoj točki, je stvar Zakupnika.
- C20.3 Površina iznad glavnog ulaza, odnosno staklenih površina stoji na raspolaganju Zakupniku za postavljanje oznake tvrtke, odnosno reklamne opreme. Sve s time povezane troškove i izdatke snosi Zakupnik.
- C20.4 Svako raspolaganje vanjskim površinama predmeta zakupa dozvoljeno je samo uz izričitu prethodnu suglasnost Zakupodavca. O tome se moraju postići posebni dogovori.
- C21. **Troškovi i pristojbe:** -----
Zakupnik snosi troškove pristojbi koji su vezani uz ovaj Ugovor, uključujući i trošak solemnizacije ovog Ugovora po javnom bilježniku.
- Svaka Ugovorna strana snosi svoje troškove pravnog zastupanja i savjetovanja.
- C22. **Prestanak zakupa i povrat predmeta zakupa:** -----
C22.1 Kod prestanka zakupničkog odnosa, Zakupodavac može zahtijevati da Zakupnik ostavi ugradnje, pregradnje, posebnu opremu i instalacije ili dijelove istih, koji su izvršeni na njegov trošak, uz naknadu uzimajući u obzir tehničku zastarjelost sustava, odnosno istrošenost.
- U slučaju da se ne postavi takav zahtjev, Zakupnik je u svakom slučaju dužan na zahtjev odstraniti sve one dijelove svoje poslovne opreme, čije je uklanjanje povezano s značajnim troškovima (na primjer rashladni uređaji).

- C22.2 Zakupnik je dužan u slučaju prestanka zakupničkog odnosa, Zakupodavcu vratiti prostorije i površine koje pripadaju predmetu zakupa ispraznjene i u čistom i urednom stanju. Zakupodavac ima pravo samostalno provesti takvo ispraznjivanje i čišćenje na trošak Zakupnika, ukoliko Zakupnik ne učini isto unatoč zahtjevu.
- C22.3 U slučaju prestanka Ugovora ako Zakupnik ne ispunji svoju obvezu ispraznjivanja, Zakupodavac ima, pored mogućnosti pokretanja sudskog postupka, pravo zatvoriti predmet zakupa, ukloniti na rizik i trošak Zakupnika svu pokretnu imovinu koja ne pripada Zakupodavcu te poduzeti mjere, koje Zakupniku sprječavaju ulazak u predmet zakupa. Ovakve mjere Zakupodavca neće se smatrati smetanjem posjeda, što Zakupnik izričito potvrđuje.
- Ukoliko se radi o prestanku Ugovora uzrokovanom prijevremenim otkazom od strane Zakupodavca, upućuje se na odredbe točke C11, odnosno, ukoliko postoje neplaćena dospjela potraživanja Zakupodavca prema Zakupniku iz ovog Ugovora, Zakupodavac će zatvoriti predmet zakupa i zadržati sve pokretne stvari nađene u predmetu zakupa i iste unovčiti u skladu sa zakonom.
- C22.4 U slučaju da Zakupnik ne postupi na način predviđen ovim člankom i ne preda Zakupodavcu predmet zakupa slobodan od osoba i stvari, u urednom i čistom stanju, Zakupnik je dužan od trenutka isteka trajanja Ugovora, koje je navedeno u točki B4, do trenutka efektivnog dovođenja predmeta zakupa u stanje u kojem se predmet zakupa vraća Zakupodavcu, platiti dvostruku mjesečnu zakupninu.
- C22.5 U slučaju isteka Ugovora svi se ključevi od predmeta zakupa moraju predati Zakupodavcu i to bez obzira je li iste predao Zakupodavac ili ih je pribavio sam Zakupnik. Ukoliko Zakupnik ne preda sve ključeve, Zakupodavac ima pravo na trošak Zakupnika promijeniti brave.
- C22.6 U slučaju prestanka zakupničkog odnosa iz bilo kojeg razloga, Zakupnik nema pravo na zamjenski lokal.
- C23. Ostalo:
- C23.1 Zabrana prijeboja:
- Zakupnik nema pravo prijeboja svojih eventualno postojećih protupotraživanja sa potraživanjima Zakupodavca, koja proizlaze iz ili u svezi s ovim Ugovorom ili njegovim prestankom ili nastanu na temelju propuštenog ispraznjivanja nakon isteka trajanja Ugovora definiranoa točkom B4. Nadalje, Zakupnik nema pravo koristiti pravo pridržaja, osim ako potraživanja Zakupnika ne budu pravomoćno priznata od strane suda.
- C23.2 Zakupodavac ima u svakom trenutku pravo prenijeti prava i obveze iz ovog Ugovora na treću, pri čemu se sva prava i obveze iz ovog Ugovora prenose na njegove sljednike. Po obavijesti o takvom prijenosu Zakupodavac izlazi sa svim pravima i obvezama iz ugovornog odnosa s Zakupoprimcem.

- Nadalje, Zakupodavac je ovlašten ustupiti, odnosno cedirati prava iz ovog Ugovora o zakupu finansirajućoj banci.
- Zakupnik se izričito odriče prigovora i pravnih sredstava protiv takvog ustupanja prava.
- C23.3 Parkirna mjesta Trgovačkog centra stoje na raspolaganju kupcima bez naknade. No, Zakupodavac zadržava pravo da u budućnosti donese drugačije odredbe (poput ograničenja parkirnog vremena, izmjene mogućnosti za ulaz i izlaz vozilom, uvođenje naknade za parkiranje, upravljanje od strane trećih, itd.) kako bi osigurao korištenje parkirališta za automobile sukladno takvim odredbama. Naplaćene naknade za parkiranje pripadaju Zakupodavcu, ukoliko isti u tom slučaju snosi sporedne troškove za parkiralište. To ne utječe na zakupninu; ostali zahtjevi Zakupnika su isključeni.
- Ukoliko gospodarsko upravljanje parkirnim površinama bude potrebno iz određenih razloga, Zakupodavac će usuglasiti sa Zakupnicima odgovarajuća vremena parkiranja, naknade, itd., te će uzeti u obzir bitne potrebe Zakupnika.
- C23.4 Ispušteno
- C23.5 Od trenutka predaje ponude za sklapanje Ugovora o zakupu do prestanka Ugovora o zakupu, Zakupniku je zabranjeno u okruhu od jednog kilometra od Trgovačkog centra voditi isti ili sličan posao kao onaj koji vodi, odnosno otvoriti trgovinu u Trgovačkom centru pod istim imenom, i to izravno ili neizravno. Odgovarajuće vrijedi i za sudjelovanje u takvim poduzećima ili sudjelovanje na bilo koji način u njihovom poslovanju.
- C23.6 Zakupnik je suglasan, da Zakupodavac koristi podatke, koji se tiču Ugovora, u okviru elektroničkog upravljanja. Zakupodavac se obvezuje pridržavanja odredbi vezanih uz zaštitu podataka.
- C23.7 Ispušteno
- C23.8 Ispušteno
- C23.9 Kućni red i penali:
- C23.91 Zakupnik prima na znanje za sebe i svoje suradnike kućni red kojeg je donio Zakupodavac u svrhu urednog poslovanja Trgovačkog centra. Zakupodavac može prema potrebi modificirati kućni red.
- Kućnim se redom posebice uređuju:
- radna vremena i vremena nakon zatvaranja trgovina, zajedničko zatvaranje; isporuka robe, pohranjivanje prazne ambalaže, odvoz smeća, uređenje parkirališta, zadržavanje u prostorijama za radnike;
- izlozi i vanjsko uređenje trgovina;
- odredbe o vremenima inventura izvan radnog vremena dućana, u dogovoru sa Zakupnikom.
- C23.92 Za svaki slučaj kršenja ovog Ugovora ili kućnog reda (bilo od strane samog Zakupodavca, ili organa Zakupodavca, odnosno njegovih radnika), odnosno propusta naređene radnje Zakupnik je dužan platiti Zakupodavcu

- ugovornu kaznu (penale), koja ne podliježe ocjeni suda, neovisno o daljnjem pravu na naknadu štete. _____
- C23.93 Ova ugovorna kazna iznosi za samu povredu Ugovora 15.000,00 kn (slovima: petnaest tisuća kuna) u slučaju povrede važnih odredbi. Ukoliko protuugovorno stanje nije uklonjeno u roku od tjedan dana, nastaje daljnja ugovorna kazna u visini od 1.500,00 kn (slovima: tisuću petsto kuna) po započetom danu. _____
- U slučaju ovih povreda radi se posebice o sljedećem: _____
- korištenje površina, koje ne stoje Zakupniku na isključivo raspolaganje, u svrhu vlastite prodaje i promocije; _____
- povreda obveza u svezi s osiguranjem zajedničkog otvaranja; _____
- povreda obveza poslovanja i držanja otvorenim sukladno točki C9.1; _____
- povrede odredbi svrhe zakupa; _____
- povreda preuzimanja, odnosno odredbi o završetku i otvaranju; _____
- nedozvoljene ugradnje i preuređivanja; _____
- jednakovrijedne važne povrede Ugovora. _____
- C23.94 U slučaju povrede ostalih odredbi, odnosno obveza, penali iznose 500,00 kn (slovima: pet stotina kuna) po započetom danu. _____
- U slučaju ovih povreda radi se posebno o sljedećem: _____
- korištenje površina, koje ne stoje na isključivo raspolaganje Zakupniku, u svrhu skladištenja, utovara, odnosno parkiranje vozila; _____
- povreda obveze informiranja u svezi s zakupninom po prometu; _____
- povreda ostalih obveza iz kućnog reda, ukoliko se istovremeno ne radi o povredi bitnih ugovornih obveza, koje su načelno uređene točkom C23.92, a posebice obveze koje su navedene u točki C10.4, odnosno C10.5. _____
- C23.95 Zakašnjenja u plaćanju s obzirom na ove penale smatraju se jednakima kašnjenju u plaćanju u slučaju naknada. _____
- C24. Završne odredbe: _____
- C24.1 Ukoliko nije drugačije ugovoreno, primjenjuju se odgovarajući zakonski propisi. _____
- C24.2 Ukoliko pojedinačne odredbe ovog Ugovora postanu u cijelosti ili djelomično nevaljane, ništave ili sporne, to ne utječe na valjanost preostalih odredaba. Nevaljana odredba ima se zamijeniti drugom valjanom odredbom koja će po smislu i sadržaju odgovarati nevažećoj odredbi što je bliže moguće. _____
- C24.3 Izmjene ili dopune ovog Ugovora zahtijevaju pisani oblik javnobilježničke isprave kako bi bile valjane. _____
- C24.4 Ugovorni partneri ugovaraju da svi sporovi koji nastanu iz ili u svezi s ovim Ugovorom, uključujući i priloženi Partnerski ugovor, odnosno sporovi u svezi s valjanošću ovog Ugovora podliježu isključivoj nadležnosti stvarno nadležnog suda u Zagrebu. _____
- C24.5 Ovaj je Ugovor sklopljen u pet izvornih primjeraka, od kojih Zakupnik dobiva jedan primjerak, Zakupodavac dva primjerka, dok jedan primjerak je

za potrebe javnog bilježnika i jedan za provedbu glavnog upisa založnog prava kod FINE, koji ishodi Zakupodavac. _____

DIO D

UGOVOR O PARTNERSTVU
MENADŽMENT CENTRA

- D.1 Sklopljen između: _____
- D1.1 GRADSKI CENTAR d.o.o. upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, OIB 02668142666, Jankomir 33, 10000 Zagreb, Hrvatska _____ u nastavku "Zakupodavac" s jedne strane i;
- D1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o., OIB 97587356297, Stefanovecka cesta 10, 10 040 Zagreb, Hrvatska kao Zakupnik sukladno istovremeno sklopljenom Ugovoru o zakupu Dijelovi A, B i C. _____ u nastavku "Partner" s druge strane; _____ o menadžmentu/marketingu i promidžbenim mjerama za objekt CITY CENTER ONE Zagreb. _____
- D2. PREAMBULA: _____
- D2.1 Ugovor se sklapa uz ispunjenje obveze koju je preuzeo Partner kao Zakupnik u Ugovoru o zakupu. _____
- D2.2 Postiže visoku atraktivnost svakog pojedinog Partnera u Trgovačkom centru jest stoga, u interesu svih sudionika, bitan princip njegovog trgovačkog postupanja. Ugovorne strane suglasne su da ovim Sporazumom treba biti zajamčeno po mogućnosti besprijekorno funkcioniranje i optimalno nastupanje na tržištu kao i jedinstveno reklamiranje cijelog Trgovačkog centra. _____
Utvrđuje se da Trgovački centar 2006 i prošireni dio čine jedinstveni objekt. I eventualna buduća proširenja biti će uključena u tu cjelinu. _____
- D2.3 Zakupodavac će za poslove promidžbe i marketinga imenovati osobu iz uprave koja će se u nastavku nazivati "Upravitelj centra". _____
- D3. TRAJANJE UGOVORA: _____
- D3.1 Ugovorne strane su suglasne da se ovaj Ugovor o partnerstvu sklapa za vrijeme trajanja Ugovora o zakupu. _____
- D3.2 Ovaj Ugovor stoga prestaje automatski u trenutku prestanka Ugovora o zakupu, bez da je potrebna izjava o raskidu bilo kojeg Partnera. _____
- D4. SVRHA UGOVORA: _____
- D4.1 Promidžba i akcija; _____
Zakupodavac će vršiti promidžbu u okviru odluke o proračunu koja se donosi sukladno D5.13 ovog Ugovora, kao i uzimajući u obzir preporuke odbora za promidžbu sukladno D5.21 ovog Ugovora za sve partnere. _____

- Partner je neopozivo suglasan da koncepciju promidžbe, angažiranje reklamne agencije i sklapanje ugovora o promidžbi i drugih ugovora isključivo određuje menadžment sukladno preporukama odbora za promidžbu te da se Partner odriče svake mogućnosti prigovora. _____
- D4.2 Pokazatelj poslovanja; _____
Zakupodavac je ovlašten u svezi s provjerom rada Trgovačkog centra tražiti objavljivanje pokazatelja poslovanja navedenih u C5.5, te iste, čim se objave u svezi sa zakupninom po prometu, koristiti u okviru predmetnog sporazuma. _____
Zakupodavac se obvezuje postupati povjerljivo s tim podacima. _____
Partner je suglasan da ti podaci smiju biti obrađeni elektronskom obradom podataka, uz poštlivanje odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka. _____
- D5. ORGANI PROMIDŽBENE ZAJEDNICE: _____
- D5.1 Skupština partnera: _____
- D5.11 Sazivanje i članovi: _____
Obzirom da se promidžba Trgovačkog centra vrši na temelju odluke o proračunu skupštine partnera, Upravitelj centra minimalno dva puta godišnje saziva redovne skupštine partnera. Izvanredne skupštine partnera mogu biti sazvane na zahtjev Zakupodavca ili 2/3 (dvije trećine) svih Partnera. _____
Poziv na skupštinu partnera dostavlja se u pisanom obliku na poslovnu adresu svih Partnera u Trgovačkom centru, osim u slučaju opasnosti od zakašnjenja ili iz drugih bitnih razloga, pri čemu dostava mora biti izvršena najviše osam dana prije skupštine uz navođenje točaka rasprave i mjesta održavanja skupštine. _____
- D5.12 Skupština partnera može donositi odluke kad je prisutno najmanje 50 (pedeset) posto glasova. _____
Svaki partner dobiva po jedan glas po započetih 100 m² njegove zakupljene jedinice u skladu s površinom na kojoj se temelji naknada za promidžbu iz točke D7.1. _____
Pravo glasa pretpostavlja sudjelovanje u promidžbenoj zajednici plaćanjem naknada za promidžbu, kao i stvarno plaćanje naknada za promidžbu. O pravu glasa u svakom slučaju odlučuje Upravitelj centra. _____
Prilikom glasovanja odlučuje jednostavna većina danih glasova. U slučaju da na početku skupštine nije prisutno 50 % (pedeset posto) glasova, skupština partnera može donositi odluke nakon 15 (petnaesto) minutnog čekanja, neovisno o broju Partnera koji su došli odnosno o glasovima koje oni imaju. _____
- D5.13 Zadaci: _____
→ Zadaci skupštine partnera su: _____
donositi odluke o povećanju naknada za promidžbu koje prelaze usklađivanje prema indeksu kao i posebnog proračuna (dodatno uz naknade za posebne troškove promidžbe ugovorene u ovom Ugovoru), _____

- odnosno utvrditi naknadu za promidžbu koja se razlikuje od prvobitnih relacija naknade za promidžbu. _____
- donositi odluke o proračunu na temelju promidžbenog koncepta kojeg je razvio Upravitelj centra odnosno treće osobe po njegovom nalogu, u okviru donesenih odluka o naknadama za promidžbu za sljedeću godinu, _____
- donositi odluke o usklađenju naknadnih potraživanja promidžbenih troškova prijenosom naknadnih potraživanja u sljedeći proračun ili određivanjem naknadnog plaćanja _____
- jednom godišnje izabirati i smjenjivati zastupnike zakupnika u odboru za promidžbu. _____
- D5.2 Odbor za promidžbu: _____
- D5.21 Zadaci: _____
- Zadaci odbora za promidžbu su savjetovanje Zakupodavca, odnosno Upravitelja centra prilikom planiranja, donošenja odluka i primjene svih zajedničkih promidžbenih mjera potrebnih za Trgovački centar u okviru proračuna kojeg je donijela skupština partnera. _____
- Nadalje, u zadatke odbora za promidžbu ubrajaju se odobrenje prethodnih mjera, kod kojih Upravitelj centra prijavljuje rizik prekoračenja proračuna u smislu točke D5.39, D5.391 i D5.392. _____
- U tom slučaju odbor za promidžbu ima obvezu zajedno s Upraviteljem centra obavijestiti Partnere, a u slučaju znatnih prijeteci prekoračenja potrebno je sazvati skupštinu partnera. _____
- D5.22 Članovi: _____
- D5.221 Odbor za promidžbu sastoji se od sljedećih članova: _____
- Upravitelja centra (= predsjednice (ka) odbora za promidžbu), _____
- tri zastupnika zakupnika koji sukladno točki B1 zakupljuju površinu (bez skladišta) veću od 1.500 m²; od toga u svakom slučaju jedan član kojeg su imenovali trgovci prehrambenih proizvoda. _____
- tri zastupnika zakupnika koji sukladno točki B1 zakupljuju površinu (bez skladišta) ispod 1.500 m²; _____
- eventualno 1 (jedan) zastupnik reklamne agencije kao savjetodavni član bez prava glasa. _____
- D5.222 Zastupnike zakupnika bira skupština partnera tajnim i direktnim glasovanjem prema prijedlozima Partnera i Zakupodavca. _____
- D5.23 Glasovanje: _____
- D5.231 Odbor za promidžbu može donositi odluke kad je prisutno najmanje 5/7 (pet sedmina) članova s pravom glasa i Upravitelj centra. Svaki član odbora za promidžbu s pravom glasa ima jedan glas. Prilikom glasovanja odlučuje jednostavna većina prisutnih članova s pravom glasa. U slučaju jednakog broja glasova uvijek odlučuje glas Upravitelja centra. U slučaju da na početku sjednice odbora za promidžbu nije prisutno najmanje 5/7 (pet sedmina) članova s pravom glasa, odbor za promidžbu ipak može donositi odluke nakon 15 (petnaesto) minutnog čekanja. _____

- D5.232 U slučaju da moraju biti donesene odluke koje se odnose na važne interese suvlasnika odnosno koje bi ekonomski mogle štetiti Trgovačkom centru, ili koje su protivne dobrim običajima, Upravitelj centra može spriječiti donošenje odluke svojim pravom veta. _____
- D5.233 U slučaju spriječenosti nekog od članova s pravom glasa da sudjeluje u glasovanju, postoji mogućnost da se najkasnije jedan dan prije sazvane sjednice imenuje zamjenik. Kako bi pravovrijedno mogao glasati, taj zamjenik mora na početku sjednice predati Upravitelju centra pisanu punomoć osobe koju zastupa, a Upravitelj centra će tu punomoć priložiti zapisniku sa sjednice. _____
- D5.24 Sjednice odbora za promidžbu: _____
- Odbor za promidžbu mora se sastati najmanje četiri puta za vrijeme trajanja svoje funkcije. Upravitelj centra saziva odbor za promidžbu u pisanom obliku slanjem na poslovnu adresu svih članova, osim u slučaju rizika zakašnjenja ili iz drugih bitnih razloga, pri čemu dostava mora biti izvršena najviše osam dana prije skupštine uz navođenje točaka rasprave. Izvanredne sjednice odbora za promidžbu mogu biti sazvane od strane Upravitelja centra ili najmanje 50 (pedeset) posto svih članova s pravom glasa. _____
- D5.25 Trajanje funkcije: _____
- Funkcija izabranih članova odbora za promidžbu s pravom glasa počinje s danom izbora i traje do sljedećih izbora. Izbori se održavaju svake treće godine. _____
- Moguć je ponovni izbor pojedinih članova odbora za promidžbu s pravom glasa. _____
- U slučaju da skupština partnera ne izabere ponovno nekog člana odbora za promidžbu s pravom glasa, on nakon izbora novog člana istupa iz odbora za promidžbu. U slučaju da izabrani član odbora za promidžbu odstupi iz svog članstva, Upravitelj centra mora za ostatak razdoblja funkcije odrediti zamjenskog člana iz kruga osoba s pravom glasa. _____
- Članove koji nemaju pravo glasa odbor može kooptirati. _____
- D5.3 Zadaci Upravitelja centra: _____
- Upravitelj centra provodi u interesu kuće i svih Partnera sve poslove promidžbe (posebice angažira reklamne agencije, organizira promidžbene događaje i slično). _____
- Upravitelj centra će stoga prilikom izvršavanja ove odredbe posebice provoditi sljedeće mjere: _____
- D5.31 pripremati će za skupštinu partnera početne prijedloge vezano za promidžbene mjere i planirati proračun te davati izvještaje o provedenim promidžbenim mjerama. _____
- D5.32 sazivat će skupštine partnera i sjednice odbora za promidžbu. _____
- D5.33 propisivat će, naplaćivat će i obračunavat naknade za promidžbu. _____
- D5.34 upravljat će proračunom i koristiti sredstva stvarnih i naplativih naknada za promidžbu i obračunavat će ih. _____

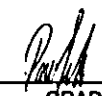
- D5.35 sklapati će ugovore s agencijama ili direktne ugovore za oblikovanje, produkciju i uključanje promidžbenih poruka. _____
- D5.36 organizirat će promidžbene događaje i davati za to potrebne naloge. _____
- D5.37 davati će naloge za dekoriranje Trgovačkog centra (dekoracijske mjere za božićnu rasvjetu, samo oblikovanje, a ne troškovi – to su troškovi poslovanja). _____
- D5.38 podmirivati će račune za izvršene usluge trećih osoba koje je u gornjem smislu angažirao Zakupodavac. _____
- D5.39 Zakupodavac je ovlašten međufinancirati (odnosno privremeno financirati) dijelove godišnjeg proračuna, ukoliko su u okviru budžeta potrebna sredstva koja se pokrivaju tek plaćanjima naknada za promidžbu u sljedećim mjesecima, ali to samo kako bi se mogli ispuniti ugovori sklopljeni sukladno preporukama odbora za promidžbu. _____
Prekoračenje sredstava proračuna vodi do dodatnog potraživanja od Partnera (po njihovom udjelu u proračunu), ukoliko _____
- D5.391 prekoračenje proračuna nije prouzročeno time da su određene mjere za promidžbu koje prelaze koncept za promidžbu odnosno utvrđeni budžet, odnosno _____
- D5.392 ukoliko je po prepoznavanju rizika prekoračenja odmah o tome obaviješten odbor za proračun. _____
U slučaju da skupština partnera ne donese odluku o obliku podmirenja dodatnog potraživanja ili ako potreba za dodatnim potraživanjem prekoračuje više od 10 % (deset posto) sljedećeg proračuna, Partnerima se propisuju djelomični iznosi za posebno naknadno plaćanje. _____
Sredstva prilikom godišnjeg proračuna prenose se u sljedeću godinu bez uračunavanja, odnosno smanjenja na iznose koji se plaćaju u sljedećoj godini. _____
- D5.4 Općenito će Upravitelj centra provesti sve promidžbeno-tehničke i trgovačke mjere koje su u okviru ovog Ugovora potrebne za najbolju moguću promidžbu Trgovačkog centra i solidno trgovačko poslovanje promidžbene zajednice. Pri tome se imaju uzeti u obzir preporuke odbora za promidžbu – posebice kod mjera D5.36, D5.37, D5.38 i D5.39. _____
- D6. **OBAVJESTI:** _____
- D6.1 Zakupodavac se obvezuje tekuće u pisanom obliku obavještavati Partnera o svim bitnim okolnostima vezano uz promidžbu. _____
- D6.2 U to se posebice ubrajaju okolnosti kao npr. angažiranje reklamnih agencija za reklamne kampanje, podnošenje tužbi od strane i protiv reklamnih agencija itd. _____
- D6.3 Zakupodavac mora, osim toga, po želji Partnera davati bilo kakvu obavijest o promidžbi ili o ostalim bitnim okolnostima. Partner je stoga ovlašten sam ili po ovlaštenom zastupniku izvršiti uvid u proračunsku dokumentaciju kao i račune i korespondenciju vezano za promidžbu. _____

- D6.4 Uvid u obračun doprinosa promidžbenih troškova od prethodne godine moguć je od 31.03. sljedeće godine. _____
- D7. **DOPRINOS PROMIDŽBENIM TROŠKOVIMA:** _____
- D7.1 Partner se obvezuje plaćati Zakupodavcu od mjeseca prvog dospeljaća zakupnine mjesečno unaprijed doprinos promidžbenih troškova u paušalnom mjesečnom iznosu od 1.500,00 kn (sklovima: jednu tisuću pet stotina kuna) sukladno Ugovoru o zakupu, uvećano za zakonski porez na dodanu vrijednost. Paušalni doprinos promidžbenim troškovima može se izmijeniti na temelju odluke skupštine partnera sukladno D5.13 odnosno D7.4/C5.22 ovog Ugovora. _____
- D7.2 Partner se obvezuje s datumom primopredaje prostora platiti poseban doprinos troškovima reklame u iznosu od 25.000 kuna (dvadeset i pet tisuća kuna). Jednu godinu nakon dospeljaća gore navedenog doprinosa plaća se još jedan poseban doprinos troškovima reklame u istoj visini, koji služi financiranju posebnih reklamnih mjera i koji dospelja na plaćanje na isti način. _____
- D7.3 Zakupodavac će doprinose za promidžbu Partnera upotrijebiti isključivo za promidžbu Trgovačkog centra. _____
Promidžba je načelno promidžba za cjelokupni Trgovački centar, pri čemu se doprinos Partnera promidžbenom proračunu izražava u prisutnosti Partnera u promidžbi. _____
- D7.4 Vrijednost doprinosa promidžbenih troškova sukladno D7.1 kao i drugog posebnog doprinosa promidžbenih troškova osigurava se u smislu točke C5.7. _____
U slučaju zakašnjenja Partnera s plaćanjem doprinosa za promidžbu Zakupodavac ima pravo odabrati hoće li za korištenje klauzule osiguranja vrijednosti upotrijebiti stanje indeksa na dan dospeljaća ili na dan plaćanja. Povećanja doprinosa za promidžbu na temelju učinka ove klauzule osiguranja vrijednosti nastupaju bez daljnjih zahtjeva ex contractu. Propuštanje zakonskog potraživanja porasta vrijednosti ne smatra se, po želji ugovorne strane, odricanjem, bez obzira na odredbe o zastarijevanju. _____
- D7.5 Zakupodavac će godišnje do 31.03. (tridesetprvog ožujka) sljedeće godine sastaviti na temelju trgovačkih načela obračun doprinosa promidžbenih troškova stavljenih na raspolaganje. Uvid u smislu D6.3 moguć je tek od ovog trenutka. _____
- D8. **ZAVRŠNE ODREDBE:** _____
- D8.1 Partner daje nalog i opunomoćuje Zakupodavca da ga u okviru promidžbene zajednice Trgovačkog centra zastupa isključivo prema van. – Menadžment centra je ovlašten za obranu od postupaka za koje se čine da bi mogli imati negativan učinak na ugled Trgovačkog centra, kao i na organizacijski tijek, poduzeti sve pravne korake protiv trećih ili protiv Partnera. _____

- D8.2 Ugovorne strane se obvezuju prenijeti odredbe ovog Ugovora na odnosne pravne sljednike. _____
- D8.3 Zakupodavac ima pravo obveze, koje ima na osnovi ovog Ugovora, prenijeti na treću osobu koju on odredi. Partner izjavjuje da će s prispjecom obavijesti Zakupodavca o nastupanju treće osobe priznati tu osobu ugovornim partnerom. _____
- D8.4 Sve opće odredbe ugovorene u okviru Ugovora o zakupu, posebice vezano za mjerodavno pravo kao i arbitražu vrijede i za sve sporove između promidžbene zajednice odnosno između pojedinih Partnera i Zakupodavca. _____

POTPISNI LIST

Zagreb, 30/04/11


GRADSKI CENTAR d.o.o.
GRADSKI CENTAR d.o.o.
Zagreb

J. L. L. 7
GRADSKI CENTAR d.o.o.

Zagreb, 30/04/11


STUDIO MODERNA – TV PRODAJA d.o.o.

STUDIO MODERNA
- TV PRODAJA
Trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Stefanevečka c. 10



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Marijan Jurić
ZAGREB
Savska 56

OTPRAVAK
Posl. broj: OV-8120/2011

POTVRDA
(SOLEMNIZACIJA)

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Marijan Jurić, ZAGREB, Savska 56 potvrđujem da su-
1. JAMES GEDGE BRACKENBURY, VEL. BRITANIJA I SJ. IRSKA, 8. MOORE STREET, CHELSEA, LONDON SW3 2QN, direktor društva GRADSKI CENTAR d.o.o., čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u putovnicu br. 800425258 izdanu od V. Britanija i Sj. Irska, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u registar trgovačkih društava RH na današnji dan, u daljnjem tekstu Zakupodavac

2. DAVORIN PROFETA, SV. KRIŽ ZAČRETJE, MARIJE JURIĆ ZAGORKE 61., punomoćnik direktora Društva GRADSKI CENTAR d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Jankomir 33., upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu a MBS 080288454; OIB 02668142666, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 15544961/02 izdanu od MUP ZABOK, a ovlaštenje za zastupanje temeljem Punomoći, u daljnjem tekstu Zakupodavac,

3. DEJAN GRBIĆ, RAČE-RFAM, REP. SLOVENIJA, MORJE 30A., direktor Društva STUDIO MODERNA - TV PRODAJA D.O.O., čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 002689753/10 izdanu od Rep. Slovenija, a ovlaštenje za zastupanje temeljem Odluke od 22. (dvadeset drugog) studenog 2010.god. (dviije tisuće desete godine), u daljnjem tekstu Zakupnik

podnijeli prednju privatnu ispravu - UGOVOR O ZAKUPU, na potvrdu.-----
Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitao i utvrdio da ona, po svom obliku, odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.-----
Sudionicima pravnoga posla sam prednju ispravu pročitao, te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga za njih proizlaze i da to odgovara njihovoj pravoj volji.-----

Izdato 4 (četiri) otpravka akta.-----

7 11

OTPRAVAK
Posl. broj: OV-8120/2011

- 2 -

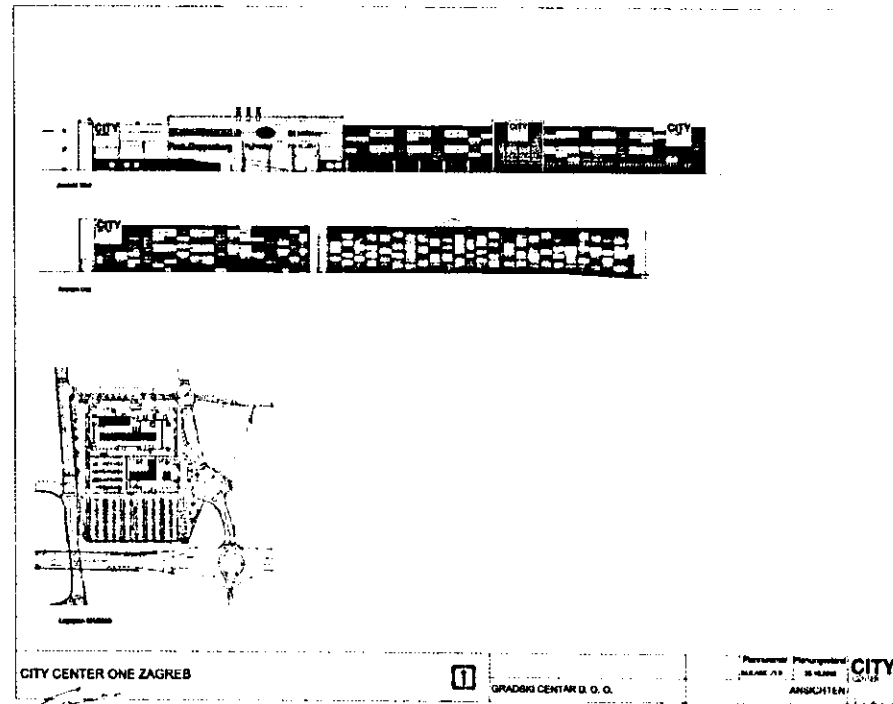
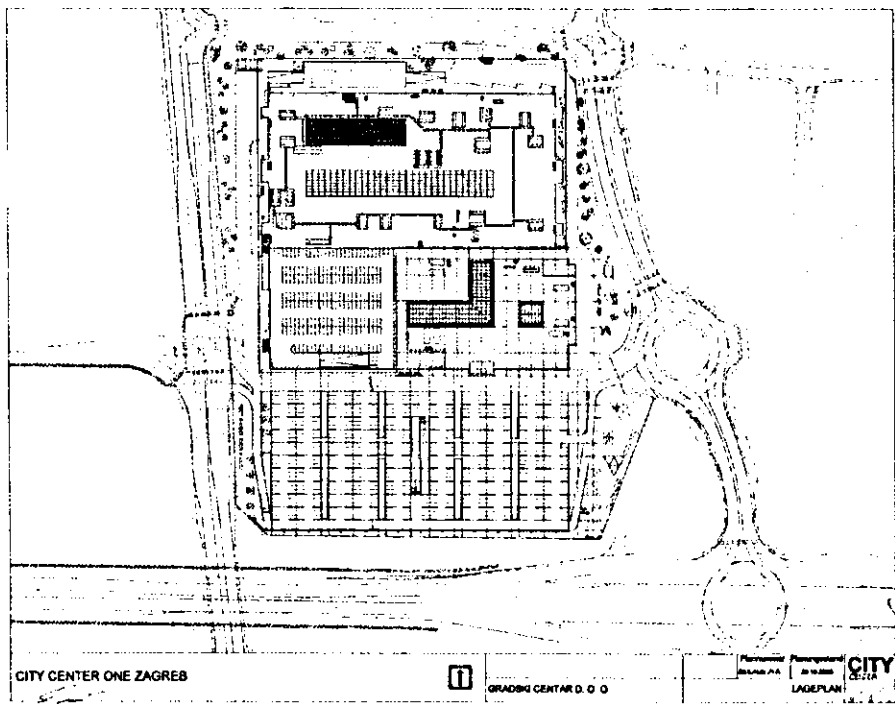
Javnobilježnička pristojba po tar. br. 7 ZJB u iznosu od 280,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.-----
Javnobilježnička nagrada na temelju čl.12. a u svezi čl. 16. st.1. JJBT zaračunata u iznosu od 1.600,00 kn + PDV 23% (368,00 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 23% (0,00 kn).-----

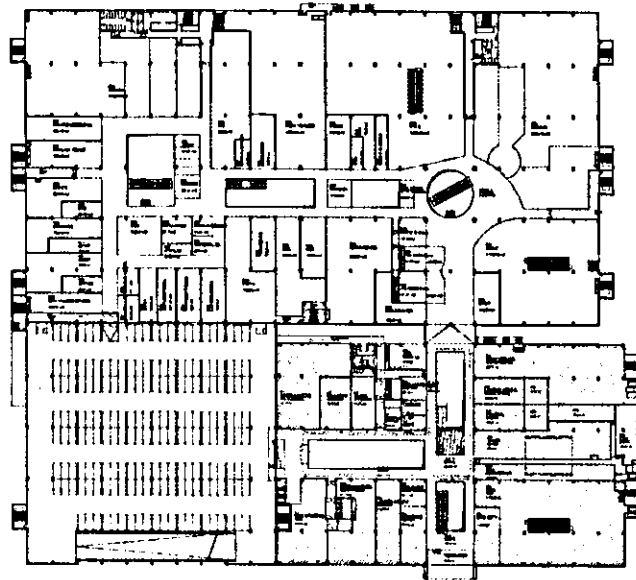
U Zagrebu, 17.06.2011. (sedamnaestog lipnja dvijetisućejedanaeste) godine



ZA TOČNOST OTPRAVAK
OVLAŠTENA OSOBA







CITY CENTER ONE ZAGREB



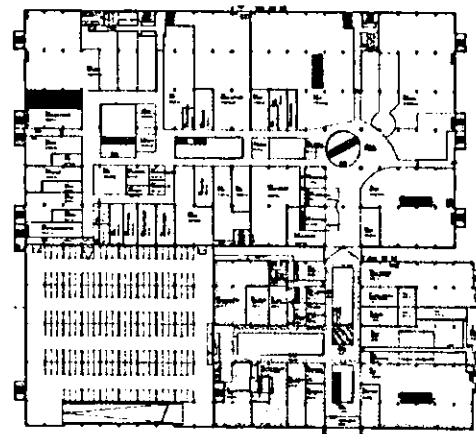
GRADSKI CENTAR D. O. O.

301.750

Projeat: 001.001.001
001.001.001
001.001.001

CITY

Handwritten notes: 2/2, 1/2, 1/2



CITY CENTER ONE ZAGREB



GRADSKI CENTAR D. O. O.

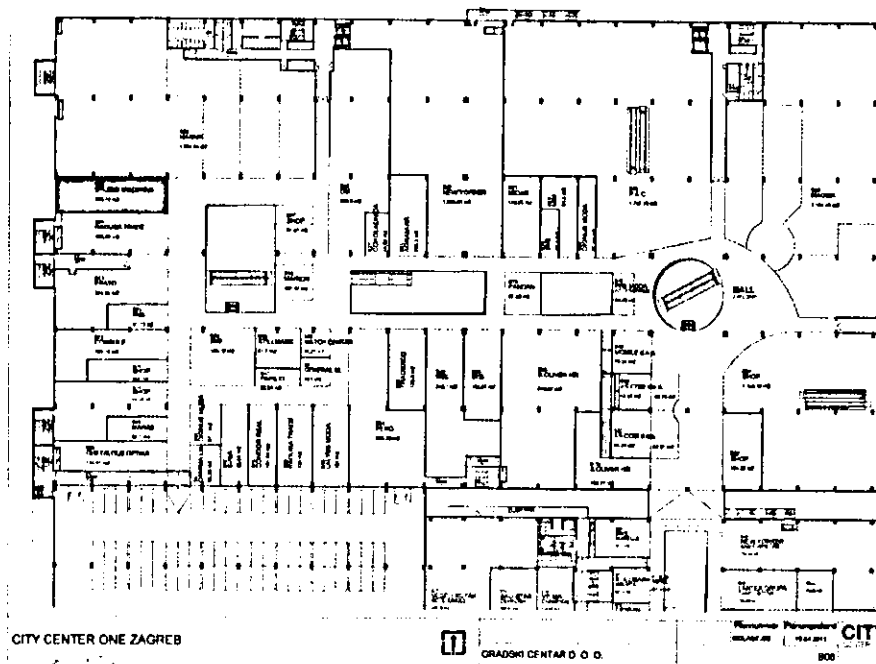
Projeat: 001.001.001
001.001.001
001.001.001

CITY

Handwritten notes: 2/2, 1/2, 1/2

CCO-Zagreb

CITY CENTER ONE	PROŠIRENJE	PRIZEMLJE KAT 1	STANDARDNI DUĆAN
građevinski elementi	opis		
zidovi / osloaci	noseći elementi: betonski elementi pregradni zid dućana: gips-kartonska konstrukcija sa stojem izolacijskog filca debljine 50 mm koji je sa obje strane duplo obložen (zaštita od požara ka tehničkom prostoru po nalogu vlasti) zidna obloga ispred limene fasade: zidna obloga sa gips-kartonskom pločom površina: spremna za ličenje		
pod	podloga poda: pod sa tlačnom pločom – izglacani keramičkim (helikopterm) obloga:		
strop	strop od šupljih ploča površina: gola obješeni strop: zakupac odlučuje		
fasada	fasada od limenih panela (120 mm izolacije) izvedena po F90 ka postojećem objektu (120 mm izolacije kamenom vunom) $U < 0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ proizvod: Trimo		
vrata	vrata od čeličnog lima u limenom okviru		
	Mjesto presjecanja elektrotehničkih instalacija se nalazi kod izlaza okna odnosno kod granice dućana. O raspodjeli medija odlučuje zakupac.		
rasvjeta	panično osvjetljenje: min. 1 LUX, fabrikat kao u postojećem objektu, (preko centralnog postrojenja)		
snaga struje	predviđeno: 40 W/m ²		
telefon	prazna cijev od granice dućana do telefonskog razdjelnog ormara; kabliranje izvodi glavni poduzetnik o trošku zakupca (bakar ili staklena vlakna)		
grijanje	predviđeno 20° C raspodjela:		
ventilacija	predviđeno: 4,3-struka izmjena zraka mjesto presjecanja: granica dućana (strop/zid)		
hlađenje	+26° C pri +35° C vanjske temperature i 45 % relativne vlage		
sprinkler sustav	zaštita stropa (za 2. razinu je zadužen zakupac)		
sustav za javnu požaru	automatski javljač požara 1. razina, fabrikat kao u postojećem objektu, ručni javljač požara: fabrikat kao u postojećem objektu		
ozvučenje	zvučnici: fabrikat kao u postojećem objektu, krug DUĆANA		
sigurnost	magneti kontakt, fasada: VM fabrikat kao u postojećem objektu, čitač kartica: zakupac odlučuje otvarač vrata: zakupac odlučuje		
	Prvu razinu sprinkler sustava i sustava za javnu požaru ugrađuje investitor. Ako se ispostavi da je zbog zakupčevog uređenja (dućana) neophodna druga razina, onda nju mora ugraditi angažirano poduzeće o trošku zakupca (ali samo po odobrenim planovima zakupca i zakupodavca)		



MR JB
Pof

NACHTRAG Nr.1 zum

BESTANDVERTRAG

Vom 30.04.2011

1. **Vertragsschließende Teile:** _____
1.1 **Gradski centar d.o.o.**, persönliche
Identifikationsnummer 02668142666, 10000
Zagreb, Jankomir 33, Kroatien; _____
im Folgenden kurz „Bestandgeberin“ genannt; –

1.2 **Studio Moderna-TV Prodaja d.o.o.**, Zadarska
80, 10000 Zagreb, persönliche
Identifikationsnummer: 97587356297 _____
im Folgenden kurz „Bestandnehmerin“ genannt;

2. **Präambel:** _____
2.1 Die Vertragsseiten halten fest, dass sie am 30.
April 2011 einen Bestandvertrag über
Geschäftsräumlichkeiten im Einkaufszentrum City
Center One Zagreb West abgeschlossen haben
(in der Folge: „Bestandvertrag“). Der
Bestandvertrag bezieht sich auf die Bestandsfläche
B06 mit 185,19 m2. Der Bestandvertrag wurde
seitens des öffentlichen Notars Marijan Juric,
Zagreb, mit der Geschäftszahl OV-8120/2011
beurkundet. _____

2.2 Gegenstand dieses Nachtrags sind Änderungen
des Bestandvertrags, verbunden mit der
Umlegung des Geschäftes der Bestandnehmerin
im CCO sowie bestimmte andere Änderungen des
Bestandvertrags wie folgt: _____

3. **Vereinbarung der Vertragsseiten verbunden
mit der Umlegung des Geschäftes** _____

3.1 Die Bestandnehmerin wird ihr Geschäft aus dem
derzeitigen Bestandsobjekt (Shop B06) in eine
neue Bestandsfläche E17 mit 300,17 m2 („Neues

ANEKS br. 1

UGOVORA O ZAKUPU

Od 30.04.2011.

1. **Ugovorne strane:** _____
1.1 **Gradski centar d.o.o.**, OIB:
02668142666, 10000 Zagreb, Jankomir 33,
Hrvatska; _____
U nastavku: „Zakupodavac“; _____

1.2 **Studio Moderna-TV Prodaja d.o.o.**, Zadarska
80, 10000 Zagreb, OIB 97587356297; _____
U nastavku: „Zakupnik“ _____

2. **Preambula:** _____
2.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su 30.
(tridesetog) travnja 2011. (dvijetisućejedanaeste)
godine sklopile Ugovor o zakupu poslovnih
prostora u trgovačkom centru City Center One
Zagreb Zapad(u nastavku: „Ugovor o zakupu“).
Ugovor o zakupu se odnosi na poslovni prostor
oznake B06 sa 185,19 m2. Ugovor o zakupu
solemniziran je u obliku javnobilježničke isprave
po javnom bilježniku Marijanu Jurić iz Zagreba
pod brojem OV-8120/011. _____

2.2 Predmet ovog Aneksa jesu izmjene Ugovora o
zakupu, vezane za premještanje Zakupnikove
trgovine u drugi poslovni prostor u CCO te
određene druge izmjene Ugovora o zakupu kako
slijedi: _____

3. **Dogovor Ugovornih strana vezano za
preseljenje trgovine Zakupnika** _____

3.1 Zakupnik će premjestiti svoju trgovinu iz
postojećeg Predmeta zakupa (prostor B06) u novi
prostor oznake E17 sa 300,17 m2 („Novi Predmet

Bestandobjekt“) umlegen. Der Umzug der Bestandnehmerin in das Neue Bestandobjekt erfolgt derart, dass die Bestandnehmerin zuerst das Neue Bestandobjekt adaptieren wird und nachdem diese vollständig ausgerüstet ist, wird die Bestandnehmerin ihr derzeitiges Bestandobjekt schließen, bzw. frühestens 7 (sieben) Tage vor dem Eröffnungsdatum des Neuen Bestandobjektes. Die Bestandnehmerin wird in möglichst kurzer Frist den Umzug durchführen, so dass keine längere Schließung ihres Geschäftes stattfindet. Nach Umzug wird die Bestandnehmerin das derzeitige Bestandobjekt der Bestandgeberin übergeben. Das geplante Übernahmedatum für das Neue Bestandobjekt ist der 10. Juni 2015 und die Bestandnehmerin ist verpflichtet das Neue Bestandobjekt spätestens binnen 5 (fünf) Wochen ab Übernahme zu eröffnen. In Bezug auf die Übernahme des Neuen Bestandobjektes gelten entsprechend die Bestimmungen des Bestandvertrags.

3.2 Die Bestandgeberin zahlt der Bestandnehmerin einen Zuschuss für die Kosten Umzugs und Adaptierung des Neuen Bestandobjektes im Betrag von EUR 250,00 (zweihundertfünfzig Euro) netto pro m2 des Neuen Bestandobjektes. Dieser Zuschuss ist binnen 30 (dreißig) Tagen ab Eröffnung des Neuen Bestandobjektes zur Zahlung fällig.

3.3 Bis zum Eröffnungstag des Neuen Bestandobjektes wird die Bestandnehmerin den Bestandzins für das bestehende Bestandobjekt wie im Bestandvertrag festgelegt, zahlen und ab dem Eröffnungstag wird die Bestandnehmerin den Bestandzins für das Neue Bestandobjekt gemäß den Änderungen des Bestandvertrags, die in diesem Nachtrag Nr. 1 vereinbart wurden. Die Betriebskosten für das Neue Bestandobjekt werden ab dem Übergabedatum bezahlt. Ab dem Eröffnungsdatum des Neuen Bestandobjektes beginnt die Anwendung der Indexierung gemäß den maßgeblichen Bestimmungen des

zakupa“). Preseljenje poslovanja Zakupnika u Novi Predmet zakupa će uslijediti na način da će Zakupnik najprije urediti Novi Predmet zakupa i nakon što isti bude potpuno opremljen, Zakupnik će zatvoriti postojeći Predmet zakupa, odnosno najranije 7 (sedam) dana prije datuma otvorenja Novog Predmeta zakupa za javnost. Zakupnik će u najkraćem mogućem roku izvršiti samo preseljenje, kako njegova trgovina ne bi bila zatvorena kroz duže vrijeme. Po preseljenju Zakupnik će predati postojeći Predmet zakupa Zakupodavcu. Predviđeni datum primopredaje Novog Predmeta zakupa je 10. (deset) lipnja 2015. (dvijetisućpetnaeste) godine, te je Zakupnik dužan otvoriti Novi Predmet zakupa za javnost najkasnije u roku 5 (pet) tjedana od izvršene primopredaje. U pogledu primopredaje Novog Predmeta zakupa odgovarajući se primjenjuju odredbe Ugovora o zakupu.

3.2 Zakupodavac plaća Zakupniku doprinos za premještanje njegove trgovine u Novi Predmet zakupa u iznosu od neto 250,00 EUR (dvjestopedeset euro) po m2 Novog Predmeta zakupa u odgovarajućoj kunsnoj protuvrijednosti, a koji doprinos dospijeva na plaćanje 30 (trideset) dana nakon otvorenja Novog Predmeta zakupa za javnost.

3.3 Sve do datuma otvorenja Novog Predmeta zakupa za javnost Zakupnik će plaćati zakupninu za postojeći Predmet zakupa utvrđenu u Ugovoru o zakupu, a od datuma otvorenja Zakupnik će plaćati zakupninu za Novi Predmet zakupa u skladu s izmjenama Ugovora o zakupu utvrđenim ovim Aneksom br. 1. Troškovi poslovanja za Novi Predmet zakupa plaćaju se od datuma primopredaje istoga. Od datuma otvorenja Novog Predmeta zakupa za javnost počinje se primjenjivati indeksacija sukladno mjerodavnim odredbama Ugovora o zakupu, pri čemu je kao polazna vrijednost mjerodavan indeks objavljen

Bestandvertrags, wobei als Ausgangswert der Index für den Monat vor dem Übergabemonat heranzuziehen ist. _____

4 Änderungen des Bestandvertrags _____

4.1 In Verbindung mit Punkt 3 dieses Nachtrags Nr. 1 wird die Bestimmung des Punktes B1.1 des Bestandvertrags im Teil, der sich auf die Beschreibung des Bestandobjektes bezieht, geändert, derart, dass das Bestandobjekt als E17 mit einer Fläche von 300,17 m2 bezeichnet wird.

4.2 Die Vertragsseiten ändern auch die folgenden Bestimmungen des Bestandvertrags: —

4.2.1 Punkt B2.23 des Bestandvertrags ändert sich und liest nun: _____

„Der Mindestbestandzins für das Bestandobjekt beträgt HRK 211,75 (Kuna zweihundertelf Komma fünfundsechzig) bzw. zumindest EUR 27,50 (Euro siebenundzwanzig Komma fünfzig) monatlich pro m2 Bestandobjekt gemäß Punkt B1.1.“ _____

4.2.2 Die Dauer des Bestandvertrags aus Punkt B4.4 wird derart verlängert, dass die Dauer nun 10 (zehn) Jahre ab dem Datum der Eröffnung des Neuen Bestandvertrags ist. _____

4.2.3 Im Teil C des Bestandvertrags ändern sich die folgenden Vertragspunkte: _____
Im Punkt C5.73 wird der folgende Satz eingefügt:
„Negative Änderungen des Indexwertes werden nicht bei der Wertsicherung berücksichtigt.“

4.2.4 Im Teil D ändern sich die folgenden Vertragspunkte: _____
Im Punkt D5.11 werden im ersten Absatz die ersten zwei Sätze mit dem folgenden Satz ersetzt: _____
„Die Bestandgeberin wird die Partnerversammlung nach Bedarf einberufen.“

Im Punkt D7.1 ändert sich der Betrag des monatlichen Werbekostenbeitrags und beträgt

za mjesec prije mjeseca primopredaje Novog Predmeta zakupa. _____

4 Izmjene Ugovora o zakupu _____

4.1 U vezi s točkom 3 ovog Aneksa br. 1, mijenja se odredba točke B1.1 Ugovora o zakupu u dijelu koji se odnosi na opis Predmeta zakupa na način da se Predmet zakupa označava kao E17 sa površinom od 300,17 m2. _____

4.2 Ugovorne strane također mijenjaju sljedeće odredbe Ugovora o zakupu: _____

4.2.1 Mijenja se točka B2.23 Ugovora o zakupu te sada glasi: _____

„Minimalna zakupnina za Predmet zakupa iznosi 211,75 kn (dvjestojedanaest kuna i sedamdesetpet lipa) odnosno najmanje 27,50 EUR (dvadesetsedam zarez pedeset euro) mjesečno po m2 Predmeta zakupa sukladno točki B1.1.“ _____

4.2.2 Trajanje Ugovora o zakupu utvrđeno u točki B4.4 Ugovora o zakupu produžuje se na način da je sada trajanje zakupa 10 (deset) godina računavši od datuma otvorenja Novog Predmeta zakupa za javnost. _____

4.2.3 U Dijelu C Ugovora o zakupu mijenjaju se sljedeće točke: _____
U točki C5.73 dodaje se sljedeća rečenica:
„Pad vrijednosti indeksa u odnosu na polaznu osnovicu se ne uzima u obzir u svrhu usklađenja vrijednosti.“ _____

4.2.4 U Dijelu D Ugovora o zakupu mijenjaju se sljedeće točke: _____
U točki D5.11 u prvom stavku prve dvije rečenice zamjenjuju se sljedećom rečenicom: —
„Zakupodavac će sazivati skupštinu partnera po potrebi.“ _____

U točki D7.1 mijenja se iznos mjesečnog doprinosa za reklamu te sada iznosi 11,55 kn (jedanaest kuna pedesetpet lipa) odnosno

nun HRK 11,55 (Kuna elf Komma fünfundfünfzig) bzw. zumindest EUR 1,50 (Euro eins Komma fünfzig) pro m2 Bestandobjekt monatlich.	najmanje 1,50 EUR (jedan zarez pedeset euro) po m2 Predmeta zakupa mjesečno.
5 Schlussbestimmungen	5. Završne odredbe
5.1 Sonstige Bestimmungen des Bestandvertrags bleiben unverändert aufrecht insofern sie nicht im Widerspruch zu diesem Nachtrag Nr. 1 stehen.---	5.1 Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu ostaju na snazi neizmijenjene ukoliko nisu u suprotnosti s odredbama ovog Aneksa br. 1. ---
5.2 Dieser Nachtrag Nr. 1 ist in 4 (vier) gleichlautenden Ausfertigungen in der Form einer solemnisierten notariellen Urkunde errichtet und tritt mit seiner beidseitigen Unterschrift in Kraft. Die Bestandnehmerin trägt die Beurkundungskosten und die Kosten der Errichtung dieses Nachtrags.---	5.2 Ovaj Aneks br. 1 je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka u obliku solemnizirane javnobilježničke isprave te stupa na snagu po njegovom obostranom potpisu. Zakupnik snosi trošak solemnizacije i sastava Aneksa.---
5.3 Dieser Nachtrag Nr. 1 hat eine Beilage – Plan des Bestandobjektes (E17), der die bisherige Beilage mit dem Plan des Bestandobjektes ersetzt. ---	5.3 Ovaj Aneks br. 1 ima jedan prilog – plan Novog Predmeta zakupa (E17) – koji zamjenjuje dosadašnji prilog sa planom Predmeta zakupa. ---

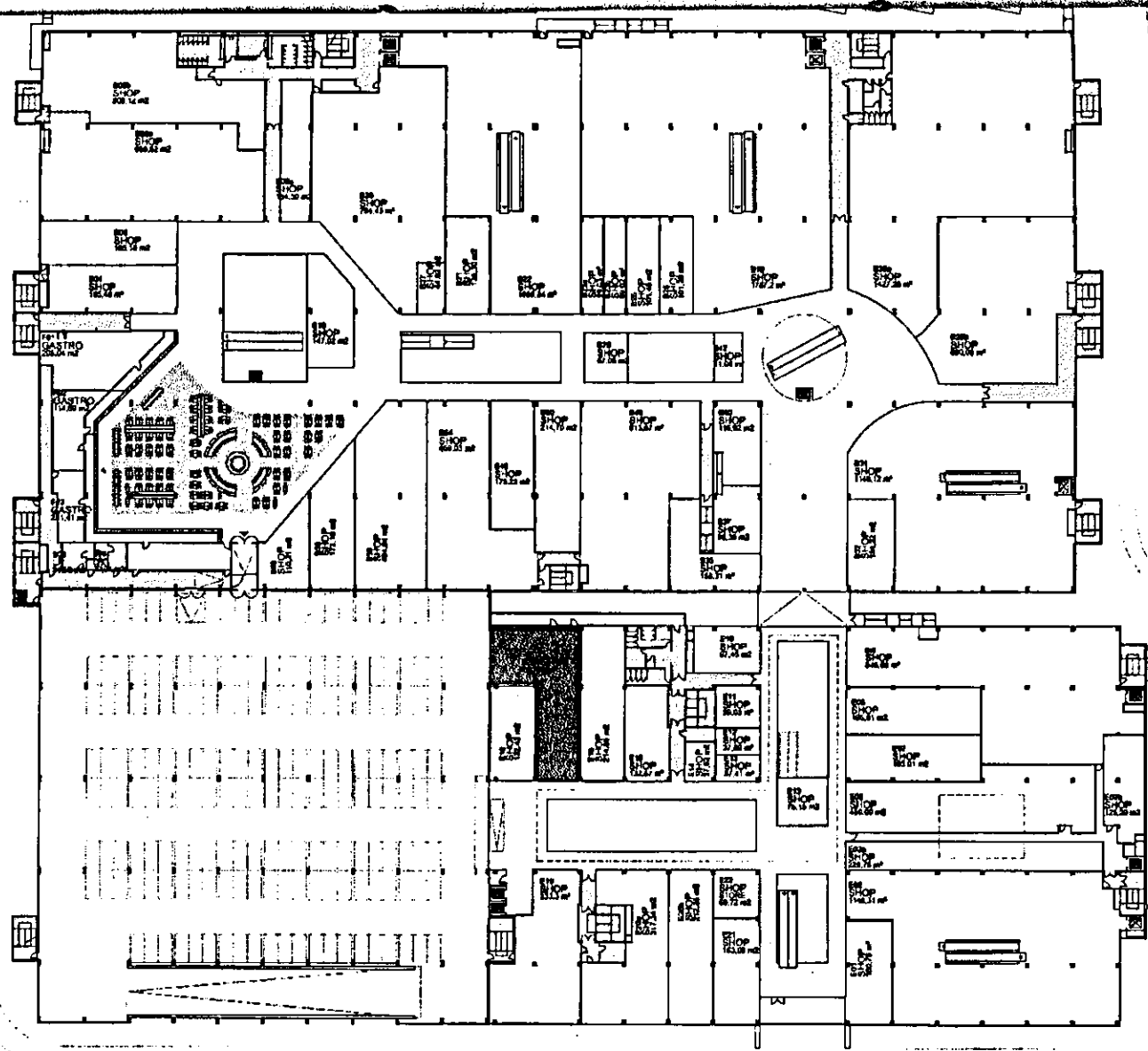
Zagreb, 15. travnja 2015 godine

GRADSKI CENTAR d.o.o.
Zagreb

Gradski centar d.o.o.

Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.

STUDIO MODERNA
- TV PRODAJA 12
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Zadarska 80



CITY CENTER ONE ZAGREB WEST



GRADSKI CENTAR D. O. O.

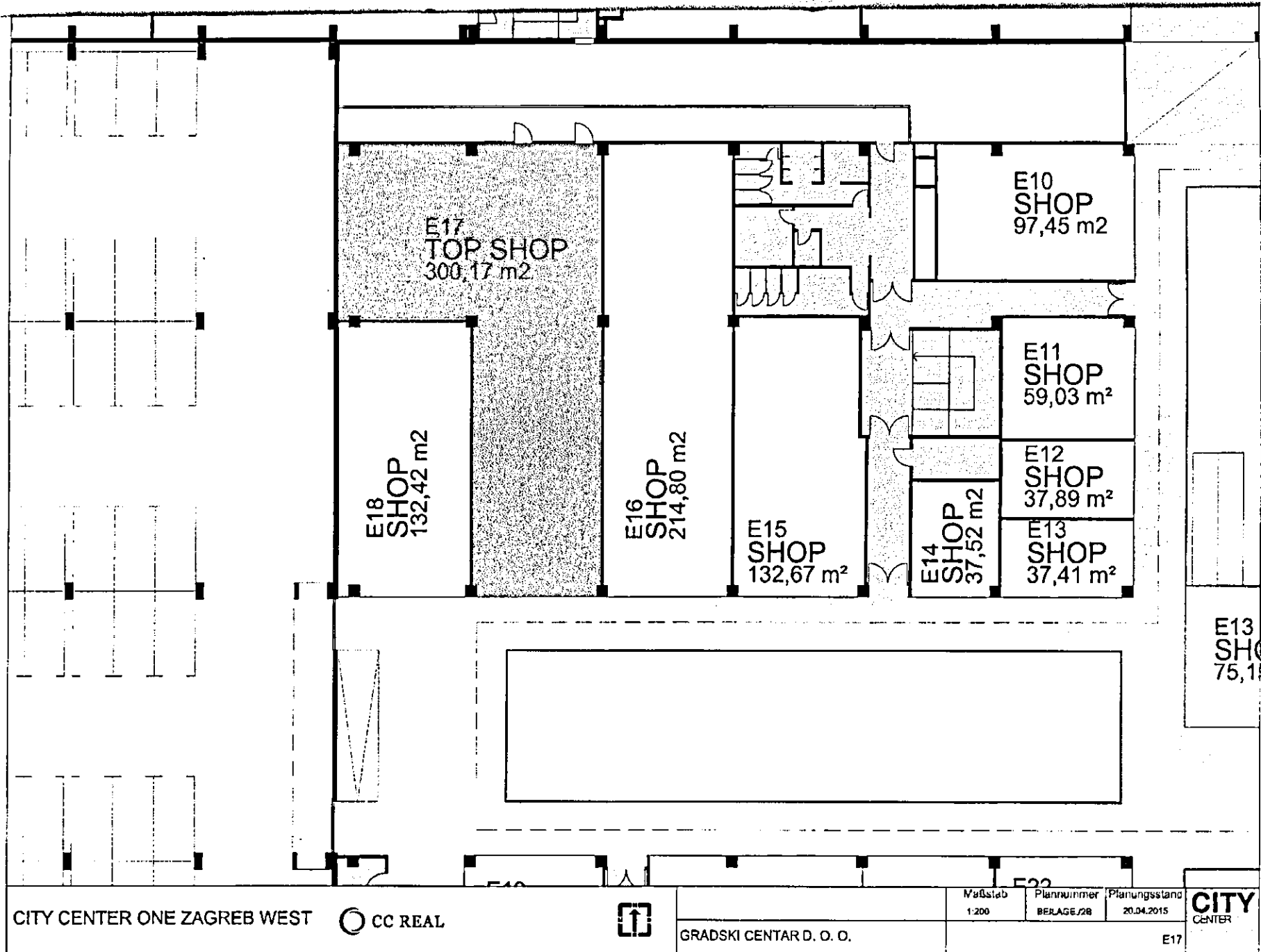
Maßstab
1:750

Plannummer
BEILAGE ZA

Planungsstand
20.04.2015

CITY
CENTER

E17





REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Marijan Jurić
ZAGREB
Savska 56

Posl. broj: OV-4071/2015

P O T V R D A
(SOLEMNIZACIJA)

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Marijan Jurić, ZAGREB, Savska 56 potvrđujem da su -

1. **KRUNOSLAV DOMINIKOVIĆ** (OIB: 27957913671), rođen 05.08.1975. (petog kolovoza tisuću devetsto sedamdeset pete) godine, ZAGREB, PALINOVEČKA 19 H, punomoćnik društva **GRADSKI CENTAR d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Jankomir 33., upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu s MBS 080288454, OIB 02668142666, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 104083755 izdanu od PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje temeljem specijalne punomoći ovjerene u uredu javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba, Savska cesta 56., pod posl. br.OV-6121/2013 od 23. (dvadeset trećeg) svibnja 2013. (dvije tisuće trinaeste) godine, **zakupodavac**, --

2. **DAVORIN PROFETA** (OIB: 53109514541), SV. KRIŽ ZAČRETJE, MARIJE JURIĆ ZAGORKE 61., punomoćnik društva **GRADSKI CENTAR d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Jankomir 33., upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu s MBS 080288454, OIB 02668142666, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 105244277/12 izdanu od PU KRAPINSKO-ZAGOR., a ovlaštenje za zastupanje uvidom u punomoć ovjerenu pod posl.br. OV-6121/2013 od 23. (dvadeset trećeg) svibnja 2013. (dvije tisuće trinaeste) godine u uredu javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba, Savska cesta 56., **zakupodavac**, -----

3. **DEJAN GRBIĆ** (OIB: 85882297879), RAČE-RFAM, REP. SLOVENIJA, MORJE 30A., član uprave - direktor društva **STUDIO MODERNA - TV PRODAJA d.o.o.**, sa sjedištem u Zagrebu, Zadarska ulica 80., upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu s MBS 080114895; OIB 97587356297, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 003327284 izdanu od Rep. Slovenija, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u registar trgovačkih društava RH na današnji dan, **zakupnik**, -----

podnijeli prednju privatnu ispravu - **ANEKS br. 1. Ugovora o zakupu od 30.04.2011. godine zaključen između društva Gradski centar d.o.o. i Studio Moderna-TV Prodaja d.o.o., na potvrdu.** -----

Stranke sam upozorio da se solemnizacija ove isprave odnosi samo na tekst isprave pisan na hrvatskom jeziku. -----

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

Sudionicima pravnoga posla sam prednju ispravu pročitao, te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. --

Sudionici izjavljaju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga za njih proizlaze i da to odgovara njihovoj pravoj volji. -----

Javnobilježnička pristojba po tar. br. ZJB u iznosu od 100,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. -----

Javnobilježnička nagrada na temelju čl.7. Pravilnika o nagradama i naknadi troškova javnih bilježnika u ovršnom postupku zaračunata u iznosu od 800,00 kn + PDV 25% (200,00 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn). -----

U Zagrebu, 27.04.2015. (dvadesetisedmog travnja dvijetisućpetnaeste) ----- godine

Javni bilježnik
Miroslav Jurić



PRISJEDNIK

ANNEX No.2 to the LEASE AGREEMENT

1. Contracting parties: _____
- 1.1 Manta d.o.o., personal identification number (OIB): 44426143196, Jankomir 33, Zagreb, Croatia (as a legal successor of the company Gradski centar d.o.o., personal identification number (OIB): 02668142666); _____

Hereinafter: „the Lessor“; _____

- 1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o., personal identification number (OIB): 97587356297, Slavonska avenija 6, Zagreb, Croatia; _____

Hereinafter: „the Lessee“; _____

2. Preamble: _____

- 2.1 The Contracting parties mutually determine that they have entered into a Lease Agreement for business premises in the Shopping centre *City Center one*, Jankomir 33, Zagreb (hereinafter: „SC“) on April 30, 2011, solemnized on June 17, 2011 by the notary public Marijan Jurić from Zagreb under the Number: OV-8120/2011 and on April 15, 2015 into an Annex No. 1 to the Lease Agreement, solemnized on April 27, 2015 by the notary public Marijan Jurić from Zagreb under the Number: OV-4071/2015 (hereinafter jointly: „Lease Agreement“). The Lease Agreement refers to the business premises marked with E17 with the surface of 300,17 m2. _____

- 2.2 The Contracting parties mutually determine that this annex is entered into for the purpose of amending specific provisions of the Lease

ANEKS br. 2 UGOVORA O ZAKUPU

1. Ugovorne strane: _____
- 1.1 Manta d.o.o., OIB: 44426143196, Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska (kao pravni sljednik trgovačkog društva Gradski centar d.o.o., OIB: 02668142666); _____

u nastavku: „Zakupodavac“; _____

- 1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o., OIB: 97587356297, Slavonska avenija 6, Zagreb, Hrvatska; _____

u nastavku: „Zakupnik“; _____

2. Preambula: _____

- 2.1 Ugovorne strane su dana 30. (tridesetog) travnja 2011. (dvije tisuće i jedanaeste) godine sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora u trgovačkom centru *City Center one*, Jankomir 33, Zagreb (u nastavku: „TC“), solemniziran dana 17. (sedamnaestog) lipnja 2011. (dvije tisuće i jedanaeste) godine od javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba pod brojem OV-8120/2011 i dana 15. (petnaestog) travnja 2015. (dvije tisuće i petnaeste) godine Aneks br. 1 Ugovora o zakupu, solemniziran dana 27. (slovima: dvadeset i sedmog) travnja 2015. (dvije tisuće i petnaeste) godine od javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba pod brojem OV-4071/2015 (u nastavku zajedno: „Ugovor o zakupu“). Ugovor o zakupu se odnosi na poslovni prostor oznake E17 površine 300,17 m2. _____

- 2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj aneks sklapa radi izmjena određenih odredaba Ugovora o zakupu, i to u

Y

Agreement during the times in which anti epidemic measures to prevent the spreading of transfer of the COVID-19 disease are in force in the Republic of Croatia, one of which is the Decision of the Civil Protection Authority of the Republic of Croatia on the Measures of Limiting Social Gatherings, Work in Retail, Providing Service Activities and Organizing Sports- and Cultural Events, dated with March 19, 2020, which decision entered into force on the said date. Based on the said decision, the Lessee has closed its shop in the SC on March 19, 2020. Furthermore, the Contracting parties mutually determine that they are entering into this annex with the goal of ensuring the business continuity of the Lessee's shop in the SC after the expiry of the period in which any anti epidemic measures due to which the Lessee will not be able to conduct business in its Leased Premises will be in force, as well as the business continuity of the Lessor, i.e. the SC owned by the Lessor during and after the said period.-

3. Amendment of the Lease Agreement_____

3.1 The Contracting parties mutually determine that the Lessee shall, irrelevant of the provisions of the Lease Agreement:_____

(i) in the period from March 19, 2020 until March 31, 2020, not be obliged to pay to the Lessor the minimum rent and the proportional rent for the mall from the Lease Agreement, whereas it is obliged to settle all its other obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement in the said period;_____

vrijeme kada su u Republici Hrvatskoj na snazi protuepidemijske mjere sa svrhom sprječavanja prijenosa bolesti COVID-19, a jedna od kojih je i Odluka Stožera civilne zaštite Republike Hrvatske o mjerama ograničavanja društvenih okupljanja, obustavi rada u trgovini, uslužnih djelatnosti i održavanja sportskih i kulturnih događanja od dana 19. (devetnaestog) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine, koja je na navedeni dan i stupila na snagu. Temeljem navedene odluke Zakupnik je sa danom 19. (devetnaestim) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine obustavio rad svoje trgovine u TC-u. Nadalje, Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sklapaju predmetni aneks sa ciljem osiguranja kontinuiteta poslovanja trgovine Zakupnika u TC-u po isteku razdoblja u kojem će na snazi biti bilo koje protuepidemijske mjere uslijed kojih Zakupnik neće moći poslovati u Predmetu zakupa i kontinuiteta poslovanja Zakupodavca, odnosno TC-a u vlasništvu Zakupodavca tijekom i po isteku navedenog razdoblja._____

Izmjene Ugovora o zakupu _____

3.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik, neovisno o odredbama Ugovora o zakupu:_____

(i) u razdoblju od 19. (devetnaestog) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine do dana 31. (trideset i prvog) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine, neće biti dužan platiti Zakupodavcu minimalnu zakupninu i razmjernu zakupninu za mall iz Ugovora o zakupu, pri čemu je dužan u navedenom razdoblju plaćati sve ostale obveze prema Zakupodavcu iz i u svezi

Y

(ii) in the period from April 1, 2020 until the day preceding the day on which the Lessee shall be able to open its shop in the SC pursuant to the respective decision of the competent authorities, however until December 31, 2020 at the latest, not be obliged to pay to the Lessor the minimum rent, proportional rent for the mall and 50% (fifty percent) of the advertising subsidy from the Lease Agreement; in this period the Lessee is obliged to settle all its other obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement;-----

(iii) in the period from the day on which the Lessee shall be able to open its shop in the SC pursuant to the respective decision of the competent authorities until the expiry of the month following the month in which the Lessee shall be able to open its shop in the SC - in case the Lessee shall be able to open its shop by, and including, the 5. (fifth) day in the month, i.e. until the expiry of the 2. (second) month following the month in which the Lessee shall be able to open its shop in the SC pursuant to the respective decision of the competent authorities - in case the Lessee shall be able to open its shop after the 5. (fifth) day in the month, however until December 31, 2020 at the latest, not be obliged to pay to the Lessor the minimum rent and the proportional rent for the mall from the Lease Agreement; in this period the Lessee is obliged to settle all its other obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement, whereas the Contracting parties mutually determine that, with regards to turnover rent, the Lessee shall pay the same to the Lessor monthly in Croatian Kuna for the Leased

sa Ugovorom o zakupu;-----

(ii) u razdoblju od 1. (prvog) travnja 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine do dana koji prethodi danu na koji će Zakupnik moći otvoriti svoju trgovinu u TC-u sukladno odgovarajućoj odluci nadležnih tijela, no najkasnije do 31. (trideset i prvog) prosinca 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine, neće biti dužan platiti Zakupodavcu minimalnu zakupninu, razmjernu zakupninu za mall te 50% (pedeset posto) doprinosa troškovima reklame iz Ugovora o zakupu, pri čemu je dužan u navedenom razdoblju plaćati sve ostale obveze prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu;-----

(iii) u razdoblju od dana na koji će Zakupnik moći otvoriti svoju trgovinu u TC-u sukladno odgovarajućoj odluci nadležnih tijela pa sve do isteka mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem će Zakupnik moći otvoriti svoju trgovinu u TC-u - u slučaju da će moći otvoriti svoju trgovinu do, i uključujući, 5. (petog) dana u mjesecu, odnosno sve do isteka 2. (drugog) mjeseca nakon mjeseca u kojem će Zakupnik moći otvoriti svoju trgovinu u TC-u sukladno odgovarajućoj odluci nadležnih tijela - u slučaju da će moći otvoriti svoju trgovinu nakon 5. (petog) dana u mjesecu, no svakako najkasnije do 31. (trideset i prvog) prosinca 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine, neće biti dužan platiti Zakupodavcu minimalnu zakupninu i razmjernu zakupninu za mall iz Ugovora o zakupu; u navedenom razdoblju je Zakupnik dužan plaćati sve ostale obveze prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu, pri čemu Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a u odnosu na zakupninu po prometu, da će

Y

Y

Premises in the amount of 9 % (in Words: nine per cent) of the monthly net turnover, whereas the Lessee is obliged to provide the Lessor with data on the realized monthly net turnover by the 5. (fifth) day of the following month at the latest; based on the provided data the Lessor shall charge the turnover rent to the Lessee who shall pay the same within 7 (seven) days as of the date of issuance of the invoice;-----

(iv) in the period from the expiry of the period from the preceding sub-point (iii) of this point until December 31, 2020 at the latest, be obliged to settle all its obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement, whereas the Contracting parties mutually determine that, with regards to turnover rent, the Lessee shall pay the same to the Lessor as defined in the preceding sub-point (iii) of this point, whereas the same shall be paid if, during the month, it is higher than the minimum rent for that month; and-----

(v) in the period from January 1, 2021, be obliged to settle all its obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement.-----

3.2 The Contracting parties mutually determine that the lease established between the same based on the Lease Agreement is prolonged for the period which is twice as long as the period from March 19, 2020 until the day on which the Lessee shall be obliged to commence with the payment of the minimum rent pursuant to point

Zakupnik plaćati Zakupodavcu istu mjesečno u kunama za Predmet zakupa u iznosu od 9% (slovima: devet posto) od mjesečnog neto prometa, pri čemu je Zakupnik dužan dostavljati Zakupodavcu podatke o ostvarenom mjesečnom neto prometu najkasnije do 5. (petog) dana u idućem mjesecu; na osnovi dostavljenih podataka Zakupodavac će zaračunati Zakupniku zakupninu po prometu koja je plativa u roku od 7 (sedam) dana od datuma izdavanja računa;-----

(iv) u razdoblju od isteka roka određenog u prethodnoj pod-točki (iii) ove točke, a najkasnije do 31. (trideset i prvog) prosinca 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine, će biti dužan plaćati Zakupodavcu sve obveze prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu, pri čemu Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a u odnosu na zakupninu po prometu, da će Zakupnik plaćati Zakupodavcu istu kako je određeno u prethodnoj pod-točki (iii) ove točke, pri čemu će se ista plaćati ako je ista tijekom mjeseca viša od minimalne zakupnine za taj mjesec; i-----

(v) u razdoblju od dana 1. (prvog) siječnja 2021. (dvije tisuće dvadeset i prve) godine, će biti dužan plaćati Zakupodavcu sve obveze prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu.-----

3.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se odnos zakupa zasnovan između istih Ugovorom o zakupu produžuje za razdoblje koje je dvostruko duže od razdoblja od 19. (devetnaestog) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine do dana na koji će Zakupnik biti dužan opet

Y

3.1 of this annex again. _____

3.3 The Contracting parties mutually determine that this annex is entered into under a suspensive condition, i.e. under the condition that the Lessee, within 7 (seven) days as of entering into this annex at the latest, settles all its obligations from and in connection with the Lease Agreement due at that moment to the Lessor. _____

3.4 The Contracting parties mutually determine further that all amendments agreed upon in this annex are conditional on the regular fulfilment of all payment obligations of the Lessee based on the Lease Agreement, as amended by this annex. The Lessee hereby explicitly acknowledges and consents to the fact that the Lessor may, in case the Lessee is late with fulfilment of its payment obligations deriving from the lease on the basis of the Lease Agreement and this annex, unilaterally terminate the application of the provisions of this annex in a way that it will charge the Lessee with all amounts pursuant to the provisions of the Lease Agreement, not taking into consideration the amendments agreed upon in this annex. The Lessee also consents to the fact that the Lessor may, in such a case, charge the Lessee with the difference between the amounts agreed upon in the Lease Agreement and amounts charged to the Lessee until that moment in line with this annex, as well as the interests on specific monthly amounts. _____

3.5 The Contracting parties mutually determine that the Lessee is obliged, irrelevant of the provisions of this annex, in case it receives, at any point in time, through any kind of support, measure or help by the insurance company or any competent authority, and for the period

početi plaćati minimalnu zakupninu sukladno točki 3.1 ovog aneksa. _____

3.3 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj aneks sklapa pod odgovnim uvjetom, odnosno pod uvjetom da Zakupnik, najkasnije 7 (sedam) dana od dana sklapanja ovog aneksa, plati Zakupodavcu sve svoje do tada dospjele obveze iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu. _____

3.4 Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju da su sve izmjene ugovorene ovim aneksom uvjetovane urednim ispunjavanjem svih obveza plaćanja Zakupnika temeljem Ugovora o zakupu, a kako su iste izmijenjene ovim aneksom. Zakupnik ovime izričito prima na znanje i suglasan je da ukoliko dođe u zakašnjenje s ispunjavanjem obveza plaćanja koje proizlaze iz odnosa zakupa temeljem Ugovora o zakupu i ovog aneksa, Zakupodavac može jednostrano ukinuti primjenu odredbi ovog aneksa na način da će Zakupniku fakturirati sve iznose sukladno odredbama Ugovora o zakupu, ne uzimajući pritom izmjene ugovorene ovim aneksom u obzir. Zakupnik je također i suglasan da Zakupodavac, u tom slučaju, može zaračunati Zakupniku razliku između iznosa ugovorenih Ugovorom o zakupu te iznosa do tad isfakturiranih iznosa ugovorenih ovim aneksom, te zatezne kamate na pojedine mjesečne iznose. _____

3.5 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik, neovisno o odredbama ovog aneksa, u slučaju da u bilo kojem trenutku, putem bilo koje vrste potpore, mjere ili pomoći od osiguravajućeg društva, ili bilo kojeg nadležnog tijela, a za

Y

Ug

from March 19, 2020 until the day on which the Lessee shall be obliged to commence with the payment of the minimum rent pursuant to point 3.1 of this annex again, an amount for the fulfillment of its obligations towards the Lessor from and in connection with the Lease Agreement, in whole or partially, in relation to which obligations it is determined in point 3.1 of this annex that the Lessee does not have to pay them in the same period, or that the Lessee does not have to pay them in the amount defined in the Lease Agreement, the Lessee shall be obliged, without hesitation, to inform the Lessor thereof in writing and to pay the received amount to the Lessor for the purpose of fulfilling its obligations from the Lease Agreement towards the Lessor, not considering the provisions of this annex. —

4. Final provisions —

4.1 This annex shall enter into force when signed by both Contracting parties and is applicable in case the suspensive condition described in point 3.3 of this annex is fulfilled. —

4.2 The provisions of the Lease Agreement not encompassed with the amendments in this annex remain unchanged in force, unless defined differently by the provisions of this annex. —

4.3 The cost of the preparation and solemnization of this annex shall be borne by the Lessee. This annex has been composed in 5 counterparts in the form of a public notary's solemnized act. —

razdoblje od dana 19. (devetnaestog) ožujka 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine do dana na koji je Zakupnik dužan opet početi plaćati minimalnu zakupninu sukladno točki 3.1 ovog aneksa, zaprimi iznos na ime svojih obveza prema Zakupodavcu iz i u svezi sa Ugovorom o zakupu, bilo u cijelosti ili u dijelu, a u odnosu na koje je točkom 3.1 ovog aneksa određeno da ih Zakupnik u istom razdoblju ne mora plaćati, ili ne mora plaćati u iznosu određenom Ugovorom o zakupu, biti dužan o navedenom bez odgađanja pisanim putem obavijestiti Zakupodavca te tako zaprimljeni iznos platiti Zakupodavcu u svrhu ispunjenja svojih obveza iz Ugovora o zakupu prema Zakupodavcu, ne uzimajući odredbe ovog aneksa u obzir. —

4. Završne odredbe —

4.1 Ovaj aneks stupa na snagu njegovim potpisivanjem, a primjenjuje se ukoliko nastupi odgovodni uvjet opisan u točki 3.3. ovog aneksa. —

4.2 Odredbe Ugovora o zakupu koje nisu obuhvaćene ovdje navedenim izmjenama ostaju na snazi nepromijenjene, ukoliko nisu suprotne odredbama ovog aneksa. —

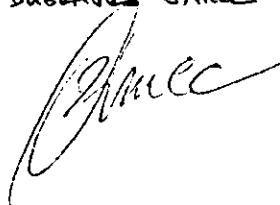
4.3 Troškove ovog aneksa, njegovog sastava i solemnizacije, snosit će Zakupnik. Ovaj aneks sastavljen je u 5 (pet) primjerka u obliku javnobilježničkog solemniziranog akta. —

Y

SIGNATURE PAGE

Zagreb, 5.5.2020.

YUGITE VAN DER KEEUW DUBRAVKA OTREK



MANTA d.o.o.

Manta d.o.o.

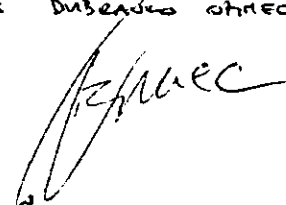
P.P. T. Dobarijević

Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.

POTPISNI LIST

Zagreb, 5.5.2020.

YUGITE VAN DER KEEUW DUBRAVKA OTREK



MANTA

Manta d.o.o.

P.P. T. Dobarijević

Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

MAJA PERIS

Zagreb, Vice Vukova 6

vnog

Poslovni broj: OV-3666/2020

Ja, javni bilježnik MAJA PERIS, Zagreb, Vice Vukova 6, potvrđujem da je stranka:

STUDIO MODERNA - TV PRODAJA d.o.o., MBS 080114895, OIB 97587356297, Zagreb, Slavenska avenija 6, zastupano po punomoćniku TATJANA KOSTANJEVEČKI, OIB 82411429882, ZAGREB, GRAD ZAGREB, PAVLENSKI PUT 5C, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 112654959 PU Zagrebačka, temeljem Generalne punomoći od dana 13.02.2020. ovjerene kod ovog javnog bilježnika dana 13.03.2020. pod OV-2945/20, kao zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: ANEKS br. 2 UGOVORA O ZAKUPU od dana 05.05.2020. godine na potvrdu.

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

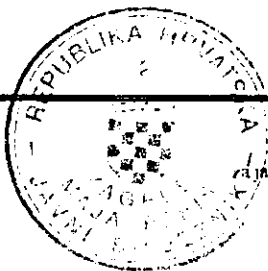
Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitala te ga upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvata pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Izvršila sam uvid u Generalnu punomoć Studio Moderna -TV Prodaja d.o.o. od dana 13.02.2020. Potvrda prednje privatne isprave odnosi se na tekst isprave na hrvatskom jeziku. Strankama izdana 4 (četiri) primjerka solemnizirane privatne isprave.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZIP u iznosu od 40,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 400,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 100,00 kn.

Zagreb, 05.05.2020.

Javni bilježnik
MAJA PERIS



za javnog bilježnika prisjednik
SUZANA ILIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jurić
Zagreb, Savska cesta 56

Poslovni broj: OV-4161/2020

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Ivan Jurić**, Zagreb, Savska cesta 56, potvrđujem da je stranka:

MANTA d.o.o., OIB 44426143196, Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33, zastupano po direktoru YVETTE VAN DER MERWE, OIB 16487141004, NIZOZEMSKA, VOORSCHOTEN, LAANTJE VAN EGGINK 001, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u Putovnica A04849774 JUŽNOAFRIČKA REPUBLIKA, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, ZAKUPODAVAC

MANTA d.o.o., OIB 44426143196, Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33, zastupano po direktoru DUBRAVKO OZIMEC, OIB 82737978797, ZAGREB, MEDVEŠČAK 77, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110325332 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, ZAKUPODAVAC

podnijela prednju privatnu ispravu: **ANEKS BR.2 UGOVORA O ZAKUPU** na potvrdu.

Gospođa Yvette Van Der Merwe ne govori i ne razumije hrvatski jezik, već engleski jezik, a obzirom da vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Ivan Jurić** govori jezik kojim se služi sudionik, temeljem čl. 68.St.3. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09) nije potrebna prisutnost stalnog sudskog tumača.

Stranke sam upozorio da se solemnizacija ove isprave odnosi samo na tekst isprave pisan na hrvatskom jeziku.

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.

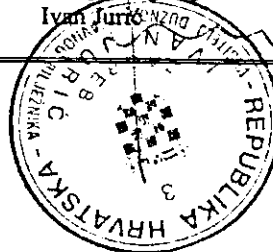
Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 40,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 125,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 31,25 kn.

Zagreb, 24.06.2020.(dvadesetčetvrti lipanj dvijetisućedvadesete) godine.

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika

Ivan Jurić



ANNEX No.3 to the LEASE AGREEMENT

1. Contracting parties: _____
- 1.1 Manta d.o.o., personal identification number (OIB): 44426143196, Jankomir 33, Zagreb, Croatia (as a legal successor of the company Gradski centar d.o.o., personal identification number (OIB): 02668142666); _____

Hereinafter: „the Lessor“; _____

- 1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o., personal identification number (OIB): 97587356297, Slavonska avenija 6, Zagreb, Croatia; _____

Hereinafter: „the Lessee“; _____

2. Preamble: _____
- 2.1 The Contracting parties mutually determine that they have entered into a Lease Agreement for business premises in the Shopping centre *City Center one*, Jankomir 33, Zagreb on April 30, 2011, solemnized on June 17, 2011 by the notary public Marijan Jurić from Zagreb under the Number: OV-8120/2011, on April 15, 2015 into an Annex No. 1 to the Lease Agreement, solemnized on April 27, 2015 by the notary public Marijan Jurić from Zagreb under the Number: OV-4071/2015 and on May 5, 2020 into an Annex No. 2 to the Lease Agreement, solemnized on May 5, 2020 by the notary public Maja Peris from Zagreb under the Number: OV-3666/2020 and on June 24, 2020 by the acting notary public Ivan Jurić from Zagreb under the Number: OV-4161/2020 (hereinafter jointly: „Lease Agreement“). The Lease Agreement refers to the business premises marked with E17 with the surface of 300,17 m2. _____

ANEKS br. 3 UGOVORA O ZAKUPU

1. Ugovorne strane: _____
- 1.1 Manta d.o.o., OIB: 44426143196, Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska (kao pravni sljednik trgovačkog društva Gradski centar d.o.o., OIB: 02668142666); _____

u nastavku: „Zakupodavac“; _____

- 1.2 Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o., OIB: 97587356297, Slavonska avenija 6, Zagreb, Hrvatska; _____

u nastavku: „Zakupnik“; _____

2. Preambula: _____
- 2.1 Ugovorne strane su dana 30. (tridesetog) travnja 2011. (dvije tisuće i jedanaeste) godine sklopile Ugovor o zakupu poslovnog prostora u trgovačkom centru *City Center one*, Jankomir 33, Zagreb, solemniziran dana 17. (sedamnaestog) lipnja 2011. (dvije tisuće i jedanaeste) godine od javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba pod brojem OV-8120/2011, dana 15. (petnaestog) travnja 2015. (dvije tisuće i petnaeste) godine Aneks br. 1 Ugovora o zakupu, solemniziran dana 27. (slovima: dvadeset i sedmog) travnja 2015. (dvije tisuće i petnaeste) godine od javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba pod brojem OV-4071/2015 i dana 5. (petog) svibnja 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine Aneks br. 2 Ugovora o zakupu, solemniziran dana 5. (petog) svibnja 2020. (dvije tisuće i dvadesete) godine od javnog bilježnika Maje Peris iz Zagreba pod brojem OV-3666/2020 i dana 24. (dvadeset i četvrtog) lipnja 2020. (dvije

Y

2.2. The Contracting parties mutually determine that this annex is entered into for the purpose of amending specific provisions of the Lease Agreement as follows. _____

3. **Amendment of the Lease Agreement** _____

3.1 The Contracting parties mutually determine that, commencing with February 01, 2022, Point B5.1 of the Lease Agreement is amended in a way that the same reads as follows: _____

"For the purpose of securing all claims of the Lessor arising out of or in connection with this Agreement or termination thereof, including potential claims of the Lessor towards the Lessee in case of termination for whatever reason, as well as securing the right of the Lessor to receive a new bank guarantee before the expiry of the earlier one (pursuant to item C8), the Lessee shall provide the Lessor with a deposit in the form of a bank guarantee and a debenture bond, both in the amount calculated as follows: _____

3 x minimum rent _____

3 x incidental costs advance payment agreed - _____

Increased by VAT _____

Total: HRK 301.389,44 (three hundred and one thousand three hundred and eighty-nine kunas and forty-four lipa). _____

tisuće i dvadesete) godine od vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivana Jurića iz Zagreba pod brojem OV-4161/2020 (u nastavku zajedno: „Ugovor o zakupu“). Ugovor o zakupu se odnosi na poslovni prostor oznake E17 površine 300,17 m2.-

2.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj aneks sklapa radi izmjena određenih odredaba Ugovora o zakupu kako slijedi.-

3. **Izmjene Ugovora o zakupu** _____

3.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se, počevši sa danom 01. (prvim) veljače 2022. (dvije tisuće dvadeset i druge), godine, točka B5.1 Ugovora o zakupu mijenja na način da ista glasi kako slijedi:-

„U svrhu osiguranja svih potraživanja Zakupodavca iz ili u svezi s ovim Ugovorom ili njegovim prestankom, uključivši moguća potraživanja Zakupodavca prema Zakupniku u slučaju raskida Ugovora iz bilo kojeg razloga, kao i osiguranja prava Zakupodavca na primitak nove bankarske garancije prije isteka ranije garancije (u skladu s točkom C8), Zakupnik predaje Zakupodavcu, kauciju u obliku bankarske garancije i zadužnice, svaka na iznos garancije koji je izračunat kako slijedi: _____

3 x minimalna zakupnina _____

3 x ugovorena akontacija sporednih troškova _____

Uvećano za PDV _____

Ukupno: 301.389,44 (tristo jednu tisuću tristo osamdeset i devet kuna i četrdeset i četiri lipa). _____

4. Final provisions

4.1 This annex shall enter into force when signed by both Contracting parties.

4.2 The provisions of the Lease Agreement not encompassed with the amendments in this annex remain unchanged in force, unless defined differently by the provisions of this annex.

4.3 The cost of the preparation and solemnization of this annex shall be borne by the Lessee. This annex has been composed in 4 counterparts in the form of a public notary's solemnized act. —

4.

4.1

4.2

4.3

Završne odredbe

Ovaj aneks stupa na snagu njegovim potpisivanjem.

Odredbe Ugovora o zakupu koje nisu obuhvaćene ovdje navedenim izmjenama ostaju na snazi nepromijenjene, ukoliko nisu suprotne odredbama ovog aneksa.—

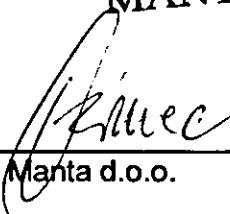
Troškove ovog aneksa, njegovog sastava i solemnizacije, snosit će Zakupnik. Ovaj aneks sastavljen je u 4 (četiri) primjerka u obliku javnobilježničkog solemniziranog akta.

9 Y g X

SIGNATURE PAGE

Zagreb, 02. 03. 2022.



Manta d.o.o.
MANTA d.o.o.


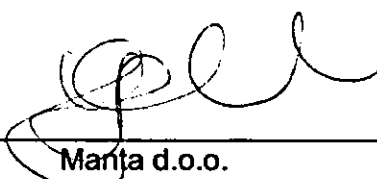
Manta d.o.o.



STUDIO MODERNA
- TV PRODAJA 12
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Slavonska avenija 6
Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.

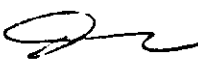
POTPISNI LIST

Zagreb, 02. 03. 2022.



Manta d.o.o.
MANTA d.o.o.


Manta d.o.o.



STUDIO MODERNA
- TV PRODAJA 12
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Slavonska avenija 6
Studio Moderna – TV Prodaja d.o.o.

6



REPUBLIKA HRVATSKA
Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jurić
Zagreb, Savska cesta 56

Poslovni broj: OV-1313/2022

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika Ivan Jurić, Zagreb, Savska cesta 56, potvrđujem da su stranke:

MANTA d.o.o., OIB 44426143196, Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 33, zastupano po direktoru YVETTE VAN DER MERWE, OIB 16487141004, VOORSCHOTEN, LAANTJE VAN EGGINK 001, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u Putovnica A04849774 JUŽNOAFRIČKA REPUBLIKA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan i zastupano po direktoru DUBRAVKO OZIMEC, OIB 82737978797, ZAGREB, MEDVEŠČAK 77, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110325332 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, Zakupodavac

STUDIO MODERNA - TV PRODAJA d.o.o., MBS 080114895, OIB 97587356297, Zagreb, Slavenska avenija 6, zastupano po direktoru ANA OREHOVEC, OIB 88000365524, ZAGREB, ULICA DANE DUIČA 7, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114927358 PU zagrebačke, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, Zakupnik

podnijele prednju privatnu ispravu: ANEX BR.3 UGOVORA O ZAKUPU na potvrdu.

Gospoda Yvette Van Der Merwe je strani državljanin koja ne govori i ne razumije hrvatski jezik, već engleski jezik, a obzirom da v.d. javnog bilježnika govori jezik kojim se služi sudionik, temeljem čl. 68. St. 3. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09) nije potrebna prisutnost stalnog sudskog tumača.

Stranke sam upozorio da se solemnizacija ove isprave odnosi samo na tekst isprave pisan na hrvatskom jeziku.

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.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 40,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 125,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 31,25 kn.

Zagreb, 17.03.2022. (sedamnaesti ožujak dvijetisućedvadesetdruge) godine.

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jurić



g)
e)
ju
ru
ab,
ag)
ite)
ana
OV-
nja
dine
upu,
eset
iče i
žnika
ojem
ribnja
odine
ikupu,
vibnja
ine od
agreba
ta 24.
(dvije

Ugovor o zakupu

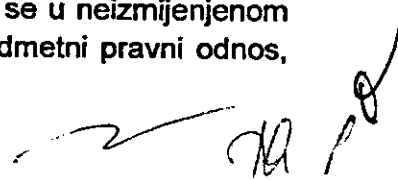
Skladišnog prostora

1. Ugovorne strane: _____
- 1.1 Zakupodavac: _____
- Manta d.o.o., upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu sa MBS: 080572835, OIB: 44426143196, Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska (kao pravni sljednik trgovačkog društva Gradski centar d.o.o., upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu sa MBS: 080288454, OIB: 02668142666, Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska) _____

- 1.2 Zakupnik: _____
- STUDIO MODERNA – TV PRODAJA d.o.o., upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu sa MBS: 080114895, OIB: 97587356297, Zagreb, Zadarska ulica 80, Hrvatska _____

Ugovorom o zakupu od dana 30. (tridesetog) travnja 2011. (dvije tisuće i jedanaeste) godine i Aneksom br. 1 navedenog Ugovora od dana 15. (petnaestog) travnja 2015. (dvije tisuće i petnaeste) godine, Zakupnik je uzeo u zakup od Zakupodavca određeni poslovni prostor u trgovačkom centru *City Center one* na adresi Jankomir 33, Zagreb (Ugovor o zakupu i svi njegovi aneksi i dodaci u nastavku: Ugovor o zakupu). _____

2. Predmet ovog Ugovora je zakup skladišnog prostora prema planu iz priloga ovog Ugovora i to: _____
- Skladišta oznake C 12 b, površine 21,70 m². _____
3. Zakupnina za skladišni prostor koji je predmet ovog Ugovora iznosi 77,00 HRK (slovima: sedamdeset sedam kuna) po metru kvadratnom skladišnog prostora, no najmanje 10,00 € (slovima: deset Eura) po metru kvadratnom skladišnog prostora, mjesečno. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se za potrebe izračuna zakupnine, preračun valute vrši na temelju tečaja za prodaju deviza banke kod koje se vodi račun Zakupodavca, a koji je objavljen na dan izdavanja računa. _____
4. Zakupnik se obvezuje plaćati izravne troškove poslovanja, odnosno troškove koji se mogu pripisati Zakupniku izravno vezano za korištenje predmeta ovog Ugovora, pri čemu se izračun može izvršiti kako na temelju mjernih uređaja, tako i na temelju stvarnog prouzročenja. _____
5. Sve odredbe Ugovora o zakupu, osobito u vezi sa plaćanjem i obračunom, a isključujući odredbe o osiguranju vrijednosti, primjenjuju se u neizmijenjenom obliku i na ovaj Ugovor ukoliko jesu od značaja za predmetni pravni odnos,



osim ukoliko ovim Ugovorom nije drugačije određeno. _____

6. Ovaj Ugovor se sklapa na vremensko razdoblje koje započinje 13. (trinaestog) lipnja 2017. (dvije tisuće i sedamnaeste) godine i traje do 31. (trideset i prvog) listopada 2017. (dvije tisuće i sedamnaeste) godine. _____
7. Primopredaja skladišnog prostora, koji je predmet ovog Ugovora, će uslijediti najkasnije do dana 13. (trinaestog) lipnja 2017. (dvije tisuće i sedamnaeste) godine. Početak plaćanja zakupnine i izravnih troškova za navedeni skladišni prostor započinje od 13. (trinaestog) lipnja 2017. (dvije tisuće i sedamnaeste) godine. _____
8. Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) primjerka od kojih svaka strana zadržava po 1 (jedan) primjerak. Ovaj Ugovor stupa na snagu sa njegovim obostranim potpisom, a primjenjuje se od 13. (trinaestog) lipnja 2017. (dvije tisuće i sedamnaeste) godine. _____

Zagreb, 10. 07. 2017. godine

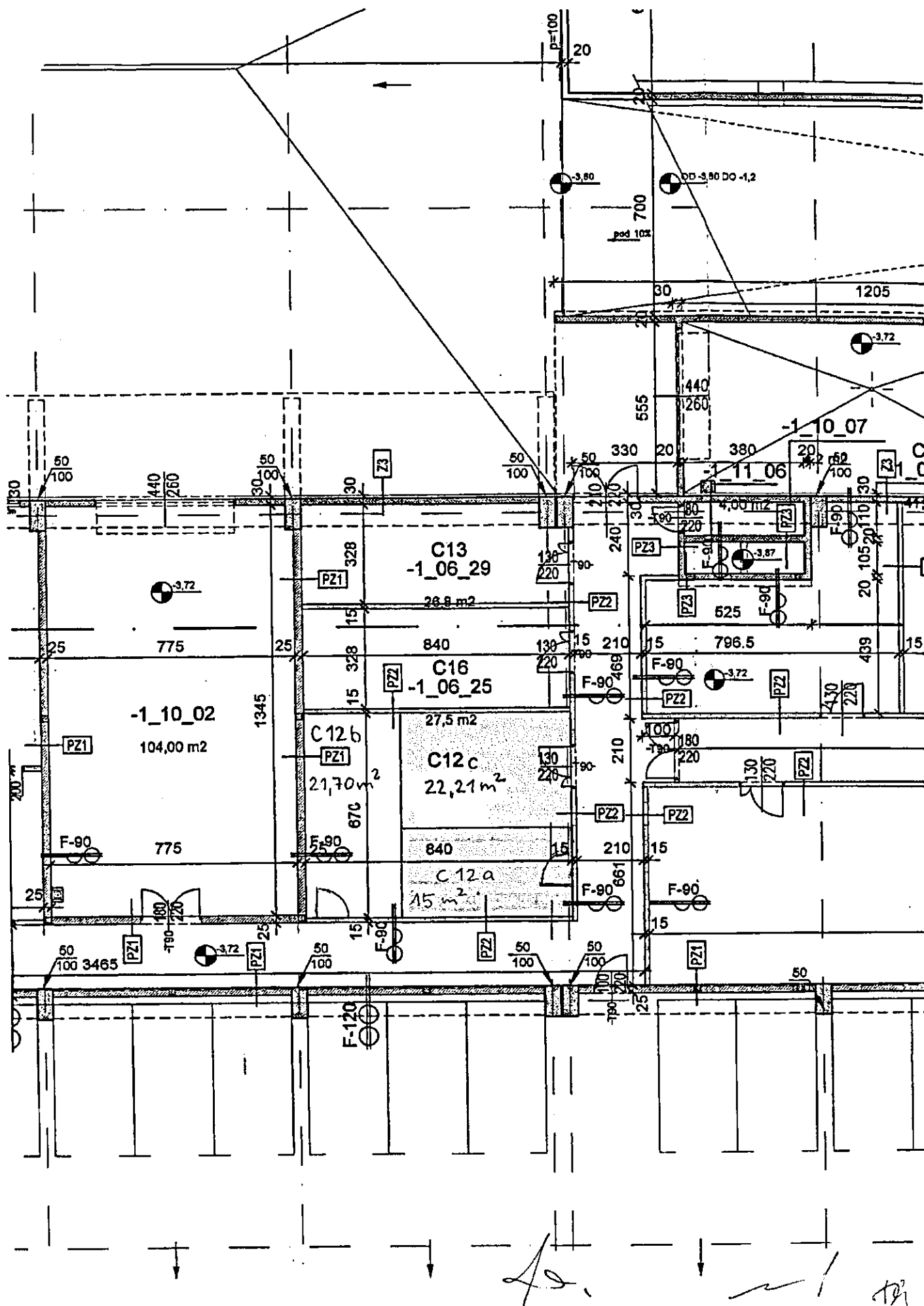
Zakupnik

STUDIO MODERNA
TV PRODAJA 10
prodaja i usluge d.o.o.
Zagreb, Zadarska 80

Zakupodavac

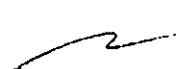
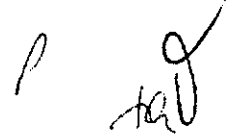
MANTA d.o.o.

Handwritten initials or signature in the bottom right corner.



Aneks broj 1 Ugovora o zakupu Skladišnog prostora

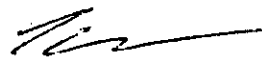
1. Ugovorne strane: _____
- 1.1 Zakupodavac: _____
Manta d.o.o., upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu sa MBS: 080572835, OIB: 44426143196, Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska (kao pravni sljednik trgovačkog društva Gradski centar d.o.o., upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu sa MBS: 080288454, OIB: 02668142666, Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska) _____
- 1.2 Zakupnik: _____
STUDIO MODERNA – TV PRODAJA d.o.o., upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu sa MBS: 080114895, OIB: 97587356297, Zagreb, Slavenska avenija 6, Hrvatska _____
- Ugovorom o zakupu skladišnog prostora od dana 10. (desetog) srpnja 2017. (dvije tisuće i sedamnaeste) godine Zakupnik je uzeo u zakup od Zakupodavca skladište oznake C 12 b, površine 21,70 m² u trgovačkom centru *City Center one* na adresi Jankomir 33, Zagreb (u nastavku: Ugovor o zakupu). _____
2. Ugovorne strane suglasno mijenjaju članak 6. Ugovora o zakupu na način da isti sada glasi: _____
Trajanje: _____
„Ovaj ugovor se sklapa na vremensko razdoblje koje započinje 13. (trinaestog) lipnja 2017. (dvije tisuće i sedamnaeste) godine i traje do 31. (trideset i prvog) prosinca 2017. (dvije tisuće i sedamnaeste) godine.“ _____
3. Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu ostaju neizmijenjene na snazi. _____

4. Ovaj Aneks sastavljen je u 2 (dva) primjerka od kojih svaka strana zadržava po 1 (jedan) primjerak.._____

Zagreb, 16. 11. 2017. godine


STUDIO MODERNA
- TV PRODAJA ic.
trgovina i usluge d.o.o.
Zagreb, Slavonska avenija 6
Zakupnik

Zakupodavac

MANTA d.o.o.

5
TH

Aneks broj 2 Ugovorima o zakupu

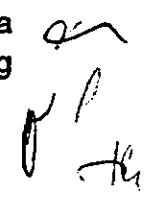
Skladišnih prostora

1. Ugovorne strane: _____
- 1.1 Zakupodavac: _____
Manta d.o.o., upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu sa MBS: 080572835, OIB: 44426143196, Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska (kao pravni sljednik trgovačkog društva Gradski centar d.o.o., upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu sa MBS: 080288454, OIB: 02668142666, Zagreb, Jankomir 33, Hrvatska) _____
- 1.2 Zakupnik: _____
STUDIO MODERNA – TV PRODAJA d.o.o., upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu sa MBS: 080114895, OIB: 97587356297, Zagreb, Slavenska avenija 6, Hrvatska _____

Ugovorom o zakupu skladišnog prostora od dana 10. (desetog) srpnja 2017. (dvije tisuće i sedamnaeste) godine i Aneksom br. 1 istoga od dana 16. (šesnaestog) studenog 2017. (dvije tisuće i sedamnaeste) godine Zakupnik je uzeo u zakup od Zakupodavca skladište oznake C 12 b, površine 21,70 m² u trgovačkom centru *City Center one* na adresi Jankomir 33, Zagreb (u nastavku: Ugovor o zakupu 1). _____

Ugovorom o zakupu skladišnog prostora od dana 10. (desetog) srpnja 2017. (dvije tisuće i sedamnaeste) godine i Aneksom br. 1 istoga od dana 16. (šesnaestog) studenog 2017. (dvije tisuće i sedamnaeste) godine Zakupnik je uzeo u zakup od Zakupodavca skladište oznake C 12 c, površine 22,21 m² u trgovačkom centru *City Center one* na adresi Jankomir 33, Zagreb (u nastavku: Ugovor o zakupu 2). _____

2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Ugovor o zakupu 1 i Ugovor o zakupu dva produžuju na način da traju do, i uključujući, 28. (dvadeset i osmog) travnja 2018. (dvije tisuće i osamnaeste) godine, te da se Ugovor o zakupu 2, sa danom 29. (dvadeset i devetim) travnja 2018. (dvije tisuće i osamnaeste) godine, sporazumno stavlja izvan snage, odnosno sporazumno raskida, dok se Ugovor o zakupu 1, počevši s 29. (dvadeset i devetim) travnja 2018. (dvije tisuće i osamnaeste) godine ovim putem mijenja kako slijedi. _____
3. Ugovorne strane, počevši sa 1. (prvim) siječnja 2018. (dvije tisuće i osamnaeste) godine, suglasno dodaju stavak 2. članku 4. Ugovora o zakupu 2 na način da isti sada glasi: _____
„Zakupnik se obvezuje plaćati i Opće troškove poslovanja, odnosno izdatke za nekretninu i poreze i javna davanja koji se odnose na zgradu trgovačkog



centra, zajedno s uređajima i opremom (npr. parkirne, prometne i zelene površine), te troškove poslovanja, servisiranja, očuvanja, održavanja, popravka, čišćenja, upravljanja (management centra) i property i facility management-a. Zakupnik je dužan na ime stavke „opći troškovi poslovanja“ plaćati mjesečnu akontaciju troškova poslovanja u iznosu od 65,00 kn (slovima: Kuna šezdeset i pet) po m² skladišnog prostora koji je predmet ovog Ugovora.”

4. Ugovorne strane, počevši sa 1. (prvim) siječnja 2018. (dvije tisuće i osamnaeste) godine, suglasno dodaju stavak 2. članku 4. Ugovora o zakupu 1 na način da isti sada glasi:_____

„Zakupnik se obvezuje plaćati i Opće troškove poslovanja, odnosno izdatke za nekretninu i poreze i javna davanja koji se odnose na zgradu trgovačkog centra, zajedno s uređajima i opremom (npr. parkirne, prometne i zelene površine), te troškove poslovanja, servisiranja, očuvanja, održavanja, popravka, čišćenja, upravljanja (management centra) i property i facility management-a. Zakupnik je dužan na ime stavke „opći troškovi poslovanja“ plaćati mjesečnu akontaciju troškova poslovanja u iznosu od 65,00 kn (slovima: Kuna šezdeset i pet) po m² skladišnog prostora koji je predmet ovog Ugovora.”

5. Ugovorne strane, počevši sa 29. (dvadeset i devetim) travnja 2018. (dvije tisuće i osamnaeste) godine, suglasno mijenjaju članak 2. Ugovora o zakupu 1 na način da isti sada glasi:_____

„Predmet ovog Ugovora je zakup skladišnog prostora prema planu iz priloga ovog Ugovora i to:_____

Skladišta oznake L04, površine 32,42 m².“

Ugovorne strane, počevši sa 29. (dvadeset i devetim) travnja 2018. (dvije tisuće i osamnaeste) godine, prilog Ugovora o zakupu 1 mijenjaju prilogom ovom aneksu._____

Ugovorne strane, počevši sa 29. (dvadeset i devetim) travnja 2018. (dvije tisuće i osamnaeste) godine, suglasno mijenjaju članak 6. Ugovora o zakupu 1 na način da isti sada glasi:_____

„Trajanje: _____

„Ovaj ugovor se sklapa na vremensko razdoblje na koje je sklopljen i Ugovor o zakupu definiran u točki 1.2 ovog Ugovora, pri čemu Ugovorne strane suglasno utvrđuju da obje imaju pravo, u bilo kojem trenutku, uz otkazni rok u trajanju od 60 (šezdeset) dana, pismenim putem raskinuti ovaj Ugovor, a u kojem slučaju druga Ugovorna strana neće imati pravo na bilo kakvu naknadu od Ugovorne strane koja raskida ovaj Ugovor sukladno ovoj odredbi, uključujući, ali ne ograničeno na pravo na naknadu štete uslijed prijevremenog raskida ovog Ugovora.“

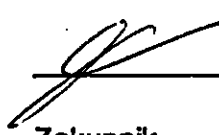
Ugovorne strane, počevši sa 29. (dvadeset i devetim) travnja 2018. (dvije tisuće i osamnaeste) godine, suglasno mijenjaju članak 5. Ugovora o zakupu 1 na način da isti sada glasi:_____

„Sve odredbe Ugovora o zakupu, osobito u vezi sa plaćanjem, obračunom i osiguranjem vrijednosti, primjenjuju se u neizmijenjenom obliku i na ovaj Ugovor ukoliko jesu od značaja za predmetni pravni odnos, osim ako ovim Ugovorom nije drugačije određeno.-----

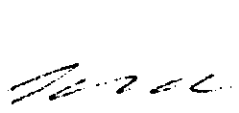
Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu 1 i Ugovora o zakupu 2 ostaju neizmijenjene na snazi. -----

4. Ovaj Aneks sastavljen je u 2 (dva) primjerka od kojih svaka strana zadržava po 1 (jedan) primjerak. Ovaj Aneks stupa na snagu danom potpisivanja, a primjenjuje se počevši s 1. (prvim) siječnja 2018. (dvije tisuće i osamnaeste) godine.-----

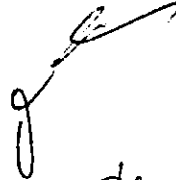
Zagreb, 05. 04. 2018. godine

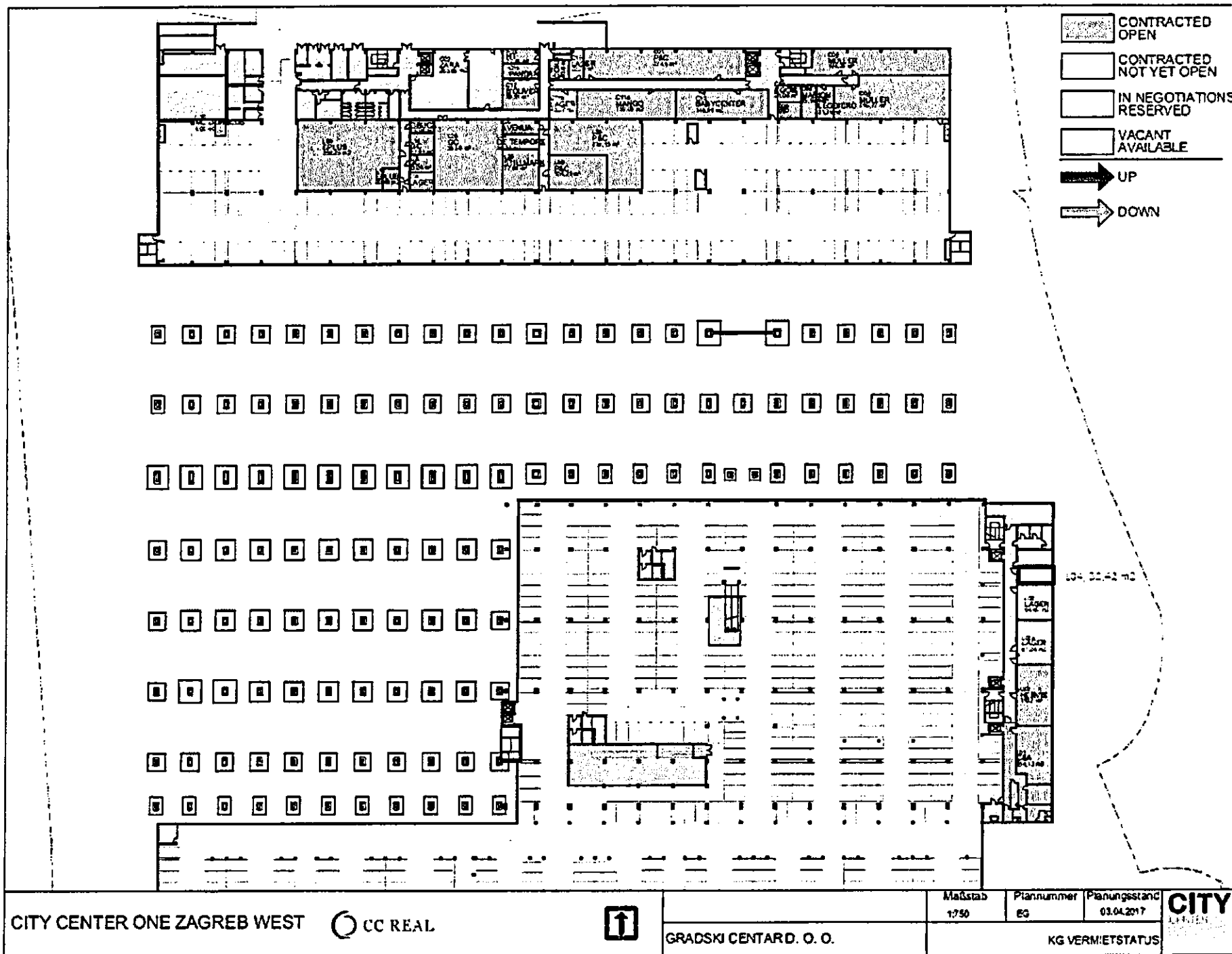

Zakupnik
STUDIO MODERNA
TV PRODAJA 12
trgovinu i usluge d.o.o.
Zagreb, Slavonska avenija 6

MANTA d.o.o.



Zakupodavac


74



Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 ZAGREB
OIB: 97587356297

Manta d.o.o.

10000 Zagreb, Jankomir 33
OIB: 44426143196
T: +385 1 549 4054
F: +385 1 549 4069
office@citycenterone.com

Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb
ŽR: 2484008-1104735267
RZBHHR2X
HR1224840081104735267

Objekt: 10/113 - CCO EAST

Datum računa: 02.06.2023

Datum i vrijeme izdavanja računa: 02.06.2023, 10:59.09

Valuta: 12.06.2023

Račun 06544-ZGE-01

Sukladno Ugovoru o zakupu zaračunavamo Vam mjesečne stavke kako slijedi:

P	Opis stavke	Količina JM	Cijena	Neto iznos	PDV%	PDV	Iznos
2	Zakupnina / A055 Dormeo 2023/06	1	8.548,09	8.548,09	25	2.137,02	10.685,11
3	Doprinos za opće troškove / A055 Dormeo 2023/06	1	2.309,93	2.309,93	25	577,48	2.887,41
4	Doprinos za marketing / A055 Dormeo 2023/06	1	514,69	514,69	25	128,67	643,36
1	Zakupnina za mall površinu / A055 Dormeo 2023/06	1	94,65	94,65	25	23,66	118,31

Ukupno EUR	PDV%	PDV	Sveukupno EUR
11.467,36	25	2.866,84	14.334,20

Napomena:

Kvadratura predmeta zakupa: 263,70 m2

Primijenjeni indeks HRCPI2015 Zakupnina za mall površinu(106):

101,0

Račun sastavio/-la: Jasenka Kucko

Način plaćanja: transakcijski račun

Navedeni iznos molimo uplatiti na naš račun otvoren kod Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb

Broj računa: 2484008-1104735267

IBAN: HR1224840081104735267

SWIFT: RZBHHR2X

Kod plaćanja navesti poziv na br. 01-06544-01

Kod zakašnjenja plaćanja zaračunavamo Vam ugovorenu zateznu kamatu.

Direktor
Dubravko Ozimec
Rabla Shihab

Studio Modema TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 ZAGREB
OIB: 97587356297

Manta d.o.o.
10000 Zagreb, Jankomir 33
OIB: 44426143198
T: +385 1 549 4054
F: +385 1 549 4069
office@citycenterone.com
Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb
ŽR: 2484008-1104735267
RZBHHR2X
HR1224840081104735267

Objekt: 10/113 - CCO EAST

Datum računa: 20.06.2023

Datum i vrijeme izdavanja računa: 20.06.2023, 12:15.53

Valuta: 30.06.2023

Račun 07171-ZGE-01

Prema računima HEP OPSKRBA d.o.o. zaračunavamo Vam potrošnju električne energije:

P	Opis stavke	Udio u potrošnji	Neto iznos
1	Električna energija / A055 2023/05	0,0012%	197,82
2	El. energ za grij, hlad i vent / A055 2023/05	0,0014%	242,20

Ukupno EUR	PDV%	PDV	Sveukupno EUR
440,02	25	110,01	550,03

Napomena:

Kvadratura predmeta zakupa:

263,70 m2

Račun sastavio/-la: Jasenka Kucko

Način plaćanja: transakcijski račun

Navedeni iznos molimo uplatiti na naš račun otvoren kod Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb

Broj računa: 2484008-1104735267

IBAN: HR1224840081104735267 SWIFT: RZBHHR2X

Kod plaćanja navesti poziv na br. 01-07171-01

Kod zakašnjenja plaćanja zaračunavamo Vam ugovorenu zateznu kamatu.

Direktor
Rabia Shihab
Dubravko Ozimec

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 ZAGREB
OIB: 97587356297

Manta d.o.o.

10000 Zagreb, Jankomir 33
OIB: 44426143196
T: +385 1 549 4054
F: +385 1 549 4069
office@citycenterone.com

Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb
ŽR: 2484008-1104735267
RZBHHR2X
HR1224840081104735267

Objekt: 10/113 - CCO EAST

Datum računa: 04.07.2023

Datum i vrijeme izdavanja računa: 04.07.2023, 10:16.31

Valuta: 14.07.2023

Račun 07615-ZGE-01

Sukladno Ugovoru o zakupu zaračunavamo Vam mjesečne stavke kako slijedi:

P	Opis stavke	Količina JM	Cijena	Neto iznos	PDV%	PDV	Iznos
2	Zakupnina / A055 Dormeo 2023/07	1	8.589,32	8.589,32	25	2.147,33	10.736,65
3	Doprinos za opće troškove / A055 Dormeo 2023/07	1	2.768,85	2.768,85	25	692,21	3.461,06
4	Doprinos za marketing / A055 Dormeo 2023/07	1	517,17	517,17	25	129,29	646,46
1	Zakupnina za mall površinu / A055 Dormeo 2023/07	1	95,11	95,11	25	23,78	118,89

Ukupno EUR	PDV%	PDV	Sveukupno EUR
11.970,45	25	2.992,61	14.963,06

Napomena:

Kvadratura predmeta zakupa: 263,70 m2

Primijenjeni indeks HRCPI2015 Zakupnina za mall površinu(106):

100,5

Račun sastavio/-la: Jasenka Kucko

Način plaćanja: transakcijski račun

Navedeni iznos molimo uplatiti na naš račun otvoren kod Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb

Broj računa: 2484008-1104735267

IBAN: HR1224840081104735267

SWIFT: RZBHHR2X

Kod plaćanja navesti poziv na br. 01-07615-01

Kod zakašnjenja plaćanja zaračunavamo Vam ugovorenu zateznu kamatu.

Direktor
Dubravko Ozimec
Rabia Shihab

Manta d.o.o.
Jankomir 33
10000 Zagreb
OIB: 44426143196

IZVOD OTVORENIH STAVAKA

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 Zagreb
OIB:97587356297

Broj računa	Datum računa	Datum valute	Opsis računa	Iznos računa	Otvoreni iznos
6544	2.6.2023	12.6.2023	fakturiranje 06/23 East	0,01	0,01
6544	2.6.2023	12.6.2023	fakturiranje 06/23 East	643,36	643,36
6544	2.6.2023	12.6.2023	fakturiranje 06/23 East	2.887,41	2.887,41
6544	2.6.2023	12.6.2023	fakturiranje 06/23 East	10.685,11	10.685,11
6544	2.6.2023	12.6.2023	fakturiranje 06/23 East	118,31	118,31
7171	20.6.2023	30.6.2023	energenti 05/23 East	550,03	550,03
7615	4.7.2023	14.7.2023	fakturiranje 07/23 East	646,46	646,46
7615	4.7.2023	14.7.2023	fakturiranje 07/23 East	3.461,06	3.461,06
7615	4.7.2023	14.7.2023	fakturiranje 07/23 East	10.736,65	10.736,65
7615	4.7.2023	14.7.2023	fakturiranje 07/23 East	118,89	118,89
UKUPNO:				29.847,29	29.847,29

Zagreb, 14.08.2023.

MANTA d.o.o.
159

Manta d.o.o.
Jankomir 33
10000 Zagreb
OIB: 44426143196

OBRAČUN KAMATA

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 Zagreb
OIB:97587356297

Broj računa	Datum računa	Datum valute	Opis računa	Iznos računa	Otvoreni iznos	Početak obračuna kamata	Završetak obračuna kamata	Ukupno dana	Stopa %	Kamata €
6544	2.6.2023	12.6.2023	fakturiranje 06/23 East	643,37	643,37	13.6.2023	30.6.2023	18	10,50%	3,33
6544		30.6.2023	fakturiranje 06/23 East	643,37	643,37	1.7.2023	18.7.2023	18	12,00%	3,81
6544	2.6.2023	12.6.2023	fakturiranje 06/23 East	2.887,41	2.887,41	13.6.2023	30.6.2023	18	10,50%	14,95
6544		30.6.2023	fakturiranje 06/23 East	2.887,41	2.887,41	1.7.2023	18.7.2023	18	12,00%	17,09
6544	2.6.2023	12.6.2023	fakturiranje 06/23 East	10.685,11	10.685,11	13.6.2023	30.6.2023	18	10,50%	55,33
6544		30.6.2023	fakturiranje 06/23 East	10.685,11	10.685,11	1.7.2023	18.7.2023	18	12,00%	63,23
6544	2.6.2023	12.6.2023	fakturiranje 06/23 East	118,31	118,31	13.6.2023	30.6.2023	18	10,50%	0,61
6544		30.6.2023	fakturiranje 06/23 East	118,31	118,31	1.7.2023	18.7.2023	18	12,00%	0,70
7171	20.6.2023	30.6.2023	energenti 05/23 East	550,03	550,03	1.7.2023	18.7.2023	18	12,00%	3,25
7615	4.7.2023	14.7.2023	fakturiranje 07/23 East	646,46	646,46	15.7.2023	18.7.2023	4	12,00%	0,85
7615	4.7.2023	14.7.2023	fakturiranje 07/23 East	3.461,06	3.461,06	15.7.2023	18.7.2023	4	12,00%	4,55
7615	4.7.2023	14.7.2023	fakturiranje 07/23 East	10.736,65	10.736,65	15.7.2023	18.7.2023	4	12,00%	14,12
7615	4.7.2023	14.7.2023	fakturiranje 07/23 East	118,89	118,89	15.7.2023	18.7.2023	4	12,00%	0,16
UKUPNO KTA €:										181,98

Zagreb, 14.08.2023.

MANTA d.o.o.

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 ZAGREB

OIB: 97587356297

Manta d.o.o.

10000 Zagreb, Jankomir 33
OIB: 44426143196
T: +385 1 549 4054
F: +385 1 549 4069
office@citycenterma.com
Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb
ŽR: 2484008-1104735267
RZBHHR2X
HR1224840081104735267

Objekt: 10/113 - CCO EAST

Datum računa: 13.07.2023

Datum i vrijeme izdavanja računa: 13.07.2023, 13:32.34

Valuta: 23.07.2023

Račun 07895-ZGE-01

Prema računima HEP OPSKRBA d.o.o. zaračunavamo Vam potrošnju električne energije:

P	Opis stavke	Udio u potrošnji	Neto iznos
1	Električna energija / A055 2023/06	0,0010%	204,22
2	El. energ za grij, hlad i vent / A055 2023/06	0,0019%	368,42

Ukupno EUR	PDV%	PDV	Sveukupno EUR
572,64	25	143,16	715,80

Napomena:

Kvadratura predmeta zakupa:

263,70 m2

Račun sastavio/-la: Jasenka Kucko

Način plaćanja: transakcijski račun

Navedeni iznos molimo uplatiti na naš račun otvoren kod Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb

Broj računa: 2484008-1104735267

IBAN: HR1224840081104735267 SWIFT: RZBHHR2X

Kod plaćanja navesti poziv na br. 01-07895-01

Kod zakašnjenja plaćanja zaračunavamo Vam ugovorenu zateznu kamatu.

Direktor
Rabia Shihab
Dubravko Ozimec

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 ZAGREB

OIB: 97587356297

Manta d.o.o.

10000 Zagreb, Jankomir 33
OIB: 44426143196
T: +385 1 549 4054
F: +385 1 549 4069
office@citycenterone.com

Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb
ŽR: 2484008-1104735267
RZBHHR2X
HR1224840081104735267

Datum računa: 24.07.2023
Datum i vrijeme izdavanja računa: 24.07.2023, 12:08.42
Valuta: 03.08.2023

Račun 08133-ZGE-01

Provedene mjere deratizacije i dezinfekcije.

P	Opis stavke	Količina JM	Cijena	Netto	PDV%	PDV	Iznos
1	Deratizacija/Dezinfekcija / A055 2023/07	1	15,82	15,82	25	3,96	19,78
				Ukupno EUR	PDV%	PDV	Sveukupno EUR
				15,82	25	3,96	19,78

Napomena:

Kvadratura predmeta zakupa: 263,70 m2

Račun sastavio/-la: Jasenka Kucko

Način plaćanja: transakcijski račun

Navedeni iznos molimo uplatiti na naš račun otvoren kod Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb

Broj računa: 2484008-1104735267

IBAN: HR1224840081104735267

SWIFT: RZBHHR2X

Kod plaćanja navesti poziv na br. 01-08133-01

Kod zakašnjenja plaćanja zaračunavamo Vam ugovorenu zateznu kamatu.

Direktor
Rabia Shihab
Dubravko Ozimec

Studio Modema TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 ZAGREB
OIB: 97587356297

Manta d.o.o.
10000 Zagreb, Jankomir 33
OIB: 44426143196
T: +385 1 549 4054
F: +385 1 549 4069
office@citycenterone.com

Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb
ŽR: 2484008-1104735267
RZBHHR2X
HR1224840081104735267

Objekt: 10/113 - CCO EAST

Datum računa: 14.08.2023

Datum i vrijeme izdavanja računa: 14.08.2023, 13:06.47

Valuta: 24.08.2023

Račun 08693-ZGE-01

P	Opis stavke	Količina JM	Cijena	Neto iznos	PDV%	PDV	Iznos
2	Zakupnina / A055 Domeo 2023/08	1	4.192,70	4.192,70	25	1.048,18	5.240,88
3	Doprinos za opće troškove / A055 Domeo 2023/08	1	1.339,77	1.339,77	25	334,94	1.674,71
4	Doprinos za marketing / A055 Domeo 2023/08	1	252,45	252,45	25	63,11	315,56
1	Zakupnina za mall površinu / A055 Domeo 2023/08	1	46,43	46,43	25	11,61	58,04

Ukupno EUR	PDV%	PDV	Sveukupno EUR
5.831,35	25	1.457,84	7.289,19

Napomena:

Kvadratura predmeta zakupa: 263,70 m2

Primijenjeni indeks HRCPI2015 Zakupnina za mall površinu(106):

100,9

Račun sastavio/-la: Jasenka Kucko

Način plaćanja: transakcijski račun

Navedeni iznos molimo uplatiti na naš račun otvoren kod Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb

Broj računa: 2484008-1104735267

IBAN: HR1224840081104735267

SWIFT: RZBHHR2X

Kod plaćanja navesti poziv na br. 01-08693-01

Kod zakašnjenja plaćanja zaračunavamo Vam ugovorenu zateznu kamatu.

Direktor
Dubravko Ozimec
Rabia Shihab

Manta d.o.o.
Jankomir 33
10000 Zagreb
OIB: 44426143196

IZVOD OTVORENIH STAVAKA

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 Zagreb
OIB:97587356297

Broj računa	Datum računa	Datum valute	Opis računa	Iznos računa	Otvoreni iznos
7895	13.7.2023	23.7.2023	energenti 06/23 East	-0,01	-0,01
7895	13.7.2023	23.7.2023	energenti 06/23 East	715,81	715,81
8133	24.7.2023	3.8.2023	dd mjere 07/23 East	19,78	19,78
8693	14.8.2023	24.8.2023	fakturiranje 08/23 East	315,56	315,56
8693	14.8.2023	24.8.2023	fakturiranje 08/23 East	1674,71	1674,71
8693	14.8.2023	24.8.2023	fakturiranje 08/23 East	5240,88	5240,88
8693	14.8.2023	24.8.2023	fakturiranje 08/23 East	58,04	58,04
UKUPNO:				8.024,77	8.024,77

Zagreb, 14.08.2023.

MANTA d.o.o.



Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 ZAGREB
OIB: 97587356297

Manta d.o.o.
10000 Zagreb, Jankomir 33
OIB: 44426143196
T: +385 1 549 4054
F: +385 1 549 4069
office@citycenterma.com
Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb
ŽR: 2484008-1500196063
RZBHR2X
HR6924840081500196063

Objekt: 10/111 - CCQ WEST

Datum računa: 18.07.2023

Datum i vrijeme izdavanja računa: 18.07.2023, 10:10:10

Valuta: 28.07.2023

Račun 07958-ZGE-01

Prema računima HEP OPSKRBA d.o.o. zaračunavamo Vam potrošnju električne energije:

P	Opis stavke	Udio u potrošnji	Neto iznos
1	Električna energija / E17 2023/06	0,0009%	163,90
2	El. energ za grij, hlad i vent / E17 2023/06	0,0022%	397,51

Ukupno EUR	PDV%	PDV	Sveukupno EUR
561,41	25	140,35	701,76

Napomena:

Kvadratura predmeta zakupa:

300,17 m²

Račun sastavio/-la: Jasenka Kucko

Način plaćanja: transakcijski račun

Navedeni iznos molimo uplatiti na naš račun otvoren kod Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb

Broj računa: 2484008-1500196063

IBAN: HR6924840081500196063 SWIFT: RZBHR2X

Kod plaćanja navesti poziv na br. 01-07958-01

Kod zakašnjenja plaćanja zaračunavamo Vam ugovorenu zateznu kamatu.

Direktor
Rabia Shihab
Dubravko Ozimec

Studio Modema TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 ZAGREB
OIB: 97587356297

Manta d.o.o.
10000 Zagreb, Jankomir 33
OIB: 44426143196
T: +385 1 549 4054
F: +385 1 549 4069
office@citycenterone.com

Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb
ŽR: 2484008-1500196063
RZBHHR2X
HR6924840081500196063

Objekt: 10/111 - CCO WEST

Datum računa: 14.08.2023

Datum i vrijeme izdavanja računa: 14.08.2023, 13:05:25

Valuta: 21.08.2023

Račun 08691-ZGE-01

P	Opis stavke	Količina JM	Cijena	Neto iznos	PDV%	PDV	Iznos
1	Zakupnina / E17 Top shop 2023/08	1	5.098,66	5.098,66	25	1.274,67	6.373,33
3	Doprinos upr. centrom / E17 Top shop 2023/08	1	60,16	60,16	25	15,04	75,20
4	Doprinos za opće troškove / E17 Top shop 2023/08	1	1.525,06	1.525,06	25	381,27	1.906,33
5	Doprinos za marketing / E17 Top shop 2023/08	1	278,10	278,10	25	69,53	347,63
2	Zakupnina za mall površinu / E17 Top shop 2023/08	1	66,43	66,43	25	16,61	83,04

Ukupno EUR	PDV%	PDV	Sveukupno EUR
7.028,41	25	1.757,10	8.785,51

Napomena:

Kvadratura predmeta zakupa: 300,17 m2
Primijenjeni indeks HRCPI2010 Zakupnina(100):

100,9

Račun sastavio/-la: Jasenka Kucko

Način plaćanja: transakcijski račun

Navedeni iznos molimo uplatiti na naš račun otvoren kod Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb

Broj računa: 2484008-1500196063

IBAN: HR6924840081500196063

SWIFT: RZBHHR2X

Kod plaćanja navesti poziv na br. 01-08691-01

Kod zakašnjenja plaćanja zaračunavamo Vam ugovorenu zateznu kamatu.

Direktor
Dubravko Ozimec
Rabia Shihab

Manta d.o.o.
Jankomir 33
10000 Zagreb
OIB: 44426143196

IZVOD OTVORENIH STAVAKA

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 Zagreb
OIB:97587356297

Broj računa	Datum računa	Datum valute	Opsj računa	Iznos računa	Otvoreni iznos
7958	18.7.2023	28.7.2023	energenti 06/23 West	-0,01	-0,01
7958	18.7.2023	28.7.2023	energenti 06/23 West	701,77	701,77
8691	14.8.2023	21.8.2023	fakturiranje 08/23 West	-0,02	-0,02
8691	14.8.2023	21.8.2023	fakturiranje 08/23 West	347,63	347,63
8691	14.8.2023	21.8.2023	fakturiranje 08/23 West	1.906,33	1.906,33
8691	14.8.2023	21.8.2023	fakturiranje 08/23 West	75,20	75,20
8691	14.8.2023	21.8.2023	fakturiranje 08/23 West	83,04	83,04
8691	14.8.2023	21.8.2023	fakturiranje 08/23 West	6.373,33	6.373,33
UKUPNO:				9.487,27	9.487,27

Zagreb, 14.08.2023.

MANTA d.o.o.



Studio Modema TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10040 ZAGREB
OIB: 97587356297

Manta d.o.o.
10000 Zagreb, Jankomir 33
OIB: 44426143196
T: +385 1 549 4054
F: +385 1 549 4069
office@citycenterone.com
Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb
ŽR: 2484008-1500196063
RZBHHR2X
HR6924840081500196063

Objekt: 10/111 - CCO WEST
Datum računa: 18.07.2023
Datum i vrijeme izdavanja računa: 18.07.2023, 10:10:16
Valuta: 28.07.2023

Račun 07974-ZGE-01

Prema računima HEP OPSKRBA d.o.o. zaračunavamo Vam potrošnju električne energije:

P	Opis stavke	Udio u potrošnji	Neto iznos
1	El. energ za grij, hlad i vent / L04 2023/06	0,0002%	40,53

Ukupno EUR	PDV%	PDV	Sveukupno EUR
40,53	25	10,13	50,66

Napomena:

Kvadratura predmeta zakupa: 30,60 m2
Račun sastavio/-la: Jasenka Kucko
Način plaćanja: transakcijski račun
Navedeni iznos molimo uplatiti na naš račun otvoren kod Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb
Broj računa: 2484008-1500196063
IBAN: HR6924840081500196063 SWIFT: RZBHHR2X
Kod plaćanja navesti poziv na br. 01-07974-01
Kod zakašnjenja plaćanja zaračunavamo Vam ugovorenu zateznu kamatu.

Direktor
Rabia Shihab
Dubravko Ozimec

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10040 ZAGREB

OIB: 97587356297

Manta d.o.o.

10000 Zagreb, Jankomir 33
OIB: 44426143196
T: +385 1 549 4054
F: +385 1 549 4069
office@citycenterone.com

Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb
ŽR: 2484008-1500196063
RZBHHR2X
HR6924840081500196063

Objekt: 10/111 - CCQ WEST

Datum računa: 14.08.2023

Datum i vrijeme izdavanja računa: 14.08.2023, 13:05:25

Valuta: 21.08.2023

Račun 08692-ZGE-01

P	Opis stavke	Količina JM	Cijena	Neto iznos	PDV%	PDV	Iznos
1	Zakupnina / L04 Skladište 2023/08	1	188,98	188,98	25	47,25	236,23
2	Doprinos za opće troškove / L04 Skladište 2023/08	1	155,47	155,47	25	38,87	194,34

Ukupno EUR	PDV%	PDV	Sveukupno EUR
344,45	25	86,11	430,56

Napomena:

Kvadratura predmeta zakupa: 30,60 m2
Primijenjeni indeks HRCPI2010 Zakupnina(105):

100,9

Račun sastavio/-la: Jasenka Kucko

Način plaćanja: transakcijski račun

Navedeni iznos molimo uplatiti na naš račun otvoren kod Raiffeisen Bank Austria d.d. Zagreb

Broj računa: 2484008-1500196063

IBAN: HR6924840081500196063

SWIFT: RZBHHR2X

Kod plaćanja navesti poziv na br. 01-08692-01

Kod zakašnjenja plaćanja zaračunavamo Vam ugovorenu zateznu kamatu.

Direktor
Dubravko Ozimec
Rabia Shihab

Manta d.o.o.
Jankomir 33
10000 Zagreb
OIB: 44426143196

IZVOD OTVORENIH STAVAKA

Studio Moderna TV Prodaja d.o.o.
Slavonska avenija 6
10000 Zagreb
OIB:97587356297

Broj računa	Datum računa	Datum valute	Opis računa	Iznos računa	Otvoreni iznos
7974	18.7.2023	28.7.2023	energenti 06/23 West	50,66	50,66
8692	14.8.2023	21.8.2023	fakturiranje 08/23 West	-0,01	-0,01
8692	14.8.2023	21.8.2023	fakturiranje 08/23 West	194,34	194,34
8692	14.8.2023	21.8.2023	fakturiranje 08/23 West	236,23	236,23
UKUPNO:				481,22	481,22

Zagreb, 14.08.2023.

MANTA d.o.o.

