(8) SUPERNOVA BUZIN

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB 1
04 -02- 2022
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA:
UR. BROJ:

FINANCIJSKA AGENCIJA
OIB: 85821130368
Ulica grada Vukovara 70, 10000 Zagreb
(adresa nadležne jedinice)

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa St-3730/2021

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:
Ime i prezime / tvrtka ili naziv
Supernova Buzin d.o.o.
OIB 55253108844
Adresa / sjedište
Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 62

PODACI O DUŽNIKU:
Ime i prezime / tvrtka ili naziv
Black&Gold Fashion d.o.o.
OIB 08683389511
Adresa / sjedište
Zagreb, Jaruščica 9

PODACI O TRAŽBINI:
Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)
Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 18.12.2019., solemniziran 2. siječnja 2020. od strane javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba, Miramarska 24, pod brojem OV-38/2020 i ovršan 10.02.2021.; 1. Dodatni sporazum uz Ugovor o zakupu od 1. srpnja 2020.; Sporazum od 4. prosinca 2020.; Sporazum od 18. ožujka 2021.; Sporazum od 9. srpnja 2021.

Iznos dospjele tražbine 182.806,98 (kn) Suma 202.789,87 kn
Glavnica 179.315,64 (kn) ✓
Kamate 3.491,34 (kn) ✓
Iznos tražbine koja dospijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka 19.982,89 (kn) ✓
Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)
Otvorene stavke na dan 10.01.2022. i Obračun zateznih kamata na dan 10.01.2022.

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom **DA** / NE za iznos 202.584,04 (199.298,53 – glavnica, 3.285,51 - kamata) (kn)

Naziv ovršne isprave Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 18.12.2019., solemniziran 2. siječnja 2020. od strane javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba, Miramarska 24, pod brojem OV-38/2020 i ovršan 10.02.2021.; Rješenje o ovrsi od 28.10.2021., Općinski sud u Novom Zagrebu, posl.br. Ovr-1163/2021

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, 02.02.2022.

Potpis vjerovnika

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
VUKINA & PARTNERI d.o.o.
Zagreb, Prilaz Gjure Deželića 30
Odvjetnica SANJA VUKINA

PUNOMOĆ

Mi, Supernova Buzin d.o.o., OIB: 55253108844

sa sjedištem u Zagrebu, Avenija Većeslava Holjevca 62

ovime ovlašćujemo

odvjetnicu Sanju Vukina, odvjetnika Frana Vukinu, odvjetnicu Sonju Borić Jurić, odvjetnicu Doru Turalija, odvjetnika Mislava Vukinu kao i sve druge odvjetnike i odvjetničke vježbenike zaposlene u

Odvjetničkom društvu
VUKINA & PARTNERI d.o.o.

sa sjedištem na adresi Prilaz Gjure Deželića 30, 10000 Zagreb,

da nas svaki od gore navedenih osoba zastupa samostalno i pojedinačno radi prijave tražbine i zastupanja u predstečajnom postupku koji se vodi u odnosu na Black&Gold Fashion d.o.o., OIB: 08683389511, Zagreb, Jaruščica 9 pod posl.br. St-3730/2021 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu.

Ovlašćujemo svakog od gore navedenih osoba da nas u vezi s gore navedenim postupkom zastupa samostalno i pojedinačno pred sudom i izvan suda, javnim bilježnicima i tijelima državne uprave i ostalim tijelima na području Republike Hrvatske te da zbog zaštite i ostvarenja naših na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebljava sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da u naše ime sklapa sudske i izvansudske nagodbe, podnosi tužbe, izjavljuje redovne i izvanredne pravne lijekove, podnosi prijedloge za određivanje privremene mjere, podnosi prigovore, prijedloge, podneske ili druga pismena, priznaje tužbeni zahtjev, odriče se ili odustaje od pravnog lijeka te prima novac i novčane vrijednosti i o tome izdaje potvrde.

Izdano 26. siječnja 2022.

U Zagrebu

SUPERNOVA BUZIN d.o.o.
Avenija Većeslava Holjevca 62
Zagreb
OIB: 55253108844
M.P.

Potpis:

Ime i prezime / svojstvo: Petra Maria Michelatsch, direktor

SUPERNOVA

Supernova Zagreb Buzin

FACT SHEET
01.07.2020

PROJECT	
Project location address	Avenija Većeslava Holjevca 6Z
Opening date	

RETAILER	
Company	BLACK & GOLD Fashion d.o.o.
Brandname	Tally Weijl
Registration Number	8683389511
Company address	Zagreb, Jarunska 9
Managing Director	Dario Vašenić

Date:	
Signature Lessee	MV 18.12.2019 ZV 01.07.2020

ECONOMIC CONDITIONS		
Store size / location	92,58m²	shopping park
Basic rent	€ 14,00/m²	from opening from public opening
Turnover rent	7,00 %	net p.a. from public opening
Duration (years)	5	
Operating costs	€ 2,80/m²	from handover
Center management	€ 0,70/m²	from handover
Advertising	€ 1,00/m²	from handover
Fit-out level	roh bau	
Value assurance	ECP 0%/100%	
Competition clause	-	
Handover	01/2020	
Suspending condition		
Pre-right of termination		
Bank Gurantee/ Deposit	4 gross monthly rents	

COMMENTS

01/07/20

I. DODATNI SPORAZUM UZ UGOVOR O ZAKUPU

od 18.12.2019. godine.
(„Dodatni sporazum" ili „Sporazum")

koji sklapaju

Tvrtka, sjedište
(kako je upisano u sudskom registru):
Supernova Buzin d.o.o.
Avenija Većeslava Holjevca 62
10010 Zagreb
MBS: 080537235
OIB: 55253108844
koju zastupaju direktori:
koju zastupa direktor: Dr. Paul Merdzo odnosno opunomoćenik Markus Pinggera

kao „**Zakupodavac**" s jedne strane

i

Tvrtka, sjedište
(kako je upisano u sudskom registru)
Black&Gold Fashion d.o.o.
Jaruščica 9
HR-10000 Zagreb
MBS: 081280742
OIB: 08683389511
koju zastupa direktor:
Damir Važanić

kao „**Zakupnik**" s druge strane

(zajedno nazvani „**Ugovorne strane**")

kako slijedi:

Članak 1

Ugovorne strane zaključili su ugovor o zakupu 18.12.2019. godine („**Ugovor o zakupu**").

Ugovorne strane sporazumno ugovaraju sljedeće izmjene Ugovora o zakupu:

Članak 2

Članak 7., prvi stavak, I. dio Ugovora se mijenja te glasi:

„Osnovna zakupnina i Zakupnina od prometa plaćaju se od dana otvorenja Predmeta

I. ZUSATZVEREINBARUNG ZUM MIETVERTRAG

vom 18.12.2019
(„**Zusatzvereinbarung**" oder „**Vereinbarung**")

abgeschlossen zwischen

Firma, Sitz
(laut Gerichtsregister):
Supernova Buzin d.o.o.
Avenija Većeslava Holjevca 62
10010 Zagreb
Firmennummer: 080537235
MwSt.-Identifikationsnummer: 55253108844
vertreten durch den Geschäftsführer: Dr. Paul Merdzo bzw. den Bevollmächtigten Markus Pinggera

als „**Vermieter**" einerseits

und

Firma, Sitz
(laut Gerichtsregister):
Black&Gold Fashion d.o.o.
Jaruščica 9
HR-10000 Zagreb
Firmennummer: 081280742
MwSt.-Identifikationsnummer: 08683389511
vertreten durch den Geschäftsführer:
Damir Važanić

als „**Mieter**" andererseits

(gemeinsam „**Vertragsparteien**" genannt)

wie folgt:

Artikel 1

Die Vertragsparteien haben am 18.12.2019 einen Mietvertrag abgeschlossen („**Mietvertrag**").

Einvernehmlich wird zwischen den Vertragsparteien folgende Änderung des Mietvertrages getroffen:

Artikel 2

Artikel 7., erster Absatz, Teil I des Vertrages wird folgt ersetzt:

„Die Grundmiete und Umsatzmiete werden ab dem Tag der Eröffnung des

zakupa za javnost. (§ 7 II. dio)"

Članak 3

Sve ostale odredbe iz Ugovora o zakupu koje nisu u suprotnosti s ovim Sporazumom ostaju nepromijenjene na snazi.

Ovaj Dodatak stupa na snagu nakon potpisivanja o strane obiju stranaka.

Ovaj sporazumje sastavljen u 4 (slovima: četiri) primjerka, od kojih svaka Ugovorna strana dobiva po 2 (slovima: dva) primjerak. U slučaju razlika između hrvatske i njemačke verzije ovog sporazuma mjerodavna hrvatska verzija.

Mietgegenstandes für die Öffentlichkeit zu bezahlen (§ 7 Teil II.)"

Artikel 3

Alle anderen Bestimmungen des Mietvertrages, welche nicht im Widerspruch zu dieser Vereinbarung stehen, bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Die vorliegende Vereinbarung tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft.

Diese Vereinbarung wird in 4 (in Worten: vier) Ausfertigungen errichtet, wobei jede der Vertragsparteien jeweils 2 (in Worten: zwei) Ausfertigung erhält. Bei Diskrepanzen zwischen der kroatischen und der deutschen Version der vorliegenden Vereinbarung, soll die kroatische Fassung maßgeblich sein.

Zagreb, Datum: 01.07.2020

BLACK&GOLD Fashion d.o.o. Zagreb, Jaruščica 9

Zakupnik / Mieter
Pečat i potpis / Firmenstempel und Unterschrift

Zakupodavac / Vermieter
Pečat i potpis / Firmenstempel und Unterschrift

SUPERNOVA BUZIN d.o.o.
Avenija Većeslava Holjevca 62
Zagreb
OIB: 55253108844

PUNOMOĆ

Supernova Buzin d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Avenija Većeslava Holjevca 62, 10010 Zagreb, upisano u sudski registar koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa MBS: 080537235, OIB 55253108844, zastupano po direktoru **dr. Paul Merdzo**, OIB: 16821634414, A- 8010 Graz, Angelo-Eustacchio-Gasse 9, roden 11.01.1980. godine, broj putovnica: P 3104123,

opunomoćuje gospodina **Markusa Pinggera,** rođenog 20.01.1968, Magdalenensiedlung 3a, 7000 Eisenstadt, Austrija, broj putovnice: P 4601681,

da u njegovo ime i za njegov račun, bez ikakve naknadne suglasnosti i odobrenja sastavi, potpiše i sklopi u bilo kojem potrebnom obliku te podnese javnom bilježniku na ovjeru ili potvrdu

- Ugovore o zakupu temeljem kojih Supernova Buzin d.o.o. kao zakupodavac daje u zakup prostore koji se nalaze u trgovačkom centru „Supernova Zagreb-Buzin"
- Dodatke ugovorima o zakupu koje je Supernova Buzin d.o.o. kao zakupodavac sklopilo za prostore koji se nalaze u trgovačkom centru „Supernova Zagreb-Buzin" kojima se mijenja ili dopunjuje bilo koja odredba navedenih ugovora o zakupu
- kao i da poduzme sve radnje i da potrebne izjave u svezi sa ispunjavanjem prava i obveza iz navedenih ugovora o Zakupu odnosno njihovih dodataka.

Ova punomoć daje se na neodređeno vrijeme do opoziva.

VOLLMACHT

Supernova Buzin d.o.o. aus Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 62, HR-10010 Zagreb eingetragen in das vom Handelsgericht in Zagreb geführte Gerichtsregister unter der Firmennummer: 080537235, OIB 55253108844, vertreten durch Geschäftsführer **Dr. Paul Merdzo**, OIB: 16821634414, aus Graz, Angelo-Eustacchio-Gasse 9, A-8010 Graz, geboren am 11.01.1980, Passnummer: P 3104123,

bevollmächtig Herrn **Markus Pinggera**, geboren am 20.01.1968, Magdalenensiedlung 3a, 7000 Eisenstadt, Österreich, Passnummer: P 4601681,

dass er im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, ohne nachträgliche Zustimmung und Genehmigung, in der erforderlichen Form

- Mietverträge, auf deren Grundlage Supernova Buzin d.o.o. als Vermieter Flächen im Einkaufszentrum „Supernova Zagreb-Buzin" vermietet
- Ergänzungen zu den von der Supernova Buzin d.o.o. als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge für die im Einkaufszentrum "Supernova Zagreb-Buzin" befindlichen Flächen, welche irgendeine Bestimmung der vorgenannten Mietverträge ändert oder ergänzt

verfasst, unterzeichnet und abschließt sowie einem Notar zwecks Beglaubigung oder Beurkundung vorlegt

- sowie alle Maßnahmen ergreift und notwendige Erklärungen abgibt, welche im Zusammenhang mit der Erfüllung von Rechten und Pflichten aus den vorgenannten Mietverträgen oder Zusatzvereinbarungen stehen.

Diese Vollmacht wird auf unbestimmte Zeit erteilt.

U / In Zagrebu dana / dm 10.07.2018

SUPERNOVA BUZIN d.o.o.
Avenija Većeslava Holjevca 62
Zagreb
OIB: 55253108844

Supernova Buzin d.o.o.

Ja, javni bilježnik **Vesna Pučar**, Zagreb, Miramarska 24,
potvrđujem da je stranka:

PAUL MERDZO, OIB 16821634414, GRAZ, ANGELO-EUSTACCHIO-GASSE 9, kao direktor **Supernova Buzin d.o.o., MBS 080537235, OIB 55253108844, Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 62**, priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. U2786602 Mag. Graz, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Potpis dan na zapisnik pohrane potpisa OU-381/11.

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

Broj: OV-12277/2018
Zagreb, 20.07.2018.

REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik
Vesna Pučar

1. **Supernova Buzin d.o.o.** Avenija Većeslava Holjevca 62 HR-10010 Zagreb Tax number: 55253108844 2. **Supernova Karlovac d.o.o.** Avenija Većeslava Holjevca 62 HR-10010 Zagreb Tax number: 44734581304 (hereinafter referred to as **„Lessor "**)	1. **Supernova Buzin d.o.o.** Avenija Većeslava Holjevca 62 HR-10010 Zagreb OIB: 55253108844 2. **Supernova Karlovac d.o.o.** Avenija Većeslava Holjevca 62 HR-10010 Zagreb OIB: 44734581304 (u nastavku nazvana i **„Zakupodavac"**)
and	**i**
1. **Black&Gold Fashion d.o.o.** Jaruščica 9 HR – 10000 Zagreb Tax number: 08683389511 (hereinafter referred to as **„Lessee "**)	1. **Black&Gold Fashion d.o.o.** Jaruščica 9 HR – 10000 Zagreb OIB: 08683389511 u nastavku nazvana i **„Zakupnik "**)
conclude as Contracting Parties the following **AGREEMENT**	sklapaju kao Ugovorne strane sljedeći **SPORAZUM**
Introductory provisions The Lessee has concluded agreements for the lease of business premises with the Lessor. Due to the ongoing COVID-19 pandemic, the Contracting parties have reached the following Agreement, which is intended to ensure that both parties manage this special situation in the best possible way.	**Uvodne odredbe** Zakupnik je s Zakupodavcem u važećem zakupnom odnosu. Zbog COVID-19 pandemije koja je u tijeku, Ugovorne strane sklapaju sljedeći Sporazum, koji treba osigurati da Ugovorne strane što bolje prebrode ovu posebnu situaciju.
Article 1 **Subject matter** The Lessee is granted a reduction of the currently valid monthly basic rent in the amount of 30 % (in words: thirty percent) for each business premises as of 01.09.2020 up to and including 31.12.2020 for Supernova Buzin and Supernova Karlovac. The Lessor shall issue a corresponding credit note/invoice each month. The payment of the remaining basic rent in the amount of 70 % (in words: seventy percent) is deferred and is payable for: - September no later than 31.12.2020 - October and November 2020 no later than 31.01.2021 - December 2020 no later than 28.02.2021.	**Članak 1.** **Predmet ugovora** Zakupniku se od 01.09.2020. godine do uključujući 31.12.2020. godine za Supernovu Buzin i Supernovu Karlovac odobrava smanjenje trenutno važeće mjesečne osnovne zakupnine za svaki poslovni prostor u visini od 30 % (slovima: trideset posto). Zakupodavac će svaki mjesec izdati odgovarajuće odobrenje/račun. Plaćanje preostalog iznosa osnovne zakupnine u visini od 70 % (slovima: sedamdeset posto) odgađa se te dolazi na naplatu za: - rujan najkasnije do 31.12.2020. godine - listopad i studeni najkasnije do 31.01.2021. godine - prosinac najkasnije do 28.02.2021. godine.

The lessor shall issue a corresponding credit note/invoice each month. This does not affect the obligation to pay the service charges, and it must still be met in full. The Lessee is obliged to pay the service charges for: - September and October no later than 01.12.2020 - November and December no later than 31.12.2020. If the Lessee is in arrears with the payment of at least one base rent or part thereof and/or service charges despite a written reminder, the Lessor is entitled to no longer grant the agreed rent reduction and to demand back the rent reduction already granted	Zakupodavac će svaki mjesec izdati odgovarajuće odobrenje/račun. Ovime se ne dira u obvezu plaćanja režijskih troškova, te se ona i dalje mora ispunjavati u cijelosti. Zakupnik je obvezan platiti režijske troškove za: - rujan i listopad najkasnije do 01.12.2020. godine - studeni i prosinac najkasnije do 31.12.2020. godine. Ako je Zakupnik u zaostatku s plaćanjem najmanje jedne zakupnine ili njezina dijela i/ili režijskih troškova unatoč pismenoj opomeni, Zakupodavac ima pravo više ne odobriti dogovoreno smanjenje zakupnine i tražiti povrat već odobrenog smanjenja zakupnine.
Article 2 **Other provisions** All other provisions of the respective lease agreement which are not in contradiction to this Agreement remain unaffected and continue to apply. There are no side agreements to this Agreement. This Agreement is concluded in English and Croatian. In the event of discrepancies, the Croatian version shall prevail. This Agreement is made in 4 (in words: four) counterparts, two counterparts for each party.	**Članak 2.** **Ostale odredbe** Sve ostale odredbe pojedinog ugovora o zakupu, koje nisu u suprotnosti s ovim Sporazumom, ostaju i dalje nepromijenjene na snazi. Sporedni dogovori uz ovaj Sporazum ne postoje. Ovaj Sporazum sastavljen je na engleskom i hrvatskom jeziku. U slučaju odstupanja prevladava hrvatska verzija. Ovaj Sporazum sastavlja se u 4 (slovima: četiri) primjerka, od kojih svaka od ugovornih strana dobiva po 2 (slovima: dva) primjerka.
Supernova Buzin d.o.o. SUPERNOVA BUZIN d.o.o. Avenija Većeslava Holjevca 62 Zagreb OIB: 55253108844 Markus Pinggera **Supernova Karlovac d.o.o.** SUPERNOVA KARLOVAC d.o.o. Avenija Većeslava Holjevca 62 Zagreb OIB: 44794581304 Markus Pinggera	**Black&Gold Fashion d.o.o.** BLACK&GOLD Fashion d.o.o. Zagreb, Jaruščica 9 Damir Važanić Zagreb, Datum: 04.12.2020.

1. **Supernova Buzin d.o.o.** Avenija Većeslava Holjevca 62 HR-10010 Zagreb Tax number: 55253108844 2. **Supernova Karlovac d.o.o.** Avenija Većeslava Holjevca 62 HR-10010 Zagreb Tax number: 44734581304 (hereinafter referred to individually as "**Lessor**" and jointly "**Lessors**")	1. **Supernova Buzin d.o.o.** Avenija Većeslava Holjevca 62 HR-10010 Zagreb OIB: 55253108844 2. **Supernova Karlovac d.o.o.** Avenija Većeslava Holjevca 62 HR-10010 Zagreb OIB: 44734581304 (u nastavku nazvani pojedinačno „**Zakupodavac**" i skupa „**Zakupodavci**")
and	in
1. **Black&Gold Fashion d.o.o.** Jaruščica 9 HR – 10000 Zagreb Tax number: 08683389511 (hereinafter referred to as " **Lessee**")	1. **Black&Gold Fashion d.o.o.** Jaruščica 9 HR – 10000 Zagreb OIB: 08683389511 (u nastavku nazvana i „**Zakupnik**")
conclude as Contracting Parties the following **AGREEMENT**	Sklapaju kao Ugovorne strane sljedeći **SPORAZUM**
Article 1 **Introductory provisions** The Supernova companies are specialized in the development and management of shopping centres in Croatia. The Lessee has concluded agreements for the lease of business premises with the Lessors. The Contracting Parties signed the first Covid-19 agreement on 04.12.2020. Due to the ongoing COVID-19 pandemic, the Contracting parties have reached the following Agreement, which is intended to ensure that both parties manage this special situation in the best possible way.	**Članak 1.** **Uvodne odredbe** Društva Supernova specijalizirala su se za razvoj trgovačkih centara u Hrvatskoj te za upravljanje tim centrima. Zakupnik je u važećem zakupnom odnosu s Zakupodavcima. Ugovorne strane su potpisale prvi Covid-19 sporazum 04.12.2020. godine. Zbog COVID-19 pandemije koja je u tijeku, Ugovorne strane sklapaju sljedeći Sporazum, koji treba osigurati da Ugovorne strane što bolje prebrode ovu posebnu situaciju.
Article 2 **Subject matter** The Lessee is granted a reduction of the currently valid monthly basic rent in the amount of 30 % (in words: thirty percent) for the business premises located in Supernova	**Članak 2.** **Predmet ugovora** Zakupniku se odobrava smanjenje trenutno važeće mjesečne osnovne zakupnine u visini od 30 % (slovima: trideset posto) za poslovni prostor u Supernovi Buzin i Supernovi

Buzin and Supernova Karlovac from 01.01.2021 until including 30.04.2021. The Lessor shall issue a corresponding credit note/invoice for the defined month. This does not affect the obligation to pay the service charges, and it must still be met in full. If the Lessee is in arrears with the payment of at least one base rent or part thereof and/or service charges despite a written reminder, the Lessor is entitled to no longer grant the agreed rent reduction and to demand back the rent reduction already granted. Furthermore, the Contracting parties additionally agree that the Lessors will be entitled terminate the Lease Agreement, at any time subject to a notice period of 3 (in words: three) months. Such termination of the Agreement will be valid only in writing, and shall be delivered by registered mail to the last notified address to the Lessor.	Karlovac od 01.01.2021. godine do uključujući 30.04.2021. godine. Zakupodavac će svaki mjesec izdati odgovarajuće odobrenje/račun. Ovime se ne dira u obvezu plaćanja režijskih troškova, te se ona i dalje mora ispunjavati u cijelosti. Ako je Zakupnik u zaostatku s plaćanjem najmanje jedne zakupnine ili njezina dijela i/ili režijskih troškova unatoč pismenoj opomeni, Zakupodavac ima pravo više ne odobriti dogovoreno smanjenje zakupnine i tražiti povrat već odobrenog smanjenja zakupnine. Nadalje, Ugovorne strane dodatno ugovaraju da će Zakupodavci imati pravo otkazati Ugovor, u svako doba uz poštivanje otkaznog roka od 3 (slovima: tri) mjeseca. Ovakav raskid Ugovora bit će pravovaljan samo u pisanom obliku, a šalje se preporučenim pismom na posljednju adresu o kojoj je obaviješten Zakupodavac.
Article 3 **Other provisions** If a court decision and/or a legal regulation is issued, on the basis of which the Lessee was exempted from the payment of rent during the Pandemic, the Lessee thereby waives all claims for repayment against the Lessor. If it turns out that the Lessor would have been entitled to demand full rent during the pandemic, the Lessor waives any and all such claims. All other provisions of the respective lease agreement which are not in contradiction to this Agreement remain unaffected and continue to apply. There are no side agreements to this Agreement. This Agreement is concluded in English and Croatian. In the event of discrepancies, the Croatian version shall prevail. This Agreement is made in 3 (in words: three)	**Članak 3.** **Ostale odredbe** Ako bude donesena pravomoćna sudska odluka i/ili zakonska regulativa, na temelju koje bi Zakupnik za vrijeme trajanja pandemije bio oslobođen plaćanja zakupnine, Zakupnik se tada prema dotičnom Zakupodavcu odriče zahtjeva za povratom uplaćene zakupnine. Ako se bude ispostavilo da je dotični Zakupodavac za vrijeme trajanja pandemije imao pravo potraživati punu zakupninu, dotični zakupodavac se odriče takvog prava. Sve ostale odredbe pojedinog ugovora o zakupu, koje nisu u suprotnosti s ovim Sporazumom, ostaju i dalje nepromijenjene na snazi. Sporedni dogovori uz ovaj Sporazum ne postoje. Ovaj Sporazum sastavljen je na engleskom i hrvatskom jeziku. U slučaju odstupanja prevladava hrvatska verzija. Ovaj Sporazum sastavlja se u 3 (slovima: tri)

counterparts, one counterparts for each party.	primjerka, od kojih svaka od ugovornih strana dobiva po 1 (slovima: jedan) primjerak.
Supernova Buzin d.o.o. SUPERNOVA BUZIN d.o.o. Avenija Većeslava Holjevca 62 Zagreb OIB: 55253108844 Markus Pinggera **Supernova Karlovac d.o.o.** SUPERNOVA KARLOVAC d.o.o. Avenija Većeslava Holjevca 62 Zagreb OIB: 44734581304 Markus Pinggera	**Black&Gold Fashion d.o.o.** BLACK&GOLD Fashion d.o.o. Zagreb, Jaruščica 9 Damir Važanić Zagreb, Datum: 18.05.2021.

Supernova Buzin
Avenija Većeslava Holjevca 62
10000 Zagreb
Račun(i): HR7423600001500209768
OIB: 55253108844

Otvorene stavke u periodu
od do 10.01.2022

Konto: 120001 - Potraživanja od kupaca
Šifra: 001466
Tel/Fax:

Komitent:
OIB: **08683389511**

Black&Gold Fashion d.o.o.
Jaruščica 9
10000 Zagreb

Datum knjiženja	Nalog/ stavka	Klasa	Lok. dok.	Vezni dokument	Opis knjiženja	Datum dokumenta	Valuta dokumenta	Z	Otvoreno dugovno	Otvoreno potražno	Saldo
1.01.2022	1/103	IFAN	273	273	Izl.rn. 273-1-2 (12.423,77)	1.03.2021	10.03.2021		1.338,15	0,00	**1.338,15**
1.01.2022	1/104	IFAN	273	273	Izl.rn. 273-1-2	1.03.2021	10.03.2021		1.895,82	0,00	**3.233,97**
1.01.2022	1/105	IFAN	273	273	Izl.rn. 273-1-2	1.03.2021	10.03.2021		2.484,66	0,00	**5.718,63**
1.01.2022	1/106	IFAN	273	273	Izl.rn. 273-1-2	1.03.2021	10.03.2021		621,16	0,00	**6.339,79**
1.01.2022	1/107	IFAN	273	273	Izl.rn. 273-1-2	1.03.2021	10.03.2021		887,34	0,00	**7.227,13**
1.01.2022	1/108	IFAN	378	378	Izl.rn. 378-1-2	1.04.2021	12.04.2021		623,32	0,00	**7.850,45**
1.01.2022	1/109	IFAN	378	378	Izl.rn. 378-1-2	1.04.2021	12.04.2021		1.902,41	0,00	**9.752,86**
1.01.2022	1/110	IFAN	378	378	Izl.rn. 378-1-2	1.04.2021	12.04.2021		890,42	0,00	**10.643,28**
1.01.2022	1/111	IFAN	378	378	Izl.rn. 378-1-2	1.04.2021	12.04.2021		12.466,96	0,00	**23.110,24**
1.01.2022	1/112	IFAN	378	378	Izl.rn. 378-1-2	1.04.2021	12.04.2021		2.493,30	0,00	**25.603,54**
1.01.2022	1/113	IFAN	458	458	Izl.rn. 458-1-2	9.04.2021	19.04.2021		3.981,36	0,00	**29.584,90**
1.01.2022	1/114	IFAN	513	513	Izl.rn. 513-1-2	3.05.2021	12.05.2021		0,02	0,00	**29.584,92**
1.01.2022	1/115	IFAN	513	513	Izl.rn. 513-1-2	3.05.2021	12.05.2021		622,75	0,00	**30.207,67**
1.01.2022	1/116	IFAN	513	513	Izl.rn. 513-1-2	3.05.2021	12.05.2021		1.896,32	0,00	**32.103,99**
1.01.2022	1/117	IFAN	513	513	Izl.rn. 513-1-2	3.05.2021	12.05.2021		889,56	0,00	**32.993,55**
1.01.2022	1/118	IFAN	513	513	Izl.rn. 513-1-2	3.05.2021	12.05.2021		2.490,91	0,00	**35.484,46**
1.01.2022	1/119	IFAN	513	513	Izl.rn. 513-1-2	3.05.2021	12.05.2021		12.455,06	0,00	**47.939,52**
1.01.2022	1/120	IFAN	603	603	Izl.rn. 603-1-2	1.06.2021	10.06.2021		892,29	0,00	**48.831,81**
1.01.2022	1/121	IFAN	603	603	Izl.rn. 603-1-2	1.06.2021	10.06.2021		2.739,75	0,00	**51.571,56**
1.01.2022	1/122	IFAN	603	603	Izl.rn. 603-1-2	1.06.2021	10.06.2021		1.886,04	0,00	**53.457,60**
1.01.2022	1/123	IFAN	603	603	Izl.rn. 603-1-2	1.06.2021	10.06.2021		12.492,82	0,00	**65.950,42**
1.01.2022	1/124	IFAN	603	603	Izl.rn. 603-1-2	1.06.2021	10.06.2021		624,65	0,00	**66.575,07**
1.01.2022	1/125	IFAN	690	690	Izl.rn. 690-1-2	1.07.2021	12.07.2021		625,59	0,00	**67.200,66**
1.01.2022	1/126	IFAN	690	690	Izl.rn. 690-1-2	1.07.2021	12.07.2021		1.878,09	0,00	**69.078,75**
1.01.2022	1/127	IFAN	690	690	Izl.rn. 690-1-2	1.07.2021	12.07.2021		893,59	0,00	**69.972,34**
1.01.2022	1/128	IFAN	690	690	Izl.rn. 690-1-2	1.07.2021	12.07.2021		12.511,60	0,00	**82.483,94**
1.01.2022	1/129	IFAN	690	690	Izl.rn. 690-1-2	1.07.2021	12.07.2021		2.767,16	0,00	**85.251,10**
1.01.2022	1/130	IFAN	790	790	Izl.rn. 790-1-2	2.08.2021	11.08.2021		1.878,44	0,00	**87.129,54**
1.01.2022	1/131	IFAN	790	790	Izl.rn. 790-1-2	2.08.2021	11.08.2021		896,20	0,00	**88.025,74**
1.01.2022	1/132	IFAN	790	790	Izl.rn. 790-1-2	2.08.2021	11.08.2021		627,40	0,00	**88.653,14**
1.01.2022	1/133	IFAN	790	790	Izl.rn. 790-1-2	2.08.2021	11.08.2021		2.775,29	0,00	**91.428,43**
1.01.2022	1/134	IFAN	790	790	Izl.rn. 790-1-2	2.08.2021	11.08.2021		12.548,50	0,00	**103.976,93**
1.01.2022	1/135	IFAN	919	919	Izl.rn. 919-1-2	1.09.2021	10.09.2021		629,08	0,00	**104.606,01**
1.01.2022	1/136	IFAN	919	919	Izl.rn. 919-1-2	1.09.2021	10.09.2021		12.581,25	0,00	**117.187,26**
1.01.2022	1/137	IFAN	919	919	Izl.rn. 919-1-2	1.09.2021	10.09.2021		898,57	0,00	**118.085,83**
1.01.2022	1/138	IFAN	919	919	Izl.rn. 919-1-2	1.09.2021	10.09.2021		1.878,69	0,00	**119.964,52**
1.01.2022	1/139	IFAN	919	919	Izl.rn. 919-1-2	1.09.2021	10.09.2021		2.782,51	0,00	**122.747,03**
1.01.2022	1/140	IFAN	1015	1015	Izl.rn. 1015-1-2	1.10.2021	11.10.2021		627,80	0,00	**123.374,83**
1.01.2022	1/141	IFAN	1015	1015	Izl.rn. 1015-1-2	1.10.2021	11.10.2021		0,01	0,00	**123.374,84**
1.01.2022	1/142	IFAN	1015	1015	Izl.rn. 1015-1-2	1.10.2021	11.10.2021		2.777,10	0,00	**126.151,94**
1.01.2022	1/143	IFAN	1015	1015	Izl.rn. 1015-1-2	1.10.2021	11.10.2021		1.874,33	0,00	**128.026,27**
1.01.2022	1/144	IFAN	1015	1015	Izl.rn. 1015-1-2	1.10.2021	11.10.2021		12.556,69	0,00	**140.582,96**
1.01.2022	1/145	IFAN	1015	1015	Izl.rn. 1015-1-2	1.10.2021	11.10.2021		896,86	0,00	**141.479,82**
1.01.2022	1/146	IFAN	1114	1114	Izl.rn. 1114-1-2 (904,49)	2.11.2021	11.11.2021		904,47	0,00	**142.384,29**
1.01.2022	1/147	IFAN	1114	1114	Izl.rn. 1114-1-2	2.11.2021	11.11.2021		633,10	0,00	**143.017,39**
1.01.2022	1/148	IFAN	1114	1114	Izl.rn. 1114-1-2	2.11.2021	11.11.2021		12.662,76	0,00	**155.680,15**
1.01.2022	1/149	IFAN	1114	1114	Izl.rn. 1114-1-2	2.11.2021	11.11.2021		2.800,58	0,00	**158.480,73**
1.01.2022	1/150	IFAN	1114	1114	Izl.rn. 1114-1-2	2.11.2021	11.11.2021		1.883,95	0,00	**160.364,68**
1.01.2022	1/151	IFAN	1211	1211	Izl.rn. 1211-1-2	1.12.2021	10.12.2021		903,71	0,00	**161.268,39**
1.01.2022	1/152	IFAN	1211	1211	Izl.rn. 1211-1-2 (1.882,34)	1.12.2021	10.12.2021		1.882,33	0,00	**163.150,72**
1.01.2022	1/153	IFAN	1211	1211	Izl.rn. 1211-1-2	1.12.2021	10.12.2021		632,56	0,00	**163.783,28**
1.01.2022	1/154	IFAN	1211	1211	Izl.rn. 1211-1-2	1.12.2021	10.12.2021		12.651,91	0,00	**176.435,19**
1.01.2022	1/155	IFAN	1211	1211	Izl.rn. 1211-1-2	1.12.2021	10.12.2021		2.798,19	0,00	**179.233,38**
1.01.2022	1/156	IFAN	1290	1290	Izl.rn. 1290-1-2	21.12.2021	30.12.2021		3,10	0,00	**179.236,48**
1.01.2022	1/157	IFAN	1290	1290	Izl.rn. 1290-1-2	21.12.2021	30.12.2021		61,27	0,00	**179.297,75**
1.01.2022	1/158	IFAN	1290	1290	Izl.rn. 1290-1-2	21.12.2021	30.12.2021		0,01	0,00	**179.297,76**
1.01.2022	1/159	IFAN	1290	1290	Izl.rn. 1290-1-2	21.12.2021	30.12.2021		4,33	0,00	**179.302,09**
1.01.2022	1/160	IFAN	1290	1290	Izl.rn. 1290-1-2	21.12.2021	30.12.2021		13,55	0,00	**179.315,64**
3.01.2022	8/1	IFAN	21	21	Izl.rn. 21-1-2	3.01.2022	12.01.2022		19.982,89	0,00	**199.298,53**
Ukupno:									**199.298,53**	**0,00**	**199.298,53**

Molimo vas da navedeno stanje potvrdite u cijelosti ili djelomično, s tim da navedete koje su po vašem mišljenju sporne stavke.

Molimo da nam ovjereni primjerak vratite u roku od 8 dana.

Za **Supernova Buzin d.o.o.**

(potpis ovlaštene osobe)

Za **Black&Gold Fashion d.o.o.**

(potpis ovlaštene osobe)

Supernova Buzin
Avenija Većeslava Holjevca 62
10000 Zagreb
Račun(i) HR7423600001500209768
OIB 55253108844

Otvorene stavke u periodu
od do 10.01.2022

Konto: 120001 - Potraživanja od kupaca
Šifra: 001466
Tel/Fax:

Komitent:
OIB: **08683389511**

Black&Gold Fashion d.o.o.
Jaruščica 9
10000 Zagreb

Datum knjiženja	Nalog/ stavka	Kasa	Opis knjiženja	Datum dokumenta	Valuta dokumenta	Otvoreno dugovno	Početni datum	Završni datum	Broj dana	Stopa	Kamata
1.1.2022	1/103	IFAN	Izl.m. 273-1-2	1.3.2021	10.3.2021	7.227,13	11.3.2021	10.1.2022	305	4,469%	269,89
1.1.2022	1/108	IFAN	Izl.m. 378-1-2	1.4.2021	12.4.2021	18.376,41	13.4.2021	10.1.2022	272	4,469%	611,99
1.1.2022	1/113	IFAN	Izl.m. 458-1-2	9.4.2021	19.4.2021	3.981,36	20.4.2021	10.1.2022	265	4,469%	129,18
1.1.2022	1/114	IFAN	Izl.m. 513-1-2	3.5.2021	12.5.2021	18.354,62	13.5.2021	10.1.2022	242	4,469%	543,85
1.1.2022	1/120	IFAN	Izl.m. 503-1-2	1.6.2021	10.6.2021	18.535,55	11.6.2021	10.1.2022	213	4,469%	486,00
1.1.2022	1/125	IFAN	Izl.m. 690-1-2	1.7.2021	12.7.2021	18.676,03	13.7.2021	10.1.2022	181	4,469%	413,89
1.1.2022	1/130	IFAN	Izl.m. 790-1-2	2.8.2021	11.8.2021	18.725,83	12.8.2021	10.1.2022	151	4,469%	346,21
1.1.2022	1/135	IFAN	Izl.m. 919-1-2	1.9.2021	10.9.2021	18.770,10	11.9.2021	10.1.2022	121	4,469%	278,08
1.1.2022	1/140	IFAN	Izl.m. 1015-1-2	1.10.2021	11.10.2021	18.732,79	12.10.2021	10.1.2022	90	4,469%	206,43
1.1.2022	1/146	IFAN	Izl.m. 1114-1-2	2.11.2021	11.11.2021	18.984,86	12.11.2021	10.1.2022	59	4,469%	136,42
1.1.2022	1/151	IFAN	Izl.m. 1211-1-2	1.12.2021	10.12.2021	18868,7	11.12.2021	10.1.2022	30	4,469%	69,31
1.1.2022	1/156	IFAN	Izl.m. 1290-1-2	21.12.2021	30.12.2021	82,26	31.12.2021	10.1.2022	10	4,469%	0,10
Ukupno:						**179.315,64**					**3.491,34**

glavnica	179.315,64
kamate	3.491,34
	182.806,98

Poslovni broj:15 Ovr-1163/2021-4

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Novi Zagreb – Istok, Turinina 3

R J E Š E N J E O O V R S I

Općinski sud u Novom Zagrebu, po sucu toga suda Petru Matiću kao sucu pojedincu, na prijedlog više sudske savjetnice Sandre Reškov, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja SUPERNOVA BUZIN d.o.o. (OIB: 55253108844) Zagreb, Av. V. Holjevca 62, zastupanog po punomoćnici Sanji Vukina, odvjetnici u Zagrebu, protiv ovršenika BLACK & GOLD FASHION d.o.o. (OIB: 88144054195) Zagreb, Jaruščica 9, radi ovrhe na novčanim sredstvima ovršenika, bez održavanja ročišta, dana 28. listopada 2021. godine,

r i j e š i o j e

1. Sud određuje predloženu ovrhu na novčanim sredstvima ovršenika, sukladno prijedlogu za ovrhu od dana 22. listopada 2021. godine.
2. Nalaže se ovršeniku naknaditi ovrhovoditelju troškove ovršnog postupka u iznosu od 6.889,80 kuna.

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
U Zagrebu, dana 28. listopada 2021. godine

SUDAC:
Petar Matić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU :

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 8 (osam) dana od dana primitka rješenja. Žalba se podnosi ovom sudu u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu. (čl. 11. st. 1. i 3. OZ-a).

Žalba ovršenika protiv rješenja o ovrsi ne odgađa provedbu ovrhe (čl. 50. st. 7. OZ-a).

DNA:
1. Pun. ovrhovoditelja uz prijedlog + pristojba 1.764,80 kn
2. Ovršeniku uz prijedlog
3. FINA uz prijedlog **+ fco I 6**
4. Kal. 30 dana

Dokument je elektronički potpisan:
PETAR MATIĆ

Vrijeme potpisivanja:
15-11-2021
14:32:15

2.5.4.97=#130448523537323937313031343833
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
L=ZAGREB
S=MATIĆ
G=PETAR
CN=PETAR MATIĆ

Broj zapisa: **eb301-5609f**

Kontrolni broj: **039d9-2098a-26e38**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=PETAR MATIĆ, L=ZAGREB, O=OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

ODVJETNIČKO DRUŠTVO VUKINA & PARTNERI d.o.o.
Prilaz Gjure Deželića 30, 10000 Zagreb, Hrvatska
Tel. + (3851) 4874 970, Fax + (3851) 6474 980
E-mail / web: info@vukina.hr / www.vukina.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Turinina 3
10010 Zagreb

Zagreb, 22. listopada 2021.

Ovrhovoditelj: **Supernova Buzin d.o.o.**, OIB: 55253108844, Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 62 zastupano po direktoru Paulu Merdzu Austrija, Graz, Angelo-Eustacchio-Gasse 9, OIB: 16821634414, a temeljem punomoći zastupano po odvjetnici Sanji Vukina, Zagreb, Nova Ves 9, OIB: 36413430943, iz Odvjetničkog društva Vukina & Partneri d.o.o., OIB: 95868917219, Zagreb, Prilaz Gjure Deželića 30

Ovršenik: **Black&Gold Fashion d.o.o.**, OIB: 08683389511, Zagreb, Jaruščica 9, zastupano po direktoru Damiru Važaniću, OIB: 88144054195, Zagreb, Jaruščica 9

PRIJEDLOG ZA OVRHU NA NOVČANIM SREDSTVIMA OVRŠENIKA

e-komunikacijom
Priloga 7
Punomoć
Dokaz o uplati sudske pristojbe na prijedlog
Dokaz o uplati predujma Fini

VPS 141.479,82 kn

I. Ovrhovoditelj i ovršenik su 18. prosinca 2019. sklopili Ugovor o zakupu poslovnog prostora (dalje u tekstu: „Ugovor"). Ugovorom je ovrhovoditelj kao zakupodavac, dao u zakup ovršeniku kao zakupniku, poslovni prostor s oznakom „Shop" u ukupnoj izmjeri od oko 92,58 m2 (slovima: devedesetdva zarez pedesetosam kvadratnih metara) u prizemlju Shopping parka „Supernova Buzin".

Ugovor je 2. siječnja 2020. solemniziran kod javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba, Miramarska 24, pod brojem OV-38/2020.

Prilog 1 *Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 18. prosinca 2019. s potvrdom (solemnizacijom)*

II. Ovršenik nije redovito izvršavao svoje obveze sukladno Ugovoru odnosno nije podmirio dospjele obveze koje je bio dužan podmiriti na temelju Ugovora. Sukladno članku 25. stavku 6. i II. dijela Ugovora, ovrhovoditelj je ovlašten jednostrano utvrditi točan iznos dospjelih tražbina kao i vrijeme njihova dospijeća na temelju podataka iz svojih poslovnih knjiga.

Slijedom navedenog, ukupno dospjelo potraživanje ovrhovoditelja prema ovršeniku na dan 20. listopada 2021. iznosi ukupno 141.479,82 kuna.

Prilog 2. Otvorene stavke ovrhovoditelja na dan 20. listopada 2021.

Ovrhovoditelj ujedno navodi kako isti sukladno čl. 7. st. 2. II. dijela Ugovora obračunava zatezne kamate na pojedinačne iznose dugovanja ovršenika i to po stopi koja se određuje u visini od 5% iznad šestomjesečne kamatne stope po EURIBOR-u. Zatezne kamate tekuće na pojedine iznose dugovanja na dan 20. listopada 2021. iznose ukupno 1.866,73 kn.

Prilog 3. Otvorene stavke ovrhovoditelja na dan 20. listopada 2021.

III. Sukladno članku 25. stavku 3. II. dijela Ugovora, ovršenik je izrazio svoju suglasnost da ovrhovoditelj može na temelju Ugovora s potvrdom njegove ovršnosti pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini radi naplate nepodmirenih dospjelih potraživanja prema ovrhovoditelju, u slučaju da jamčevina iz čl. 9. I. dijela Ugovora nije dovoljna za pokriće tražbina ovrhovoditelja. S obzirom kako sredstva položene jamčevine nisu bila dovoljna za pokriće tražbina ovrhovoditelja, niti je ovršenik podmirio svoja dospjela potraživanja po osnovi Ugovora a što proizlazi iz otvorenih stavki ovrhovoditelja, to je ovrhovoditelj bio primoran zatražiti i ishoditi potvrdu ovršnosti na Ugovor.

IV. Isto tako, člankom 25. stavkom 4. II. dijela Ugovora, ovršenik je ovrhovoditelju dao svoje izričito dopuštenje za prisilnom zapljenom svih ovršenikovih računa kod banaka i drugih pravnih osoba koje obavljaju poslove platnog prometa, kako bi se naknadile sve ovršenikove novčane obveze iz Ugovora te dozvolio da se takav iznos dugovanja neposredno plati ovrhovoditelju s predmetnih ovršenikovih računa.

V. Ugovor je solemniziran dana 2. siječnja 2020. od strane javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba, Miramarska 24 pod brojem OV-38/2020, a čime je isti dobio pravnu snagu ovršnog javnobilježničkog akta.

Sukladno zahtjevu ovrhovoditelja, na Ugovoru je 15. listopada 2021. javni bilježnik Vesna Pučar iz Zagreba, Miramarska 24 otisnula potvrdu ovršnosti iz koje je vidljivo kako je Ugovor postao ovršan 10. veljače 2021.

VI. Ovrhovoditelj ovdje na znanje Naslovnom sudu, dostavlja i dodatke Ugovoru kojima se uređuje vrijeme trajanja zakupa i zakupnina te drugi troškovi i obveze zakupnika po Ugovoru.

Prilog 4. 1. Dodatni sporazum uz Ugovor o zakupu od 1. srpnja 2020.
Prilog 5. Sporazum od 4. prosinca 2020.
Prilog 6. Sporazum od 18. ožujka 2021.
Prilog 7. Sporazum od 9. srpnja 2021.

VII. S obzirom da ovršenik nije dobrovoljno ispunio svoje dospjele obveze na temelju Ugovora, ovrhovoditelj predlaže da sud sukladno svemu navedenom donese sljedeće

RJEŠENJE O OVRSI

na temelju ovršne isprave Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog 18. prosinca 2019. i solemniziranog 2. siječnja 2020. kod javnog bilježnika Vesne Pučar, Zagreb, Miramarska 24 pod posl.br. OV-38/2020, na koju je javni bilježnik Vesna Pučar otisnula potvrdu ovršnosti čime je ista postala ovršna 10. veljače 2021., a radi naplate iznosa od 141.479,82 kuna sa zateznim kamatama koje se određuju po stopi u visini od 5% iznad šestomjesečne kamatne stope po EURIBOR-u, tekućim na iznos duga od dana dospijeća svakog pojedinog iznosa pa do namirenja ovrhovoditelja, na pojedinačne iznose kako slijedi:

- na iznos od 7.227,13 kuna od 11. ožujka 2021. pa do isplate,
- na iznos od 18.376,41 kuna od 13. travnja 2021. pa do isplate,
- na iznos od 3.981,36 kuna od 20. travnja 2021. pa do isplate,
- na iznos od 18.354,62 kuna od 13. svibnja 2021. pa do isplate,
- na iznos od 18.635,55 kuna od 11. lipnja 2021. pa do isplate,
- na iznos od 18.676,03 kuna od 13. srpnja 2021. pa do isplate,
- na iznos od 18.725,83 kuna od 12. kolovoza 2021. pa do isplate,
- na iznos od 18.770,10 kuna od 11. rujna 2021. pa do isplate,
- na iznos od 18.732,79 kuna od 12. listopada 2021. pa do isplate

kao i radi naplate troškova ovog ovršnog postupka, sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja rješenja o ovrsi uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, pa do namirenja ovrhovoditelja

određuje se ovrha

pljenidbom novčanih sredstava ovršenika po svim računima i/ili oročenim sredstvima ovršenika kod svih banaka kod kojih ovršenik ima račune i/ili oročena sredstva, te prijenosom radi naplate zaplijenjenih novčanih sredstava s računa ovršenika i/ili oročenih novčanih sredstava ovršenika kod navedenih banaka, na način da će Financijska agencija izdati nalog bankama u skladu s odredbama Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima (dalje: ZPONS) te Pravilnika o načinu i postupku provedbe ovrhe na novčanim sredstvima (dalje: PNPPONS) da izvrše taj nalog do visine iznosa novčane tražbine ovrhovoditelja, u korist ovrhovoditeljevog računa br.: **HR7523600001500209750 otvoren kod ZAGREBAČKA BANKA d.d.s pozivom na broj 382020.**

I. U skladu s odredbom članka 6. ZPONS-a, odmah po primitku ovog rješenja kao osnove za plaćanje sukladno članku 3. toč 1. ZPONS-a, Financijska agencija dužna je upisati predmetno rješenje u Očevidnik redoslijeda osnova za plaćanje prema trenutku primitka i dati nalog bankama za izvršenje ovog rješenja kako je gore navedeno, sve u skladu s odredbama ZPONS-a, PNPPONS-a te drugih propisa.

II. Ovo rješenje ima učinak rješenja o ovrsi kojim je određena zapljena novčane tražbine i prijenos radi prisilne naplate, sukladno članku 204. stavku 1. Ovršnog zakona.

III. Upozoravaju se ovršenikovi dužnici da odgovaraju za štetu koja bi bila nanesena ovrhovoditelju time što se isti ne bi očitovali ili bi se neistinito ili nepotpuno očitovali u pogledu obveza koje za njih proizlaze iz ovog rješenja i važećih propisa, a sve sukladno članku 213. Ovršnog zakona.

Troškovnik:	
Sastav prijedloga za ovrhu:	2.500,00 kn
PDV (25%):	625,00 kn
Sudska pristojba na prijedlog	882,40 kn
Sudska pristojba na rješenje	882,40 kn
Predujam Financijskoj agenciji za provedbu osnove za plaćanje	2.000,00 kn
UKUPNO:	**6.889,80 kn**

Ovrhovoditelj
Supernova Buzin d.o.o., p.p.

Sanja Vukina
Digitalno potpisao: Sanja Vukina
Datum: 2021.10.22 14:50:15 +02'00'

SUPERNOVA

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

(„**Ugovor o zakupu**" ili „**Ugovor**")

sklopljen između

Tvrtka, sjedište
(kako je upisano u sudskom registru):
Supernova Buzin d.o.o.
Avenija Većeslava Holjevca 62
HR-10010 Zagreb
MBS:080537235
OIB:55253108844
koju zastupa direktor: Dr. Paul Merdzo odnosno opunomoćenik Markus Pinggera

kao Zakupodavac („**Zakupodavac**") s jedne strane

i

tvrtka, sjedište
(kako je upisano u sudskom registru):
Black&Gold Fashion d.o.o.
Jaruščica 9
HR-10000 Zagreb
MBS: 081280742
OIB: 08683389511
koju zastupa direktor:
Damir Važanić

kao Zakupnik („**Zakupnik**") s druge strane

(zajedno nazvani „**Ugovorne strane**")

kako slijedi:

UVODNE ODREDBE

Zakupodavac je zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine iz zk. ul. 13917, označene kao zemljišnoknjižna čestica br. 2050, katastarska općina Zaprudski otok, Općinski sud Novi Zagreb, na kojoj je izgrađen shopping park zajedno s pripadajućim parkirnim mjestima. (§ 1 (1) I. dio)

Oblik predmetne nekretnine vidljiv je iz priloženog Katastarskog plana (Prilog A).

Ovaj Ugovor sačinjen je u formi javnobilježničke isprave te se utvrđuje da Zakupnik ima obvezu ovaj Ugovor podnijeti na solemnizaciju kod javnog bilježnika u roku od

MIETVERTRAG ÜBER GEWERBEFLÄCHEN

(„**Mietvertrag**" oder „**Vertrag**")

abgeschlossen zwischen

Firma, Sitz
(laut Gerichtsregister):
Supernova Buzin d.o.o.
Avenija Većeslava Holjevca 62
HR-10010 Zagreb
Firmennummer: 080537235
MwSt.-Identifikationsnummer: 55253108844
vertreten durch den Geschäftsführer: Dr. Paul Merdzo bzw. den Bevollmächtigten Markus Pinggera

als Vermieter („**Vermieter**") einerseits

und

Firma, Sitz
(laut Gerichtsregister):
Black&Gold Fashion d.o.o.
Jaruščica 9
HR-10000 Zagreb
Firmennummer: 081280742
MwSt.-Identifikationsnummer: 08683389511
vertreten durch den Geschäftsführer:
Damir Važanić

als Mieter („**Mieter**") andererseits

(gemeinsam „**Vertragsparteien**" genannt)

wie folgt:

PRÄAMBEL

Der Vermieter ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 13917, Grundstücksparzelle 2050, Katastergemeinde Zaprudski otok, Gemeindegericht Novi Zagreb, auf welcher ein Shopping Park samt dazugehörigen Parkplätzen errichtet ist (§ 1 (1) Teil I).

Der Zuschnitt der gegenständlichen Liegenschaft kann dem beiliegenden Katasterplan entnommen werden (Anlage ./A).

Der vorliegende Vertrag wird in Form einer notariellen Urkunde geschlossen. Es wird festgehalten, dass der Mieter verpflichtet ist, diesen Vertrag innerhalb von 30 (dreißig)

30 (slovima: trideset) dana od dana potpisa ovog Ugovora. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ukoliko Zakupnik ne izvrši solemnizaciju Ugovora o zakupu u utvrđenom roku, Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor.

Zakupnik se prethodno temeljito upoznao s troškovima koji pripadaju predmetu zakupa.-

Ugovor o zakupu podijeljen je u tri dijela:

I. dio: Uvjeti Ugovora
II. dio: Opće Odredbe Ugovora
III. dio: Izmjene Općih Odredbi Ugovora

U slučaju proturječja između pojedinih dijelova Ugovora mjerodavan će biti I. dio Ugovora. U slučaju proturječna između II. dijela i III. dijela, mjerodavan će biti III. dio Ugovora.

Sljedeći prilozi sastavni su dio ovog Ugovora:

1. Prilog A: Katastarski plan (./A)
2. Prilog B: Položajni nacrt (./B)
3. Prilog C: Izvadak iz sudskog registra Zakupnika (./C)
4. Prilog D: Opis gradnje i opreme (./D)
5. Prilog E: Zapisnik o primopredaji (sastavlja se prilikom primopredaje predmeta zakupa) (./E)
6. Prilog F: Kućni red (./F)
7. Prilog G: Formular kontakt osoba za upravljanje projektom(./G)

Ako nije drugačije navedeno, Ugovor o zakupu ima prednost u odnosu na priloge Ugovora.

Tagen nach dessen Unterzeichnung einem Notar zwecks Beurkundung vorzulegen. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, dass der Vermieter - sollte der Mieter den Mietvertrag nicht rechtzeitig beurkunden - berechtigt ist, den Vertrag zu kündigen.

Der Mieter hat sich über die auf den Mietgegenstand entfallenden Kosten vorangehend genau informiert.

Der Mietvertrag unterteilt sich in drei Teile:

Teil I: Vertragskonditionen
Teil II: Allgemeine Vertragsbestimmungen
Teil III: Änderungen zu den Allgemeinen Vertragsbestimmungen

Bei Widersprüchen zwischen den einzelnen Vertragsteilen, ist Teil I des Vertrages maßgeblich. Bei Widersprüchen zwischen Teil II und Teil III, hat Teil III des Vertrages Vorrang.

Folgende Anlagen gelten als integrierender Bestandteil dieses Vertrages:

1. Anlage A: Katasterplan (./A)
2. Anlage B: Lageplan (./B)
3. Anlage C: Firmenbuchauszug des Mieters (./C)
4. Anlage D: Bau- und Ausstattungsbeschreibung (./D)
5. Anlage E: Übergabeprotokoll (wird bei Übergabe des Mietgegenstandes erstellt) (./E)
6. Anlage F: Hausordnung (./F)
7. Anlage G: Formular Ansprechpartner Projektsteuerung (./G)

Soweit nichts anderes angegeben ist, hat der Mietvertrag Vorrang gegenüber den Vertragsanlagen.

I. DIO
UVJETI UGOVORA

1. PREDMET ZAKUPA

(1) Zakupodavac na nekretnini navedenoj u uvodnim odredbama upravlja shopping parkom „Supernova Buzin" (u nastavku "**Shopping park**"). Položaj građevine vidljiv je iz položajnog nacrta (Prilog ./B).

(2) Predmet zakupa (u nastavku „**Predmet zakupa**") poslovni je prostor s oznakom "Shop" u ukupnoj izmjeri od oko 92,58 m² (slovima: devedesetdva zarez pedesetosam četvornih metara) u prizemlju Shopping parka (§ 1 II. dio).

(3) Prilikom primopredaje Predmeta zakupa utvrdit će se stvarna veličina površine. Ta će se stvarna površina koristiti za izračun ugovorene osnovne zakupnine, režijskih i sporednih troškova te drugih troškova. (§ 9 (3) II. dio)

2. FAKTOR POVRŠINE

Faktor površine za izračun osnovne zakupnine, režijskih i sporednih troškova te drugih troškova iznosi 1,00 (slovima: jedan). (§ 4 (1) II. dio)

3. SVRHA ZAKUPA

(1) Zakupnik zakupljuje Predmet zakupa isključivo s namjenom rada trgovine tekstilom pod nazivom "Tally Weijl" s asortimanom robe koji je uobičajen za takvu poslovnicu u vrijeme potpisivanja Ugovora (§ 11 (3) II. dio).

(2) Zakupnik je obvezan koristiti najmanje 80 % (slovima: osamdeset posto) površine predmeta zakupa kao prodajnu površinu.

(3) Prenamjena (na primjer pretvoriti prodajnu površinu u dostavne stanice ili distribucijske centre za isporuke) nije dopuštena.

4. TRAJANJE ZAKUPA

(1) Zakupni odnos započinje predajom Predmeta zakupa Zakupniku, koja će se vjerojatno održati u siječnju 2020. godine. (§ 2 (1) II. dio). Zakupodavac će pismeno obavijestiti Zakupnika o točnom datumu

TEIL I
VERTRAGSKONDITIONEN

1. MIETGEGENSTAND

(1) Der Vermieter betreibt das Shopping Park „Supernova Buzin" im Weiteren „**Shopping Park**") auf der in der Präambel genannten Liegenschaft. Die Situierung des Gebäudes ist auf dem Lageplan ersichtlich (Anlage ./B).

(2) Der Mietgegenstand (im Weiteren „**Mietgegenstand**") ist das Geschäftslokal mit der Bezeichnung „Shop" im Gesamtausmaß von ca. 92,58 m² (in Worten: zweiundneunzig Komma achtundfünfzig Quadratmeter) im Erdgeschoss des Shopping Parks (§ 1 Teil II).

(3) Bei Übergabe des Mietgegenstandes wird das tatsächliche Flächenausmaß festgestellt und wird das tatsächliche Flächenausmaß für die Berechnung der vereinbarten Grundmiete, der Betriebs- und Nebenkosten sowie sonstiger Kosten herangezogen (§ 9 (3) Teil II).

2. FLÄCHENFAKTOR

Der Flächenfaktor für die Berechnung der Grundmiete, der Betriebs- und Nebenkosten sowie sonstiger Kosten beträgt 1,00 (in Worten: eins). (§ 4 (1) Teil II)

3. MIETZWECK

(1) Der Mieter mietet den Mietgegenstand ausschließlich zum Betrieb eines Textilgeschäftes unter der Bezeichnung „Tally Weijl" samt dem branchenüblichen Sortiment einer solchen Filiale zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung (§ 11 (3) Teil II).

(2) Der Mieter ist verpflichtet, zumindest 80 % (in Worten: achtzig Prozent) der Fläche des Mietgegenstandes als Verkaufsfläche zu nutzen.

(3) Eine Umnutzung (wie etwa die Überführung der Verkaufsfläche in Abholstationen oder Verteilzentren für Lieferungen) ist unzulässig.

4. MIETDAUER

(1) Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter, welche voraussichtlich im Januar 2020 erfolgen wird (§ 2 (1) Teil II). Der Vermieter wird dem Mieter den genauen Tag der Übergabe spätestens 2

primopredaje najkasnije 2 (slovima: dva) tjedna unaprijed (§ 9 II. dio).

(2) Zakupni odnos se sklapa na određeni rok od 5 (slovima: pet) godina. (§ 2 (2) II. dio).

5. ZAKUPNINA

Zakupnina iznosi 7 % (slovima: sedam posto) ostvarenog neto prometa u predmetu zakupa u kalendarskoj godini (u nastavku „**Zakupnina od prometa**") uvećano za pripadajući zakonski porez na dodanu vrijednost, odnosno najmanje mjesečnu osnovnu zakupninu (u nastavku „**Osnovna zakupnina**") u visini od € 14,00 / m² (slovima: četrnaest Eura po četvornom metru) Predmeta zakupa uvećano za pripadajući zakonski porez na dodanu vrijednost (§ 3, 4 II. dio).

6. REŽIJSKI I SPOREDNI TROŠKOVI

(1) Režijski i sporedni troškovi Shopping parka se propisuju u minimalnom doprinosu u visini od € 2,80 / m² (slovima: dva zarez osamdeset Eura po četvornom metru) Predmeta zakupa mjesečno, uvećano za pripadajući zakonski porez na dodanu vrijednost (§ 5 (2) II. dio).

(2) Zakupnik povrh toga mora plaćati doprinos za zajedničko upravljanje centrom u visini od € 0,70 / m² (slovima: nula zarez sedamdeset Eura po četvornom metru) Predmeta zakupa mjesečno, uvećano za pripadajući zakonski porez na dodanu vrijednost, kao i doprinos za troškove reklame u visini od € 1,00 / m² (slovima: jedan Euro po četvornom metru) Predmeta zakupa mjesečno, uvećano za pripadajući zakonski porez na dodanu vrijednost.

7. POČETAK PLAĆANJA

(1) Osnovna zakupnina plaća se od dana otvorenja Predmeta zakupa za javnost, a najkasnije 8 (slovima: osam) tjedana nakon izvršene primopredaje Predmeta zakupa (§ 7 II. dio).

(2) Režijski i sporedni troškovi zajedno s doprinosom za zajedničko upravljanje centrom i doprinosom za reklamu plaćaju se od dana primopredaje Predmeta zakupa (§ 7 II. dio).

(in Worten: zwei) Wochen im Voraus schriftlich mitteilen (§ 9 Teil II).

(2) Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 5 (in Worten: fünf) Jahren befristet abgeschlossen. (§ 2 (2) Teil II).

5. MIETE

Die Miete beträgt 7 % (in Worten: sieben Prozent) des erwirtschafteten Nettoumsatzes im Mietgegenstand pro Kalenderjahr (im weiteren „**Umsatzmiete**") zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer, mindestens jedoch eine monatliche Grundmiete (im Weiteren „**Grundmiete**") in Höhe von € 14,00 / m² (in Worten: Euro vierzehn pro Quadratmeter) des Mietgegenstandes zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer (§ 3, 4 Teil II).

6. BETRIEBS-UND NEBENKOSTEN

(1) Die Betriebs- und Nebenkosten des Shopping Parks werden mit einem Mindestbetrag in Höhe von € 2,80 / m² (in Worten: zwei Komma achtzig Euro pro Quadratmeter) des Mietgegenstandes pro Monat zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer vorgeschrieben (§ 5 (2) Teil II).

(2) Der Mieter leistet darüber hinaus einen Beitrag für das Centermanagement in der Höhe von € 0,70 / m² (in Worten: Euro null Komma siebzig pro Quadratmeter) des Mietgegenstandes pro Monat zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer sowie einen Werbekostenbeitrag in der Höhe von € 1,00 / m² (in Worten: Euro eins pro Quadratmeter) des Mietgegenstandes pro Monat zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

7. ZAHLUNGSBEGINN

(1) Die Grundmiete ist ab dem Tag der Eröffnung des Mietgegenstandes für die Öffentlichkeit, spätestens jedoch 8 (in Worten acht) Wochen nach erfolgter Übergabe des Mietgegenstandes, zu bezahlen (§ 7 Teil II).

(2) Die Betriebs- und Nebenkosten samt den Beiträgen für das Centermanagement und die Werbung sind ab dem Tag der Übergabe des Mietgegenstandes zu bezahlen (§ 7 Teil II).

8. INDEKSACIJA

(1) Osnovna zakupnina, minimalni doprinos za režijske i sporedne troškove, doprinos za zajedničko upravljanje centrom i doprinos za troškove reklame usklađivati će se na temelju HICP-a (*Harmonized Index of Consumer Prices*) za područje Europke Unije kao što objavljuje EUROSTAT, pri čemu se kao polazna osnovica za prvo podešavanje smatra broj indeksa objavljen u mjesecu sklapanja Ugovora (2015=100). Novi broj indeksa predstavlja novu polaznu osnovicu za izračun daljnjih valorizacija.

(2) Ako gore navedeni indeks poraste u odnosu na stanje mjeseca u kojem je sklopljen Ugovor, odnosno u odnosu na stanje od zadnjeg usklađivanja, onda će se i Osnovna zakupnina, minimalni doprinos za režijske i sporedne troškove, doprinos za zajedničko upravljanje centrom kao i doprinos za troškove reklame automatski promijeniti za 100 % (slovima: sto posto) od dotične nastale promjene indeksa, a da za to nije potreban poseban poziv. Na ovaj način izračunata Osnovna zakupnina, minimalni doprinos za režijske i sporedne troškove, doprinos za zajedničko upravljanje centrom kao i doprinos za troškove reklame bit će osnova za sljedeće usklađivanje (§ 6 II. dio).-

9. JAMČEVINA

Zakupnik je najkasnije 4 (slovima: četiri) tjedna nakon potpisivanja ovog Ugovora, obvezan Zakupodavcu platiti jamčevinu (kauciju) u visini od 3 (slovima: tri) bruto zakupnine (Osnovna zakupnina, minimalni doprinos za režijske i sporedne troškove, doprinosi za zajedničko upravljanje centrom i reklamu, uvećano za pripodajući zakonski porez na dodanu vrijednost). Zakupnik je obvezan održati valjanost jamčevine tijekom cijelog trajanja zakupa (§ 13 II. dio).

8. INDEXIERUNG

(1) Die Grundmiete, der Mindestbetrag für die Betriebs- und Nebenkosten, der Beitrag für das Centermanagement sowie der Werbekostenbeitrag werden anhand des von EUROSTAT veröffentlichten HVPI (*Harmonisierter Verbraucherpreisindex*) für die Europäische Union wertgesichert, wobei die im Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl als Basis für die erste Anpassung gilt (2015=100). Die neue Indexzahl stellt die Basis für die Berechnung weiterer Wertanpassungen dar.

(2) Sollte der obengenannte Index gegenüber dem Stand des Monates des Vertragsabschlusses bzw. gegenüber dem Stand der letzten Wertanpassung gestiegen sein, so ändern sich automatisch die Grundmiete, der Mindestbetrag für die Betriebs- und Nebenkosten, der Beitrag für das Centermanagement sowie der Werbekostenbeitrag um 100 % (in Worten: einhundert Prozent) der jeweils eingetretenen Preisindexveränderung, ohne dass es einer besonderen Erklärung bedarf. Die so errechnete Grundmiete, der Mindestbetrag für die Betriebs- und Nebenkosten, der Beitrag für das Centermanagement sowie der Werbekostenbeitrag stellen die Basis für die nächste Wertanpassung dar (§ 6 Teil II).

9. SICHERHEITSLEISTUNG

Der Mieter ist verpflichtet, spätestens 4 (i Worten: vier) Wochen nach Vertragsunterzeichnung eine Sicherheitsleistung (Kaution) in Höhe der 3-fachen (in Worten: dreifachen) Bruttomiete (Grundmiete, Mindestbetrag für die Betriebs- und Nebenkosten, Beiträge für das Centermanagement und die Werbung zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer) dem Vermieter zu bezahlen. Der Mieter ist verpflichtet, die Gültigkeit der Sicherheitsleistung über die gesamte Mietdauer aufrecht zu erhalten (§ 13 Teil II).

Datum: 18.11.2019

SUPERNOVA BUZIN d.o.o.
Avenija Većeslava Holjevca 62
10010 Zagreb

Zakupodavac / Vermieter
Pečat i potpis / Firmenstempel und Unterschrift

BLACK&GOLD Fashion d.o.o.
Zagreb, Jarunska 9

Zakupnik/ Mieter
Pečat i potpis / Firmenstempel und Unterschrift

II. DIO
OPĆE ODREDBE UGOVORA

§ 1 PREDMET ZAKUPA

(1) Zakupodavac daje radi uporabe i uz naplatu Zakupniku u zakup poslovni prostor s oznakom navedenoj u točki 1 (2) I. dijela Ugovora (u nastavku „**Predmet zakupa**").

(2) Predmet zakupa je označen na priloženom položajnom nacrtu crvenom bojom (Prilog ./B) i opisan u priloženom opisu gradnje i opreme (Prilog ./D).

(3) Zakupodavac ima pravo za vrijeme faze projektiranja i gradnje vršiti eventualno potrebne i/ili svrsishodne preinake na Predmetu zakupa, koje se ne smatraju kao promjena bitnih parametara prostora odnosno lokacijskih uvjeta za nekretninu. Ove se preinake mogu odnositi kako na tlocrt, tako i na veličinu Predmeta zakupa.

(4) U pogledu građevinskih radova, koje je dužan izvršiti Zakupodavac, kao i planskih nacrta, isključivo su mjerodavni prilozi Ugovora (posebice Prilog ./D). Prikazi koji odstupaju od istoga npr. u projektnoj dokumentaciji arhitekata ili građevinskih tvrtki, za Zakupodavca nisu obvezujući.

(5) Zakupodavac u svakom slučaju zadržava pravo izmjena Ugovora i/ili u pogledu Predmeta zakupa, ako te promjene uvjetuju upravna tijela, ako su posljedica žalbi susjednih vlasnika, ako je to u službi zaštite okoliša ili tehničkog napretka ili ako proizlaze iz drugih pravnih, tehničkih ili gospodarskih nužnosti i ne pogoršavaju bitno položaj Zakupnika. Eventualna potraživanja Zakupnika zbog takvih promjena su isključena.

(6) Zakupodavac je za vrijeme trajanja Ugovora ovlašten premjestiti Zakupnika na alternativnu površinu unutar objekta iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora. Eventualna

TEIL II
ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

§ 1 MIETGEGENSTAND

(1) Der Vermieter überlässt dem Mieter entgeltlich zum Gebrauch das Geschäftslokal mit der Bezeichnung gemäß Punkt 1 (2) Teil I des Vertrages (im Weiteren „**Mietgegenstand**").

(2) Der Mietgegenstand ist auf dem beiliegenden Lageplan rot umrandet (Anlage ./B) und in der beiliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage ./D) umschrieben.

(3) Der Vermieter ist während der Planungs- und Bauphase berechtigt, eventuell notwendige und/oder zweckmäßige Umgestaltungen des Mietgegenstandes vorzunehmen, welche nicht als wesentliche Änderungen der Fläche oder der Standortbedingungen des Grundstückes anzusehen sind. Diese Änderungen können sowohl den Grundriss als auch die Größe des Mietgegenstandes betreffen.

(4) Bezüglich der vom Vermieter zu erbringenden Bauleistungen sowie der Planunterlagen sind ausschließlich die Vertragsbeilagen (insbesondere Anlage ./D) maßgeblich. Hiervon abweichende Darstellungen, wie etwa in den Planunterlagen von Architekten oder von Bauunternehmern, sind für den Vermieter unverbindlich.

(5) Der Vermieter behält sich in jedem Fall Änderungen des Vertrages und/oder in Bezug auf den Mietgegenstand vor, die durch Behörden oder Nachbareinsprüche verlangt werden, dem Umweltschutz oder dem technischen Fortschritt dienen oder durch sonstige rechtliche, technische oder wirtschaftliche Notwendigkeiten veranlasst sind und den Mieter nicht wesentlich beeinträchtigen. Etwaige Ansprüche des Mieters wegen derartiger Änderungen sind ausgeschlossen.

(6) Der Vermieter ist während der Dauer des Vertrages berechtigt, den Mieter auf eine Alternativfläche innerhalb des Objekts aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages umzusetzen.

potraživanja Zakupnika zbog takvog premještanja su isključena. ----------

§ 2 TRAJANJE ZAKUPA ----------

(1) Zakupni odnos sklapa se na određeno vrijeme i isti počinje primopredajom Predmeta zakupa Zakupniku. Primopredaja Predmeta zakupa uslijedit će predvidivo prema točki 4 (1) I. dijela Ugovora. ----------

(2) Zakupni odnos završava najkasnije u trenutku prema točki 4 (2) I. dijela Ugovora. Zakupnik je dužan isprazniti Predmet zakupa i predati ga Zakupodavcu slobodnog od osoba i stvari, a da za to nije potrebno posebno otkazivanje Ugovora. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako za vrijeme razdoblja zakupa niti jedna nije ovlaštena otkazati ovaj Ugovor prije njegovog isteka osim u slučajevima predviđenim ovim Ugovorom. ----------

(3) Ako Zakupnik po isteku trajanja zakupa, nastavi koristiti Predmet zakupa, zakupni odnos se neće smatrati produljenim. Članak 546. hrvatskog Zakona o obveznim odnosima (ZOO) se prema tomu ne primjenjuje. ----------

(4) U slučaju potpunog uništenja Predmeta zakupa uslijed više sile odnosno događaja za koje Zakupodavac nije odgovoran, Zakupodavac nije obvezan obnoviti odnosno ponovno uspostaviti Predmet zakupa. Zakupodavac može proglasiti prestanak zakupnog odnosa s učinkom u trenutku uništenja Predmeta zakupa, neovisno o tomu hoće li se Predmet zakupa nanovo izgraditi u nekom kasnijem trenutku ili neće. U slučaju nove izgradnje zakupnih prostorija Zakupnik nema prednost, u odnosu na druge kandidate, kod sklapanja novog ugovora o zakupu. ----------

§ 3 ZAKUPNINA OD PROMETA ----------

(1) Zakupnik plaća zakupninu koja se izračunava prema prometu koji je ostvaren u Predmetu zakupa ukoliko iznos koji je izražen u postotku sukladno točki 5 I. dijela Ugovora, premašuje već plaćenu Osnovnu zakupninu za isto razdoblje (u nastavku „**Zakupnina od**

Etwaige Ansprüche des Mieters aus einer solchen Umsetzung sind ausgeschlossen. ----------

§ 2 MIETDAUER ----------

(1) Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter und wird befristet abgeschlossen. Die Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt voraussichtlich wie im Punkt 4 (1) Teil I des Vertrages vorgesehen. ----------

(2) Das Mietverhältnis endet spätestens zum Zeitpunkt gemäß Punkt 4 (2) Teil I des Vertrages. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand zu räumen und frei von Sachen und Personen an den Vermieter zu übergeben, ohne dass es eigens einer Aufkündigung dafür bedarf. Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass während der Mietdauer – außer in den in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen – keiner der Vertragsparteien berechtigt ist, diesen Vertrag vor seinem Ablauf zu kündigen. ----------

(3) Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietdauer den Gebrauch des Mietgegenstandes fort, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Art 546 des kroatischen Obligationsgesetzes (ZOO) findet demgemäß keine Anwendung. ----------

(4) Im Falle der vollständigen Zerstörung des Mietgegenstandes durch Höhere Gewalt oder ein vom Vermieter nicht zu vertretendes Ereignis, ist der Vermieter zur Erneuerung bzw. Wiederherstellung des Mietgegenstandes nicht verpflichtet. Der Vermieter kann das Mietverhältnis mit Wirkung für den Zeitpunkt der Zerstörung des Mietgegenstandes als beendet erklären, unabhängig davon, ob der Mietgegenstand zu einem späteren Zeitpunkt neu errichtet wird oder nicht. Bei Neuerrichtung der Mieträume hat der Mieter gegenüber anderen Bewerbern keinen Vorrang beim Abschluss eines neuen Mietvertrages. ----------

§ 3 UMSATZMIETE ----------

(1) Der Mieter entrichtet eine Miete, welche sich aus dem im Mietgegenstand erzielten Umsatz berechnet, sofern der in Prozent ausgedrückte Betrag gemäß Punkt 5 Teil I des Vertrages, die bereits geleistete Grundmiete für denselben Zeitraum übersteigt (im

prometa").

(2) Kao promet u smislu ovog Ugovora uzimaju se cjelokupni prihodi (bez PDV-a) od prodaje svih roba i usluga te svi ostali primici Zakupnika ili trećih osoba od bilo kojih poslova koji se obavljaju u Predmetu zakupa ili iz Predmeta zakupa, uključujući i one od kataloške prodaje, pri kojim se koriste sredstva komunikacije na daljinu, i to neovisno o tome vrši li se isporuka robe preko Predmeta zakupa ili ne. Obročni poslovi i plaćanje stranaka kreditnim karticama izjednačeno je s gotovinskom kupovinom. U slučaju podzakupa u izračun Zakupnine od prometa moraju se dodatno uključiti i prometi podzakupnika.

(3) Za izračunavanje Zakupnine od prometa Zakupnik će Zakupodavcu poslati detaljno izvješće o svom prometu. Izvješće o prometu obuhvaća uvijek 1 (slovima: jedan) mjesec kalendarske godine, a Zakupnik ga mora dostaviti najkasnije u roku od 10 (slovima: deset) dana nakon isteka dotičnog mjeseca. U tom mjesečnom pregledu moraju se navesti prometi po danima. Iskazuje se zbroj dnevnih prometa. Zakupnik se obvezuje za svaki dan neispunjenja ili nepripadajućeg ispunjenja platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu, koja je neovisna o krivnji i koja ne podliježe sudačkom pravu na umanjenje u visini od 1/30 mjesečne Osnovne zakupnine po danu.

(4) Uz prijavu prometa za prosinac tekuće godine Zakupnik je dužan Zakupodavcu istodobno predati i pregled ukupnoga godišnjeg prometa – raščlanjen po pojedinim mjesecima. Prijavljeni godišnji promet mora biti iz registrirane blagajne, ovjeren i potpisan od strane ovlaštenog predstavnika.

(5) Zakupodavac ima pravo dati provjeriti gore navedene podatke po vještaku financijske ili ekonomske struke odnosno kod drugog opunomoćenika (revizor, odvjetnik itd.) kojeg sam izabere. Zakupnik je dužan Zakupodavcu i/ili takvom vještaku omogućiti uvid u sve dokumente (npr. u elektroničkom obliku), koji su potrebni za izračun prometa. U

Weiteren „**Umsatzmiete**").

(2) Umsatz im Sinne dieses Vertrages sind die gesamten Einnahmen (ohne MwSt.) aus sämtlichen Warenverkäufen und Dienstleistungen sowie alle sonstigen Einnahmen des Mieters oder Dritter aus den im Mietgegenstand oder aus dem Mietgegenstand heraus betriebenen Geschäfte jeglicher Art, einschließlich solcher aus Versandhandel, unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln, unabhängig davon, ob die Auslieferung der Waren über den Mietgegenstand erfolgt oder nicht. Ratengeschäfte und Kundenzahlungen mit Kreditkarten sind Barverkäufen gleichgestellt. Bei Untervermietung sind die Umsätze des Untermieters zusätzlich für die Errechnung der Umsatzmiete einzubeziehen.

(3) Zur Ermittlung der Umsatzmiete wird der Mieter dem Vermieter eine detaillierte Meldung seiner Umsätze übermitteln. Die Meldung umfasst jeweils 1 (in Worten: einen) Monat eines Kalenderjahres und erfolgt spätestens 10 (in Worten: zehn) Tage nach Ablauf des jeweiligen Monats. In der jeweiligen Monatsübersicht sind dann die Umsätze tageweise anzuführen. Die Tagesumsätze werden in einer Summe ausgewiesen. Der Mieter verpflichtet sich, für jeden Tag der Nichterfüllung oder der nicht gehörigen Erfüllung, dem Vermieter eine verschuldensunabhängige, dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegende Vertragsstrafe in der Höhe von 1/30 der monatlichen Grundmiete pro Tag zu bezahlen.

(4) Mit der Meldung des Umsatzes für den Dezember des laufenden Jahres hat der Mieter gleichzeitig eine Zusammenstellung des gesamten Jahresumsatzes – nach Monaten gegliedert – dem Vermieter zu übermitteln. Der gemeldete Jahresumsatz muss aus der Registrierkasse stammen, testiert und von einem vertretungsberechtigten Organ unterzeichnet sein.

(5) Der Vermieter ist berechtigt, die oben genannten Angaben durch einen Finanz- oder Wirtschaftssachverständigen bzw. einen anderen Beauftragten (Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt etc.) seiner Wahl überprüfen zu lassen. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter und/oder einem solchen Sachverständigen in alle für die

slučaju da se provjera pokaže opravdanom (naime, ako su u dostavljenim izvješćima o prometu sadržane pogreške, manjkavosti ili netočnosti), Zakupnik je dužan snositi sve nastale troškove provjere. Osim toga Zakupnik je obvezan Zakupodavcu bez odlaganja nadoknaditi razliku između Zakupnine od prometa, koju istinski duguje i zakupnine, koja je plaćena na temelju netočnih prijava prometa, zajedno sa zateznim kamatama. U slučaju odbijanja suradnje odnosno neodobravanja uvida u potrebnu dokumentaciju, Zakupodavac je ovlašten promete Zakupnika procijeniti i na njima temeljiti izračun.

(6) Dostavljeni podaci o prometu smiju se koristiti u statističke svrhe.

§ 4 OSNOVNA ZAKUPNINA

(1) U Zakupninu od prometa sukladno točki 5 I. dijela Ugovora se uračunava već plaćena Osnovna zakupnina za isto razdoblje. Površina, koja je u zapisniku o primopredaji Predmeta zakupa utvrđena (Prilog ./E) množi se s faktorom prema točki 2 I. dijela Ugovora.

(2) Ako godišnja zakupnina od prometa premašuje osnovnu godišnju zakupninu za više od 10 % (slovima: deset posto), Zakupodavac može u narednoj godini tražiti od Zakupnika pored Osnovne zakupnine i mjesečnu akontaciju za Zakupninu od prometa u visini od 50 % (slovima: pedeset posto) razlike premašivanja. Akontacija se plaća od siječnja sljedeće godine.

§ 5 REŽIJSKI I SPOREDNI TROŠKOVI

(1) Zakupnik snosi sve režijske i sporedne troškove nastale u vezi s Predmetom zakupa i njegovim korištenjem (u nastavku **„režijski i sporedni troškovi, koji ovise o potrošnji/ direktni troškovi Predmeta zakupa"**). Režijske i sporedne troškove, koji ovise o potrošnji Zakupniku obračunava i naplaćuje izravno svaki dobavljač navedenih usluga, ako je to moguće u tehničkom i svakom drugom pogledu. Ako to nije moguće, takve troškove će Zakupniku obračunati i naplatiti Zakupodavac. Zakupnik će o svom

Umsatzberechnung notwendigen Unterlagen (z.B. in elektronischer Form) Einsicht zu gewähren. Im Falle, dass sich die Überprüfung als gerechtfertigt erweist (nämlich wenn in den übermittelten Umsatzmeldungen Mängel, Fehler oder Unrichtigkeiten enthalten sind), hat der Mieter die gesamt entstandenen Kosten der Überprüfung zu tragen. Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Differenz zwischen der tatsächlich geschuldeten Umsatzmiete und jener, die aufgrund unrichtiger Meldungen gezahlt wurde, samt Verzugszinsen unverzüglich zu erstatten. Bei Verweigerung der Zusammenarbeit bzw. Nichtgewährung der Einsichtnahme in die erforderlichen Unterlagen, ist der Vermieter berechtigt, die Umsätze des Mieters zu schätzen und der Berechnung zugrunde zu legen.

(6) Die übermittelten Umsatzdaten dürfen zu statistischen Zwecken verwendet werden.

§ 4 GRUNDMIETE

(1) Auf die Umsatzmiete gemäß Punkt 5 Teil I des Vertrages wird die bereits geleistete Grundmiete für denselben Zeitraum angerechnet. Die im Übergabeprotokoll (Anlage ./E) festgelegte Fläche wird mit dem Faktor gemäß Punkt 2 Teil I des Vertrages multipliziert.

(2) Übersteigt die Jahresumsatzmiete die Jahresgrundmiete um mehr als 10 % (in Worten: zehn Prozent), kann der Vermieter im Folgejahr zusätzlich zur Grundmiete, eine monatliche Akontozahlung auf die Umsatzmiete in Höhe von 50 % (in Worten: fünfzig Prozent) der Differenz verlangen. Die Akontozahlung ist ab Januar des Folgejahres zu entrichten.

§ 5 BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN

(1) Der Mieter trägt alle im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand und dessen Nutzung anfallenden Betriebs- und Nebenkosten (im Weiteren **„verbrauchsabhängige Betriebs- und Nebenkosten/Direktkosten des Mietgegenstandes"**). Die verbrauchsabhängigen Betriebs- und Nebenkosten werden – wenn technisch und in sonstiger Hinsicht möglich – direkt dem Mieter im eigenen Namen und auf eigene Rechnung von dem jeweiligen Versorgungsträger verrechnet. Wenn dies nicht möglich ist,

trošku ugraditi i održavati za to potrebne mjerne uređaje odnosno brojila. Zakupodavac ima pravo zatražiti da nadležno upravno tijelo vodnu naknadu i komunalnu naknadu (porez na nekretninu) zaračunava direktno Zakupniku.

(2) Zakupnik isto tako razmjerno snosi i plaća i sve režijske i sporedne troškove potrebne za odgovarajuće upravljanje i poslovanje u objektu iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora prema uputama Zakupodavca (u nastavku „**Opći režijski i sporedni troškovi**"). To su posebice:

a) zajednički režijski troškovi za objekt iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora kao primjerice troškovi električne energije, naknada za vodu i odvodnju, troškovi grijanja i hlađenja, troškovi odvoza smeća, troškovi čišćenje kanalizacije, itd.;

b) troškovi čišćenja, troškovi uklanjanja snijega i posipanja zaleđenih površina;

c) troškovi osiguranja, posebice protiv rizika požara, nevremena i poplave i loma stakla, osiguranje od odgovornosti Zakupodavca;

d) troškovi servisiranja, popravaka, inspekcije, održavanja i obnove za sve tehničke i električne uređaje u objektu iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora te vanjskih sustava;

e) porezi i druga javna davanja vezana za objekt iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora i nekretninu na kojoj se nalazi objekt iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora;

f) troškovi upravljanja objektom iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora svih usluga (administrativni troškovi, troškovi info-pointa, troškovi facility managementa, itd.);

g) izdaci u vezi s dječjim kutkom;

h) troškovi zaštitarske službe;

i) troškovi suzbijanje štetočina;

werden diese Kosten vom Vermieter dem Mieter in Rechnung gestellt. Der Mieter wird auf eigene Kosten die hierfür erforderlichen Messgeräte installieren und warten. Der Vermieter ist berechtigt, die Wassergebühr und die Kommunalabgabe (Grundsteuer) auch direkt von der dafür zuständigen Behörde dem Mieter verrechnen zu lassen.

(2) Der Mieter trägt und bezahlt anteilig auch alle Betriebs- und Nebenkosten, die für eine ordnungsgemäße Verwaltung und den Betrieb des Objektes aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages nach Vorgaben des Vermieters notwendig sind (im Weiteren „**Allgemeine Betriebs- und Nebenkosten**"). Diese sind insbesondere:

a) Gemeinkosten des Objektes aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages wie etwa Strom-, Wasser- und Abwasserkosten, Heiz- und Kühlkosten, Müllentsorgungskosten, Kosten der Abwasserreinigung, etc.;

b) Reinigungskosten, Kosten der Schneeräumung und Streuung von vereisten Oberflächen;

c) Kosten der Versicherung insbesondere gegen die Risiken von Brand, Sturm und Überschwemmungen sowie Glasbruch, Haftpflichtversicherung des Vermieters;

d) Betreuungs-, Reparatur-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten aller technischen und elektronischen Anlagen im Objekt aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages sowie der Außenanlagen;

e) Steuern und sonstige öffentliche Abgaben im Zusammenhang mit dem Objekt aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages und dem Grundstück, auf welchem sich dieses befindet;

f) Kosten der Verwaltung des Objektes aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages (Verwaltungskosten, Kosten des Info-Points, Kosten des Gebäudemanagement, etc.);

g) Ausgaben im Zusammenhang mit der Kinderecke;

h) Bewachungskosten;

i) Kosten der Schädlingsbekämpfung;

j) troškovi oznaka kolosijeka i parkirališta

k) troškovi božićne dekoracije

l) troškovi glazbenog uređaja, troškovi telefona i interneta

m) troškovi tekućeg i investicijskog održavanja te čišćenja općih dijelova objekta iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora (fasada, krov itd.) i pripadajućih vanjskih površina

(3) Za Opće režijske i sporedne troškove objekta iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora propisuje se minimalni doprinos kako je propisano u točki 6 (1) I. dijela Ugovora.

(4) Zakupodavac ima pravo ovlastiti druga poduzeća / izvođače za izvođenje svih usluga, čiji će se troškovi razdijeliti na zakupnike.

(5) Ključ raspoređivanja režijskih i sporednih troškova, način njihovog obračuna (mjerni uređaji, površine i zapremine), te način mjerenja utroška određuje Zakupodavac. Isti će za cjelokupni objekt ili za određene opskrbne krugove predvidjeti zasebna brojila, ako to s građevinskog stajališta bude moguće i potrebno. Zakupodavac pridržava pravo promjene ključa raspoređivanja režijskih i sporednih troškova u slučaju povećanja ili smanjenja površina u objektu iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora.

(6) Zakupodavac zadržava pravo sa izabranim zakupnicima velikih površina / glavnim zakupnicima dogovoriti individualnu podjelu režijskih i sporednih troškova. U tom slučaju parametri te individualne podijele utječu u definiciju ključa raspoređivanja režijskih i sporednih troškova.

(7) Ukoliko za navedeno razdoblje plaćeni minimalni doprinosi ne mogu pokriti stvarne Opće režijske i sporedne troškove, tada će Zakupodavac dodatne troškove prema naknadnom obračunu režijskih i sporednih troškova obračunati Zakupniku. U tom slučaju Zakupodavac ima pravo povećati minimalni doprinos.

j) Kosten der Fahrbahn- und Parkplatzmarkierung

k) Kosten der Weihnachtsdekoration

l) Kosten der Musikanlage, Telefon- und Internetkosten

m) Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Reinigung allgemeiner Teile des Objektes aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages (Fassade, Dach, etc.) sowie der dazugehörigen Außenflächen

(3) Für die Allgemeinen Betriebs- und Nebenkosten des Objekts aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages wird ein Mindestbetrag – wie im Punkt 6 (1) Teil I des Vertrages festgelegt – vorgeschrieben.

(4) Der Vermieter ist berechtigt, sämtliche Leistungen, deren Kosten auf die Mieter verteilt werden, einem anderen Unternehmen / Auftragnehmer zur Ausführung zu übertragen.

(5) Den Umlageschlüssel, die Art der Abrechnung (Messgeräte, Flächen und Volumina) sowie Art der Zählung der Betriebs- und Nebenkosten bestimmt der Vermieter. Dieser wird objektweise oder für bestimmte Versorgungskreise eigene Zählungen vorsehen, soweit dies bauseits möglich und erforderlich ist. Der Vermieter behält sich das Recht vor, bei Vergrößerung oder Verkleinerung der Flächen im Objekt aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages den Umlageschlüssel zu ändern.

(6) Der Vermieter behält sich das Recht vor, mit ausgewählten Großflächen- / Ankermietern eine individuelle Betriebs- und Nebenkostenkostenregelung zu treffen. In diesem Fall fließen die Parameter dieser Individualregelungen in die Definition des Betriebs- und Nebenkostenumlageschlüssels ein.

(7) Sollte die im Abrechnungszeitraum gezahlten Mindestbeträge nicht zur Deckung der tatsächlich angefallenen Allgemeinen Betriebs- und Nebenkosten ausreichen, wird der Vermieter mit Vorlage der Betriebs- und Nebenkosten-Nachverrechnung die Mehrkosten auf den Mieter umlegen. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, den Mindestbetrag zu erhöhen.

(8) Moguća dodatna plaćanja iz naknadnog obračuna režijskih i sporednih troškova Zakupnik je obvezan platiti u roku od 4 (slovima: četiri) tjedna nakon izdavanja računa.

(9) Zakupnik će eventualni prigovor protiv naknadnog obračuna režijskih i sporednih troškova sukladno stavku 7 podnijeti u roku od 4 (slovima: četiri) tjedna od slanja obračuna Režijskih i sporednih troškova, u protivnom gubi pravo na prigovor.

(10) Režijski i sporedni troškovi, koji ovise o potrošnji/direktni troškovi Predmeta zakupa bit će u danom slučaju obračunati odvojeno od Općih Režijskih i sporednih troškova i zaračunati Zakupniku. U Režijske i sporedne troškove Predmeta zakupa koji ovise o potrošnji ubrajaju se, bez prava na potpunost, primjerice troškovi potrošnje za grijanje, hlađenje, vodu i struju. Direktni troškovi Predmeta zakupa obuhvaćaju, bez prava na potpunost, troškove tekućeg održavanja i održavanja tehničkih postrojenja na Predmetu zakupa, troškove nabave, baždarenja i/ili zamjene brojila.

§ 6 INDEKSACIJA

(1) Osnovna Zakupnina sukladno točki 5 I. dijela Ugovora vrijednosno će se usklađivati sa indeksom kako je navedeno u točki 8 I. dijela Ugovora. Ako je navedeni indeks podložan neto smanjenju, Osnovna zakupnina neće biti predmet bilo kakve promjene.

(2) Ako se navedeni indeks ne bude više objavljivao, Zakupodavac će odabrati usporedivi indeks.

(3) Neprilagodivanje Osnovne zakupnine ne smatra se odricanjem od tog prava, te se u svako doba može naknadno učiniti djelotvornim.

§ 7 PLAĆANJE

(1) Osnovnu zakupninu, režijske i sporedne troškove te ostale troškove, uvećano za odgovarajući zakonski porez na dodanu vrijednost, plaćaju se unaprijed do 10-tog

(8) Etwaige Nachzahlungen aus der Betriebs- und Nebenkosten-Nachverrechnung ist der Mieter verpflichtet, binnen 4 (in Worten: vier) Wochen nach Rechnungslegung zu bezahlen.

(9) Der Mieter wird einen etwaigen Einspruch gegen die Betriebs- und Nebenkosten-Nachverrechnung nach Absatz (7) bei sonstigem Rechtsverlust binnen 4 (in Worten: vier) Wochen ab Zusendung der Betriebs- und Nebenkosten-Nachverrechnung erheben.

(10) Die verbrauchsabhängigen Betriebs-und Nebenkosten/Direktkosten des Mietgegenstandes werden gegebenenfalls getrennt von den Allgemeinen Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet und dem Mieter in Rechnung gestellt. Zu den verbrauchsabhängigen Betriebs- und Nebenkosten des Mietgegenstandes zählen ohne Anspruch auf Vollständigkeit etwa die Kosten des Verbrauches von Heizung, Kühlung, Wasser und Strom. Direktkosten des Mietgegenstandes umfassen ohne Anspruch auf Vollständigkeit, Instandhaltungs- und Wartungskosten von technischen Anlagen des Mietgegenstandes, Kosten der Anschaffung, Eichung und/oder des Austausches von Zähleinrichtungen.

§ 6 INDEXIERUNG

(1) Die Grundmiete gemäß Punkt 5 Teil I des Vertrages ist wertgesichert laut dem im Punkt 8 Teil I des Vertrages angeführten Index. Sollte der angeführte Index sinken, unterliegt die Grundmiete keinen Veränderungen.

(2) Sollte der angeführte Index nicht mehr veröffentlicht werden, wird der Vermieter einen vergleichbaren Index wählen.

(3) Eine Nichtanpassung der Grundmiete gilt nicht als Verzicht auf dieses Recht und kann jederzeit nachträglich geltend gemacht werden.

§ 7 ZAHLUNGEN

(1) Die Grundmiete, die Betriebs- und Nebenkosten sowie die sonstigen Kosten, sind zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer bis zum 10ten (in Worten:

(slovima: desetog) dana u tekućem mjesecu. Dan izdavanja računa od strane Zakupodavca je 1. (slovima: prvi) radni dan u mjesecu za tekući mjesec. Za pravovremenost svih uplata mjerodavan je datum zaprimanja uplate na računu na koji se uplate trebaju izvršiti.

(2) U slučaju kašnjenja Zakupodavac ima pravo zaračunavati kamate u visini od 5% (slovima: pet posto) iznad šestomjesečne kamatne stope po EURIBOR-u te zahtijevati sve troškove nastale u vezi s kašnjenjem (npr. troškovi opomena, troškovi odvjetnika itd.).

(3) Sva izdavanja računa i plaćanja vrše se u domicilnoj hrvatskoj valuti, a temelje se na kunskoj protuvrijednosti za EURO sukladno tečajnoj listi, koju Hrvatska narodna banka objavljuje za prodajni devizni tečaj za Euro. Važeći tečaj je tečaj objavljen 15. dana u mjesecu ili prvi radni dan nakon toga dana prije dospijeća plaćanja.

(4) Ukoliko Zakupnik ne izvršava svoje obveze plaćanja sukladno odredbama ovog Ugovora, Zakupodavac ima pravo zaračunati Zakupcu sve tečajne gubitke prema odgovarajućoj promjeni tečaja od dana dospijeća predmetnog računa do stvarnog trena plaćanja predmetnog računa.

(5) Zakupnina od prometa plaća se u roku od 14 (slovima: četrnaest) dana od izdavanja računa.

(6) Ako Zakupnik bude kasnio s plaćanjem obveza, Zakupodavac se može namiriti iz deponirane kaucije odnosno bankovne garancije.

(7) Ugovorne strane izrijekom dogovaraju da Zakupodavac ima pravo, u slučaju da Zakupnik kasni s plaćanjem ugovornih uplata, a nakon ostavljanja dodatnoga roka od 5 (slovima: pet dana), isključiti svu opskrbu Predmeta zakupa. U tom slučaju se Zakupnik neopozivo odriče bilo kakvih potraživanja protiv Zakupodavca.

Zehnten) eines jeden Monats im Vorhinein zur Zahlung fällig. Der Vermieter wird die Rechnungen am 1. (in Worten: Ersten) Werktag eines jeden Monates für den laufenden Monat ausstellen lassen. Für die Rechtzeitigkeit sämtlicher Zahlungen ist der Eingang des Geldes auf jenem Konto maßgeblich, auf welches die Zahlungen zu leisten sind.

(2) Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 % (in Worten: fünf Prozent) über dem 6-Monats-EURIBOR zu berechnen als auch alle angefallenen Kosten im Zusammenhang mit dem Verzug (z.B. Mahnspesen, Anwaltskosten, etc.) zu verlangen.

(3) Sämtliche Rechnungslegungen und Zahlungen erfolgen in kroatischer Währung, basierend auf dem Kuna-Gegenwert des EURO, wie dieser von der Kroatischen Nationalbank als Verkaufskurs für den EURO veröffentlicht wird. Der gültige Kurs ist jener, der am 15. des Monats oder dem darauf folgenden Werktag vor der fälligen Zahlung, veröffentlicht wird.

(4) Falls der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, Wechselkursverluste, welche aufgrund einer entsprechende Kursänderung zwischen dem Fälligkeitszeitpunkt der jeweiligen Rechnung und dem tatsächlichen Zahlungseingang entstehen, dem Mieter in Rechnung zu stellen.

(5) Die Umsatzmiete ist binnen 14 (in Worten: vierzehn) Tagen ab Rechnungslegung zu bezahlen.

(6) Sollte der Mieter mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug geraten, kann der Vermieter auf die hinterlegte Kaution zurückgreifen bzw. die Bankgarantie ziehen.

(7) Sollte der Mieter mit den Zahlungsverpflichtung in Verzug geraten sein, wird ausdrücklich vereinbart, dass dem Vermieter unter Setzung einer 5 (in Worten: fünftägigen) Nachfrist das Recht zusteht, sämtliche Versorgungsmedien vom Mietgegenstand abzukoppeln. In diesem Fall verzichtet der Mieter unwiderruflich auf jegliche Ansprüche gegen den Vermieter.

§ 8 SLUŽBENE DOZVOLE

(1) Ispunjenje posebnih uvjeta koje zakonski, službeni i tehnički propisi postavljaju pred djelatnost Zakupnika i/ili pred njegove predviđene djelatnosti, isključivo je stvar Zakupnika. Zakupnik će napose voditi računa da Zakupodavac zbog neispunjenja obveza iz ovog članka ne snosi kaznenopravnu ili građanskopravnu i/ili upravnopravnu odgovornost te da ne podliježe obvezi nadoknade štete i da ga se ne može teretiti za naknadu štete ili na neki drugi način.

(2) Zakupnik je obvezan osloboditi Zakupodavca od ispunjavanja svih zakonskih posebnih obveza i uvjeta iz odluka službenih tijela koje se nalaze u sferi Zakupnika. Odgovarajuće potvrde o ispitivanju priznatog vještaka Zakupnik mora na zahtjev Zakupodavca dostaviti bez odlaganja.

(3) Naloge i posebne uvjete nadležnih tijela, koje ista donesu u budućnosti, u pogledu korištenja Predmeta zakupa i obavljanja posla/gospodarske djelatnosti Zakupnika, Zakupnik je dužan ispuniti o vlastitom trošku, pa i u slučaju da isti budu upućeni Zakupodavcu.

(4) Uskraćivanje ili oduzimanje dozvola nadležnih tijela te donošenje službenih naloga, posebnih uvjeta ili drugih odredaba ne daje Zakupniku pravo na odustajanje od Ugovora, otkaz Ugovora niti na umanjenje ili uskraćivanje dužne činidbe.

(5) Isto vrijedi za nepovoljne utjecaje na korištenje Predmeta zakupa i obavljanje gospodarske djelatnosti Zakupnika uslijed vanjskih okolnosti, kao što su npr. regulacija prometa obilaznicama, raskopavanja ceste, cestovne blokade, onečišćenje bukom i prašinom, nestanak struje i tehničke mane.

§ 9 PRIMOPREDAJA

(1) Zakupodavac će Predmet zakupa predati Zakupniku sukladno priloženom opisu gradnje i opreme (Prilog ./D). Zakupnik je obvezan preuzeti Predmet zakupa u obznanjeno vrijeme.

§ 8 BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN

(1) Die Erfüllung von Auflagen, die gesetzliche, behördliche oder technische Vorschriften an das Gewerbe des Mieters und/oder seine beabsichtigte Tätigkeit stellen, ist ausschließlich Sache des Mieters. Der Mieter wird insbesondere dafür sorgen, dass sich der Vermieter wegen Nichterfüllung der Verpflichtung, wie in diesem Punkt angeführt, weder strafrechtlich noch zivil- und/oder verwaltungsrechtlich zu verantworten hat und/oder nicht schadenersatzpflichtig oder in sonstiger Weise in Anspruch genommen werden kann.

(2) Der Mieter hat den Vermieter von der Erfüllung sämtlicher gesetzlicher Auflagen und behördlicher Anordnungen, die in der Sphäre des Mieters liegen, freizustellen. Einschlägige Prüfbescheinigungen eines anerkannten Sachverständigen müssen auf Verlangen des Vermieters vom Mieter unverzüglich vorgelegt werden.

(3) Zukünftig ergehende behördliche Anordnungen und Auflagen in Bezug auf die Nutzung des Mietgegenstandes und den Betrieb des Gewerbes/der Tätigkeit des Mieters, hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie sich gegen den Vermieter richten.

(4) Die Versagung oder Rücknahme behördlicher Genehmigungen sowie der Erlass behördlicher Anordnungen, Auflagen oder sonstiger Bestimmungen gewähren dem Mieter kein Rücktritts-, Kündigungs-, Minderungs- oder Leistungsverweigerungsrecht.

(5) Entsprechendes gilt für Beeinträchtigungen der Nutzung des Mietgegenstandes und der Gewerbeausübung des Mieters durch äußere Umstände wie etwa Verkehrsumleitungen, Aufgrabungen, Straßensperren, Geräusch-, Geruchs- und Staubbelästigungen, Stromausfall und technische Gebrechen.

§ 9 ÜBERGABE

(1) Der Mietgegenstand wird vom Vermieter gemäß beiliegender Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage ./D) an den Mieter übergeben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand zum

(2) Ako pojedina područja objekta iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora, izvan Predmeta zakupa nisu dovršena, Zakupnik iz toga ne može izvoditi nikakve pravne zahtjeve, ako to u bitnoj mjeri ne utječe nepovoljno na funkcioniranje i ulazak u Predmet zakupa. Zakupnik posebice ne može iz tog razloga odbiti preuzimanje Predmeta zakupa.

(3) Prilikom primopredaje Ugovorne strane će zajedno pregledati Predmet zakupa i sastaviti zapisnik o primopredaji (Prilog ./E), koji će potpisati Ugovorne strane odnosno njihovi opunomoćenici. U tom zapisniku bit će također utvrđena stvarna površina Predmeta zakupa prema prirodnoj izmjeri bez odbitka stupova, ugradnji ili međuzidova. Predmet zakupa omeđen je unutarnjom stranom vanjske fasade, vanjskim rubom staklene fasade – ulaznog pročelja kao i unutarnjim rubom pregradnih zidova prema susjednim zakupnicima odnosno ostalim površinama objekta iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora, pri čemu se tako izračunatoj bruto površini dodaje polovica debljine pregradnih zidova.

(4) Zakupnik ima pravo na otklanjanje opravdanih nedostataka pritom Ugovorne strane trebaju u zapisniku predvidjeti primjereni rok za popravljanje nedostataka. Zakupnik iz tog razloga nema pravo uskratiti preuzimanje Predmeta zakupa i/ili smanjenja zakupnine i/ili režijskih i sporednih troškova i/ili ostalih troškova.

(5) Zakupodavac će utvrđene nedostatke po mogućnosti dati otkloniti do otvorenja. Zakupnik je dužan bez naknade pružiti Zakupodavcu mogućnost izvođenja ovih radova.

(6) Odgovornost Zakupodavca za nedostatke koji su mogli biti utvrđeni prilikom obilaska, ali nisu reklamirani pisanim putem prije ili najkasnije prilikom primopredaje Predmeta zakupa, isključena je, osim ako Zakupnik može dokazati postojanje

bekannt gegebenen Zeitpunkt zu übernehmen.

(2) Sollten einzelne Bereiche des Objektes aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages außerhalb des Mietgegenstandes noch nicht fertig gestellt sein, kann der Mieter daraus keine Rechtsansprüche ableiten, sofern der Betrieb und das Betreten des Mietgegenstandes deshalb nicht wesentlich beeinträchtigt sind. Der Mieter kann insbesondere die Übernahme des Mietgegenstandes aus diesem Grund nicht verweigern.

(3) Bei der Übergabe werden die Vertragsparteien den Mietgegenstand gemeinsam begehen und ein Übergabeprotokoll aufnehmen (Anlage ./E), welches von den Vertragsparteien bzw. den Bevollmächtigten zu unterzeichnen ist. In diesem Protokoll wird das tatsächliche Flächenaufmaß des Mietgegenstandes nach Naturmaß ohne Abzug von Säulen, Einbauten oder Zwischenwände aufgenommen. Der Mietgegenstand ist durch die Innenseite der Außenfassade, dem Außenrand der Glasfassade – Eingangsfassade sowie der Innenkante der Shoptrennwände zu den angrenzenden Mietern bzw. den sonstigen Flächen des Objektes aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages begrenzt, wobei der so errechneten Bruttofläche die halbe Wandstärke der Shoptrennwände hinzugerechnet wird.

(4) Dem Mieter steht das Recht auf Beseitigung von begründeten Mängeln zu; hierfür ist von den Vertragsparteien eine angemessene Verbesserungsfrist im Protokoll vorzusehen. Der Mieter ist zur Verweigerung der Übernahme des Mietgegenstandes und/oder zur Reduktion der Miete und/oder der Betriebs- und Nebenkosten und/oder sonstiger Kosten aus diesem Grund nicht berechtigt.

(5) Der Vermieter wird die festgestellten Mängel nach Möglichkeit bis zur Eröffnung beheben lassen. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter unentgeltlich Gelegenheit zur Durchführung dieser Arbeiten zu geben.

(6) Eine Haftung des Vermieters für Mängel, die bei einer Besichtigung erkennbar gewesen wären, aber nicht vor oder spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes schriftlich gerügt worden sind, ist ausgeschlossen, es sei denn, der Mieter kann das Vorliegen des

nedostatka u trenutku preuzimanja.

(7) Ako Zakupnik ne pristupi utvrđenom terminu primopredaje, Zakupodavac je dužan u roku od najmanje 3 (slovima: tri) radna dana pisanim putem odrediti drugi termin. U slučaju da Zakupnik ne pristupi ni drugom terminu, Predmet zakupa se smatra preuzet bez nedostataka, ukoliko Zakupodavac nije prethodno otkazao Ugovor bez otkaznog roka zbog krivnje na strani Zakupnika.

(8) Zakupnikovo pravo na predaju Predmeta zakupa nastaje tek nakon dostavljanja instrumenta osiguranja predviđenog prema točki 9 I. dijela Ugovora.

(9) Rok za isticanje eventualnih prava iz garancije počinje s predajom Predmeta zakupa Zakupniku.

(10) Zakupnik će nakon potpisa Ugovora o zakupu imenovati kontakt osobu za tehničko upravljanje projektom (Prilog ./G). Sva obvezujuća planska i građevinska usuglašavanja provoditi će se isključivo sa kontakt osobom imenovanom od strane Zakupnika. Ako dođe do promjene navedene kontakt osobe, Zakupnik je obavezan o tome pismeno obavijestiti Zakupodavca. Najkasnije nakon prvog upita kontakt osobe od strane Zakupodavca, Zakupnik se obvezuje potvrditi kontakt osobu koju je naveo kod potpisivanja ili imenovati novu kontakt osobu.

(11) Zakupnik ne može izvoditi nikakve pravne zahtjeve s naslova odgađanja termina predaje odnosno termina otvorenja; to posebice vrijedi za prava pobijanja, otkaza, raskida i umanjenja te prava na nadoknadu štete.

§ 10 GRAĐEVINSKE PREINAKE

(1) Zakupnik će potrebne završne radove, tj. radove, koji izlaze iz okvira ugovorenih građevinskih radova Zakupodavca, obaviti o vlastitom trošku te uz uvjet prethodne

Mangels zum Zeitpunkt der Übergabe nachweisen.

(7) Sollte der Mieter zum festgesetzten Übergabetermin nicht erscheinen, hat der Vermieter mit einer Frist von mindestens 3 (in Worten: drei) Werktagen einen Zweittermin schriftlich festzusetzen. Für den Fall, dass der Mieter auch zum Zweittermin nicht erscheinen sollte, gilt der Mietgegenstand als mängelfrei übernommen, sofern der Vermieter den Mietvertrag nicht zuvor fristlos wegen Verschuldens des Mieters gekündigt hat.

(8) Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietgegenstandes entsteht erst nach Leistung der nach Punkt 9 Teil I dieses Vertrages vorgesehenen Sicherheit.

(9) Die Frist für die Geltendmachung von etwaigen Gewährleistungsansprüchen beginnt mit Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter zu laufen.

(10) Der Mieter wird mit Unterfertigung des Mietvertrages einen Ansprechpartner für die technische Projektsteuerung bekannt geben (Anlage ./G). Sämtliche verbindlichen planungs- und bautechnischen Abstimmungen finden vermieterseits ausschließlich mit dem genannten Ansprechpartner statt. Sollte sich der genannte Ansprechpartner ändern, wird der Mieter den Vermieter hierüber schriftlich in Kenntnis setzen. Spätestens jedoch nach erstmaliger Anfrage durch den vom Vermieter eingesetzten Projektsteuerer verpflichtet sich der Mieter, den bei Unterfertigung bekanntgegebenen Ansprechpartner für die Projektsteuerung zu bestätigen oder einen etwaigen neuen Ansprechpartner bekanntzugeben.

(11) Aus einer Verschiebung des Übergabetermins bzw. Eröffnungstermins kann der Mieter keine Rechtsansprüche, gleich welcher Art, ableiten; dies gilt insbesondere für Anfechtungs-, Kündigungs-, Rücktritts- und Minderungsrechte sowie Schadensersatzansprüche.

§ 10 BAULICHE VERÄNDERUNGEN

(1) Der Mieter wird die notwendigen Finisharbeiten, d.h. Arbeiten welche über die vereinbarten Bauleistungen des Vermieters hinausgehen, auf eigene Kosten und nach

pismene suglasnosti Zakupodavca.

(2) Te investicije kao i sve ostale investicije, koje će biti izvedene za vrijeme trajanja zakupnog odnosa, prelaze po prestanku zakupa u vlasništvo Zakupodavca, pri čemu Zakupnik od Zakupodavca nije ovlašten potraživati bilo kakvu naknadu troškova s osnove izvršenih radova, tj. uz odustajanje od svih prava na povrat sredstava i/ili od prava na bogaćenje s te osnove ako Zakupodavac to bude zahtijevao. U protivnom, Zakupnik je obvezan o vlastitom trošku vratiti Predmet zakupa u prvobitno stanje.

(3) Zakupnik se obvezuje završne radove i adaptacije, te eventualne ugradnje povjeriti isključivo osposobljenim obrtnicima / izvođačima, te će radovi biti izvedeni ispravno uzimajući u obzir suvremene zahtjeve tehnike.

(4) Građevinske, arhitektonske i/ili vizualne promjene u Predmetu zakupa i na Predmetu zakupa dozvoljene su Zakupniku samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca. Dobivanje potrebnih službenih dozvola te ispunjavanje eventualnih s tim povezanih službenih zahtjeva obveza je Zakupnika koji je odgovoran i koji pokriva troškove tih dozvola i radova. Zakupnik je dužan na zahtjev Zakupodavca predati odgovarajuće planove i službena odobrenja te u slučaju povećanja rizika potvrdu o odgovarajućem osiguranju.

§ 11 POSLOVANJE

(1) Davanjem poslovnih, skladišnih i uredskih površina u zakup raznim maloprodajnim poduzećima, uslužnim i gastronomskim poduzećima sukladno usuglašenoj mješavini branši i vrstama posla, postojeći bi se tržišni potencijal trebao optimalno iscrpiti. Pravo na oblikovanje i mijenjanje mješavine branši i vrsta posla pripada Zakupodavcu. Stoga ne postoji nikakva isključivost ili druga zaštita Zakupnika od konkurencije u pogledu vrste njegove branše i/ili vrste posla. Zakupnik izjavljuje kako je upoznat s lokacijom Predmeta zakupa u sklopu objekta iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora na koju nema nikakvih primjedbi.

vorheriger schriftlicher Genehmigung durch den Vermieter, durchführen.

(2) Diese Investitionen gehen wie alle sonstigen Investitionen, welche während der Dauer des Mietverhältnisses getätigt wurden, mit Beendigung des Mietverhältnisses ohne Kostenersatz, d.h. unter Verzicht sämtlicher Rückvergütungs- und/oder Bereicherungsansprüche aus diesem Titel, in das Eigentum des Vermieters über, sofern der Vermieter dies verlangt; andernfalls ist der Mieter verpflichtet, den ursprünglichen Zustand des Mietgegenstandes auf eigene Kosten wiederherzustellen.

(3) Der Mieter verpflichtet sich, die Finish- und Umbauarbeiten sowie allfällige Einbauten ausschließlich durch befugte Gewerbetreibende / Auftragnehmer und nach dem jeweiligen Stand der Technik ordnungsgemäß auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

(4) Bauliche, architekturtechnische und/oder visuelle Änderungen im und am Mietgegenstand sind dem Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Der Mieter ist für die Einholung notwendiger behördlicher Genehmigungen sowie für die Erfüllung etwaiger damit verbundener Auflagen auf eigene Kosten zuständig. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter die erforderlichen Pläne und behördlichen Genehmigungen sowie im Falle der Risikoerhöhung, den Nachweis einer entsprechenden Versicherung, vorzulegen.

§ 11 BETRIEB

(1) Durch Vermietung von Geschäfts-, Lager- und Büroflächen an verschiedene Einzelhandelsunternehmen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe nach einem abgestimmten Branchen- und Betriebstypenmix soll das vorhandene Marktpotential optimal ausgeschöpft werden. Die Gestaltung und Änderung des Branchen- und Betriebstypenmixes steht dem Vermieter zu. Es besteht daher keine Ausschließlichkeit oder sonstiger Konkurrenzschutz für den Branchen- und/oder Betriebstyp des Mieters. Der Mieter ist mit dem Standort des Mietgegenstandes innerhalb des Objektes aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages vertraut und verzichtet im Hinblick darauf auf jegliche

(2) Zakupnik priznaje da se na vođenje poslova s visokom uspješnošću i privlačnošću u odnosu na usporedive trgovine iz dotične branše i dotične vrste posla treba gledati kao na okolnost koja je za Zakupodavca važna i značajna.

(3) Zakupnik uzima u zakup Predmet zakupa, uključujući izdatke isključivo s namjenom rada lokala prema točki 3 I. dijela Ugovora. Za promjenu svrhe zakupa potrebna je prethodna pisana suglasnost Zakupodavca.-

(4) Promjena brenda, pod kojim Zakupnik vodi Predmet zakupa, smije se izvršiti samo uz pismenu suglasnost Zakupodavca – iznimno se može izvršiti promjena brenda cjelokupnog lanca trgovina Zakupnika u Hrvatskoj. Zakupnik jamči da je ovlašten zakonito koristiti ovdje spomenuti brend i/ili brend trgovinu.

(5) Zakupnik je dužan poštovati zakonsko radno vrijeme i uobičajene propise o radu. Zakupnik je obvezan poslovati najmanje u radna vrijeme kako slijedi:

PON – SUB od 09.00 do 21.00 sata

NED od 09.00 do 15.00 sata

(6) Privremeno zatvaranje trgovine (stanka za ručak, kolektivni godišnji odmor, inventure itd.) nije dopušteno.

(7) Zakupodavac može određeno vrijeme otvaranja i zatvaranja samostalno mijenjati, pri čemu o toj promjeni mora pismeno obavijestiti Zakupnika najkasnije 30 (slovima: trideset) dana prije početka primjene te promjene.

(8) Zakupnik nema pravo skladištiti robu i predmete, obavljati prodaju, predstavljati robu ili postavljati stalke s robom izvan Predmeta zakupa.

(9) Zakupnik je dužan prilagoditi se prezentacijom svog lokala – posebice u

Einwände.

(2) Der Mieter anerkennt, dass die Führung der Geschäfte mit einer hohen Leistungsfähigkeit und Attraktivität gegenüber vergleichbaren Geschäften der jeweiligen Branche und des jeweiligen Betriebstypus als wichtiger und bedeutsamer Umstand für den Vermieter anzusehen ist.

(3) Der Mieter mietet den Mietgegenstand einschließlich der Auslagen ausschließlich zum Betrieb des im Punkt 3 Teil I des Vertrages genannten Geschäftslokals. Eine Änderung des Mietzwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

(4) Mit Ausnahme von Änderungen des Markennamens innerhalb der gesamten Handelskette des Mieters in Kroatien, darf eine Änderung des Markennamens, unter dem der Mieter den Mietgegenstand betreibt, nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen. Der Mieter garantiert berechtigt zu sein, den hierin erwähnten Markennamen und / oder Markenshop rechtsgültig nutzen zu können.

(5) Der Mieter ist verpflichtet, sich an gesetzliche Arbeitszeiten und die gängigen Arbeitsvorschriften zu halten. Den Mieter trifft eine Betriebspflicht zumindest während der folgenden Öffnungszeiten:

MO – SA von 09.00 bis 21.00 Uhr

SO von 09.00 bis 15.00 Uhr

(6) Zeitweise Schließungen (Mittagspausen, Betriebsferien, Inventuren etc.) sind nicht zulässig.

(7) Der Vermieter kann die Öffnungs- und Schließzeiten autonom ändern, wobei der Mieter spätestens 30 (in Worten: dreißig) Tage vor Beginn einer solchen Änderung schriftlich informiert werden muss.

(8) Der Mieter ist nicht berechtigt, außerhalb des Mietgegenstandes, Waren und Gegenstände zu lagern, Verkäufe zu tätigen, Waren zu präsentieren oder Warenträger aufzustellen.

(9) Der Mieter ist verpflichtet, sich mit der Darstellung seines Geschäftslokals,

pogledu opreme prodavaonice i prezentacije robe – visokoj razini objekta iz točke 1 (1) I. dijela ovoga Ugovora. Izlozi moraju biti stalno osvijetljeni te se moraju dekorirati sukladno razini objekta – po mogućnosti izvan radnog vremena.----------

(10) Zakupnik priznaje da su parkirna mjesta, koja pripadaju objektu iz točke 1 (1) I. dijela ovog Ugovora, rezervirana za vozila kupaca, te da nisu dio Predmeta zakupa. Stoga Zakupniku, njegovim posloprimcima i/ili dobavljačima nije dopušteno koristiti parkiralište objekta iz točke 1 (1) I. dijela ovog Ugovora, koje je predviđeno za kupce. Zakupnik se obvezuje da će obvezu poštivanja ove regulative prenijeti na svoje zaposlenike, bilo putem službenog naloga ili unošenjem ove regulative u Ugovor o radu. Zakupnik, neovisno o krivnji, jamči da će njegovi zaposlenici poštovati ovu obvezu da neće koristiti parkiralište predviđeno za kupce, te suglasno prima na znanje da Zakupodavac smije poduzeti sve mjere, koje mu se čine svrsishodnim, uključujući uklanjanje takvih protupropisno parkiranih vozila. Zakupnik se obvezuje naknaditi Zakupodavcu sve troškove koji proizađu iz ovakvih mjera.----------

(11) Zakupnik i njegovi zaposlenici dužni su se pridržavati kućnog reda.----------

(12) U slučaju da je na ulaz u Predmet zakupa instalirana oprema koja registrira prolaznost kupaca, Zakupac je dužan dobivena očitavanja dostavljati Zakupodavcu na godišnjem nivou.----------

(13) Zakupnik se obvezuje da će bonove, koje izdaje Zakupodavac, u Predmetu zakupa prihvatiti kao sredstvo plaćanja bez odbitka za kupca. Zakupnik za preuzimanje bonova neće dobiti naknadu ili nadoknadu troškova.-

(14) Zakupnik se sukladno svrsi zakupa obvezuje od zajedničkog otvorenja objekta iz točke 1 (1) I. dijela ovog Ugovora u Predmetu zakupa otvoriti lokal, koji će ondje voditi te potom trajno poslovati.----------

insbesondere hinsichtlich seiner Ladeneinrichtung und Warenpräsentation, dem gehobenen Niveau des Objektes aus Punkt 1 (1) Teil I dieses Vertrages anzupassen. Die Schaufenster sind permanent zu beleuchten und entsprechend dem Niveau des Objektes – tunlichst außerhalb der Öffnungszeiten – zu dekorieren.----------

(10) Der Mieter anerkennt, dass die dem Objekt aus Punkt 1 (1) Teil I dieses Vertrages zugehörigen Parkplätze für Fahrzeuge der Kunden reserviert sind und nicht Teil des Mietgegenstandes sind. Dem Mieter, dessen Dienstnehmern und/oder Lieferanten ist es daher nicht gestattet, den Kundenparkplatz des Objektes aus Punkt 1 (1) Teil I dieses Vertrages zu benutzen. Der Mieter verpflichtet sich, diese Regelung seinen Angestellten, sei es z.B. durch Dienstanweisung oder durch Aufnahme einer Regelung im Dienstvertrag, zu überbinden. Der Mieter steht verschuldensunabhängig dafür ein, dass diese Verpflichtung, den Kundenparkplatz nicht zu benutzen, von seinen Angestellten eingehalten wird und nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass der Vermieter alle zweckmäßig erscheinenden Maßnahmen, einschließlich des Abschleppens solcher widerrechtlich abgestellter Fahrzeuge, ergreifen darf. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter alle aus solchen Maßnahmen resultierenden Kosten zu ersetzen.----------

(11) Der Mieter und seine Mitarbeiter sind verpflichtet, die Hausordnung einzuhalten.----------

(12) Für den Fall, dass ein Kundenfrequenzzähler im Mietgegenstand installiert ist, verpflichtet sich der Mieter, die gewonnen Daten dem Vermieter jährlich zu übermitteln.----------

(13) Der Mieter verpflichtet sich, Gutscheine, die von dem Vermieter herausgegeben werden, in Mietgegenstand als Zahlungsmittel ohne Abzug gegenüber dem Kunden zu akzeptieren. Dem Mieter steht für die Entgegennahme von Gutscheinen kein Spesenersatz oder Entgelt zu.----------

(14) Der Mieter ist dem Mietzweck entsprechend verpflichtet, das im Mietgegenstand zu betreibende Geschäft ab gemeinschaftlicher Eröffnung des Objektes aus Punkt 1 (1) Teil I dieses Vertrages zu eröffnen und danach dauerhaft zu

betreiben.

(15) U slučaju povrede odredbi prethodnog stavka Zakupnik je dužan platiti Zakupodavcu ugovornu kaznu, koja je neovisna o krivnji i koja ne podliježe sudačkom pravu na umanjenje, u iznosu od € 1.000,00 (slovima: Euro tisuću) po danu i prekršaju. Daljnja potraživanja Zakupodavca nisu isključena.

(15) Im Falle eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des vorstehenden Absatzes ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter eine verschuldensunabhängige, dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegende Vertragsstrafe in Höhe von € 1.000,00 (in Worten: Tausend Euro) pro Tag und Verletzung zu bezahlen. Darüber hinausgehende Ansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

(16) Ako Zakupnik unatoč pismenoj opomeni ne bude ispunjavao ostale obveze iz § 11, Zakupodavac ima pravo zahtijevati ugovornu kaznu, koja je neovisna o krivnji i koja ne podliježe sudačkom pravu na umanjenje, u visini 1/30 mjesečne Osnovne zakupnine po danu i prekršaju. U slučaju 2 (slovima: dvaju) ili više takvih kršenja obveze Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor bez otkaznog roka zbog krivnje na strani Zakupnika.

(16) Sollte der Mieter trotz schriftlicher Mahnung den sonstigen Verpflichtungen aus § 11 nicht nachkommen, ist der Vermieter berechtigt, eine verschuldensunabhängige, dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegende Vertragsstrafe in der Höhe von 1/30 der monatlichen Grundmiete pro Tag und Verletzung zu verlangen. Im Falle von 2 (in Worten: zwei) oder mehreren solchen Zuwiderhandlungen, ist der Vermieter berechtigt, diesen Vertrag aufgrund des Verschuldens des Mieters fristlos zu kündigen.

(17) Zakupniku je za vrijeme trajanja zakupnog odnosa zabranjeno, neposredno ili posredno (npr. franšiza), poslovati u drugim poslovnim prostorima sa svrhom zakupa – kako je ovdje dogovoreno – na udaljenosti do 3 (slovima: tri) kilometra oko objekta iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora.

(17) Dem Mieter ist es während der Dauer des Mietverhältnisses untersagt, weder direkt oder indirekt (etwa durch Franchisenehmer) weitere Betriebsstätten mit dem Mietzweck – wie hier vereinbart – bis 3 (in Worten: drei) Kilometer rund um das Objekt aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages zu unterhalten.

§ 12 PROMIDŽBA

(1) Sve reklamne akcije, reklamne natpise, znakove, obavijesti itd. Zakupnik smije postaviti samo uz prethodnu suglasnost Zakupodavca na za to predviđenim mjestima. Reklamne akcije, reklamne natpise ili obavijesti, koji su postavljeni bez prethodnog odobrenja Zakupodavca, Zakupnik mora na zahtjev Zakupodavca bez odgađanja ukloniti o vlastitom trošku ili će ih Zakupodavac ukloniti o trošku Zakupnika.

(2) Zakupnik ima pravo o vlastitom trošku postaviti logotip svoje tvrtke i to na za to posebno predviđenim mjestima iznad ulaza u Predmet zakupa. Kod postavljanja logotipa Zakupnik se treba držati jedinstvenog koncepta oglašavanja, a u pogledu oblika, veličine i načina postavljanja logotipa tvrtke Zakupnik mora poštivati Zakupodavčeve

§ 12 WERBUNG

(1) Sämtliche Werbemaßnahmen, Werbeschilder, Hinweise etc. dürfen nur an den dafür vorgesehenen Stellen angebracht oder aufgestellt werden und bedürfen der vorhergehenden schriftlichen Zustimmung seitens des Vermieters. Ohne vorhergehende schriftliche Bewilligung des Vermieters angebrachte Werbemaßnahmen, Werbeschilder oder Hinweise, muss der Mieter unverzüglich auf Verlangen des Vermieters auf eigene Kosten entfernen oder diese werden vom Vermieter auf Kosten des Mieters entfernt.

(2) Der Mieter ist auf eigene Kosten berechtigt, an den speziell vorgesehenen Stellen über dem Zugang zum Mietgegenstand sein Firmenlogo anzubringen. Aufgrund des einheitlichen Werbekonzepts sind hinsichtlich der Gestaltung, Größe und Anbringung des Firmenlogos, die Vorgaben des Vermieters einzuhalten. Der Mieter hat die

smjernice. Zakupnik će nacrte i planove s tim u vezi predočiti Zakupodavcu na odobrenje.

(3) Zakupnik je obvezan sva neophodna službena odobrenja i dozvole za postavljanje svojih vanjskih reklamnih natpisa ishoditi o vlastitom trošku.

(4) Zakupnik je dužan snositi za svoju upotrebu, bilo uz plaćanje ili bez plaćanja, svih reklamnih uređaja (npr. ulazni portal lokala, reklamni pilon, stupovi za zastave, reklame na fasadi itd.) troškove rada, zamjene i održavanja.

(5) U slučaju prestanka zakupnog odnosa Zakupnik je obvezan ukloniti sve reklamne montaže o vlastitom trošku i uspostaviti neutralno stanje reklamne površine (npr. skidanje reklamne folije s vanjskih reklamnih znakova, zamjena oblijepljenih reklamnih znakova neoblijepljenim itd.). U svakom slučaju, elektronika odnosno tehnika ispod reklamne površine ne smije nakon uklanjanja reklamne montaže ostati izložena i nepokrivena, što posebice vrijedi za vanjsko područje.

§ 13 JAMČEVINA

(1) Zakupnik je obvezan pružiti Zakupodavcu ugovorenu jamčevinu prema točki 9 I. dijela Ugovora.

(2) Ako ugovorena jamčevina ne bude dostavljena najkasnije u roku prema točki 9 I. dijela Ugovora, Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj Ugovor bez otkaznog roka zbog krivnje na strani Zakupnika.

(3) Zakupodavac se u slučaju dospijeća svojih potraživanja s bilo kojeg naslova (zakupnina, režijski i sporedni troškovi, ugovorne kazne itd.) još za vrijeme trajanja Ugovora o zakupu može namiriti iz kaucije i eventualnih kamata. Zakupnik je u tom slučaju dužan svotu kaucije neodgodivo nadopuniti do ugovorenog iznosa odgovarajućom doplatom. Iznos kaucije proizlazi iz točke 9 I dijela I. Ugovora. Ako Zakupnik to ne učini najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana po izvršenom korištenju kaucije, Zakupodavac ima pravo zahtijevati ugovornu kaznu, koja je neovisna o krivnji i koja ne podliježe sudačkom pravu na

diesbezüglichen Entwürfe und Pläne dem Vermieter zur Genehmigung vorzulegen.

(3) Der Mieter ist auf eigene Kosten verpflichtet, alle notwendigen behördlichen Bewilligungen und Genehmigungen für die Anbringung seiner Außenwerbeanlagen zu erwirken.

(4) Der Mieter verpflichtet sich, für sämtliche durch diesen entgeltlich oder unentgeltlich genutzten Werbeanlagen (z.B. Shopportal, Werbepylon, Fahnenmasten, Fassadenwerbung, etc.) die Kosten des Betriebes, der Instandsetzung und Instandhaltung zu tragen.

(5) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, sämtliche Werbeeinrichtungen auf eigene Kosten zu entfernen und einen neutralen Zustand der Werbefläche herstellen (z.B. Abziehen der Werbefolie von den Außenwerbeschildern, Austausch der beklebten Werbeschilder durch unbeklebte etc.). Die unter der Werbefläche liegende Elektronik bzw. Technik darf nach der Entfernung der Werbeeinrichtung nicht freiliegen; dies gilt insbesondere im Außenbereich.

§ 13 SICHERHEITSLEISTUNG

(1) Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter die vereinbarte Sicherheit gemäß Punkt 9 Teil I des Vertrages zu leisten.

(2) Sollte die vereinbarte Sicherheit nicht spätestens zum Zeitpunkt gemäß Punkt 9 Teil I des Vertrages des Mietvertrages geleistet sein, ist der Vermieter berechtigt, diesen Vertrag aufgrund des Verschuldens des Mieters fristlos zu kündigen.

(3) Der Vermieter kann bei Fälligkeit der Ansprüche aus welchem Titel auch immer (Miete, Betriebs- und Nebenkosten, Vertragsstrafen etc.) bereits während des Mietverhältnisses auf die Kaution und etwaige Zinsen zurückgreifen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme auf die vertraglich vereinbarte Summe unverzüglich aufzustocken. Die Kautionshöhe ergibt sich aus Punkt 9 Teil I des Vertrages. Sollte der Mieter die Kaution nicht innerhalb von 8 (in Worten: acht) Tagen nach erfolgter Inanspruchnahme auf die vertraglich vereinbarte Höhe aufstocken, ist der Vermieter

umanjenje, u visini 1/30 mjesečne Osnovne zakupnine po danu i prekršaju i/ili otkazati ovaj Ugovor bez otkaznog roka zbog krivnje na strani Zakupnika.

(4) Po prestanku zakupnog odnosa Zakupodavac će izvršiti obračun i isplatiti Zakupniku u danom slučaju preostali iznos kaucije. Zahtjev za isplatom dospijeva po razrješenju svih međusobnih zahtjeva iz zakupnog odnosa, posebice nakon izvršenog obračuna režijskih i sporednih troškova. Vraćanje kaucije ne znači odustajanje od mogućih zahtjeva Zakupodavca.

(5) Zakupnik može Zakupodavcu predati jamčevinu i u obliku apstraktne, bezuvjetne i neopozive bankovne garancije prvorazredne kreditne institucije (najmanje: AA) u visini iznosa sukladno točki 9 I. dijela Ugovora u korist Zakupodavca. Bankovna garancija mora biti isplativa na prvi pisani poziv Zakupodavca i bez troška za Zakupodavca.

(6) U slučaju korištenja bankovne garancije, Zakupnik je dužan bez odlaganja uskladiti garanciju na ugovorno dogovorenu visinu ili predočiti Zakupodavcu novu bankovnu garanciju sukladno stavku (5). Ako Zakupnik ne ispuni ovu obvezu u roku od 8 (slovima: osam) dana po izvršenom aktiviranju bankovne garancije, Zakupodavac ima pravo zahtijevati ugovornu kaznu, koja je neovisna o krivnji i koja ne podliježe sudačkom pravu na umanjenje, u visini 1/30 mjesečne Osnovne zakupnine po danu i prekršaju i/ili otkazati ovaj Ugovor bez otkaznog roka zbog krivnje na strani Zakupnika.

(7) Zakupnik je obvezan najdulje 3 (slovima: tri) mjeseca prije isteka valjanosti bankovne garancije istu produljiti za period daljnjeg trajanja zakupnog odnosa. U protivnom, Zakupodavcu pripada pravo da bankovnu garanciju aktivira i pretvori u kauciju i/ili otkaže ovaj Ugovor bez otkaznog roka zbog

berechtigt, eine verschuldensunabhängige, dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegende Vertragsstrafe in der Höhe von 1/30 der monatlichen Grundmiete pro Tag und Verletzung zu verlangen und/oder diesen Vertrag aufgrund des Verschuldens des Mieters fristlos zu kündigen.

(4) Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird der Vermieter eine Abrechnung vornehmen und die gegebenenfalls verbleibende Kautionssumme an den Mieter auszahlen. Der Rückzahlungsanspruch ist nach Tilgung aller erhobenen Ansprüche aus dem Mietverhältnis, insbesondere nach erfolgter Legung der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung, zur Zahlung fällig. Die Rückzahlung der Kaution bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle Ansprüche des Vermieters.

(5) Die Sicherheitsleistung kann der Mieter auch in Form einer abstrakten, unbedingten und unwiderruflichen Bankgarantie eines erstklassigen (mindestens: AA) Kreditinstitutes in der Höhe gemäß Punkt 9 Teil I des Vertrages zugunsten des Vermieters erbringen. Die Bankgarantie muss auf erste schriftliche Anforderung des Vermieters zahlbar sein und darf mit keinen Kosten für den Vermieter verbunden sein.

(6) Im Falle der Ziehung der Bankgarantie, ist der Mieter verpflichtet, die Bankgarantie unverzüglich auf die vertraglich vereinbarte Höhe anzupassen oder eine neue Bankgarantie gemäß Abs. (5) dem Vermieter vorzulegen. Sollte der Mieter dieser Verpflichtung nicht innerhalb einer Frist von 8 (in Worten: acht) Tagen nach erfolgter Ziehung der Bankgarantie nachkommen, ist der Vermieter berechtigt, eine verschuldensunabhängige, dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegende Vertragsstrafe in der Höhe von 1/30 der monatlichen Grundmiete pro Tag und Verletzung zu verlangen und/oder diesen Vertrag aufgrund des Verschuldens des Mieters fristlos zu kündigen.

(7) Der Mieter ist verpflichtet, längstens 3 (in Worten: drei) Monate vor Ablauf der Laufzeit der Bankgarantie, diese für die weitere Dauer des Mietverhältnisses zu verlängern, andernfalls dem Vermieter das Recht zusteht, die Bankgarantie zu ziehen und in eine Kaution umzuwandeln und/oder diesen

krivnje na strani Zakupnika. Iznos bankovne garancije proizlazi iz točke 9 I dijela I. Ugovora.

(8) Zakupodavac će vratiti bankovnu garanciju nakon prestanka zakupa i podmirenja svih obveza Zakupnika.

§ 14 ODRŽAVANJE

(1) Zakupnik je obvezan Predmet zakupa o vlastitom trošku održavati u dobrom, uporabnom stanju, posebice sve tehničke uređaje kao na primjer za grijanje, klimatizaciju, ventilaciju, vodu, otpadnu vodu kao i dizala, pokretne stepenice koje se nalaze u unutrašnjosti Predmeta zakupa, te sve instalacije i sanitarne naprave održavati, popravljati i obnavljati na način da Zakupodavac i ostali zakupnici s osnova tog održavanja ne trpe nikakvu štetu. Ako Zakupnik ne bude ispunjavao navedene obveze, Zakupodavac ima pravo dati obaviti sve radove na održavanju, servisne i obnoviteljske radove o trošku Zakupnika. Zakupnik se obvezuje da će brinuti da Zakupodavac glede tih troškova održavanja i servisa nipošto ne bude odštetno ili kazneno odgovoran. Na zahtjev Zakupodavca, Zakupnik je dužan bez odgađanja dostaviti odgovarajuće zapisnike održavanja.

(2) Zakupnik se treba posebice pobrinuti za održavanje i obnavljanje sljedećih uređaja:

a) ugradnje i adaptacije u Predmetu zakupa (npr. nenosivi zidovi, klimatizacija, ventilacija, podne obloge) te uređaje koje je Zakupodavac namjestio o trošku Zakupnika ili o svom trošku

b) sve naprave koje pripadaju Predmetu zakupa (osobito prozore, stakla – uključujući ona stakla koja graniče s prostorima koji nisu iznajmljeni – vrata, opskrbni i odvodni vodovi, električne naprave, rasvjeta, zvonca, sanitarni uređaji, bojleri, oprema za zaštitu od sunca, isključni ventili, ručni ventili na aparatima za grijanje, međubrojila)

(3) Za tehničke uređaje unutar Predmeta

Vertrag aufgrund des Verschuldens des Mieters fristlos zu kündigen. Die Bankgarantiehöhe ergibt sich aus Punkt 9 Teil I des Vertrages.

(8) Der Vermieter wird die Bankgarantie nach Beendigung des Mietverhältnisses und der Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen des Mieters zurückstellen.

§ 14 INSTANDHALTUNG

(1) Der Mieter hat den Mietgegenstand auf eigene Kosten in einem ordnungsgemäßen, brauchbaren Zustand zu erhalten, insbesondere alle technischen Einrichtungen wie etwa für Heizung, Klimatisierung, Be- und Entlüftung, Wasser, Abwasser sowie im Inneren des Mietgegenstandes vorhandene Aufzüge und Rolltreppen. Alle Installationen und sanitären Anlagen sind so zu warten, instand zu halten und zu erneuern, dass dem Vermieter und den anderen Mietern keinerlei Schaden erwächst. Sollte der Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommen, so ist der Vermieter berechtigt, sämtliche Wartungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter hinsichtlich dieser Kosten vollkommen schad- und klaglos zu halten. Der Mieter ist auf Anfrage des Vermieters verpflichtet, die entsprechenden Wartungsprotokolle unverzüglich zu übermitteln.

(2) Der Mieter ist insbesondere für die Instandhaltung und Erneuerung der folgenden Anlagen zuständig:

a) Ein- und Umbauten im Mietgegenstand (wie etwa nichttragende Wände, Klima, Lüftung, Bodenbelag) sowie Anlagen, welche der Vermieter auf Kosten des Mieters bzw. auf eigene Kosten eingebracht hat

b) Sämtliche zum Mietgegenstand gehörende Anlagen (insbesondere Fenster, Scheiben – einschließlich solcher, die an nichtvermietete Flächen angrenzen – Türen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kraft-, Licht- und Klingelanlagen, Wasch- und Toilettenanlagen, Boiler, Sonnenschutzeinrichtungen, Abstellventile, Handräder an den Heizungskörpern, Zwischenzähler)

(3) Für wartungsbedingte technische Anlagen

zakupa, koje je potrebno održavati i koje je Zakupodavac dao ugraditi Zakupodavac ima pravo, ali nije obvezan, sklopiti i obnavljati odgovarajuće ugovore o održavanju i uračunati ih direktno Zakupniku. Zakupnik mora sam i na svoj račun osigurati i voditi računa o održavanju, popravljanju i obnavljanju tehničkih uređaja, koje je Zakupnik sam dao ugraditi, odnosno koje je sam ugradio.

(4) Zakupodavac je nadležan za održavanje sljedećih uređaja:

a) krovovi, nadstrešnice, stakleni krovovi, metalni i stakleni elementi vanjske fasade

b) centralno-tehnički uređaji (grijanje, ventilacija, klima, sanitarije, električne i transportne naprave, raspršivači, vatrodojavni uređaji, antene)

c) sve instalacije i uređaji koji se inače nalaze u općim dijelovima predmetnog objekta (npr. zajednički lift i / ili pokretne stepenice, toalet).

d) vanjski sadržaji

(5) Zakupodavac će troškove za održavanje podijeliti u skladu s odredbama ovog Ugovora o zakupu na pojedine zakupnike.

(6) Estetske/kozmetičke popravke Zakupnik treba obavljati u redovitim vremenskim razmacima, kada se za to ukaže potreba te poslije ispražnjavanja Predmeta zakupa. Svi radovi trebaju odgovarati standardu kakvoće predmetnoga strukovnog obrta, odnosno predmetne strukovne grane.

§ 15 MJERE MODERNIZACIJE

Zakupnik je dužan dopustiti sve mjere i/ili zahvate za poboljšanje kvalitete iznajmljenih površina i/ili drugih dijelova zgrade i/ili mjere za štednju energije. Tu spadaju i adaptacije koje se izvode u vezi s davanjem pojedinih prostora u zakup i/ili novim oblikovanjem cijelog objekta. S naslova takvih zahvata Zakupnik nema pravo nikakvih potraživanja od Zakupodavca.

innerhalb des Mietgegenstandes, die der Vermieter hat einbauen lassen, ist der Vermieter berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, entsprechende Wartungsverträge abzuschließen und an den Mieter direkt weiter zu verrechnen. Die Wartung, Instandhaltung und Erneuerung technischer Anlagen, die der Mieter selbst einbauen hat lassen bzw. vom Mieter selbst eingebaut wurden, hat der Mieter auf eigene Rechnung selbst zu beauftragen.

(4) Der Vermieter ist für die Erhaltung folgender Anlagen zuständig:

a) Dächer, Vordächer, Glasdächer, Metall- und Glaselemente der Außenfassade

b) zentraltechnische Anlagen (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Elektro- und Fördertechnik, Sprinkler, Feuermelder, Antennen)

c) sämtliche sonst in den Allgemeinbereichen des gegenständlichen Objekt liegende Anlagen und Einrichtungen (z.B. gemeinschaftlich genutzte Lift - und / oder Rolltreppenanlagen, Toilettenanlagen)

d) Außenanlagen

(5) Der Vermieter legt die Erhaltungskosten entsprechend den Bestimmungen dieses Mietvertrages auf die Mieter um.

(6) Schönheitsreparaturen sind vom Mieter in regelmäßigen Abständen, wenn sich dies als notwendig erweist sowie bei Räumung des Mietgegenstandes durchzuführen. Alle Arbeiten müssen den Qualitätsstandards des betreffenden Fachhandwerks bzw. der betreffenden Fachbranche entsprechen.

§ 15 MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Maßnahmen und/oder Eingriffe zur Verbesserung der Qualität der vermieteten Flächen und/oder sonstiger Teile des Gebäudes und/oder zur Einsparung von Energie hat der Mieter zu dulden. Hierzu zählen auch Umbauarbeiten, die im Zusammenhang mit einer Vermietung einzelner Räume und/oder einer Neugestaltung des gesamten Objektes erfolgen. Aufgrund solcher Eingriffe stehen dem Mieter keinerlei Ansprüche gegen den Vermieter zu.

§ 16 PODZAKUP/USTUPANJE

(1) Zakupnik ne smije bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca Predmet zakupa davati u zakup ili podzakup, niti u cijelosti niti dijelom, niti uz naknadu, niti bez naknade, niti smije na drugi način Predmet zakupa davati drugome na korištenje ili ga pak kako drugačije opteretiti ili njime drugačije raspolagati, nego na način kako je izričito predviđeno u ovom Ugovoru.

(2) Za promjenu pravnog oblika, kao i vlasničke strukture Zakupnika potrebna je prethodna pismena suglasnost Zakupodavca. Promjena pravnog oblika ili vlasničke strukture protivno ovom Ugovoru predstavlja razlog za raskid Ugovora kao što je opisano u § 17 (1) II. dijela Ugovora.

(3) Zakupodavac ima pravo prenijeti Ugovor na treću osobu. Zakupnik već sada daje suglasnost za prijenos Ugovora sa svim pravima i obvezama na treću osobu koja će biti imenovana. Sa danom prijenosa sva prava i obveze prelaze na navedenoga pravnog slijednika. Zakupnik će poduzeti sve radnje potrebne za prijenos jamčevine na treće lice kojem je Zakupodavac ustupio ovaj Ugovor.

(4) Zakupodavac ima pravo da ustupi prava iz ovog Ugovora banci ili nekom drugom vjerovniku. Zakupnik se obvezuje poduzeti sve aktivnosti koje su potrebne u cilju izvršenja ustupanja potraživanja.

§ 17 PRIJEVREMENO RASKIDANJE UGOVORA

(1) Zakupodavac posebice ima jednostrano pravo raskinuti/otkazati ovaj Ugovor bez otkaznog roka i zahtijevati trenutno ispražnjenje i povrat posjeda Predmeta zakupa

a) ako Zakupnik, pored opomene i ostavljanja dodatnog roka plaćanja od 15 (slovima: petnaest) dana, o kojem je obaviješten preporučenim pismom bude kasnio s plaćanjem zakupnine i/ili režijskih i sporednih troškova i/ili s ostalim ugovornim plaćanjima

§ 16 UNTERVERMIETUNG/ABTRETUNG

(1) Der Mieter darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters den Mietgegenstand weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise vermieten, untervermieten, verpachten oder auf sonstige Weise weitergeben oder zur Benutzung überlassen oder auf irgendeine Weise belasten oder anders über diesen verfügen, als es ausdrücklich in diesem Vertrag vorgesehen ist.

(2) Die Änderung der Rechtsform sowie der Eigentümerstruktur des Mieters bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Eine vertragswidrige Änderung der Rechtsform oder Eigentümerstruktur stellt einen Auflösungsgrund gemäß § 17 (1) Teil II des Vertrages dar.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, den Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Der Mieter stimmt der Übertragung des Vertrages mit allen Rechten und Pflichten auf den zu benennenden Dritten bereits jetzt zu. Mit dem Stichtag der Übertragung gehen alle Rechte und Pflichten an den genannten Rechtsnachfolger über. Der Mieter wird alle Maßnahmen ergreifen, die zur Übertragung der Sicherheitsleistung an den Dritten, an den der Vermieter diesen Vertrag übertragen hat, erforderlich sind.

(4) Der Vermieter ist berechtigt, Rechte aus diesem Vertrag an eine Bank oder einen anderen Gläubiger abzutreten. Der Mieter verpflichtet sich, alle zur Ausführung der Forderungsabtretung erforderlichen Schritte zu unternehmen.

§ 17 VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG

(1) Der Vermieter ist insbesondere berechtigt, diesen Vertrag einseitig fristlos aufzulösen/zu kündigen und die sofortige Räumung und Übergabe des Mietgegenstandes zu verlangen,

a) wenn der Mieter mit der Bezahlung der Miete und/oder der Betriebs- und Nebenkosten und/oder sonstiger Vertragszahlungen trotz eingeschriebener Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 15 (in Worten: fünfzehn) Tagen in Verzug ist

b) ako Zakupnik unatoč pisanoj opomeni ne dostavlja izvješća o prometu i/ili dostavlja lažna izvješća o prometu

c) ako Zakupnik unatoč pisanoj opomeni bude koristio Predmet zakupa na štetan ili nedozvoljen način, posebice ako se ne bude pridržavao svrhe zakupa, ako Predmet zakupa ne bude održavao sukladno Ugovoru i/ili ako ga isprazni prije isteka vremena zakupa

d) ako Zakupnik bude kršio obvezu rada

e) ako Zakupnik unatoč pisanoj opomeni u primjerenom vremenskom roku ne ispuni ostale ugovorne obveze i/ili nakon pisane opomene ne prekine radnje koje su u suprotnosti s ovim Ugovorom

f) u slučaju znatnih pogoršanja gospodarskih prilika na strani Zakupnika i/ili postojanja okolnosti i razloga čije ispunjenje je propisano za otvaranje predstečajnog odnosno stečajnog postupka i/ili kod imenovanja likvidatora odnosno pokretanja postupka likvidacije društva

g) ako Zakupnik u roku od 3 (slovima: tri) mjeseca nakon izvršene primopredaje nije otvorio Predmet zakupa i/ili nije dobio službenu dozvolu za poslovanje i/ili ako mu ista bude opozvana

h) u svim drugim slučajevima navedenim u ovom Ugovorom.

(2) Ako do raskida Ugovora dode na temelju stavaka a) do h), Zakupnik odgovara za izostanak zakupnine, režijskih i sporednih troškova te ostalih ugovorenih troškova, uvećano za odgovarajući zakonski porez na dodanu vrijednost, za vrijeme od raskida / otkaza Ugovora do ponovnog zakupa Predmeta zakupa od strane treće osobe. Radi izbjegavanja svake sumnje ugovorne strane utvrđuju obvezu Zakupodavca s osnove poduzimanja svih radnji pažnjom savjesnog gospodarstvenika radi ponovnog [illegible] Predmeta zakupa od strane treće

b) wenn der Mieter seinen Umsatz trotz schriftlicher Mahnung nicht meldet und/oder falsche Umsatzmeldungen übermittelt

c) wenn der Mieter vom Mietgegenstand trotz schriftlicher Mahnung einen nachteiligen oder unerlaubten Gebrauch macht, insbesondere den Mietzweck nicht einhält, den Mietgegenstand nicht vertragsgemäß instand hält und/oder diesen vor Ablauf der Mietdauer räumt

d) wenn der Mieter gegen die Betriebspflicht verstoßt

e) wenn der Mieter seinen übrigen vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung nicht innerhalb angemessener Zeit nachkommt und/oder Handlungen, welche im Widerspruch zu diesem Vertrag stehen, trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters nicht unterlässt

f) wenn eine wesentliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters eintritt und/oder Umstände und Tatsachen vorliegen, für deren Eintritt die Eröffnung eines Vorkonkursverfahrens bzw. eines Konkursverfahrens vorgeschrieben ist und/oder ein Liquidator ernannt bzw. ein Liquidationsprozess des Unternehmens eingeleitet wird

g) der Mieter innerhalb von 3 (in Worten: drei) Monaten nach erfolgter Übergabe den Mietgegenstand nicht eröffnet hat und/oder die behördliche Genehmigung zur Betriebsführung nicht erteilt ist und/oder widerrufen wird

h) in allen anderen in diesem Vertrag genannten Fällen.

(2) Sollte der Vertrag gemäß lit. a) bis h) vorzeitig aufgelöst werden, haftet der Mieter für den Ausfall der Miete, der Betriebs- und Nebenkosten sowie sonstiger Vertragszahlungen, jeweils zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer, für den Zeitraum ab Auflösung / Kündigung des Vertrags bis zur Neuvermietung des Mietgegenstandes an einen Dritten. Um jedoch jegliche Unklarheit auszuschließen, wird der Vermieter im Hinblick auf die Neuvermietung des Mietgegenstandes an einen Dritten, die Sorgfalt eines ordentlichen

osobe.

(3) Svaki raskid ovog Ugovora pravovaljan je samo u pisanom obliku, a Zakupodavac ga treba poslati preporučenim pismom na njemu zadnju poznatu adresu Zakupnika, pri čemu u slučaju dvojbe za sve situacije izrijekom vrijedi da će Zakupodavac, ako ga Zakupnik napismeno preporučenom pošiljkom s povratnicom nije obavijestio o svojoj novoj adresi, dostaviti raskid na Zakupnikovu adresu koja je navedena u ovom Ugovoru.

§ 18 ODGOVORNOST ZAKUPODAVCA

(1) Zakupodavac ne odgovara za štete koje nastanu zbog provale, krađe, pljačke, za elementarnu štetu (voda, vatra itd.) na opremi, ugrađenim elementima i predmetima koje ugradi Zakupnik.

(2) Nadalje, Zakupodavac ne odgovara za određeni uspjeh odnosno prihod u Predmetu zakupa i/ili za određenu iskorištenost odnosno određeni stupanj zakupljenosti i/ili za postojanje određenih zakupnika u objektu iz točke 1 (1) 1. dijela Ugovora.

§ 19 ODGOVORNOST ZAKUPNIKA

(1) Zakupnik odgovara Zakupodavcu za štete koje nastanu, ako svojom krivnjom bude kršio obvezu dužne pozornosti i obvezu prijave, ili koje nastanu Zakupodavcu ili ostalim zakupnicima, ako Zakupnik prekrši i/ili ne ispuni odredbe ovoga Ugovora.

(2) Zakupnik odgovara za štete, koje su prouzročili njegovi kupci, zaposlenici, ovlaštenici i/ ili ugovorni partneri.

(3) Zakupnik će sve štete, koje spadaju u njegovu odgovornost, bez odlaganja otkloniti i snositi sve uzrokovane troškove.

(4) Ako Zakupnik ne ispuni ovu obvezu unatoč pisane opomene u primjerenome vremenskom roku – koji u slučaju dvojbe iznosi 7 (slovima: sedam) dana – Zakupodavac može naručiti potrebne radove o trošku Zakupnika. Za otklanjanje

Geschäftsmannes anwenden.

(3) Jede Auflösung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftlichkeit und ist per eingeschriebenen Brief an die dem Vermieter zuletzt bekannt gegebene Adresse zuzustellen, wobei im Zweifelsfall für sämtliche Fälle ausdrücklich gilt, dass, wenn der Mieter dem Vermieter nicht schriftlich per Einschreiben mit Rückschein über seine neue Adresse in Kenntnis gesetzt hat, der Vermieter die Kündigung an die in diesem Vertrag angegebene Adresse des Mieters zustellen lässt.

§ 18 HAFTUNG DES VERMIETERS

(1) Der Vermieter haftet weder für Schäden, die durch Einbruch, Diebstahl oder Raub entstehen, noch für Elementarschäden (Wasser, Feuer etc.) an den vom Mieter eingebrachten Einrichtungen, Einbauten und Gegenständen.

(2) Der Vermieter haftet des Weiteren nicht für einen bestimmten Erfolg bzw. Ertrag im Mietgegenstand und/oder für eine bestimmte Auslastung bzw. einen bestimmten Vermietungsgrad und/oder das Vorhandensein bestimmter Mieter im Objekt aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages.

§ 19 HAFTUNG DES MIETERS

(1) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, welche durch die schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen und/oder für Schäden, die dem Vermieter und/oder den übrigen Mietern im Zusammenhang mit der Verletzung und/oder Nichterfüllungen dieses Vertrages entstehen.

(2) Der Mieter haftet für Schäden, die durch seine Kunden, Angestellte, Beauftragte und/ oder Vertragsnehmer verursacht werden.

(3) Der Mieter wird Schäden, die in seine Verantwortung fallen, unverzüglich beseitigen und die dafür anfallenden Kosten tragen.

(4) Sollte der Mieter dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist – die im Zweifelsfall 7 (in Worten: sieben) Tage beträgt – nicht nachkommen, kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters

neposredne opasnosti kao i slučaju očitih kršenja ovog Ugovora Zakupodavac nije dužan Zakupniku poslati opomenu niti mu ostaviti naknadni rok za popravak štete.

§ 20 ULAZAK U PREDMET ZAKUPA

Zakupodavac odnosno njegovi ovlašteni imaju pravo u bilo koje vrijeme ući u Predmet zakupa ako prijeti neposredna opasnost, a inače tijekom redovnog radnog vremena kako bi utvrdili poštuje li Zakupnik ugovorom utvrđene obveze.

§ 21 OSIGURANJE

(1) Zakupnik je od trenutka primopredaje dužan svoje vlasništvo i predmete, koji se nalaze u Predmetu zakupa, za vrijeme trajanja Ugovora o vlastitom trošku osigurati od elementarnih nepogoda (oluja, udar groma, vatra, prodor vode, poplava, štete nastale zbog rada raspršivača protupožarnog uređaja itd.) kao i od štete od vandalizma, loma stakla, provale i krađe.

(2) Zakupnik će dostaviti kopije potvrda o osiguranju u vezi s gore navedenim osiguranjima Zakupodavcu u roku od 10 (slovima: deset) dana nakon primopredaje Predmeta zakupa ili na zahtjev Zakupodavca.

(3) Ako je za osiguranje, čije troškove zakupnici plaćaju proporcionalno, potrebno platiti posebne premije zbog povećanog rizika koji proizlazi iz rada nekog zakupnika, onda taj dotični zakupnik sam snosi posebnu premiju.

§ 22 PROMETNA SIGURNOST

(1) Zakupnik je nakon primopredaje Predmeta zakupa dužan brinuti za prometnu i opću sigurnost na dijelu površina koje su isključivo njemu dane na korištenje.

(2) Zakupnik oslobađa Zakupodavca od svih zahtjeva trećih osoba koji proizlaze iz kršenja gornjih obveza.

§ 23 OBVEZE U SLUČAJU PRESTANKA ZAKUPNOG ODNOSA

vornehmen. Bei Gefahr in Verzug sowie bei offenkundigen Vertragsverletzungen bedarf es keiner Mahnung und/oder Nachfristsetzung.

§ 20 BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES

Der Vermieter bzw. seine Beauftragten können den Mietgegenstand bei Gefahr in Verzug jederzeit, sonst zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters betreten.

§ 21 VERSICHERUNG

(1) Der Mieter ist verpflichtet, ab der Übernahme und während der Vertragsdauer, sein Eigentum und die im Mietgegenstand befindlichen Gegenstände auf eigene Kosten gegen Elementarschäden (Sturm, Blitzschlag, Feuer, Wassereinbruch, Wasserauslauf, Schäden durch die Sprinkleranlage usw.), sowie Vandalismus, Glasbruch, Einbruch und Diebstahl zu versichern.

(2) Der Mieter hat dem Vermieter innerhalb von 10 (in Worten: zehn) Tagen nach der Übergabe des Mietgegenstandes oder auf Verlangen des Vermieters Kopien der Versicherungsnachweise über die oben genannten Versicherungen zu übermitteln.

(3) Sind für eine Versicherung, deren Kosten die Mieter anteilig zu bezahlen haben, Sonderprämien aufgrund einer Gefahrenerhöhung, die sich aus dem Betrieb eines Mieters ergibt, zu entrichten, so trägt dieser Mieter die Sonderprämie alleine.

§ 22 VERKEHRSSICHERUNG

(1) Dem Mieter obliegen ab Übernahme des Mietgegenstandes die Verkehrssicherungspflicht und die sonstige Vorsorge für die Sicherheit für den ihm allein überlassenen Bereich.

(2) Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei, die aus einer Verletzung der vorstehenden Verpflichtung herrühren.

§ 23 PFLICHTEN BEI BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

(1) Zakupnik je prema izboru Zakupodavaca dužan u slučaju prestanka zakupnog odnosa odstraniti svu opremu, ugradnje, predmete i pregradnje koje je ugradio, bez ikakvih oštećenja u ili na Predmetu zakupa odnosno objektu iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora. To vrijedi posebice i za poslovnu opremu koju je Zakupnik postavio izvan Predmeta zakupa. Predmeti specifični za Zakupnika (kao npr. reklame) u svakom se slučaju moraju ukloniti.

(2) Zakupnik predaje Zakupodavcu prostorije čiste i u urednom stanju. Zakupodavac može po osobnoj prosudbi zahtijevati od Zakupnika da ukloni štetu koja je nastala korištenjem prostora i/ili izvede estetske popravke. Povrat Predmeta zakupa smatra se izvršenim tek kada Zakupnik prostore u cijelosti isprazni, kada Zakupodavcu uruči sve ključeve i kada povrat bude utvrđen u službenome zajedničkom zapisniku.

(3) Zakupodavac ima pravo na ugovornu kaznu koja ne ovisi o krivnji i ne podliježe sudačkom pravu na umanjenje, ako Zakupnik s istekom trajanja zakupa Predmet zakupa ne preda Zakupodavcu u dogovorenom stanju, i to u iznosu od € 1.000,00 (slovima: Euro tisuću) po danu. Daljnja potraživanja Zakupodavca nisu isključena. Obveza plaćanja ugovorne kazne vrijedi kako u slučaju otkaza Ugovora o zakupu, tako i u slučaju da Zakupnik nakon redovnog isteka trajanja zakupa nije Predmet zakupa ispraznio i u skladu s ugovornim odredbama predao Zakupodavcu.

(4) Smatra se izričito dogovorenim da se Zakupodavac radi podmirenja ugovorne kazne smije namiriti iz primljene kaucije odnosno iz bankovne garancije. Uz to, Zakupodavac ima pravo na zadržavanje stvari odnosno predmeta koje je Zakupnik unio u Predmet zakupa.

(5) Uređaje i/ili predmete, koje je Zakupnik ostavio iza sebe u Predmetu zakupa i pored

(1) Der Mieter ist nach Wahl des Vermieters verpflichtet, im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses alle eingebrachten Einrichtungen, Einbauten, Gegenstände und Umbauten, ohne Schädigung des Mietgegenstandes bzw. des Objektes aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages, zu entfernen. Dies gilt auch für besondere Betriebseinrichtungen, die der Mieter außerhalb des Mietgegenstandes angebracht hat. Mieterspezifische Gegenstände (wie etwa Werbungen) sind jedenfalls zu entfernen.

(2) Der Mieter übergibt die Räume an den Vermieter gereinigt und besenrein. Nach Wahl des Vermieters hat der Mieter sämtliche durch die Nutzung entstandenen Schäden zu beseitigen und/oder Schönheitsreparaturen durchzuführen. Die Rückgabe gilt erst dann als erfolgt, wenn der Mieter den Mietgegenstand vollständig geräumt hat, dem Vermieter sämtliche Schlüssel übergeben hat und die Übergabe in einem gemeinsamen Begehungsprotokoll festgehalten wurde.

(3) Der Vermieter hat Anspruch auf eine verschuldensunabhängige, dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegende Vertragsstrafe, falls der Mieter mit Ablauf der Mietdauer den Mietgegenstand nicht im vertraglich vereinbarten Zustand an den Vermieter übergibt, und zwar in Höhe von € 1.000,00 (in Worten: Tausend Euro) pro Tag. Darüber hinausgehende Ansprüche des Vermieters bleiben unberührt. Die Verpflichtung zur Bezahlung der Vertragsstrafe gilt sowohl bei einer Auflösung des Mietvertrages als auch im Falle, dass der Mieter nach Ablauf der Mietdauer den Mietgegenstand nicht räumt und an den Vermieter den vertraglichen Regelungen entsprechend übergibt.

(4) Es gilt als ausdrücklich vereinbart, dass sich der Vermieter zur Begleichung der Vertragsstrafe aus der erhaltenen Kaution bzw. Bankgarantie befriedigen kann. Der Vermieter hat überdies ein Zurückbehaltungsrecht an dem vom Mieter in den Mietgegenstand eingebrachten Sachen bzw. Gegenständen.

(5) Anlagen und /oder Gegenstände, die der Mieter im Mietgegenstad zurückgelassen hat,

pismenog zahtjeva Zakupodavca nije uklonio u odobrenome roku od 5 (slovima: pet) dana, Zakupodavac može uskladištiti o trošku Zakupnika ili ih kao stvari kojih se Zakupnik odrekao (derelikcija) po osobnoj procjeni prodati, a utržak zadržati.

(6) U svakom slučaju, Zakupodavac može te predmete po isteku 3 (slovima: tri) mjeseca nakon početka kašnjenja ponuditi na javnoj dražbi ili jednostavno prodati. Utržak služi kao sigurnost za potraživanja Zakupodavca prema Zakupniku.

(7) Zakupodavac je ovlašten na prikladnim mjestima na Predmetu zakupa ostaviti obavijest da se prostorije daju u zakup.

§ 24 ZABRANA KOMPENZACIJE

(1) Zakupnik nema pravo svoje tražbine koje po bilo kojoj osnovi ima prema Zakupodavcu, kompenzirati (prebiti) s protutražbinama koje Zakupodavac ima prema Zakupniku (zakupnina, režijski i sporedni troškovi i/ili ostali troškovi, itd.) i/ili zadržavati plaćanje zakupnine, režijskih i sporednih troškova i/ili drugih troškova djelomično ili u cijelosti.

(2) Ako opskrba plinom, strujom ili vodom ili kanalizacija ili pak kolni pristup Predmetu zakupa ili odlazak iz Premeta zakupa zbog neke okolnosti, za koju Zakupodavac nije odgovoran, budu prekinuti ili možda oštećeni, ili ako nastupe okolnosti više sile, koje imaju utjecaj na poslovanje Zakupnika, Zakupnik nema niti pravo na smanjenje Zakupnine, niti pravo pridržaja niti pravo na neku drugu nadoknadu od Zakupodavca.

(3) Nadalje, Zakupnik nema pravo na smanjenje, nema pravo pridržaja te nema pravo na neku drugu nadoknadu od Zakupodavca u slučaju prestanka rada tehničkih postrojenja zbog više sile, u slučaju manjkavosti vodova unutar kompletnog objekta, u slučaju službenih naloga ili u slučaju neke druge nemogućnosti izvršenja.

§ 25 OBLIK UGOVORA I IZVRŠENJE

kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einlagern oder als vom Mieter aufgegebene Sachen (Dereliktion) nach eigenem Ermessen verkaufen und den Erlös behalten, sofern der Mieter die Gegenstände trotz schriftlicher Aufforderung und Einräumung einer Frist von 5 (in Worten: fünf) Tagen nicht entfernt hat.

(6) In jedem Fall kann der Vermieter nach Ablauf von 3 (in Worten: drei) Monaten die Gegenstände öffentlich versteigern lassen oder freihändig verkaufen. Der Erlös dient als Sicherheit für Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter.

(7) Der Vermieter ist berechtigt, an geeigneten Stellen am Mietgegenstand, Hinweise auf die zu vermietenden Räume anzubringen.

§ 24 AUFRECHNUNGSVERBOT

(1) Der Mieter ist nicht berechtigt, seine allfälligen Forderungen aus welchem Titel auch immer mit den Gegenforderungen des Vermieters (Miete, Betriebs- und Nebenkosten und/oder sonstigen Kosten, etc.) zu kompensieren und/oder die Miete, Betriebs- und Nebenkosten und/oder irgendwelche anderen Zahlungen ganz oder teilweise zurückzubehalten.

(2) Wenn die Gas-, Strom- oder Wasserversorgung oder die Kanalisation oder die Zu- und Abfahrt zum Mietgegenstand durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen oder fallweise gestört ist oder wenn sonst Umstände höherer Gewalt eintreten, die den Geschäftsbetrieb des Mieters beeinträchtigen, steht dem Mieter gegen den Vermieter weder ein Mietminderungsrecht, noch ein Zurückbehaltungsrecht oder sonst ein Ersatzanspruch zu.

(3) Des Weiteren hat der Mieter weder ein Minderungsrecht, Zurückbehaltungsrecht oder sonstigen Ersatzanspruch gegen den Vermieter bei Ausfall von technischen Anlagen infolge höherer Gewalt, bei Leitungsgebrechen innerhalb des Gesamtobjektes, bei behördlichen Verfügungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung.

§ 25 FORM DES VERTRAGES UND DIE VOLLSTRECKUNG

(1) Ovaj Ugovor sastavljen je u obliku solemnizirane privatne isprave. Na temelju ovog Ugovora Zakupodavac može pod niže navedenim uvjetima neposredno pokrenuti ovrhu protiv Zakupnika radi ispražnjenja Predmeta zakupa od svih osoba i stvari kao i radi predaje u posjed Predmeta zakupa. ------

(2) Zakupnik kao obveznik u smislu odredbe čl. 54. st. 1. Zakona o javnom bilježništvu, potpisom ovog Ugovora o zakupu kao solemnizirane javnobilježničke isprave, očituje svoju volju te izjavljuje kako je Zakupodavac temeljem ovog Ugovora o zakupu ovlašten provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi predaje Predmeta zakupa u posjed, slobodnog od osoba i stvari, u slučajevima navedenim u članku § 17 ovog Ugovora i/ili u slučaju isteka razdoblja zakupa, a da Ugovorne strane nisu ugovorile produžetak ovog Ugovora o zakupu.----------

(3) Zakupnik također izjavljuje da je suglasan da Zakupodavac može na temelju ovog Ugovora s potvrdom njegove ovršnosti pokrenuti neposrednu i prisilnu ovrhu na njegovoj cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini radi naplate nepodmirenih dospjelih potraživanja prema Zakupniku temeljem ovog Ugovora, u slučaju da jamčevina iz točke 9 I. dijela Ugovora nije dovoljna za pokriće tražbina Zakupodavca.----------

(4) Zakupnik ovim Ugovorom o zakupu daje Zakupodavcu svoje izričito dopuštenje za prisilnom zapljenom svih Zakupnikovih računa kod banaka i drugih pravnih osoba koje obavljaju poslove platnog prometa, kako bi se naknadile sve Zakupnikove novčane obveze iz Ugovora o zakupu te dozvoljava da se takav iznos dugovanja neposredno plati Zakupodavcu s predmetnih Zakupnikovih računa. ----------

(5) Javni bilježnik koji je potvrdio (solemnizirao) ovaj Ugovor o zakupu će izdati potvrdu o ovršnosti pod uvjetom da

(1) Der vorliegende Vertrag ist in Form einer vollstreckbaren Privaturkunde verfasst. Auf Grundlage des vorliegenden Vertrages und in Übereinstimmung mit den nachstehenden Ausführungen kann der Vermieter zwecks Räumung des Mietgegenstandes von allen Personen und Sachen sowie der Wiedereinbesitznahme des Mietgegenstandes, das Zwangsvollstreckungsverfahren gegen den Mieter unmittelbar einleiten.----------

(2) Der Mieter als Verpflichteter im Sinne der Bestimmung des Art. 54, Abs. 1 des Notariatsgesetzes bekundet mit Unterzeichnung des vorliegenden Mietvertrages als vollstreckbare notarielle Urkunde, dass der Vermieter durch den vorliegenden Mietvertrag berechtigt ist, die Zwangsvollstreckung zwecks Übergabe des Mietgegenstandes frei von Personen und Sachen in den Fällen des § 17 dieses Vertrages und / oder im Falle des Ablaufes der Mietdauer, ohne dass die Vertragsparteien eine Verlängerung des Mietvertrages vereinbart haben, einzuleiten.--

(3) Der Mieter ist ferner ausdrücklich damit einverstanden, dass der Vermieter aufgrund des vorliegenden Mietvertrages und nach Einholung der Vollstreckbarkeitsbescheinigung zur Befriedigung seiner aus diesem Mietvertrag fälligen Forderungen, ein Zwangsvollstreckungsverfahren in das gesamte bewegliche und unbewegliche Vermögen des Mieters einleiten kann, soweit die Sicherheit aus Punkt 9 Teil I des Vertrages nicht ausreicht, um die Forderungen des Vermieters zu decken.----------

(4) Mit dem vorliegenden Mietvertrag erteilt der Mieter dem Vermieter ausdrückliche seine Zustimmung, zur Beschlagnahme aller bei den Banken und anderen juristischen Personen, die Zahlungstransaktionen durchführen, befindlichen Konten, um sämtlichen Zahlungsverpflichtungen des Mieters aus diesem Mietvertrag nachzukommen. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass der geschuldete Betrag dem Vermieter direkt von den gegenständlichen Konten des Mieters ausbezahlt wird.----------

(5) Der diesen Mietvertrag beurkundete Notar, wird eine Vollstreckbarkeitsbescheinigung ausstellen

a) Zakupodavac, uz predočenje izvoda iz svojih poslovnih knjiga, obavijesti javnog bilježnik da prema Zakupniku ima dospjelo potraživanje, ili

b) Ugovor o zakupu je istekao ili raskinut, a da Zakupnik ne želi iseliti iz Predmeta zakupa.

(6) Zakupnik je izrijekom suglasan da je Zakupodavac ovlašten jednostrano utvrditi točan iznos dospjelih tražbina kao i vrijeme njihova dospijeća na temelju podataka iz svojih poslovnih knjiga. U svrhu izbjegavanja dvojbi: svaka takva izjava smatrat će se konačnim dokazom o iznosu duga i dospijeća.

(7) Zakupnik je suglasan da je prethodno navedena izjava dana na zapisnik kod javnog bilježnika dostatna da javni bilježnik u takvom slučaju izda potvrdu o ovršnosti na ovaj Ugovor.

(8) Zakupodavac može slobodno izabrati sredstva i predmet ovrhe.

§ 26 TROŠKOVI

(1) Moguće troškove pravnog zastupanja odnosno savjetovanja svaka strana snosi za sebe.

(2) Zakupnik snosi javnobilježničke troškove solemnizacije ovog Ugovora.

§ 27 ZAVRŠNE ODREDBE

(1) Ugovor stupa na snagu obostranim potpisivanjem Ugovornih strana.

(2) Ako Zakupodavac u vrijeme potpisivanja Ugovora ne bude vlasnik nekretnine/a sukladno uvodnim odredbama, tada to neće utjecati na trenutno pravno djelovanje Ugovora.

(3) Sporedni usmeni dogovori uz ovaj Ugovor ne postoje. Izmjene i dopune ovog Ugovora

vorausgesetzt, dass

a) der Vermieter den Notar, unter Vorlage eines Auszuges aus seinen Geschäftsbüchern, darüber in Kenntnis setzt, eine fällige Forderung gegen den Mieter zu haben

b) der Mietvertrag abgelaufen ist oder gekündigt wurde und der Mieter den Mietgegenstand nicht zu räumen beabsichtigt.

(6) Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass der Vermieter den genauen Betrag der fälligen Forderungen sowie ihren Fälligkeitszeitpunkt auf Grundlage der Angaben aus seinen Geschäftsbüchern einseitig bestimmen kann. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass jede solche Erklärung als endgültiger Nachweis über den Betrag der Forderung und deren Fälligkeit gilt.

(7) Der Mieter ist damit einverstanden, dass die oben erwähnte zur Niederschrift beim Notar abgegebene Erklärung dafür ausreichend ist, dass der Notar in einem solchen Fall die Vollstreckbarkeitsbescheinigung auf den vorliegenden Vertrag ausstellen lässt.

(8) Der Vermieter kann die Mittel und den Gegenstand des Vollstreckungsverfahrens frei wählen.

§ 26 KOSTEN

(1) Allfällige Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung bzw. Beratung trägt jede Partei selbst.

(2) Der Mieter trägt die mit der Beurkundung dieses Vertrages entstandenen Notarkosten.

§ 27 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

(1) Der Vertrag tritt mit beidseitiger Unterfertigung der Vertragsparteien in Kraft.

(2) Sollte der Vermieter zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Vertrages nicht der Eigentümer der in der Präambel angeführten Liegenschaft(en) sein, so berührt dies die sofortige Rechtswirksamkeit des Vertrages nicht.

(3) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und

moraju biti sačinjene u pisanom obliku da bi bile pravno valjane.

(4) Predmetni Ugovor sklapa se na njemačkom i hrvatskom jeziku. Ugovorne strane izrijekom ugovaraju da je, u slučaju razlika između njemačke i hrvatske verzije Ugovora, mjerodavna valjanost hrvatske verzije Ugovora.

(5) Ovaj Ugovor predstavlja cjelovitl sporazum između Ugovornih strana i njime prestaju svi eventualni prethodni ili istodobni dogovori i pisane ili usmene ponude.

(6) Za Ugovor kao i sve pravne sporove proizašle u vezi s Ugovorom mjerodavno je isključivo hrvatsko pravo.

(7) Ugovorne strane se obvezuju čuvati u tajnosti sva u ovom Ugovoru ugovorena utanačenja i uvjete. Posebice se moraju čuvati u tajnosti promet koji Zakupnik prijavl Zakupodavcu.

(8) Ako pojedine odredbe iz ovog Ugovora budu u potpunosti ili djelomično ništetne, to neće utjecati na valjanost ostalog dijela Ugovora. Za ništetnu odredbu vrijedi da će je Ugovorne strane suglasno zamijeniti takvom odredbom, koja je na pravovaljan način gospodarski najbliža svrsi ništetne odredbe.

(9) Obavijest biti će valjana ako je poslana preporučenom poštom ili dostavljena osobno ili putem dostavne službe, a smatrat će se da je obavijest predana na datum njenog primitka na adresi na koju je naslovljena, pri čemu će se u slučaju odbijanja primitka smatrati da je obavijest uredno dostavljena. Ako nije drugačije dogovoreno, svaka se obavijest može poslati i e-poštom ili faksom.

(10) Zakupnik izjavljuje da je u vrijeme sklapanja ovog Ugovora uzeo u obzir sve okolnosti vezane uz ispunjenje obveza iz ovog Ugovora te se u smislu odredbi članka 372. Zakona o obveznim odnosima odriče pozivanja na promijenjene okolnosti kao

Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

(4) Der gegenständliche Vertrag wird in der deutschen und in der kroatischen Sprache abgeschlossen. Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich, dass bei Diskrepanzen zwischen der deutschen und der kroatischen Version, die kroatische Fassung des Vertrages maßgeblich ist.

(5) Dieser Vertrag stellt die vollständige Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien dar und hebt als solcher alle früheren oder gleichzeitigen Vereinbarungen und Angebote schriftlicher oder mündlicher Natur auf.

(6) Der Vertrag sowie alle aus dem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten unterliegen ausschließlich kroatischem Recht.

(7) Die Vertragsparteien verpflichten sich, über alle in diesem Vertrag vereinbarten Regelungen und Konditionen Stillschweigen zu bewahren. Insbesondere sind Umsatzmeldungen des Mieters geheim zu halten.

(8) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig sein, so berührt dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die unwirksame Bestimmung gilt als durch eine solche Bestimmung ersetzt, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtswirksamer Weise wirtschaftlich am nächsten kommt.

(9) Eine Mitteilung gilt als ordnungsgemäß zugestellt, wenn sie eingeschrieben verschickt bzw. persönlich ausgehändigt wurde oder über einen Kurierdienst ausgeliefert wurde. Die Mitteilung gilt am Tag ihres Empfangs an der in der Mitteilung angegebenen Adresse als zugestellt. Im Falle der Verweigerung ihrer Annahme gilt die Mitteilung als ordnungsgemäß zugestellt. Jede Mitteilung kann – sofern nichts anderes vereinbart ist – auch per E-Mail oder Fax verschicket werden.

(10) Der Mieter hat zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages sämtliche Umstände zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen berücksichtigt und verzichtet auf eine Kündigung aufgrund geänderte Umstände gemäß Artikel 372 des Schuldrechts

razloga raskida ovog Ugovora (clausula rebus sic stantibus).

(11) Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da o njemu kod poduzeća za posredovanje informacija ili kod kreditnih institucija zatraži izvještaje, a Zakupnik se obvezuje da će navesti sve kreditne institucije s kojima posluje. Zakupodavac ima pravo preko kreditne institucije koja financira Zakupnika, a uz poštivanje čuvanja bankovne tajne, zatražiti i analizirati dvije zadnje Zakupnikove godišnje bilance. Alternativno, Zakupodavac može u svako vrijeme za vrijeme trajanja Ugovora o zakupu od Zakupnika zatražiti da mu dostavi bankovnu potvrdu kojom se jamči da je Zakupnik u trenutku sklapanja Ugovora u stanju ispuniti obveze iz Ugovora o zakupu.

(12) Predmetni Ugovor je uvjetovan stvarnom izgradnjom objekta iz točke 1 (1) I. dijela Ugovora. Zakupnik nema pravo na bilo kakva potraživanja prema Zakupodavcu ili protiv trećih osoba koje je Zakupodavac ovlastio zbog nerealizacije projekta.

(13) Zakupnik prima na znanje da zaposlenici Zakupodavca i upravitelj zgrade i njegovi zaposlenici nisu ovlašteni odobravati Zakupniku dodatna prava, oslobađati ga obveza ili ugovarati druge izmjene ovog Ugovora.

(14) Ovaj Ugovor je sastavljen u 5 (slovima: pet) primjerka, od kojih Zakupnik i Zakupodavac dobivaju svaki po 2 (slovima: dva) primjerka, dok jedan primjerak ostaje kod javnog bilježnika.

(15) Svi prilozi ovog Ugovora sastavni su dio ovog Ugovora i imaju isti pravni učinak. Sve izmjene i dopune priloga ovog Ugovora automatski postaju sastavni dio ovog Ugovora, pod uvjetom da ga potpisuju ovlašteni predstavnici Ugovornih strana.

(16) Ugovorne strane ovime priznaju pravnu prirodu ovršne isprave ovoga Ugovora o zakupu prema Ovršnom zakonu, a Zakupnik je izrijekom suglasan da je ovaj Ugovor ovršan u pogledu njegovih obveza kako je ovdje predviđeno.

(clausula rebus sic stantibus).

(11) Der Vermieter ist ermächtigt, über den Mieter bei Auskunfteien oder Kreditinstituten Auskünfte einzuholen, und der Mieter ist verpflichtet, Kreditinstitute namhaft zu machen, mit denen Geschäftsbeziehungen gepflegt werden. Der Vermieter ist berechtigt, durch ein finanzierendes Kreditinstitut unter Wahrung des Bankgeheimnisses, die Bilanzen der letzten beiden Geschäftsjahre des Mieters anzufordern. Alternativ kann der Vermieter den Mieter jederzeit auffordern, eine Bankbestätigung beizubringen, welche sicherstellt, dass der Mieter zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung in der Lage ist, die eingegangenen Verpflichtungen zu erfüllen. -

(12) Der gegenständliche Vertrag ist bedingt durch die tatsächliche Errichtung des Objektes aus Punkt 1 (1) Teil I des Vertrages. Der Mieter ist nicht berechtigt, aus der Nichtrealisierung des Projektes Ansprüche gegen den Vermieter oder von diesem beauftragten Dritten abzuleiten.

(13) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Angestellten des Vermieters und der Hausverwalter sowie dessen Angestellten nicht berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte zu gewähren, auf seine Verpflichtung zu verzichten oder andere Änderungen an diesem Vertrag vorzunehmen.

(14) Dieser Vertrag wird in 5 (in Worten: fünf) Ausfertigungen errichtet, wobei der Mieter und der Vermieter jeweils 2 (in Worten: zwei) Ausfertigungen erhalten und eine Ausfertigung beim Notar verbleibt.

(15) Alle Anlagen zu diesem Vertrag sind integraler Bestandteil dieses Vertrages und haben die gleiche Rechtswirkung. Jede Änderung der Anlagen dieses Vertrages wird automatisch integraler Bestandteil dieses Vertrages, vorbehaltlich der Unterzeichnung durch die befugten Vertreter der Vertragsparteien.

(16) Die Vertragsparteien bestätigen hiermit die Rechtsnatur dieses Vertrages als Exekutionstitel gemäß dem Exekutionsgesetz und der Mieter stimmt ausdrücklich zu, dass dieser Vertrag hinsichtlich seiner Pflichten - wie hierin vorgesehen - unmittelbar

(17) Zakupnik prihvaća da Zakupodavac koristi informacije vezane za zakup u kontekstu ovog Ugovora i prosljeđuje ih trećim stranama na obradu samo radi ispunjenja obveza iz ovog Ugovora. Zakupodavac se obvezuje pridržavati propisa o zaštiti podataka.

vollstreckbar ist.

(17) Der Mieter stimmt zu, dass der Vermieter mietbezogene Informationen im Rahmen dieses Vertrages verwendet und an Dritte zur Verarbeitung nur zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag weitergibt. Der Vermieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen.

Datum: 18.12.2019

SUPERNOVA BUZIN d.o.o.
Avenija Većeslava Holjevca 62
Zagreb
OIB: 85221640044

Zakupodavac / Vermieter
Pečat i potpis / Firmenstempel und Unterschrift

BLACK&GOLD Fashion d.o.o.
Zagreb, Jarušćica 9

Zakupnik / Mieter
Pečat i potpis / Firmenstempel und Unterschrift

SUPERNOVA

III. DIO IZMJENE OPĆIH ODREDBI UGOVORA (II. DIJELA)

§ 11 POSLOVANJE

§ 11 stavak (14) se u potpunosti mijenja te sada glasi:

„Zakupnik se sukladno Svrsi zakupa u Predmetu zakupa obvezuje u roku od 8 (slovima: osam) tjedana od izvršene primopredaje otvoriti svoju trgovinu, koju će ondje voditi, te u njoj potom trajno poslovati."

§ 27 ZAVRŠNE ODREDBE

§ 27 stavak (12) u potpunosti se briše.

TEIL III ÄNDERUNGEN ZU DEN ALLGEMEINEN VERTRAGSBESTIMMUNGEN (TEIL II)

§ 11 BETRIEB

§ 11 Absatz (14) wird zur Gänze ersetzt durch folgende Fassung :

„Der Mieter ist dem Mietzweck entsprechend verpflichtet, das von ihm im Mietgegenstand zu betreibende Geschäft innerhalb von 8 (in Worten: acht) Wochen nach erfolgter Übergabe zu eröffnen und danach dauerhaft zu betreiben."

§ 27 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 27 Absatz (12) wird ersatzlos gestrichen.

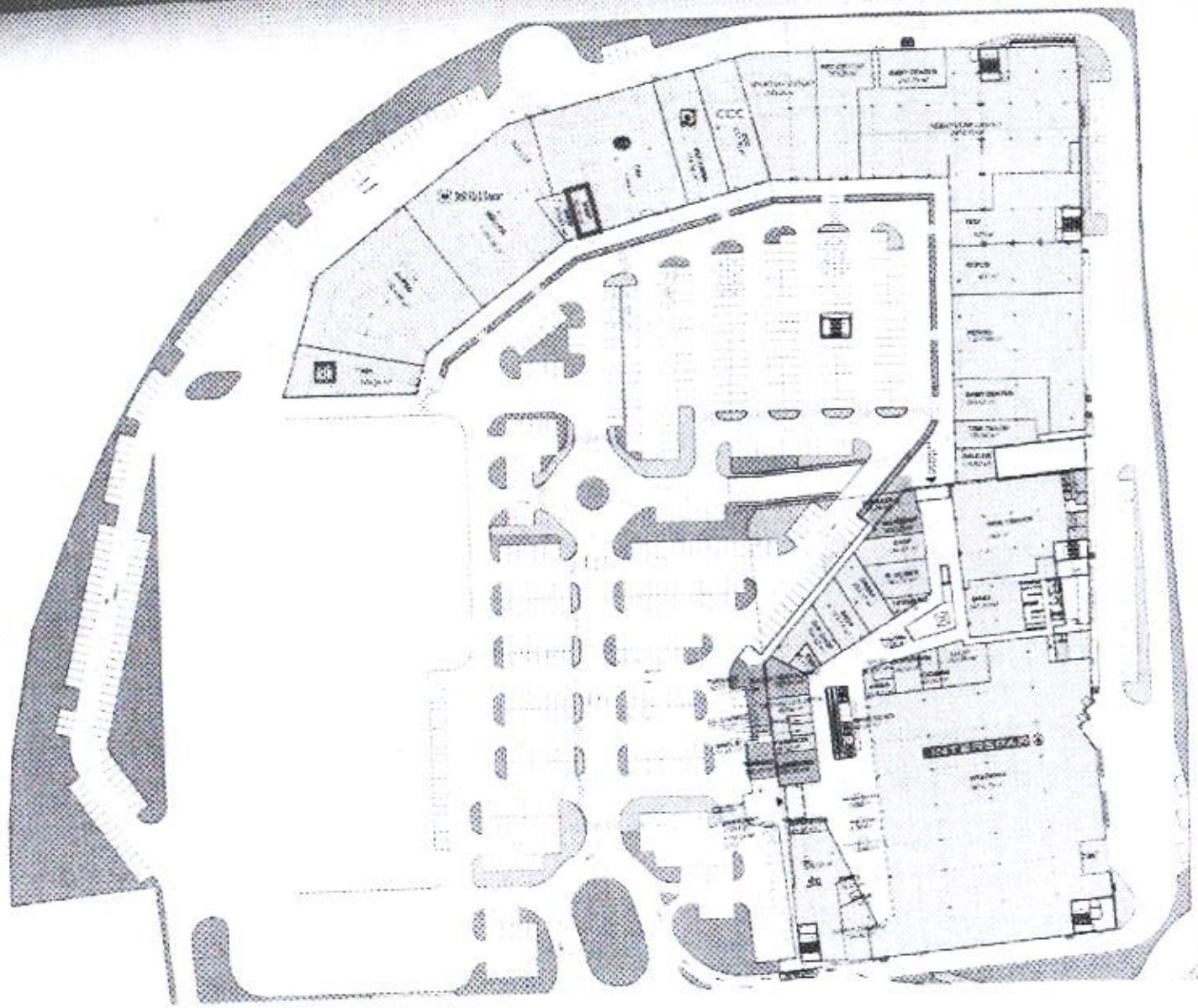
Datum: 18. 12. 2017

SUPERNOVA BUZIN d.o.o.
Avenija Većeslava Holjevca 62

Zakupodavac/ Vermieter
Pečat i potpis / Firmenstempel und Unterschrift

BLACK&GOLD Fashion d.o.o.
Zagreb, Jarunska 9

Zakupnik/ Mieter
Pečat i potpis / Firmenstempel und Unterschrift



Prilog B / Anlage B

SUPERNOVA

SUPERNOVA

Prilog / Beilage

Bau- und Austattungsbeschreibung FMZ
Opis gradnje i opreme specijalizirani trg. centar

Projekt: SUPERNOVA BUZIN
Projekt: SUPERNOVA BUZIN
Shop:
Lokal.
bearbeitet am:
obrađeno dana:
Übergabetermin: gemäß Mietvertrag
Termin primopredaje: u skladu s ugovorom o zakupu
Nettofläche in m² laut Anlagenplan:
Neto površina u m² prema projektima arhitekture:
Angabe des Verhältnisses Verkaufsfläche zu Nebenraumfläche in Prozent:
Podaci o odnosu između prodajnog prostora i sporednih prostora, u postotcima:
Lichte Höhe bis Tragkonstruktion: 4,00 [m]
Obodna visina do nosive konstrukcije: 4,00 [m]

Allgemeine Vertragsgrundlagen:

Diese Beschreibung der einzelnen Leistungen ist die verbindliche Grundlage der Ausführung und stellt die Aufgabenverteilung beider Mietvertragsparteien klar. Alle Angaben beziehen sich, sofern nicht anderes angegeben auf den Mietgegenstand gemäß Mietvertrag. Ausstattungen und Einrichtungen die nicht genannt werden, werden auch nicht vom Vermieter gestellt. Aus abweichenden Darstellungen, zum Beispiel aus Planunterlagen der Architekten oder Bauunternehmer, kann der Mieter keine Ansprüche herleiten. Der Grundrissplan laut Mietvertrag (Anlage D) ist nur in Bezug auf die Lage der Mietfläche im Fachmarktzentrum verbindlich.

In den Plänen eingetragene Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind keine verbindlichen Leistungen. Eine Verpflichtung des Vermieters entsprechende Einrichtungsgegenstände zur Verfügung zu stellen, besteht nur, wenn die Gegenstände ausdrücklich in der Baubeschreibung aufgeführt sind. Dasselbe gilt für fest einzubauende Einrichtungen und Installationen.

Für die Bauausführung ist die Baugenehmigung inklusive statischer Berechnungen, behördlicher Auflagen, Bedingungen und Nachträgen maßgebend. Mieter und Vermieter verpflichten sich zur Erfüllung sämtlicher örtlicher Gesetze und Normen und der Erfüllung der anerkannten Regeln der Technik bei sämtlichen ausgeführten Arbeiten.

Alle Planungsänderungen und Sonderwünsche müssen dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitgeteilt werden und sind durch diesen schriftlich freizugeben. Kosten die durch nachträgliche Änderungen oder Sonderwünsche entstehen werden ausschließlich vom Mieter getragen.

Allfällige Änderungen zur nachstehenden Beschreibung der Planung und Bauausführung sowie der Elektro- und HKLS-Anlagen sind dem Vermieter spätestens 14 (in Worten: vierzehn) Kalendertage nach Erhalt des Aufforderungsschreibens durch den Mieter schriftlich bekannt zu geben. Die Kosten der Änderungen und etwaige Leistungserhöhungen werden ausschließlich vom Mieter getragen.

Im Zwischendeckenbereich über einer Raumhöhe von 3,80 [m] können Haustechnik- und Elektrotechnik-Leitungstrassen für Fremdbereiche angebracht sein.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mietgegenstand gemäß dieser Baubeschreibung wieder hergestellt werden, sofern nicht gegenteilig im Mietvertrag vereinbart.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist in deutscher und kroatischer Sprache verfaßt. Für den Fall von Unterschieden in den einzelnen Sprachversionen vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich die Gültigkeit der deutschen Fassung der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Opće osnove ugovora

Ovaj opis pojedinih radova je obvezna osnova za izvođenje te objašnjava podjelu zadataka za obje strane Ugovora o zakupu. Svi podaci, ukoliko nije drukčije navedeno, odnose se na predmet zakupa u skladu sa Ugovorom o zakupu. Oprema i uređenje koji nisu spomenuti, neće biti niti

postavljeni od strane zakupodavca. U slučaju odstupajućih prikaza npr. projektne dokumentacije arhitekata ili izvođača, zakupnik nema pravo potraživanja. Tlocrtni plan prema Ugovoru o zakupu (prilog D) obvezan je isključivo u odnosu na položaj zakupljene površine u specijaliziranom TC-u. Namještaj koji je ucrtan u projektima služi isključivo kao dokaz o mogućnosti postavljanja namještaja, te nije obvezujuća usluga. Obveza zakupodavca da stavi na raspolaganje odgovarajući namještaj vrijedi samo u slučajevima ako je namještaj izričito naveden u opisu građnje. Isto vrijedi za ugradbeni namještaj i instalacije.

Za građevinsku izvedbu mjerodavna je građevinska dozvola uklj. statičke proračune, obveze, uvjete i dodatke nadležnih upravnih tijela. Zakupnik i zakupodavac se obvezuju kod izvođenja svih radova ispunjavati sve lokalne zakone i norme i sva priznata pravila tehnike.

Zakupodavca se odmah mora pismenim putem obavijestiti o svim izmjenama nacrta ili o posebnim željama te ih isti mora pismenim putem odobriti. Troškove nastale zbog naknadnih izmjena ili posebnih želja snosi isključivo zakupnik.

O eventualnim izmjenama opisa projektiranja i građevinske izvedbe, kao i elektrotehničkih postrojenja i postrojenja kućne tehnike, opisanih u nastavku, zakupnik mora zakupodavca pismenim putem obavijestiti u roku od 14 (slovima: četrnaest) kalendarskih dana od dana primitka pisanog poziva. Troškove izmjena i eventualnih povećanja obujma usluga snositi će isključivo zakupnik.

U dijelu međustropa iznad visine prostorije od 3.80 [m] mogu se postaviti trase instalacija kućne tehnike i elektrotehnike za druge prostore.

Po završetku zakupnog odnosa, predmet zakupa mora biti vraćen u prvobitno stanje sukladno ovom Opisu gradnje i opreme, ukoliko nije drugačije ugovoreno Ugovorom o zakupu.

Ovaj opis gradnje i opreme sastavljen je na njemačkom i hrvatskom jeziku. U slučaju da se jezične verzije razlikuju, ugovorne strane izričito ugovaraju valjanost njemačke verzije predmetnog Opisa gradnje i opreme.

Sonderwünsche:

Alle vom Mieter gewünschten Änderungen und Erweiterungen gegenüber dieser allgemeinen Baubeschreibung sind Sonderwünsche. Der Vermieter wird Sonderwünsche nur berücksichtigen, wenn diese nicht den Wert oder die Tauglichkeit der Mietsache schmälern, die Sonderwünsche nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der übrigen Mieter oder des Vermieters führen, die Sonderwünsche nicht in die konstruktive Bauführung, die Gesamtgestaltung des Bauvorhabens oder den Bauzeitenplan eingreifen und die Sonderwünsche keine Verzögerung des Projektes mit sich bringt. Der Vermieter wird Sonderwünsche des Mieters in allen Phasen der Planung und Durchführung nur bei rechtzeitiger Abstimmung zwischen Mieter und Vermieter berücksichtigen.

Sämtliche von dieser Baubeschreibung abweichenden Um- und Einbauten sowie Installationen des Mieters bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Führt ein Sonderwunsch zu Mehrkosten oder Terminverschiebungen, wird der Mieter innerhalb von 14 (in Worten: vierzehn) Kalendertagen nach Erhalt des schriftlichen Angebotes des Vermieters entscheiden, ob er dennoch auf die Ausführung des Sonderwunsches besteht. Das Ausbleiben einer Antwort wird als Absage angesehen.

Gewährleistungsverpflichtungen der durch den Vermieter beauftragten bauausführenden Firmen dürfen durch die zusätzlichen Arbeiten nicht eingeschränkt oder aufgehoben werden. Die Erfüllung von Auflagen, die gesetzliche, behördliche oder technische Vorschriften an das Gewerbe oder die Sonderwünsche des Mieters stellen, ist ausschließlich Sache des Mieters. Diesbezüglich hält der Mieter den Vermieter vollständig schad- und klaglos.

Sämtliche Kosten, die aufgrund von Sonderwünschen des Mieters entstehen, hat der Mieter zu tragen. Eine Verrechnung mit eventuell anfallenden Kosten für die Grundausstattung erfolgt nicht.

Posebne želje:

Sve izmjene i dopune tražene od zakupnika u odnosu na ovaj opći opis gradnje su posebne želje. Zakupodavac će posebne želje samo onda uzeti u obzir, ako iste ne umanjuju vrijednost ili funkcionalnost predmeta zakupa, ako ne dovode do neprihvatljivog utjecaja na ostale zakupnike ili zakupodavca, ako se posebne želje ne kose s konstruktivnom izgradnjom, ako ne utječu na opće uređenje objekta ili na terminski plan gradnje i ako posebne želje ne pridonose kašnjenju samih izvedbe projekta.

Zakupodavac će posebne želje uzeti u obzir samo u slučaju pravovremenog usuglašavanja između zakupnika i zakupodavca u svim fazama projektiranja i izvođenja.

Sve promjene gradnje i ugradnje, kao i instalacija koje odstupaju od ovog opisa gradnje zahtijevaju

prethodno pismeno odobrenje zakupodavca.
Ukoliko neka od posebnih želja vodi do povećanja troškova gradnje ili do produljenja roka, zakupnik će u roku od 14 (slovima: četrnaest) kalendarskih dana nakon primitka pismene ponude od zakupodavca odlučiti, ustraje li unatoč tome na posebnoj želji. Ukoliko zakupodavac ne dobije odgovor smatrat će to opozivom.
Garantne obveze izvođača, koje je naručio zakupodavac, ne smiju se ograničiti ili ukinuti zbog dodatnih radova. Ispunjavanje uvjeta koje postavljaju zakonski propisi, propisi nadležnih državnih tijela i tehnički propisi firmama ili posebnim željama zakupnika, isključivo su stvar zakupnika. U svezi toga zakupnik u potpunosti oslobađa zakupodavca od odštetne i kaznene odgovornosti.
Sve troškove nastale zbog posebnih želja zakupnika mora snositi sam zakupnik. Ne vrši se prebijanje s eventualno nastalim troškovima za osnovno opremanje.

Standard Edelrohbau:
in der nachfolgenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung vollflächig hinterlegte Felder definieren die Ausführung in "Edelrohbau".
Standardni visoki rohbau
u Opisu gradnje i opreme u nastavku, obojena polja definiraju izvedbu u "visokom rohbau"

Nr. Br.	Beschreibung Opis	Vermieter Zakupodavac	Mieter Zakupnik	nicht ausgeführt nije izvedeno
1	**Allgemeines** **Općenito**			
	Falls der Vermieter auf Grund von Versäumnissen des Mieters die Einhaltung der Projekttermine als gefährdet ansieht, ist der Vermieter berechtigt entsprechende Maßnahmen im Namen und auf Kosten des Mieters zu setzen, auch wenn diese zum Nachteil des Mieters sind bzw. auch wenn diese gegen den gegenseitigen Vertrag sind. Der Vermieter hält sich das Recht vor, aus Versäumnissen des Mieters Folgeschäden und Folgekosten dem Mieter in Rechnung zu stellen. Ukoliko zakupodavac smatra da je zbog nemara zakupnika u opasnosti poštivanje projektnih rokova, zakupodavac je ovlašten u ime i na trošak zakupnika poduzeti odgovarajuće mjere, čak i u slučaju da su te mjere na štetu zakupnika, odnosno čak i ako iste nisu u skladu s međusobnim ugovorom. Zakupodavac zadržava pravo zakupniku zaračunati sve štete i popratne troškove koji su nastali zbog propusta zakupnika.	X	X	
1.1	**Ansprechpartner/Kontakt technische Projektsteuerung** **Kontakt osoba/Kontakt tehničko upravljanje projektom**			
	Der Mieter hat einen Ansprechpartner/Kontakt für die technische Projektsteuerung bekanntzugeben. Zakupnik mora navesti kontakt osobu/kontakt tehničkog voditelja projekta.		X	
1.2	**Termine für Planlieferungen** **Rokovi dostave nacrta**			
1.2.1	Allgemeines: Sämtliche Unterlagen sind dem Vermieter termingerecht zu übermitteln. Općenito: Sveukupna dokumentacija mora se pravodobno dostaviti zakupodavcu.		X	
1.2.2	**Nebenraumplanung:** 2 (in Worten: zwei) Wochen ab Plangrundlagenübermittlung Die Nebenraumplanung hat das Raumkonzept der Mietfläche zu beinhalten, wie z.B: Verkaufsraum, Lagerräume, Büroräume, Kassenbüro, Aufenthaltsraum, Sa-		X	

	nitärräume. Garderoben / Umkleiden, Technikräume, Putzmittelraum, etc. **Projektiranje sporednih prostorija:** 2 (slovima: dva) tjedna od primopredaje nacrta Projektiranje sporednih prostorija mora sadržavati prostorni koncept zakupne površine, kao npr: prodajni prostor, skladišni prostori, uredski prostori, prostor blagajne, društvene prostorije, sanitarije, garderobe / svlačionice, tehnički prostori, postor za sredstva za čišćenje, itd.		
1.1.3	**Shoplayout:** 4 (in Worten: vier) Wochen ab Plangrundlagenübermittlung Das Shoplayout hat die Gesamtheit aller Rohbauangaben und Maßnahmen betreffend Boden, Decke und Wand zu beinhalten, wie z.B: - Angabe sämtlicher Maßnahmen betreffend Bodenplatte: Absenkungen, Aufstandsbögen inkl. Leitungen und Gullys, Durchbrüche Kassen / Warensicherung, sämtliche Anschluß- und Versorgungsleitungen, etc. - Angabe sämtlicher Wand- und Deckenöffnungen für Leitungen: Kondensatleitungen, zusätzliche Entlüftungsleitungen, etc. - Installationen - Deckenspiegel inklusive Beleuchtung - Werbeanlage und allfälliger Torbogen - Bekanntgabe von notwendigen baulichen Vorkehrungen bei Türen und Fenstern (z.B. Alarmanlage, Zutrittskontrolle etc.) - schriftliche Bekanntgabe der Kontaktdaten des mieterseitigen Nadzors, vergleiche 1.3.1 **Shoplayout**: 4 (slovima: četiri) tjedna od predaje podloga za projektiranje Shoplayout mora u potpunosti sadržavati sve podatake o rohbau-u i mjerama koje se odnose na pod, strop i zidove, kao na primjer: - Podaci o svim mjerama koje se odnose na podnu ploču: denivelacije, priključno mjesto temeljne kanalizacije uključujući cijevi i odvode, prodori za blagajne / osiguranje robe, sve priključne i opskrbne vodove, itd. - Podaci o svim otvorima u zidovima i pločama za cijevi: kondenzacijske cijevi, dodatne vodovi za odzračivanje, itd. - Instalacije - Nacrt stropa uključujući rasvjetu - Reklama i eventualno nadsvoden prolaz - Objava nužnih građevinskih zahvata kod vrata i prozora (na primjer alarmni uređaj, kontrola pristupa itd.) - Pismena obavijest o kontaktnim podatcima zakupčevog nadzora, usporedi 1.3.1		X
1.2	**Genehmigungen** **Dozvole**		
	Allgemeines: Der Vermieter hat das Recht, die im Folgenden angeführte Vorgehensweise an Vorgaben von Behörden oder von anderen am Genehmigungsverfahren beteiligten Institutionen anzupassen. Leistungen und Kosten werden entsprechend angepasst. Der Vermieter haftet nicht für Folgen wie eine verspätete Eröffnung, wenn der Mieter die Dokumentation verspäteten übergibt oder bei einem mieterseitig nicht termingerechten Ausbau. Sämtlich erforderliche Dokumentation muss rechtzeitig und gemäß allen gesetzlichen Anforderungen für die Erlangung von Genehmigungen, sowie in ausreichender Anzahl im Papier und digital in pdf und dwg. übermittelt werden.	X	X

	Općenito: Zakupodavac ima pravo, u nastavku navedeni način postupanja, prilagoditi prema uputama nadležnih upravnih tijela ili drugih institucija koje sudjeluju u postupku ishođenja dozvola. Usluge i troškovi biti će sukladno tome prilagođeni. Zakupodavac ne odgovara za posljedice kao što je npr. kašnjenje s otvorenjem, ako zakupnik kasni s predajom dokumentacije ili ukoliko zakupnik pravovremeno ne dovrši uređenje. Sva potrebna dokumentacija mora se dostaviti pravovremeno i u skladu sa svim zakonskim odredbama za ishođenje dozvola, u dovoljnom broju primjeraka u papirnatom obliku te digitalnom obliku u pdf-u i dwg-u.	X	X	
1.2.1	Bau- und Benützungsgenehmigung für das Fachmarktzentrum einschließlich des Mietgegenstandes bis zum Fertigstellungsgrad EDEL-ROHBAU. Građevinska i uporabna dozvola za specijalizirani trgovački centar uključujući predmet zakupa do stupnja dovršenosti visokog Rohbau-u ("EDEL-ROHBAU").	X		
1.2.2	Erstellung der Projektdokumentation (Einreichprojekt) für den Mietgegenstand in Landessprache in Übereinstimmung mit dem Baugesetz, besonderen Bedingungen, technischen Vorschriften und anderen durch das Baugesetz erlassenen Vorschriften, anderen Vorschriften, die die Anforderungen und Bedingungen für das Gebäude und den Berufsregeln. Einholung der Bestätigungen des Einreichprojekts von den Behörden. Spätestens vor Übernahme des Mietgegenstandes, muss der Mieter dem Vermieter die vollständige und genehmigte Dokumentation übergeben. Izrada projektne dokumentacije (glavnog projekta) za predmet zakupa na službenom jeziku države, u skladu s Zakonom o gradnji, posebnim uvjetima, tehničkim propisima i drugim propisima donesenim na temelju Zakona o gradnji, drugim propisima kojima se uređuju zahtjevi i uvjeti za građevinu te pravilima struke. Ishođenje potvrda glavnog projekta za predmeta zakupa od javnopravnih tijela. Najkasnije prije preuzimanja predmeta zakupa, zakupac je dužan zakupodavcu predati cjelovitu i odobrenu projektnu dokumentaciju.		X	
1.2.3	Erstellung der erforderlichen Dokumentation (in Landessprache), die für die Erwirkung der Benützungsgenehmigung und die Durchführung der technischen Abnahme für den Mietgegenstand erforderlich ist und die den gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen und Vorgaben der Republik Kroatien entspricht. Erwirkung der Benützungsgenehmigung für den Mietgegenstand. Izrada potrebne dokumentacije (na službenom jeziku države) koja je propisane zakonima i pravilnicima Republike Hrvatske za ishođenje uporabne dozvole i obavljanje tehničkog pregleda za predmet zakupa. Ishođenje uporabne dozvole za predmet zakupa.		X	
2.4	Erfolgreiche Einholung des Bescheids über die minimalen technischen Bedingungen (MTU) Nachweis der erfolgreichen Erwirkung des Bescheids über die minimalen technischen Bedingungen (MTU) und Übergabe an den Vermieter bis spätestens vor Eröffnung. Bei zu später Übergabe des MTU-Bescheids an den Vermieter haftet der Vermieter nicht für etwaige Konsequenzen wie zum Beispiel eine verspätete Eröffnung. Uspješno ishođenje rješenja o minimalno tehničkim uvjetima (MTU) Dokaz o uspješnom ishođenju rješenja o minimalno tehničkim uvjetima (MTU) te predaja istoga zakupodavcu najkasnije prije otvorenja. Ukoliko se MTU-rješenje prekasno dostavi zakupodavacu isti ne odgovara za eventualne posljedice kao što su npr. kašnjenje s otvorenjem.		X	

1.2.5	Gewerbebehördliche Einzelgenehmigung (Spezialgenehmigung) für den Mietgegenstand, soweit seitens der Behörde gefordert Službene pojedinačne dozvole (posebne dozvole) za predmet zakupa, ukoliko nadležno državno tijelo to zahtijeva		X	
1.2.6	Erforderliche Genehmigungen für Werbeanlagen im Aussenbereich auf Fassade gemäß architektonischem Gesamtkonzept. Erforderliche Genehmigung für Pylon gemäß architektonischem Gesamtkonzept, falls die Errichtung eines Pylons seitens Vermieter vorgesehen ist. Potrebne dozvole za reklame na vanjskom dijelu fasade prema cjelokupnom arhitektonskom konceptu. Potrebne dozvole za reklamni stup prema cjelokupnom arhitektonskom konceptu, ukoliko je postavljanje reklamnog stupa predviđeno od strane zakupodavca.	X		
1.3	**Grundlagen** **Osnove**			
1.3.1	Nadzor des Mieters: Gemäß kroatischem Baugesetz muß der Mieter für den Ausbau des Mietgegenstandes einen mieterseitigen Nadzor (Aufsicht) beauftragen. Die Kontaktdaten des mieterseitigen Nadzors sind dem Vermieter im Rahmen der Übermittlung des Shoplayouts schriftlich bekanntzugeben. Nadzor zakupnika: Sukladno hrvatskom Zakonu o gradnji zakupnik mora za radove na uređenju predmeta zakupa naručiti usluge nadzora. Kontakt podaci zakupčevog nadzora mora se zakupodavcu pisanim putem dostaviti u okviru predaje Shoplayout-a.		X	
1.3.2	Koordinierung der Material- und Warenanlieferung für den Shopausbau in Absprache mit Vermieter Koordinacija dostave materijala i robe za uređenje lokala u dogovoru sa zakupodavcem		X	
1.3.3	Baustellensicherheit: Der Mieter gewährleistet, dass sein gesamtes Ausbaupersonal und eigenes Personal alle auf der Baustelle geltenden sicherheitsrelevanten Maßnahmen einhält. Der Mieter ist für den Arbeitsschutz verantwortlich. Sigurnost na gradilištu: Zakupnik garantira, da će se kompletno osoblje završnih radova i vlastito osoblje pridržavati važećih sigumosnih mjera na gradilištu. Zakupnik je odgovoran za zaštitu na radu.		X	
1.3.4	Müllentsorgung während der Bauzeit: Der Mieter ist verantwortlich, sämtlichen Abfall und Bauschutt, der mieterseitig entsteht, zu sammeln und vorschriftsmäßig zu lagern, sowie abzutransportieren und zu entsorgen. Der Abfall darf keinesfall vor dem FMZ gelagert werden. Bei Zuwiderhandlung wird der Abfall vom Vermieter entsorgt und dem Mieter mit € 3,00 (in Worten: drei) pro [m²] gemietete Bruttofläche verrechnet. Zbrinjavanje otpada tijekom gradnje: Zakupnik je odgovoran za skupljanje i propisno odlaganje te odvoz i zbrinjavanje svog otpad i građevinskog otpad, koji nastane od strane zakupca. Otpad nikada ne smije biti odložen ispred FMZ-a. Kod prijestupa će zakupodavac zbrinuti otpad, a zakupcu zaračunati € 3,00 (slovima: tri) po [m²] bruto zakupne površine.		X	
1.3.5	Baustrom und Bauwasser wird seitens Vermieter vorgerichtet, Abrechnung laut Mietvertrag. Es sind ausschließlich mobile Baustellen WC's zu benutzen, die seitens des Mieters sicherzustellen sind. Die Benutzung der WC's im FMZ ist verboten. Struja i voda za gradnju bit će unaprijed pripremljeni od strane zakupodavca, obračun u skladu s Ugovorom o zakupu. Moraju se koristiti isključivo mobilni gradilišni WC-i, koje osigurava zakupnik. Korištenje WC-a u trgovačkom centru je zabranjeno.	X	X	

1.3.6	Materiallagerung: Der Mieter muss seine Ausbaumaterialien auf der eigenen Mietfläche lagern. Skladištenje materijala: Zakupnik mora svoj materijal skladištiti na vlastitoj zakupnoj površini.		X	
1.3.7	Warensicherung. Sicherung der Mietfläche während der Bauphase Osiguranje robe te zakupne površine tijekom faze izgradnje		X	
1.3.8	Brandschutz während der Ausbauphase: Der Mieter hat zum Schutz seiner auszuführenden Gewerke Feuerlöscher laut Gesetz oder nach Aufforderung durch die Bauaufsicht zur Verfügung zu stellen und für entsprechende Brandschutzmaßnahmen während der gesamten Ausbauzeit zu sorgen. Protupožarna zaštita tijekom završnih radova: Zakupnik u svhu zaštite svog objekta mora prema zakonu ili na zahtjev građevinske nadzorne službe postaviti protupožarne aparate te poduzeti odgovarajuće protupožarne mjere tijekom cjelokupnog trajanja gradnje.		X	
1.3.9	Zutrittskontrolle: Während der Bauphase hat der Mieter tagesaktuell und im Voraus, entsprechend der Zutrittskontrolle des Security-Unternehmens, zutrittsberechtigte Mitarbeiter der Bauleitung bekannt zu geben. Kontrola pristupa: tijekom gradnje zakupnik svakodnevno i unaprijed mora upravi gradilišta imenovati djelatnike kojima je dozvoljen pristup gradilištu, a sukladno zahtjevima zaštitarske tvrtke koja vrši kontrolu pristupa na gradilištu.		X	
1.3.10	Zugänglichkeit der Revisionsstellen für den Vermieter im Mietbereich Pristup revizijskim mjestima za zakupodavca u području zakupa		X	
1.3.11	Arbeitszeiten auf der Baustelle: gemäß kroatischem Gesetz bzw. Anweisung Vermieter Radno vrijeme na gradilištu: prema hrvatskom zakonu odnosno uputama zakupodavca		X	
2	**Bau - Architektur** **Gradnja - arhitektura**			
	Allgemeines: Durchbohrungen bzw. Durchbrüche der Tragkonstruktion und des mietflächenbegrenzenden Edelrohbaues (Wände, Decken, Böden, Dach) durch den Mieter sind nicht gestattet, aufgrund der Gefährdung des Tragsystems. Allenfalls notwendige Durchbrüche (z.B. Dachdurchbrüche für Außenklimageräte) erfordern eine entsprechende technische Abklärung und die schriftliche Freigabe des Vermieters. Sämtliche anfallende Kosten sind vom Mieter zu übernehmen. Općenito: Zakupniku je zabranjeno provoditi bušenja odnosno prodore kroz noseću konstrukciju i visokog rohbaua koji je na granici sa zakupnim površinama (zidovi, stropovi, podovi, krov) radi opasnosti od oštećenja nosive konstrukcije. Eventualno potrebni prodori (npr. prodori za vanjske klimatske jedinice) zahtijevaju odgovarajuće tehničko objašnjenje i pismeno odobrenje zakupodavca. Sve troškove za predmetno snosi zakupnik. Ausführungsqualität des Mieterausbaues: Sollten die Arbeiten des Mieters augenscheinlich nicht den Regeln der Technik, beziehungsweise nicht den im Mietvertrag vereinbarten Maßnahmen entsprechen, kann der Vermieter die sofortige Behebung der Mängel verlangen beziehungsweise nach schriftlicher Benachrichtigung die nötigen Reparaturen auf Kosten des Mieters durchführen. Kvaliteta izvedbe Zakupnikovih završnih radova u lokalu: Ukoliko radovi zakupnika naočigled ne budu odgovarali pravilima tehnike, odnosno ne budu odgovarali ugovorom dogovorenim mjerama, zakupodavac može zahtijevati žurno otklanjanje nedostataka odnosno može nakon pismene obavijesti izvršiti potrebne popravke o trošku zakupnika.		X	

2.1	**Aussenfassade und Beschattung** **Vanjska fasada i zasjenjivanje**			
2.1.1	Aussenfassade inklusive Türen und Fenster gemäß architektonischem Gesamtkonzept Vanjska fasada uključujući vrata i prozore prema cjelokupnom arhitektonskom konceptu	X	X	
2.1.2	Beschattung innen Zasjenjenje unutra			
2.2	**Glasfassade - Shopfront** **Staklena fasada – ulazno pročelje**			
2.2.1	Pfosten-Riegel-Glassfassade gemäß architektonischem Gesamtkonzept, im oberen Teil der Glasfassade sind Befestigungslaschen zur Aufnahme der mietereigenen Werbetafel vorgesehen Kontinuirana staklena fasada u skladu sa cjelokupnim arhitektonskim konceptom, u gornjem dijelu staklene fasade predviđene su montažne spojnice za prihvat zakupnikovih reklamnih panoa	X		
2.2.2	Shopeingangstüren: Automatische Schiebetür, verglast, zweiflügelig, im Brandfall automatisch öffnend, batteriegepuffert, gemäß architektonischem Gesamtkonzept Ulazna vrata u poslovni prostor: automatska klizna vrata, ostaklјena, dvokrilna, u slučaju požara automatski se otvaraju, pogon na akumulator, u skladu sa cjelokupnim arhitektonskim konceptom	X		
2.2.3	Vordach: Vordachkonstruktion über dem Erschließungsweg gemäß architektonischem Gesamtkonzept Nadstrešnica: konstrukcija nadstrešnice iznad pristupnog puta u skladu sa cjelokupnim arhitektonskim konceptom	X		
2.3	**Wände und Stützen** **Zidovi i stupovi**			
2.3.1	Edelrohbau: keine Sichtbetonqualität, Mauerwerk unverputzt, Stahlstützen grundiert, Paneelfassade, Alucobondfassade Visoki rohbau: ne u kvaliteti vidljivog betona, zidovi neožbukani, čelični stupovi s temeljnom bojom, fasadni paneli, alucobond fasada	X		
2.3.2	Außenwände, Shoptrennwände und Schachtwände, ohne Gewährleistung der Tragfähigkeit für Regalierung Ausbildung als Brandwand gemäß Brandschutzkonzept (Gipskarton, Mauerwerk oder Beton) Vanjski zidovi, pregradni zidovi između lokala i zidovi šahtova, bez garancije za nosivost regala Izgradnja kao protupožarni zid prema protupožarnom elaboratu (gipskarton, opeka ili beton)	X		
2.3.3	Verschließen von Regeldurchbrüchen in Wänden, Trägern und sonstigen Bauteilen, welche den Mietgegenstand abgrenzen gemäß Brandschutzkonzept Zatvaranje pravilnih prodora u zidovima, nosačima i drugim građevinskim dijelovima koji ograđuju predmet zakupa prema protupožarnom konceptu	X		
2.3.4	Eine Verstärkung der Shoptrennwände für die Montage von Regalen oder hinsichtlich Einbruchhemmung ist nicht vorgesehen. Pojačanje pregradnih zidova lokala za montažu regala ili vezano uz protuprovalnu zaštitu nije predviđeno.			
2.3.5	Die Qualität der Shoptrennwände darf durch Maßnahmen des Mieters nicht herabgesetzt werden (Brandschutz, Akustik, Einbruchhemmung). Kvaliteta pregradnih zidova lokala ne smije biti smanjenja zbog mjera koje poduzima zakupnik (protupožarna zaštita, akustika, protuprovalna zaštita)		X	
2.3.6	Nichttragende Innenwände innerhalb des Mietgegenstands Nenosivi unutarnji zidovi unutar predmeta zakupa		X	

2.3.7	Verschließen von Durchbrüchen in Bauteilen innerhalb des Mietgegenstands (auch für Fremdleitungen) gemäß Brandschutz Zatvaranje prodora u građevinskim dijelovima unutar predmeta zakupa prema protupožarnom konceptu (također i strani vodovi).		X	
2.3.8	Behördlich geforderte Brandabschnitte innerhalb des Mietgegenstands Požarni sektori unutar predmeta zakupa prema zahtjevima nadležnih državnih tijela		X	
2.3.9	Besteht durch die Nutzung des Mieters seitens der Behörden die Auflage Brandabschnitte auszubilden, ist sämtlicher daraus resultierender Mehraufwand kostenmäßig vom Mieter zu tragen (z.B. Ausbildung der Shoptrennwand als Brandwand, Schächte, usw.) Ukoliko zbog korištenja zakupca javnopravna tijela zahtijevaju formiranje požarnih odjeljaka, sve iz tog razloga nastale dodatne troškove snosi zakupnik (npr. postavljanje protupožarnih pregradnih zidova između lokala, šahtovi, itd.)		X	
2.3.10	Weiterführung der Gebäudetrenn- und dehnfugen in den Wandflächen Nastavljanje dilatacijskih razdjelnica objekta u površinama zidova		X	
2.4	**Boden** **Podovi**			
2.4.1	monolithische Betonplatte, OK -2.00 [cm] unter FFBOK; Tragfähigkeit 500 [kg/m²] monolitna betonska ploča, OK-2.00 [cm] ispod gornje kote gotovog poda; nosivost 500 [kg/m²]	X		
2.4.2	Bodenbeläge inkl. Nebenleistungen, Untergrundbehandlung, Bodenausgleich, Nachweis der Restfeuchte. Dampfabdichtungen und Niveauunterschiede zur Belagsoberkante im Aussenbereich sind auf Kosten des Mieters innerhalb der Mietfläche auszugleichen. Der Bodenbelag des Mieters darf keine zusätzliche Brandbelastung darstellen. Podne obloge uključujući sporedne radove, obrada podloge, izravnavanje poda, dokaz preostale vlage. Parne brane i nivelacije u odnosu na gornji dio podne obloge u vanjskom dijelu zakupnik unutar svoje zakupne površine mora izjednačiti o svom trošku. Podne obloge zakupnika ne smiju predstavljati dodatno požarno opterećenje.		X	
2.4.3	Weiterführung der Gebäudetrenn- und dehnfugen in der Bodenfläche Nastavljanje dilatacijskih razdjelnica objekta u površini poda		X	
2.5	**Decke** **Strop**			
2.5.1	Trapezblechuntersicht, Tragfähigkeit 50 [kg/m²] (Gesamtnutzlast) Pogled od trapeznog lima, nosivost 50 [kg/m²] (ukupno opterećenje)	X		
2.5.2	Betonträger, keine Sichtbetonqualität Betonske grede, nije kvaliteta vidljivog betona	X		
2.5.3	Stahlträger, grundiert Čelične grede, temeljna boja	X		
2.5.4	Errichtung einer abgehängten Decke inkl. Unterkonstruktion und Revisionsöffnungen im Mietgegenstand Postavljanje spuštenog stropa uključujući podkonstrukciju i revizijske otvore u predmetu zakupa		X	
2.5.5	Weiterführung der Gebäudetrenn- und dehnfugen in der Deckenfläche Nastavljanje dilatacijskih razdjelnica objekta u površini stropa		X	
2.6	**Einbauten** **Završni radovi**			
2.6.1	Sämtliche Einrichtungen, Verkleidungen und Vorbauten Sva oprema, obloge i konstrukcije		X	
2.6.2	Sämtliche Maler- bzw. Lackierarbeiten Sve farbanje odnosno lakirerski radovi		X	

2.7	**Türen, Fenster und Lichtkuppeln** **Vrata, prozori i svjetlosne kupole**			
	Allgemeines: Behördlich vorgeschriebene Notausgänge sind zu berücksichtigen. Općenito: Moraju se uzeti u obzir izlazi u nuždi koje propisuju državna upravna tijela.	X	X	
2.7.1	Sämtliche Türen samt Zargen in der äußeren Hülle des Mietgegenstands gemäß architektonischem Gesamtkonzept unter Berücksichtigung des Brandschutzkonzeptes. Standardausführung: Metalltüre, einbruchhemmend, dreifach verriegelt; Beschläge: außen Knopf, innen Drücker. Sva vrata zajedno s okvirima u vanjskom dijelu predmeta zakupa u skladu sa cjelokupnim arhitekonskim konceptom uzimajući u obzir koncept zaštite od požara. Standardna izvedba: metalna vrata, protuprovalna, trostruko zatvaranje, okov vrata: vanjski dio s kuglom, unutarnji dio kvaka.	X		
2.7.2	Sämtliche Türen innerhalb des Mietgegenstands gemäß Mieterplanung und Brandschutzkonzept Sva vrata unutar predmeta zakupa u skladu s projektom zakupnika i protupožarnim konceptom		X	
2.8	**Werbeanlagen** **Reklame**			
	Allgemeines: Sämtliche Baumaßnahmen sind als Sonderwunsch beim Vermieter zu bestellen. Općenito: Sve građevinske mjere se kod zakupodavca moraju naručiti kao posebne želje.			
2.8.1	Genehmigungen für Werbeanlagen gemäß 1.2.6 Dozvole za reklamne natpise prema 1.2.6	X		
2.8.2	Primäre Unterkonstruktion für Werbetafel oberhalb Shopeingangsbereich - gemäß architektonischem Gesamtkonzept - Befestigungslaschen Primarna podkonstrukcija za reklamni pano iznad ulaznih vrata - u skladu sa cjelokupnim arhitektonskim konceptom – montažne spojnice	X		
2.8.3	Werbetafel oberhalb Shopeingangsbereich inkl. sekundärer Unterkonstruktion, Stromleitung und Beleuchtung gemäß architektonischem Gesamtkonzept und in Abstimmung mit dem Vemieter Reklamni pano iznad ulaznih vrata uključujući sekundarna podkonstrukcija, priključak za struju te rasvjeta reklame prema cjelokupnom arhitektonskom konceptu i dogovoru sa zakupodavcem		X	
2.8.4	Pylon - Konstruktion gemäß architektonischem Gesamtkonzept Reklamni stup – konstrukcija u skladu sa cjelokupnim arhitektonskim konceptom	X		
2.8.5	Werbetafeln für Pylon gemäß architektonischem Gesamtkonzept Reklamni pano za pilon prema cjelokupnom arhitektonskom konceptu		X	
2.8.6	Fahnenmasten gemäß architektonischem Gesamtkonzept Stupovi za zastave prema cjelokupnom arhitektonskom konceptu	X		
2.8.7	Fahnen gemäß architektonischem Gesamtkonzept Zastave prema cjelokupnom arhitektonskom konceptu		X	
2.9	**Aussenanlagen** **Okoliš**			
2.9.1	Einkaufswagenremisen Spremišta za kolica za kupovanje			X
2.10	**Anlieferung** **Dostava**			
2.10.1	Ebenerdig Na razini tla	X		
3	**Elektrotechnik** **Elektrotehnika**			

	Allgemeines: Für den Probebetrieb aller Elektrosysteme wie z.B. Brandschutzsystem, allfällige Förderanlagen etc. muß beim Vermieter eine schriftliche Genehmigung eingeholt werden. Kommt es aufgrund des Probebetriebes zu Beschädigungen am Eigentum des Vermieters oder am Eigentum benachbarter Mietflächen, sind sämtliche Reparaturkosten vom Mieter zu tragen. Zuschalten des elektrischen Stroms nach Vereinbarung mit dem Vermieter nach schriftlicher Bestätigung der vorschriftsmäßigen Ausführung der Anlage vom Mieter. Općenito: Za puštanje u probni rad elektrotehničkih sustava kao npr. sustav zaštite od požara, svih transportnih postrojenja itd. se od zakupodavca mora ishoditi pismena dozvola. Ukoliko zbog probnog rada dođe do oštećenja vlasništva zakupodavca ili vlasništva susjednih zakupnika, sve troškove popravaka snosi zakupnik. Puštanje električne energije prema dogovoru s zakupodavcem i nakon pismene potvrde zakupnika, da su sustavi zakupnika izvedeni sukladno pravilima.	X	X	
3.1	**Strommessung, Strombereitstellung und Stromversorgung** **Mjerenje struje, stavljanje struje na raspolaganje te opskrba strujom**			
3.1.1	Strombereitstellungsgebühren bzw. Anmeldegebühren Pristojbe za stavljanje struje na raspolaganje, odn. pristojbe za prijavu struje	X		
3.1.2	Bereitstellung der elektrischen Energie bis zur Mietflächengrenze, maximal 60 [W/m²]. Die Schnittstelle zwischen Vermieter und Mieter ist das Zuleitungskabel oder der Abgangskasten am Stromschienenverteiler im Shop! Darüber hinausgehende Leistungen sind Sonderwünsche. Stavljanje na raspolaganje električne energije do granice površine zakupa, maksimalno 60 [W/m²]. Točka razdiobe između zakupodavca i zakupnika je dovodni kabel ili distributivna kutija na strujnoj sabirnici u lokalu! Sve usluge koje to prekoračuju su posebne želje.	X		
3.1.3	Verteilerkasten inkl. aller Einbauten Razvodna ormar uklj. sve ugradbene dijelove		X	
3.1.4	Sämtliche Elektroinstallationen im Mietgegenstand Sve elektroinstalacije u predmetu zakupa		X	
3.1.5	Verlegung Stromleitung für die Werbetafel an der Shopfront Postavljanje električnih vodova za reklame na pročelju lokala		X	
3.1.6	Verlegung Stromleitung für Werbetafeln im Außenbereich (Pylon) auf Kosten des Mieters. Postavljanje električnih vodova za reklame u vanjskom dijelu (reklamni stup) na račun zakupnika.	X		
3.2	**Beleuchtungsanlage** **Rasvjeta**			
3.2.1	Beleuchtungsanlage im Mietgegenstand Rasvjeta u predmetu zakupa		X	
	Notsicherheitsbeleuchtung **Sigurnosno osvjetljenje u slučaju nužde**			
	Einzelbatterieleuchten oder eigene Unterzentrale im Mietgegenstand gemäß Brandschutzkonzept und örtlichen gesetzlichen Bedingungen Pojedinačna baterijska rasvjeta ili vlastita podcentrala u predmetu zakupa u skladu s konceptom zaštite od požara i lokalnim zakonskim odredbama		X	
	Notstrom **Nužna struja**			
	Notstromversorgung für Sicherheitsanlagen des FMZ Opskrba sigurnosnih sustava trg. centra nužnom električnom energijom	X		
	Sonstiger Notstrom für Mieter Ostala nužna struja za zakupnika			X

3.5	**Alarmanlage und Lautsprecheranlage** **Alarmni uređaj i razglas**			
3.5.1	Alarmanlage und Lautsprecheranlage im Mietgegenstand Alarmni uređaj i razglas u predmetu zakupa		X	
3.6	**Brandmeldeanlage** **Sustav za dojavu požara**			
	Allgemeines: Falls eine Brandmeldeanlage im Vollschutz vorgesehen oder behördlich vorgeschrieben ist, werden die Leistungen gemäß 3.6.1 – 3.6.2 verteilt. Općenito: Ukoliko je predviđen ili zakonski propisan sustav za dojavu požara s punom zaštitom, usluge će se podijeliti u skaldu s 3.6.1. – 3.6.2	X	X	
3.6.1	Brandmeldeanlage erste (1.) Ebene Sustav za dojavu požara prve (1.) razine	X		
3.6.2	Brandmeldeanlage zweite (2.) Ebene (Zwischendecke) Der Mieter muß die Leistungsausführung beim Subunternehmer des Generalunternehmers beauftragen. Bei Nichteinhaltung übernimmt der Vermieter im Namen und auf Kosten des Mieters die Beauftragung. Sustav za dojavu požara druge (2.) razine (međustrop) Zakupnik mora izvođenje radova naručiti od podizvođača glavnog izvođača. U slučaju nepridržavanja, zakupodavac preuzima u ime i na račun zakupnika davanje u nalog.		X	
3.7	**Telefon und Sat-Anlage** **Telefon i Sat-uređaj**			
3.7.1	Zuleitung für Telefonanschlüsse bis zur Mietflächengrenze plus 10 [m] Kabel, Anzahl der Adernpaare: zwei Der Vermieter ist für die Kabelverlegung verantwortlich, der Mieter ist für die Funktion des Telefondienstes verantwortlich. Dovod kablova za priključak telefona do granice površine zakupa plus 10 [m] kabla, broj žilnih parova: dva Zakupodavac je odgovoran za polaganje kabela, zakupnik je odgovoran za funkcioniranje telefonske službe.	X		
3.7.2	Verlegung der Schwachstromleitungen im Mietgegenstand, Wahl des Betreibers, Anmeldung des Telefonanschlusses und Anschluss Postavljanje vodova slabe struje u predmetu zakupa, odabir operatera, prijava telefonskog priključka i priključak		X	
4	**HKLS** **Kućna tehnika**			
	Allgemeines: Für den Probebetrieb aller HKLS-Systeme wie z.B. Wasserversorgungsystem, Heizungs- und Kälteinstallationssystem, Brandschutzsystem und allfälliges Gassystem muß beim Vermieter eine schriftliche Genehmigung eingeholt werden. Kommt es aufgrund des Probebetriebes zu Beschädigungen am Eigentum des Vermieters oder am Eigentum benachbarter Mietflächen, sind sämtliche Reparaturkosten vom Mieter zu tragen. Die Inbetriebnahme bzw. Befüllung der Wasserinstallation, Heizungs- und Kälteinstallation erfolgt gemeinsam mit dem Vermieter nach Vereinbarung nach schriftlicher Bestätigung der vorschriftsmässigen Ausführung der Anlagen vom Mieter. Općenito: Za puštanje u probni rad sustava kućne tehnike npr. sustav opskrbe vode, sustav grijanja i hlađenja, sustave protupožarne zaštite i eventualnog plinski sustav, od zakupodavca se mora ishoditi pismena dozvola. Ukoliko zbog probnog rada dođe do oštećenja vlasništva zakupodavca ili vlasništva susjednih zakupnika, sve troškove popravaka snosi zakupnik.	X	X	

	Puštanje u pogon odnosno punjenje instalacija vode, grijanja i hlađenja se mora odvijati zajedno sa zakupodavcem odnosno prema dogovoru sa zakupodavcem i poslije pismene izjave zakupodavca, da su sustavi zakupnika izvedeni sukladno pravilima. Die Kanalisation des Fachmarktzentrums darf nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Vermieter genutzt werden. Es ist untersagt Farben, Öle und ähnliche Produkte in die Kanalisation einfließen zu lassen. Für die Lagerung gefährlicher Stoffe sind entsprechende Sondercontainer zu verwenden. Fäkalien dürfen nur in den dafür vorgesehenen Fäkalkanal eingeleitet werden. Kanalizacija specijaliziranog trgovačkog centra se smije koristiti samo uz pismeno odobrenje zakupodavca. Zabranjeno je izlijevati boje, ulja i slične proizvode u kanalizaciju. Za skladištenje opasnih tvari se moraju koristiti posebni kontejneri. Fekalije se smiju odvoditi isključivo u za to predviđenu fekalnu kanalizaciju.			
4.1	**Wasser, Heizung, Kälte, Sanitär** **Voda, grijanje, hlađenje, sanitarije**			
4.1.1	Anordnung sämtlicher Übergabepunkte gemäß HKLS Planung Edelrohbau Raspodjela svih primopredajnih točki prema projektima GHV i VIO visoki Rohbau	X		
4.1.2	Herstellung eines Kaltwasseranschlusses bis DN 20 bis zum Mietgegenstand, Übergabepunkt laut Wasser- und Abwasser Projekt in der Zwischendecke. Izvedba priključka hladne vode do DN 20 do predmeta zakupa, primopredajna točka prema projektu vodovoda i odvodnje u međustropu.	X		
4.1.3	Eigene Kälte- und Heizungsanlage (VRV) inkl. Regelungsanlage Vlastiti uređaj za hlađenje (VRV) uključujući uređaj za reguliranje		X	
4.1.4	Herstellung der Wasser- und Sanitärinstallation Izrada instalacija za vodu i sanitarije		X	
4.1.5	Herstellung der Heizungsinstallation Izrada instalacija za grijanje		X	
4.1.6	Herstellung der Kälteinstallation Izrada instalacija za hlađenje		X	
4.1.7	Warmwasserbereitung Priprema tople vode		X	
4.1.8	Abwasseranschluss laut Wasser- und Abwasser Projekt, 1 Stück bis DN 100 bis FFOK im Mietgegenstand Priključak odvodnje prema projektu vodovoda i odvodnje, 1 komad do DN 100 do gornje kote gotovog poda u predmetu zakupa	X		
4.1.9	Regenentwässerung Odvodnja oborinskih voda	X		
4.1.15	Sanitäre Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände Sanitarni predmeti uređenja i opreme		X	
4.1.16	Eigene Abluftanlage für Sanitärbereich Vlastiti uređaj za provjetravanje u sanitarijama		X	
4.2	**Lüftungsinstallation** **Instalacija ventilacije**			
4.2.1	Mietereigene Lüftungsanlage inkl. Regelungsanlage Vlastiti ventilacijski uređaj uključujući uređaj za reguliranje		X	
4.2.2	Zusätzliche Ventilatoren (WC, Sozialräume, Lager, etc.) Dodatni ventilatori (WC, društvene prostorije, skladišta, itd.)		X	
4.2.4	Lüftungskanalnetz im Mietbereich Ventilacijska kanalna mreža u području zakupa		X	
4.3	**Sprinkler** **Sprinkler**			

	Allgemeines: Falls eine Sprinkleranlage im Vollschutz vorgesehen oder behördlich vorgeschrieben ist, werden die Leistungen gemäß 4.3.1 - 4.3.3 verteilt. Općenito: Ukoliko je predviđen ili zakonski propisan sustav sprinkler instalacija s punom zaštitom, usluge će se podijeliti u skaldu s 4.3.1.-4.3.3.	X	X	
4.3.1	Sprinklerbecken, Sprinklerzentrale Sprinkler bazen, sprinkler centrala	X		
4.3.2	Sprinkleranlage erste (1.) Ebene Sprinkler sustav prve (1.) razine	X		
4.3.3	Sprinkleranlage zweite (2.) Ebene (Zwischendecke) Der Mieter muß die Leistungsausführung beim Subunternehmer des Generalunternehmers beauftragen. Bei Nichteinhaltung übernimmt der Vermieter im Namen und auf Kosten des Mieters die Beauftragung. Sprinkler sustav druga (2.) razina (međustrop) Zakupnik mora izvođenje radova naručiti od podizvođača glavnog izvođača. U slučaju nepridržavanja, zakupodavac preuzima u ime i na račun zakupnika davanje u nalog.		X	
4.4	**Wandhydranten und Feuerlöscher** **Zidni hidranti i aparati za gašenje požara**			
4.4.1	Ausführung von Wandhydranten gemäß Brandschutzkonzept bzw. Vorschriften Izvedba zidnih hidranata prema elaboratu zaštite od požara odnosno propisima	X		
4.4.2	Ausrüsten mit Feuerlöschem, genaue Lage und Anzahl gemäß Brandschutzkonzept bzw. Vorschriften Opremanje aparatima za gašenje požara, točan položaj i broj prema elaboratu zaštite od požara odnosno propisima		X	
4.5	**Brandschutz / Brandentrauchung** **Zaštita od požara / Odimljavanje**			
4.5.1	Brandentrauchung über Lichtkuppeln (falls vorgesehen): Ansteuerung und Versorgung der Antriebe durch Vermieter Odimljavanje preko svjetlosnih kupola (ukoliko predviđeno): Upravljanje i opskrba pogona od strane zakupodavca	X		
4.5.2	Rauchschürzen im Allgemeinbereich (falls vorgesehen) Protudimne zavjese u općem dijelu (ukoliko predviđeno)	X		
4.5.3	Eventuell notwendige Rauchschürzen im Mietgegenstand Eventualno potrebne protudimne zavjese u predmetu zakupa		X	
4.5.4	Evtl. Einbau von Brandschutzklappen und Brandschotten an der Mietgegenstandsgrenze und Fremdleitungen im Mietgegenstand Eventualna ugradnja protupožarnih zaklopki i protupožarnih pregrada na granici predmeta zakupa i strane vodove u predmetu zakupa	X		
4.5.5	Zusätzliche Brandschutzklappen und Brandschotten innerhalb des Mietgegenstandes und Brandabschnittsbildungen für mietereigene Kanäle Dodatne protupožarne zaklopke i protupožarne pregrade unutar predmeta zakupa i izrada protupožarnog sektora za vlastite vodove zakupnika		X	
4.6	**Gasversorgung** **Opskrba plinom**			
4.6.1	Gasleitung bis zum Mietbereich (kW angeben) Plinovod do područja zakupa (navesti kW)			X
4.6.2	Absperrschieber inkl. Gaswarnanlage zaporni zasun uklj. uređaj upozorenja za plin			X

Kućni red

1. U interesu kućnog mira mora se spriječiti svako uznemiravanje ostalih zakupnika. Ovo posebice vrijedi za uznemiravanje bukom i neugodnim mirisima. Zakupnik je odgovoran za štete koje nastanu zbog nepoštivanja ove obveze, te se u slučaju prigovora mora pobrinuti da se stvar smjesta riješi. Ovo vrijedi i ako je neka gospodarska djelatnost vezana uz buku i neugodne mirise.

2. Zakupnik će na vlastiti trošak poduzeti sve potrebne građevinske zahvate i mjere u poslovanju (osobito na temelju uvjeta koje su propisala nadležna tijela), radi sprječavanja nedopustivih emisija, posebice širenja neugodnih mirisa i buke iz poslovnih prostora zakupnika u susjedne unajmljene prostore. Ovo vrijedi i za druga područja izvan Objekta. Po potrebi će Zakupnik na zahtjev Zakupodavca instalirati vlastiti uređaj za odzračivanje. Treba voditi brigu o tome da taj uređaj uvijek bude u funkcionalnom stanju, da odgovara uvjetima koje su propisala nadležna tijela i da je stalno u pogonu.

3. Zakupnik je dužan voditi računa o dostatnom čišćenju unajmljenih površina te o dostatnom prozračivanju, grijanju i rasvjeti svojih prostorija, u mjeri u kojoj Zakupnik ima na to utjecaja. Zakupnik je u svako doba dužan čistiti Predmet zakupa, pa i prostor izvan njega, ako je onečišćenje prouzročila njegova djelatnost. Ako Zakupnik ne ispunjava uredno ovu obvezu, Zakupodavac ima pravo dati obaviti čišćenje na njegov teret.

4. Neovlaštenim osobama nije dopušten pristup u tehničke prostorije.

5. Zakupnik mora voditi računa o glavnim prometnim putevima i potrebnim izlazima u nuždi po potrebi prema uputama Zakupodavca ili njegovih ovlaštenika (npr. kućnog osoblja) i pobrinuti se da nikakvi predmeti ne ometaju pristup ulazima u objekt, prometnim površinama, predprostorima, stubištima, ulazima u podrume itd.

6. Vlastita vozila Zakupnik smije ostavljati samo na površinama koje mu za to odredi Zakupodavac. Isto vrijedi i za vozila njegovih zaposlenika, posjetitelja i opskrbljača. Zakupnik je odgovoran da te osobe poštuju ovu odredbu. Pravo na dodjelu takvih parkirnih površina ne postoji: Zakupodavac ih može bilo kada doba opozvati ili promijeniti. Nije dopušteno pranje vozila na zemljištu.

Hausordnung

1. Im Interesse des Hausfriedens muss jede Belästigung der übrigen Mieter unterbleiben. Das gilt insbesondere für Geräusch- und Geruchsbelästigung. Der Mieter haftet für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen und hat bei Beanstandung für sofortige Abhilfe zu sorgen. Dies gilt auch, wenn ein Gewerbe üblicherweise mit Geräusch- und Geruchsbelästigung verbunden ist.

2. Der Mieter wird auf seine Kosten alle erforderlichen baulichen und betrieblichen Maßnahmen (insbesondere aufgrund behördlicher Auflagen) ergreifen, um unzumutbare Emissionen, insbesondere von Gerüchen und Geräuschen, vom Betrieb des Mieters in benachbarte Mietflächen zu verhindern. Dies gilt auch für andere Bereiche außerhalb des Objektes. Falls erforderlich, wird der Mieter – nach Aufforderung durch den Vermieter – eine eigene Abluftanlage installieren. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass sich diese Anlage jederzeit im funktionsfähigen Zustand befindet, den behördlichen Auflagen und Vorschriften entspricht und ständig betrieben wird.

3. Der Mieter ist im Rahmen seiner Zuständigkeit verpflichtet, die gemieteten Räume zu reinigen, zu be- und entlüften, zu beheizen und zu beleuchten. Der Mieter ist verpflichtet, jederzeit Reinigungsarbeiten auch außerhalb des Mietgegenstandes durchzuführen, sofern die Verunreinigungen durch seinen Betrieb verursacht werden. Wenn der Mieter seinen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, die Reinigung auf Kosten des Mieters vorzunehmen.

4. Das Betreten der technischen Räume ist Unbefugten untersagt.

5. Der Mieter hat die Hauptverkehrswege und die notwendigen Fluchtwege, gegebenenfalls nach Weisung des Vermieters oder durch von ihm beauftragte Dritte (z.B. Hauspersonal) zu achten und insbesondere die Hauseingänge, Verkehrsflächen, Vorplätze, Passagen, Treppenhäuser, Kellereingänge von Gegenständen irgendwelcher Art freizuhalten.

6. Eigene Fahrzeuge können vom Mieter nur in den vom Vermieter zugewiesenen Bereichen abgestellt werden. Entsprechendes gilt für Fahrzeuge von Betriebsangehörigen, Besuchern und Lieferanten des Mieters. Der Mieter ist für die Einhaltung dieser Bestimmung verantwortlich. Auf etwaige derartige Parkflächen-Zuweisungen besteht kein Anspruch; diese können vom Vermieter jederzeit widerrufen

oder geändert werden. Das Waschen von Fahrzeugen ist auf dem Grundstück nicht gestattet.

7. Ako postoje zajednički sustavi i uređaji poput npr. centralnog grijanja, uređaji za prozračivanje i odzračivanje, klima uređaji, dizala, uređaji za uklanjanje smeća, treba poštovati posebne odredbe o korištenju; treba slijediti upute Center Managementa, tehničara za klimatizaciju i domara.

7. Soweit gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind (Sammelheizung, Be- und Entlüftung, Klimaanlage, Aufzüge, Müllbeseitigungsanlagen etc.) sind gesonderte Nutzungsbestimmungen zu beachten; insbesondere ist den Anweisungen des Centermanagements, der Klimatechniker und des Hausmeisters Folge zu leisten.

8. Prodaja, prezentacija robe i postavljanje reklamnih elemenata izvan Predmeta zakupa dopušteni su samo po prethodnoj pismenoj suglasnosti Zakupodavca, koju se može opozvati u svako doba.

8. Außerhalb des Mietgegenstandes sind der Verkauf, die Warenpräsentation und die Aufstellung von Werbeträgern nur nach vorheriger schriftlicher – jederzeit widerrufbarer – Zustimmung des Vermieters, gestattet.

9. Udruga osiguravatelja imovine (VdS) provjerava dvaput godišnje poštivanje sigurnosnih propisa. Nepoštivanje ovih propisa kažnjava se povećanim premijama osiguranja i globom. Zato Vas molimo da strogo poštujete sljedeće upute:

9. Betriebssicherheit: Der Verband der Sachversicherer (VdS) prüft zweimal im Jahr die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften. Verstöße gegen diese Vorschriften werden mit erhöhten Versicherungsprämien und -strafen geahndet. Aus diesem Grund bitten wir Sie um strikte Beachtung der nachfolgenden Hinweise:

- najmanji razmak između naslagane robe i sprinklera mora okomito i vodoravno iznositi najmanje 50 cm
- na izlazima u nuždi i nezaštićenim predprostorima te nužnicima i prostorijama ispred nužnika ne smiju se pohranjivati zapaljivi materijali
- treba u načelu održavati slobodnu prohodnost izlaza u nuždi i sigurnosnih prolaza

- der Mindestabstand zwischen gestapelter Ware und Sprinkler muss vertikal und horizontal mindestens 50 cm betragen
- in den Notausgängen und ungeschützten Vorräumen sowie Toiletten und Toilettenvorräumen dürfen keine brennbaren Materialien gelagert werden
- die Notausgänge und Fluchtgänge innerhalb und außerhalb der Mietflächen sind freizuhalten

Molimo Vas da se u Vašem vlastitom interesu kao i interesu Vaših suradnika i stranaka strogo držite ovih uputa.

In Ihrem eigenen Interesse sowie im Interesse Ihrer Mitarbeiter und Kunden bitten wir Sie, diese Hinweise streng einzuhalten.

10. Zakupodavac može raditi izmjene i dopune ovog Kućnog reda; o tome je dužan pismeno obavijestiti Zakupnika.

10. Zweckdienliche Änderungen oder Ergänzungen dieser Hausordnung kann der Vermieter vornehmen. Der Vermieter hat wird den Mieter davon schriftlich informieren.

Prilog / Beilage G

Kontakt osoba / kontakt za upravljanje projektom	**Ansprechpartner/Kontakt Projektsteuerung**
Zakupnik će najkasnije 14 (slovima: četrnaest) kalendarskih dana nakon zahtjeva Zakupodavca dostaviti kontakt podatke (e-mail i telefonski broj) upravljanja projektom.	Der Mieter hat spätestens 14 (in Worten: vierzehn) Kalendertage nach Aufforderung dem Vermieter die Kontaktdaten (Email und Telefonnummer) der Projektsteuerung zu übermitteln.
Upravljanje projektom / Projektsteuerung:	
Naziv firme / Firmenname:	
Kontakt osoba / Ansprechpartner:	
Adresa / Anschrift:	
Telefon-fiksni / Telefon-Festnetz:	
Telefon-mobilni / Telefon-Mobil:	
E-mail:	
Gore imenovana osoba je jedina kontakt osoba za koordinaciju prateće izgradnje i projektantskih usluga pruženih prema ovom Ugovoru.	Die oben genannte Person ist einziger Ansprechpartner für die Koordination der begleitend zu diesem Vertrag zu erbringenden Bau- und Planungsleistung.
Podaci o upravljanju projektom su konačni i obvezujući.	Die Angaben zur Projektsteuerung sind rechtskräftig und verbindlich.

Mjesto/ Ort, Datum

Potpis Zakupnik / Unterschrift Mieter

PUNOMOĆ

Supernova Buzin d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Avenija Većeslava Holjevca 62, 10010 Zagreb, upisano u sudski registar koji se vodi kod trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa MBS: 080537235, OIB 55253108844, zastupano po direktoru **dr. Paul Merdzo**, OIB: 16821634414, A- 8010 Graz, Angelo-Eustacchio-Gasse 9, roden 11.01.1980. godine, broj putovnica: P 3104123.

opunomoćuje gospodina **Markusa Pinggera**, rodenog 20.01.1968, Magdalenensiedlung 3a, 7000 Eisenstadt, Austrija, broj putovnice: P 4601681,

da u njegovo ime i za njegov račun, bez ikakve naknadne suglasnosti i odobrenja sastavi, potpiše i sklopi u bilo kojem potrebnom obliku te podnese javnom bilježniku na ovjeru ili potvrdu

- Ugovore o zakupu temeljem kojih Supernova Buzin d.o.o. kao zakupodavac daje u zakup prostore koji se nalaze u trgovačkom centru „Supernova Zagreb-Buzin"
- Dodatke ugovorima o zakupu koje je Supernova Buzin d.o.o. kao zakupodavac sklopilo za prostore koji se nalaze u trgovačkom centru „Supernova Zagreb-Buzin" kojima se mijenja ili dopunjuje bilo koja odredba navedenih ugovora o zakupu
- kao i da poduzme sve radnje i da potrebne izjave u svezi sa ispunjavanjem prava i obveza iz navedenih ugovora o zakupu odnosno njihovih dodataka.

Ova punomoć daje se na neodređeno vrijeme do opoziva.

VOLLMACHT

Supernova Buzin d.o.o. aus Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 62, HR-10010 Zagreb eingetragen in das vom Handelsgericht in Zagreb geführte Gerichtsregister unter der Firmennummer: 080537235, OIB 55253108844, vertreten durch Geschäftsführer **Dr. Paul Merdzo**, OIB: 16821634414, aus Graz, Angelo-Eustacchio-Gasse 9, A-8010 Graz, geboren am 11.01.1980, Passnummer: P 3104123,

bevollmächtig Herrn **Markus Pinggera**, geboren am 20.01.1968, Magdalenensiedlung 3a, 7000 Eisenstadt, Österreich, Passnummer: P 4601681,

dass er im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, ohne nachträgliche Zustimmung und Genehmigung, in der erforderlichen Form

- Mietverträge, auf deren Grundlage Supernova Buzin d.o.o. als Vermieter Flächen im Einkaufszentrum „Supernova Zagreb-Buzin" vermietet
- Ergänzungen zu den von der Supernova Buzin d.o.o. als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge für die im Einkaufszentrum "Supernova Zagreb-Buzin" befindlichen Flächen, welche irgendeine Bestimmung der vorgenannten Mietverträge ändert oder ergänzt

verfasst, unterzeichnet und abschließt sowie einem Notar zwecks Beglaubigung oder Beurkundung vorlegt

- sowie alle Maßnahmen ergreift und notwendige Erklärungen abgibt, welche im Zusammenhang mit der Erfüllung von Rechten und Pflichten aus den vorgenannten Mietverträgen oder Zusatzvereinbarungen stehen.

Diese Vollmacht wird auf unbestimmte Zeit erteilt.

U / In Zagrebu dana / am 10.07.2018

SUPERNOVA BUZIN d.o.o.
Avenija Većeslava Holjevca 62
Zagreb
OIB: 55253108844

Supernova Buzin d.o.o.

Ja, javni bilježnik **Vesna Pučar**, Zagreb, Miramarska 24,
potvrđujem da je stranka:

PAUL MERDZO, OIB 16821634414, GRAZ, ANGELO-EUSTACCHIO-GASSE 9, kao direktor **Supernova Buzin d.o.o., MBS 080537235, OIB 55253108844, Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 62,** priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem putovnice br. U2786602 Mag. Graz, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan. Potpis dan na zapisnik pohrane potpisa OU-381/11.

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

Broj: OV-12277/2018
Zagreb, 20.07.2018.

REPUBLIKA HRVATSKA 5 ZAGREB VESNA PUČAR JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Vesna Pučar

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Vesna Pučar
Zagreb, Miramarska 24

Poslovni broj: OV-38/2020

Ja, javni bilježnik **Vesna Pučar**, Zagreb, Miramarska 24, potvrđujem da je stranka:

Black&Gold Fashion d.o.o., MBS 081280742, OIB 08683389511, Zagreb, JARUŠČICA 9, zastupano po direktoru **DAMIR VAŽANIĆ, rođen dana 19. svibnja 1983. godine, OIB 88144054195, ZAGREB, JARUŠČICA 9**, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 104810327 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu poslovnog prostora** 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 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 100,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 875,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 218,75 kn.

Zagreb, 02.01.2020.

REPUBLIKA HRVATSKA 5 ZAGREB VESNA PUČAR JAVNI BILJEŽNIK

Za javnog bilježnika
prisjednik
Tamara Pučar

Javni bilježnik
Vesna Pučar

Ova je javnobilježnička isprava ovršna
dana 10-02-2021 godine

U Zagrebu 5.10.2021. godine

REPUBLIKA HRVATSKA 9 ZAGREB VESNA PUČAR JAVNI BILJEŽNIK

Za javnog bilježnika
prisjednik
Tamara Pučar

Nadležni sud

Trgovački sud u Zagrebu

MBS

081280742

OIB

08683389511

EUID

HRSR.081280742

Status

Bez postupka

Tvrtka

Black&Gold Fashion d.o.o. za trgovinu i usluge

Black&Gold Fashion d.o.o.

Sjedište/adresa

Zagreb (Grad Zagreb)
Jarunščica 9

Temeljni kapital

20.000,00 kuna

Pravni oblik

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

* kupnja i prodaja robe
* pružanje usluga u trgovini
* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
* zastupanje inozemnih tvrtki
* usluge informacijskog društva
* prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
* prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu
* prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu
* prijevoz tereta u međunarodnom cestovnom prometu
* prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe
* agencijska djelatnost u cestovnom prijevozu
* djelatnost pružanja kolodvorskih usluga na autobusnim kolodvorima
* djelatnost pružanja kolodvorskih usluga na teretnim kolodvorima
* skladištenje robe
* usluge otpremništva
* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
* promidžba (reklama i propaganda)
* organiziranje sajmova, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložaba, seminara, tečajeva i tribina
* fotografske djelatnosti
* istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
* poslovi upravljanja nekretninama i održavanje nekretnina
* posredovanje u prometu nekretninama
* iznajmljivanje nekretninama
* gradnja svih vrsta objekata
* trgovina unutarnje prostora
* web dizajn
* izrada i održavanje web stranica

* djelatnost nakladnika
* distribucija tiska
* djelatnost javnog informiranja
* tiskanje časopisa i drugih periodičkih publikacija, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igraćih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih komercijalnih publikacija, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih publikacija
* djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga
* univerzalne usluge s područja elektroničkih komunikacija
* usluga s posebnom tarifom
* djelatnost pružanja audio i/ili audiovizualnih medijskih usluga
* djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija
* djelatnost objavljivanja audiovizualnog i radijskog programa
* djelatnost pružanja medijskih usluga televizije i/ili radija
* audiovizualne djelatnosti
* komplementarne djelatnosti audiovizualnim djelatnostima
* računovodstveni poslovi
* računalne i srodne djelatnosti
* iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
* turističke usluge u nautičkom turizmu
* turističke usluge u zdravstvenom turizmu
* turističke usluge u kongresnom turizmu
* turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
* turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
* usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
* usluge turističkog ronjenja
* usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
* pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
* pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
* frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
* djelatnosti za njegu i održavanje tijela
* priprema i organizacija te javno izvođenje dramskih, glazbeno-scenskih, lutkarskih i drugih scenskih djela (scenska i glazbeno-scenska djela)
* proizvodnja hrane i pića
* proizvodnja tekstila
* proizvodnja odjeće; dorada i bojenje krzna
* pranje i kemijsko čišćenje tekstila i krznenih proizvoda
* proizvodnja kože i proizvoda od kože
* prerada drva i proizvoda od drva
* proizvodnja celuloze, papira i proizvoda od papira
* proizvodnja sapuna i deterdženata, sredstava za čišćenje i poliranje, parfema i toaletno-kozmetičkih preparata
* proizvodnja proizvoda od gume i plastike
* sportska priprema
* sportska rekreacija
* sportska poduka
* organiziranje sportskog natjecanja
* vođenje sportskih natjecanja
* upravljanje i održavanje sportskom građevinom
* djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije
* administrativne djelatnosti
* modni dizajn
* proizvodnja nakita i srodnih proizvoda
* proizvodnja imitacije nakita (bižuterije)

Osnivači/članovi društva

Damir Važanić, OIB: 68144054195 (Pristup vezanim subjektu)
Zagreb, Jamničica 9
- jedini osnivač d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje

Damir Važanić, OIB: 88144054195 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Jaruščica 9

- direktor
  - zastupa samostalno i pojedinačno

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju d.o.o. od 06.11.2019. godine.



IVO
d.o.o.
Želića 30
KINA

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I PRIHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB

04-02-2022

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA:
UR. BROJ:

FINANCIJSKA AGENCIJA

UL. GRADA VUKOVARA 70

10000 ZAGREB