

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Ulica grada Vukovara 70
(adresa nadležne jedinice)

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIZNANJE
I POHRANU OBRADIVA ZAPOSLOVANJE
ZAGREB 2

22-12-2025

PREDSTEČAJNE NADLEŽNE
PRIMANJE I OBRADA

KLASA:

UR. BROJ:

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Poslovni broj spisa ST-2463/2025

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv FNG PROPERTY HR D.O.O.

OIB 90409649064

Adresa / sjedište

MARIJANA ČAVIĆA 1/A, ZAGREB

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv ARANEA MALOPRODAJA D.O.O.

OIB 85821188970

Adresa / sjedište

BORONGAJSKA CESTA 81 A, ZAGREB

PODACI O TRAŽBINI:

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

UGOVOR

Iznos dospjele tražbine **26.008,44 eur**

Glavnica **25.479,59 eur**

Kamate **528,85N eur**

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

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

ISPIS OTVORENIH STAVKI 12000100 OD 19.12.2025., ISPIS OTVORENIH STAVKI 12000300 OD 19.12.2025., ISPIS OTVORENIH STAVKI 12000200 od 19.12.2025., OBRAČUN ZATEZNIH KAMATA OD 19.12.2025., ZADUŽNICA OV-16713/2024., ZADUŽNICA OV-10636/2023, UGOVORI O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA, ZAPISNICI O PRIMOPREDAJI NEKRETNINA

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA za iznos od 671,13 eur (ZADUŽNICA OV-10636/2023), za iznos od 3.088,74 (ZADUŽNICA OV-16713/2024)

Naziv ovršne isprave ZADUŽNICA OV-16713/2024, ZADUŽNICA OV-10636/2023

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

19.12.2025. godine

Potpis vjerovnika

Odvjetničko društvo
ŠEBALJ, MRAZ & ŠUTI j.t.d.
ZAGREB
OIB. 11536203794 2



**FNG
PROPERTY | HR**

FNG Property HR d.o.o.
Marijana Čavića 1A
10000 Zagreb
IBAN: HR5123600001103215663
Matični broj: 081649172
PDV ID: HR90409649064

ARANEJA MALOPRODAJA D.O.O.
BORONGAJSKA CESTA 81A
10000 ZAGREB
MB: 5532027
OIB: 85821188970

Zagreb, 19.12.2025
Broj kupca: 85830
Konto: 12000200

Stranica: 1/ 1

ISPIS OTVORENIH STAVKI

Dana 19.12.2025 na vašem kontu iskazuje slijedeće:

R.br	Broj dok.	Datum	Dospijeće	Referenca fakture	Iznos	Iznos LV
1.	283/1/2	18.12.2025	18.12.2025		81,23 EUR	81,23
2.	284/1/2	18.12.2025	18.12.2025		17,61 EUR	17,61
3.	285/1/2	18.12.2025	18.12.2025		7,68 EUR	7,68
4.	286/1/2	18.12.2025	18.12.2025		83,98 EUR	83,98
5.	287/1/2	18.12.2025	18.12.2025		74,33 EUR	74,33
6.	288/1/2	18.12.2025	18.12.2025		42,79 EUR	42,79
7.	290/1/2	18.12.2025	18.12.2025		67,24 EUR	67,24
8.	291/1/2	18.12.2025	18.12.2025		73,80 EUR	73,80
9.	1838/FIN/4	14.03.2025	29.03.2025		59,28 EUR	59,28
10.	4611/FIN/4	27.06.2025	12.07.2025		54,94 EUR	54,94
11.	5706/FIN/4	21.07.2025	05.08.2025		55,45 EUR	55,45
Ukupno:					618,33 EUR	618,33

Potvrđujemo suglasnost
sa otvorenim stavkama

M.P.

FNG Property HR d.o.o.

FNG PROPERTY HR
oružje s odgovornom odgovornošću
za poslovanje nekretnostima
6

Zagreb, _____

Poričemo iskazano stanje

Naš saldo na dan _____
iznosi _____

M.P.

U _____ datum _____



**FNG
PROPERTY | HR**

FNG Property HR d.o.o.
Marijana Čavića 1A
10000 Zagreb
IBAN: HR5123600001103215663
Matični broj: 081649172
PDV ID: HR90409649064

ARANEJA MALOPRODAJA D.O.O.
BORONGAJSKA CESTA 81A
10000 ZAGREB
MB: 5532027
OIB: 85821188970

Zagreb, 19.12.2025
Broj kupca: 85830
Konto: 12000300

Stranica: 1/ 1

ISPIS OTVORENIH STAVKI

Dana 19.12.2025 na vašem kontu iskazuje slijedeće:

R.br	Broj dok.	Datum	Dospijeće	Referenca fakture	Iznos	Iznos LV
1.	1704/1/1	01.10.2025	01.10.2025		2.726,35 EUR	2.726,35
2.	1705/1/1	01.10.2025	01.10.2025		1.619,75 EUR	1.619,75
3.	143/1/2	24.11.2025	24.11.2025		1.619,75 EUR	1.619,75
4.	3694/1/1	01.12.2025	01.12.2025		888,25 EUR	888,25
Ukupno:					6.854,10 EUR	6.854,10

Potvrđujemo suglasnost
sa otvorenim stavkama

M.P.

FNG Property HR d.o.o.

FNG PROPERTY HR

društvo s ograničenom odgovornošću
za poslovanje nekretnostima

Zagreb, _____

6

Poričemo iskazano stanje

Naš saldo na dan _____

iznosi _____

M.P.

U _____ datum _____



**FNG
PROPERTY | HR**

FNG Property HR d.o.o.

Marijana Čavića 1A

10000 Zagreb

IBAN: HR5123600001103215663

Matični broj: 081649172

PDV ID: HR90409649064

ARANEJA MALOPRODAJA D.O.O.

BORONGAJSKA CESTA 81A

10000 ZAGREB

MB: 5532027

OIB: 85821188970

Zagreb, 19.12.2025

Broj kupca: 85830

Konto: 12000100

Stranica: 1/ 1

ISPIS OTVORENIH STAVKI

Dana 19.12.2025 na vašem kontu iskazuje slijedeće:

R.br	Broj dok.	Datum	Dospijeće	Referenca fakture	Iznos	Iznos LV
1.	2980/4444/1	01.03.2025	16.03.2025		2.726,35 EUR	2.726,35
2.	6100006357	30.06.2025	30.06.2025	2980/4444/1	-1.803,05 EUR	-1.803,05
3.	10516/4444/1	01.09.2025	01.09.2025		2.726,35 EUR	2.726,35
4.	10509/4444/1	01.09.2025	01.09.2025		1.619,75 EUR	1.619,75
5.	10513/4444/1	01.09.2025	01.09.2025		2.726,35 EUR	2.726,35
6.	10511/4444/1	01.09.2025	01.09.2025		1.619,75 EUR	1.619,75
7.	11242/4444/1	17.09.2025	17.09.2025		2.726,35 EUR	2.726,35
8.	11243/4444/1	17.09.2025	17.09.2025		1.619,75 EUR	1.619,75
9.	144/1/2	24.11.2025	24.11.2025		2.726,35 EUR	2.726,35
10.	3693/1/1	01.12.2025	01.12.2025		1.319,21 EUR	1.319,21
Ukupno:					18.007,16 EUR	18.007,16

Potvrđujemo suglasnost
sa otvorenim stavkama

M.P.

FNG Property HR d.o.o.

FNG PROPERTY HR

odgovornošću

za poslovanje nekretnostima

M.P. 6

Zagreb, _____

Poričemo iskazano stanje

Naš saldo na dan _____
iznosi _____

M.P.

U _____ datum _____



FNG PROPERTY

FNG PROPERTY HR d.o.o.

Marijana Čavića 1/a

10000 Zagreb

OIB: 90409649064

Obračun

Datum obračuna: 19.12.2025

Broj obračuna #: 01/2025

Dužnik ID:

Datum dospijeca: 19.12.2025

Dužnik:

ARANEA MALOPRODAJA D.O.O.

BORONGAJSKA CESTA 81A

10000 ZAGREB

OIB: 85821188970

Obračun zateznih kamata

Obračun	Početni datum	Završni datum	Dani	Iznos glavnice	Stopa	Iznos kamata
Obračun 1.	16.03.2025	01.12.2025		2.726,35		
	16.03.2025	01.07.2025	107	2.726,35	11,150	89,11
	01.07.2025	01.12.2025	153	2.726,35	10,150	116,00
Ukupno 1.	16.03.2025	01.12.2025		2.726,35		205,11
Obračun 2.	29.03.2025	01.12.2025		59,28		
	29.03.2025	01.07.2025	94	59,28	11,150	1,70
	01.07.2025	01.12.2025	153	59,28	10,150	2,52
Ukupno 2.	29.03.2025	01.12.2025		59,28		4,22
Obračun 3.	12.07.2025	01.12.2025		54,94		
	12.07.2025	01.12.2025	142	54,94	10,150	2,17
Ukupno 3.	12.07.2025	01.12.2025		54,94		2,17
Obračun 4.	30.06.2025	01.12.2025		-1.803,05		
	30.06.2025	01.07.2025	1	-1.803,05	11,150	-0,55
	01.07.2025	01.12.2025	153	-1.803,05	10,150	-76,71
Ukupno 4.	30.06.2025	01.12.2025		-1.803,05		-77,26
Obračun 5.	05.08.2025	01.12.2025		55,45		
	05.08.2025	01.12.2025	118	55,45	10,150	1,82
Ukupno 5.	05.08.2025	01.12.2025		55,45		1,82
Obračun 6.	01.09.2025	01.12.2025		2.726,35		
	01.09.2025	01.12.2025	91	2.726,35	10,150	68,99
Ukupno 6.	01.09.2025	01.12.2025		2.726,35		68,99
Obračun 7.	01.09.2025	01.12.2025		1.619,75		
	01.09.2025	01.12.2025	91	1.619,75	10,150	40,99
Ukupno 7.	01.09.2025	01.12.2025		1.619,75		40,99
Obračun 8.	01.09.2025	01.12.2025		2.726,35		
	01.09.2025	01.12.2025	91	2.726,35	10,150	68,99
Ukupno 8.	01.09.2025	01.12.2025		2.726,35		68,99
Obračun 9.	01.09.2025	01.12.2025		1.619,75		
	01.09.2025	01.12.2025	91	1.619,75	10,150	40,99
Ukupno 9.	01.09.2025	01.12.2025		1.619,75		40,99
Obračun 10.	17.09.2025	01.12.2025		1.619,75		
	17.09.2025	01.12.2025	75	1.619,75	10,150	33,78
Ukupno 10.	17.09.2025	01.12.2025		1.619,75		33,78
Obračun 11.	17.09.2025	01.12.2025		2.726,35		
	17.09.2025	01.12.2025	75	2.726,35	10,150	56,86

Obračun	Početni datum	Završni datum	Dani	Iznos glavnice	Stopa	Iznos kamata
Ukupno 11.	17.09.2025	01.12.2025		2.726,35		56,86
Obračun 12.	01.10.2025	01.12.2025		1.619,75		
	01.10.2025	01.12.2025	61	1.619,75	10,150	27,48
Ukupno 12.	01.10.2025	01.12.2025		1.619,75		27,48
Obračun 13.	01.10.2025	01.12.2025		2.726,35		
	01.10.2025	01.12.2025	61	2.726,35	10,150	46,25
Ukupno 13.	01.10.2025	01.12.2025		2.726,35		46,25
Obračun 14.	24.11.2025	01.12.2025		1.619,75		
	24.11.2025	01.12.2025	7	1.619,75	10,150	3,15
Ukupno 14.	24.11.2025	01.12.2025		1.619,75		3,15
Obračun 15.	24.11.2025	01.12.2025		2.726,35		
	24.11.2025	01.12.2025	7	2.726,35	10,150	5,31
Ukupno 15.	24.11.2025	01.12.2025		2.726,35		5,31
SVEUKUPNO KAMATA:						528,85

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

Sektor računovodstva

ZAPISNIK **o primopredaji nekretnine**

Sastavljen dana 18.12.2025.g., u predmetu primopredaje poslovnog prostora na prvog katu trgovačkog centra P - 3292 Metković, ukupne površine 117,80 (sto sedamnaest zarez osamdeset) m² izgrađen na ZK.br. 687/zgr i upisan u zk.ul.br. 5128 k.o. Solin, na adresi Splitska ulica 1, Metković.

Između:

Zakupodavac¹:

Naziv: FNG Property HR d.o.o.

Adresa: Marijana Čavića 1/a, Zagreb

OIB: 90409649064

Kontakt osoba: Robert Jurković-Periša

Kontakt telefon: 098/287-263

E-mail adresa: robert.jurkovic@fngproperty.hr

E-mail za korespondenciju (na koji Vas kontaktiraju agenti HEP Opskrbe): boris.ivatek@konzum.hr

Zakupnik;

Naziv: Aranea maloprodaja d.o.o.

Adresa: Borongajska cesta 81 A, 10000 Zagreb

OIB: 8582118897

Kontakt osoba: Iva Komar

Telefon: +385/91 233 8040

E-mail adresa: iva.komar@araneatoys.hr

E-mail za korespondenciju (na koji Vas kontaktiraju agenti HEP Opskrbe): iva.komar@araneatoys.hr

¹ Osobne podatke prikupljene ovim Zapisnikom obje strane će koristiti isključivo za provedbu primopredaje nekretnine. Strane međusobno jamče jedna drugoj slijedeće:

- (i) da su svi dostavljeni osobni podaci kontakt osoba točni i potpuni te da su prikupljeni na valjanoj pravnoj osnovi;
- (ii) da svrha obrade s kojom su te osobe upoznate glede obrade njihovih osobnih podataka, uključuje i razmjenu osobnih podataka između ugovornih strana, u svrhu definiranu ovim Zapisnikom;
- (iii) da su te osobe valjano i transparentno upoznate s pravima ispitanika utvrđenim Općom uredbom o zaštiti osobnih podataka.

Kontakt podaci osoba navedenih u ovom Zapisniku dostavljaju se nadležnim operaterima i unose u HEP sustav. U odnosu na daljnju obradu osobnih podataka kontakt osoba, nadležni operateri i HEP smatraju se samostalnim voditeljima obrade.

Prilikom primopredaje utvrđuje se sljedeće stanje nekretnine;

Priključci sa brojilima koje danas Zakupodavac preuzima s ovdje navedenim stanjima brojila:

Brojilo	Broj brojila	Stanje
Struje	HR F-4 1008	VT 919101 NT 042574
Vode	/	/

Nakon izvršenog pregleda, Zakupnik predaje predstavniku Zakupodavca ključeve nekretnine u broju 2.

Napomena

S danom 18.12.2025.g kao danom primopredaje nekretnine, Zakupnik je predao Nekretninu u posjed, a Zakupodavac je istu preuzeo.

Strane su Zapisnik pročitale, nemaju primjedbi, te ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju. Utvrđuje se da niti jedna od nazočnih osoba nema primjedbi na ovaj zapisnik. Ovaj Zapisnik sastavljen je u 2 istovjetna primjerka, jedan primjerak za potrebe Zakupodavca, a drugi primjerak za potrebe Zakupnika.

Za Zakupodavca

Robert Jurković-Periša

Za Zakupnika

MARIJA TOPLAK

ZAPISNIK o primopredaji nekretnine

Sastavljen dana 16.12.2025.g., u predmetu primopredaje poslovnog prostora na prvog katu trgovačkog centra P - 3290 Salona mall, Solin ukupne površine 99,14 (devedeset devet zarez četrnaest) m² izgrađen na ZK.br. 4756/5 i upisan u zk.ul.br. 7986 k.o. Solin, na adresi Ul. Antuna Gustava Matoša 10, Solin.

Između:

Zakupodavac¹:

Naziv: FNG Property HR d.o.o.

Adresa: Marijana Čavića 1/a, Zagreb

OIB: 90409649064

Kontakt osoba: Robert Jurković-Periša

Kontakt telefon: 098/287-263

E-mail adresa: robert.jurkovic@fngproperty.hr

E-mail za korespondenciju (na koji Vas kontaktiraju agenti HEP Opskrbe):

Dubravka.brezak@konzum.hr

Zakupnik;

Naziv: Aranea maloprodaja d.o.o.

Adresa: Borongajska cesta 81 A, 10000 Zagreb

OIB: 8582118897

Kontakt osoba: Branka Perković

Telefon: +385/98 9322 639

E-mail adresa: margareta.pavic@araneatoys.hr *iva.koman@araneatoys.hr*

¹ Osobne podatke prikupljene ovim Zapisnikom obje strane će koristiti isključivo za provedbu primopredaje nekretnine. Strane međusobno jamče jedna drugoj sljedeće:

- (i) da su svi dostavljeni osobni podaci kontakt osoba točni i potpuni te da su prikupljeni na valjanoj pravnoj osnovi;
- (ii) da svrha obrade s kojom su te osobe upoznate glede obrade njihovih osobnih podataka, uključuje i razmjenu osobnih podataka između ugovornih strana, u svrhu definiranu ovim Zapisnikom;
- (iii) da su te osobe valjano i transparentno upoznate s pravima ispitanika utvrđenim Općom uredbom o zaštiti osobnih podataka.

Kontakt podaci osoba navedenih u ovom Zapisniku dostavljaju se nadležnim operaterima i unose u HEP sustav. U odnosu na daljnju obradu osobnih podataka kontakt osoba, nadležni operateri i HEP smatraju se samostalnim voditeljima obrade.

Prilikom primopredaje utvrđuje se sljedeće stanje nekretnine;

Priključci sa brojlama koje danas Zakupodavac preuzima s ovdje navedenim stanjima brojila:

Brojilo	Broj brojila	Stanje
Struje	HR F-4-1008	VT 826840 NT 040242
Vode	/	/

Nakon izvršenog pregleda, Zakupnik predaje predstavniku Zakupodavca ključeve nekretnine u broju 2

Napomena

S danom 16.12.2025.g kao danom primopredaje nekretnine, Zakupnik je predao Nekretninu u posjed, a Zakupodavac je istu preuzeo.

Strane su Zapisnik pročitale, nemaju primjedbi, te ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju. Utvrđuje se da niti jedna od nazočnih osoba nema primjedbi na ovaj zapisnik. Ovaj Zapisnik sastavljen je u 2 istovjetna primjerka, jedan primjerak za potrebe Zakupodavca, a drugi primjerak za potrebe Zakupnika.

Za Zakupodavca

Robert Jurković-Periša

Za Zakupnika

Branka Perković

KONZUM plus d.o.o., Marijana Čavića 1/a , Zagreb, OIB: 62226620908, MBS: 081180016, račun otvoren kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., IBAN: HR4324020061100912588, SWIFT: ESBCHR22, -----
(u daljnjem tekstu: Zakupodavac) -----

Aranea maloprodaja d.o.o., Borongajska cesta 81A, 10000, Zagreb, OIB:85821188970, MBS: 081411095, IBAN: HR5424020061101205815, koje zastupa Denis Pelić -----

(u daljnjem tekstu: „Zakupnik“) -----

Zakupodavac i Zakupnik (u daljnjem tekstu skupno: ugovorne strane)-----

sklopili su dana 23.(dvadeset trećeg) siječnja 2025.(dvije tisuće dvadeset pete) godine slijedeći:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

UVODNA ODREDBA

Ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor) se sastoji se od slijedećih dijelova navedenih prema listi prioriteta: -----

1. Posebni uvjeti zakupa; -----
2. Opći uvjeti zakupa; -----

POSEBNI UVJETI ZAKUPA

Predmet zakupa i površina

Poslovni prostor **117,80m²**

Fiksna Zakupnina (mjesečna)

7,00 € / m² ili

Varijabilna zakupnina

8,00% prihoda godišnjeg

(ovisno o tome što je veći apsolutni iznos)

Paušal za troškove korištenja poslovnog prostora u iznosu od 1,50 €/m²

Režijski troškovi (mjesečno)

Električnu energiju Zakupnik plaća odvojeno shodno potrošnji koja se očitava kontrolnim brojlom

Zajednički troškovi održavanja centra (mjesečno)

€2,50 / m²

Ostali troškovi

**Od 1.01.2025. do 30.travnja 2025.
Obostrani otkazni rok 15 dana**

Trajanje zakupa

U slučaju dostave svih sredstava osiguranja definiranih u članku 4.ovog Ugovora do 30.travnja 2025., Ugovor se automatski produljuje do 31.prosinca 2029. godine, te se primjenjuje mogućnost obostranog otkaznog roka u trajanju 90 dana.

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

Uvjeti plaćanja

Ukoliko Zakupnik dostavi sredstva osiguranja definirana u članku 4.ovog Ugovora, te se Ugovor automatski produlji na

Sredstva osiguranja

novi period, primjenjivati će se novi dogovor kako slijedi: Zakupodavac je dužan račun za zakupninu uvećan za iznos PDV-a dostavljati Zakupniku do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec. Zakupnik je dužan isti račun platiti na žiro-račun Zakupodavca do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec.

Zakupnik predao Zakupodavcu običnu zadužnicu u iznosu 6.636,14 €.

Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu bankovnu garanciju banke s minimalnim kreditnim rejtingom BBB+ sa minimalnim iznosom 4.859,30 € (što predstavlja iznos 3 (tri) mjesečne zakupnine i troškova sa PDV-om).

Indeksacija

HICP EU 27 index (bez ograničenja)

Investicijsko održavanje

Zakupodavac

Tekuće održavanje

Zakupnik

OPĆI UVJETI ZAKUPA**Članak 1.****PREDMET I TRAJANJE ZAKUPA**

1.1. Ovim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup sljedeći prostor u vlasništvu Zakupodavca: poslovni prostor na katu trgovačkog centra u Metkoviću, ukupne površine 117,80m² (sto sedamnaest zarez osamdeset metara kvadratnih), izgrađen na Zk.br. 687/zgr i upisan u zk.ul.br. 5128 k.o. Metković, na adresi Splitska ulica 1, Metković, (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor) prema uvjetima ovog Ugovora i drugoj dokumentaciji koja se nalazi u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

1.2. Zakup Poslovnog prostora počinje teći od 1.(prvog) siječnja 2025. (dvije tisuće dvadeset pete) godine (Dan početka zakupa) te se isti sklapa na vremenski period kako je regulirano u Posebnim uvjetima zakupa.

U slučaju dostave svih sredstava osiguranja definiranih u članku 4.ovog Ugovora do 30.(tridesetog) travnja 2025.(dvije tisuće dvadeset pete) godine, Ugovor se automatski produljuje do 31.(trideset prvog) prosinca 2029.(dvije tisuće dvadeset devete) godine, te se primjenjuje mogućnost obostranog otkaznog roka u trajanju 90 (devedeset) dana.

Ukoliko Zakupnik ne dostavi traženo sredstvo osiguranje do 30.(tridesetog) travnja 2025.(dvije tisuće dvadeset pete) godine, Ugovorne strane su dužne sklopiti novi dogovor o nastavku suradnje najkasnije 15 (petnaest) dana prije nastupa datuma, što su dužni dokumentirati novim Dodatkom Ugovoru. Ukoliko se novi dogovor ne dogodi do navedenog datuma, Zakupnik je dužan vratiti poslovni prostor Zakupodavcu na navedeni datum bez odgađanja.

1.3. Potpisom ovog Ugovora stavlja se van snage prethodno sklopljeni Ugovor za isti lokacije, sklopljen 29.(dvadesetdevetog) studenog 2017.(dvije tisuće sedamnaeste) godine, te svi

eventualno naknadno sklopljeni dodatci Ugovoru. _____

Članak 2.

ZAKUPNINA

- 2.1. Zakupnina za Poslovni prostor (bez PDV-a) utvrđena je u Posebnim uvjetima zakupa. Na visinu mjesečne zakupnine ne utječe broj dana u mjesecu za koji se zakupnina plaća. Zakupninu Zakupnik počinje plaćati od Dana početka Zakupa. _____
- 2.2. Zakupodavac je dužan račun za zakupninu uvećan za iznos PDV-a dostavljati Zakupniku do desetog dana u mjesecu za sljedeći mjesec. Zakupnik je dužan isti račun platiti na žiro-račun Zakupodavca do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec. _____

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

- 2.3. Za svako plaćanje zakupnine izvan roka plaćanja, Zakupodavac će obračunati, a Zakupnik platiti važeću zakonsku zateznu kamatu i to od datuma dospijeća plaćanja do datuma ispunjenja navedenih obveza, uzimajući u obzir broj kalendarskih dana u godini. Zakupnik se obvezuje platiti račun za obračunate kamate u roku od 14 (četrnaest) dana računajući od datuma primitka računa. _____
- 2.4. Zakupnina se tijekom važenja Ugovora usklađuje jednom godišnje na temelju godišnjeg prosjeka indeksa određenog u Posebnim uvjetima zakupa, u trenutku kada Indeks bude dostupan za izračun. Prva indeksacija će se obračunati u siječnju kalendarske godine koja slijedi godinu u kojoj je ugovor sklopljen. _____
- 2.5. Korekcija zakupnine vrši se na način da ukoliko navedeni Indeks poraste na godišnjoj razini, tada će se zakupnina automatski promijeniti za postotak od dotične nastale promjene indeksa kako je definiran Posebnim uvjetima zakupa. Na ovaj način usklađena zakupnina bit će osnova za sljedeće godišnje usklađivanje. Smanjenje Indeksa na godišnjoj razini u odnosu na prethodnu godinu neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine. Radi usklađenja zakupnine neće se sklapati posebni dodatak ovome Ugovoru, već se Zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti Zakupodavca sukladno ispostavljenim računima u kojima će biti primijenjena navedena korekcija zakupnine izvršena sukladno odredbama stavka 2.4. i 2.5. Na isti način kao za zakupninu vrši se usklađivanje i troškova poslovnog prostora ukoliko se za iste po Ugovoru plaća paušal. _____

- 2.6. Pored zakupnine iz stavka 2.1. ovog članka, ugovorne strane ugovaraju i obvezu Zakupnika na plaćanje varijabilne zakupnine u visini utvrđenoj u Posebnim uvjetima zakupa u odnosu na ukupni neto prihod Zakupnika (bez PDV-a) kojeg isti ostvaruje u okviru obavljanja svoje djelatnosti u zakupljenom Poslovnom prostoru. Obračun varijabilne zakupnine bit će izvršen ili jednom godišnje za period od 01.01. (prvi siječnja) _____

Pony

do zaključno 31.12. (tridesetprviprosinca) ili polugodišnje od 01. 01. (prvi siječnja) do 30. 06. (tridesetlipnja) te od 01.07. (prvisrpnja) do zaključno 31.12. (tridesetprviprosinca) svake kalendarske godine tijekom važenja Ugovora, ovisno tome kako je regulirano Posebnim uvjetima zakupa. Najkasnije 14 (četnaest) dana po isteku kalendarske godine ili pojedinog kalendarskog polugodišta Zakupnik je dužan Zakupodavcu dostaviti ispis ukupnog prometa za proteklu kalendarsku godinu/polugodište, koji predstavlja osnovicu za obračun varijabilne zakupnine za pojedinu kalendarsku godinu/polugodište. Prethodno navedeno bit će dokazano pomoću izjave Zakupnika zajedno sa izlistom iz registra blagajne ili pomoću ostalih pogodnih izvora dokazivanja ukupnog prometa koji se istom prilažu. Ukoliko godišnji/polugodišnji iznos mjesečnih zakupnina bude manji od obračuna godišnje/polugodišnje varijabilne zakupnine Zakupnik će iznos razlike platiti Zakupodavcu u roku 14 (četnaest) dana od datuma primitka računa od strane Zakupodavca. Navedeni račun Zakupodavac će dostaviti Zakupniku u roku od 14 (četnaest) dana od datuma primitka ispisa ukupnog prometa za proteklu kalendarsku godinu/polugodište. Ukoliko iznos mjesečnih zakupnina bude jednak, ili veći u odnosu na obračun varijabilne zakupnine, Zakupnik neće biti dužan platiti Zakupodavcu iznos varijabilne zakupnine. Zakupodavac ima pravo uvida u knjige za evidenciju financijskih transakcija Zakupnika u Poslovnom prostoru dvaput godišnje, te je Zakupnik u obvezi dopustiti Zakupodavcu ili zastupniku Zakupodavca uvid u te iste knjige u roku od 7 (sedam) dana od datuma primitka odnosno obavijesti. Zakupodavac je u obvezi čuvati sve podatke do kojih dođe ovim putem kao poslovnu tajnu, te ih isti neće iskoristiti za druge svrhe osim onih koje su namijenjene za provedbu odredbi ovog članka

Članak 3.

DODATNI TROŠKOVI

a) TROŠKOVI KORIŠTENJA POSLOVNOG PROSTORA

- 3.1. Zakupnik također plaća Zakupodavcu paušalnu naknadu na ime troškova korištenja Poslovnog prostora (isti troškovi obuhvaćaju troškove: komunalne naknade, vodne naknade, GHV (grijanje, hlađenje ventilacija), čišćenje, odvoz otpada i sl.) u iznosu utvrđenom u Posebnim uvjetima zakupa. Navedene troškove korištenja Poslovnog prostora Zakupnik počinje plaćati počevši od Dana početka Zakupa. Iznos paušalne naknade na ime troškova korištenja Poslovnog prostora podliježe primjeni indeksacije sukladno stavku 2.4. i 2.5. Ugovora
- 3.2. Zakupodavac je dužan račun za paušalnu naknadu iz prethodnog stavka, uvećan za iznos PDV-a, dostavljati Zakupniku do desetog dana u mjesecu za sljedeći mjesec. Zakupnik je dužan isti račun platiti na žiro-račun Zakupodavca do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

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

- 3.3. Za svako plaćanje izvan roka definiranog u prethodnom stavku, Zakupodavac će obračunati, a Zakupnik platiti važeću zakonsku zateznu kamatu i to od datuma dospeljeća plaćanja do datuma ispunjenja navedenih obveza, uzimajući u obzir broj kalendarskih dana u godini. Zakupnik se obvezuje platiti račun za obračunate kamate u roku od 14 (četnaest) dana računajući od datuma primitka računa.
- 3.4. Zakupnik je dužan posebno plaćati utrošak električne energije za potrebe Poslovnog prostora prema stanju utvrđenom kontrolnim brojlama, kao i troškove telekomunikacijskih i drugih usluga koje za potrebe zakupljenog Poslovnog prostora Zakupnik sam neposredno ugovori s dobavljačima istih usluga (u daljnjem tekstu skupno: individualni troškovi). Ukoliko je to moguće, račune za individualne troškove Zakupnik će plaćati neposredno dobavljačima. Po uplati računa u roku dospeljeća naznačenog na računu, Zakupnik će Zakupodavcu dostaviti potvrdu o plaćanju individualnih troškova. Ove troškove Zakupnik počinje plaćati od datuma primopredaje Poslovnog prostora. U slučaju kada plaćanje individualnih troškova nije moguće izvršiti neposredno dobavljačima, Zakupnik će naknadu za individualne troškove plaćati Zakupodavcu na temelju računa ispostavljenog od strane Zakupodavca kojem će priležiti računi dobavljača usluga. Zakupnik će takav račun platiti Zakupodavcu u roku 14 (četnaest) dana računajući od datuma primitka računa.

b) ZAJEDNIČKI TROŠKOVI ODRŽAVANJA TRGOVAČKOG CENTRA

- 3.5. Zakupac također plaća Zakupodavcu zajedničke troškove održavanja trgovačkog centra u paušalnom iznosu utvrđenom u Posebnim uvjetima zakupa. Iznos paušala za troškove održavanja podliježe indeksaciji sukladno stavku 2.4. i 2.5. ovog Ugovora
- 3.6. Troškovi zajedničkog održavanja uključuju sve troškove koji se odnose na poslovanje, upravu, opremu, zaštitu, nadzor, osvjjetljenje, popravke, čišćenje, zamjenu, održavanje i obnovu svih zajedničkih prostora trgovačkog centra, uključujući troškove najma strojeva i opreme koji se upotrebljavaju za održavanje zajedničkih prostora, kao i troškove plaća i zaštite ili ukupna plaćanja naknada osoblju koje je prema isključivoj prosudbi i samostalnoj odluci zakupodavca neophodno za pružanje usluga. Takvi sveobuhvatni troškovi uključuju, ali nisu ograničeni na:
- Troškove čišćenja Zajedničkih površina
 - troškove održavanja i čišćenja parkinga (zimsko služba), pristupnih puteva, zelenih površina i vanjskih objekata;
 - troškove uklanjanja smeća iz Zajedničkih površina;
 - troškove vode utrošene u Zajedničkim površinama;
 - troškove struje utrošene u Zajedničkom površinama;
 - troškove potrošnih materijala za Zajedničke površine;
 - premije osiguranja Centra od osnovnih rizika kao i premije osiguranja od odgovornosti prema trećim osobama;
 - troškove fizičkog i tehničkog osiguranja Centra i održavanja svih sustava osiguranja instaliranih u Centru;
 - troškove deratizacije, dezinfekcije i dezinfekcije Zajedničkih površina;
 - troškove održavanja sredstava za oglašavanje Centra i takse vezane za takvo oglašavanje;
 - troškove servisiranja svih sistema i uređaja instaliranih u Zajedničkim površinama;

- troškove, poreza na imovinu i drugih državnih naknada i poreza, koje nisu direktni teret Zakupnika u skladu ovim Ugovorom (npr. komunalna naknada, naknada za uređenje voda i dr.);-----
- sve troškove u vezi sa Upravom Centra uključujući, ali ne ograničavajući se na zaposlene, angažiranje trećih osoba, troškove nabave, administrativne i druge troškove;-----
- marketinški troškovi;-----
- poštanske troškove i troškove dostavnih službi.-----

Za potrebe ovog Ugovora i obračuna zajedničkih troškova održavanja trgovačkog centra, zajedničkim površinama trgovačkog centra smatrati će se svi unutrašnji prostori za opću uporabu, sve prometnice i pristupni putevi, parkirališta, otvorena područja te ostali vanjski prostori trgovačkog centra koje je Zakupodavac, prema svojoj vlastitoj odluci, odredio za opću uporabu (dalje: zajednički prostori).-----

- 3.7. Ugovorne strane su suglasne da iznos koji Zakupnik plaća na ime Zajedničkih troškova održavanja predstavlja paušalni iznos koji se plaća po osnovu ispostavljene fakture Zakupodavca za izvršene usluge i da tako obračunat iznos paušalnih troškova održavanja nije konačan i da će isti varirati u zavisnosti od konačnog obračuna stvarnih troškova kojeg će sastaviti Zakupodavac na kraju svake kalendarske godine. U slučaju da ovaj Ugovor prestane prije isteka kalendarske godine, Zakupodavac će konačan iznos troškova zajedničkog održavanja obračunati do trenutka prestanka važenja Ugovora. Zakupnik nema pravo potraživati kamate na uplaćene iznose paušala.-----
- 3.8. Obračun iznosa koji će Zakupnik platiti na ime stvarnih troškova zajedničkog održavanja će biti određen u skladu s postotkom koja se određuje prema postotku učešća površine Poslovnog prostora u odnosu na ukupnu površinu svih poslovnih prostora za zakup/najam u Trgovačkom centru.-----
- 3.9. Nakon što Zakupodavac izvrši konačni obračun troškova zajedničkog održavanja za kalendarsku godinu, u slučaju da je Zakupniku po osnovi paušala fakturiran iznos koji je manji od iznosa stvarnih troškova održavanja, Zakupnik će platiti Zakupodavcu razliku do punog iznosa u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema konačnog godišnjeg obračuna stvarnih troškova zajedničkog održavanja, odnosno Dokumenta o povećanju/Knjižnog zaduženja od strane Zakupodavca. U slučaju neplaćanja takvog iznosa od strane Zakupnika na vrijeme, primjenjuju se odredbe Ugovora koje reguliraju bitne obaveze Zakupnika i neizvršenje novčanih obaveza na vrijeme. U slučaju da se nakon konačnog godišnjeg obračuna utvrdi kako je Zakupnik na ime paušalnih uplata troškova zajedničkog održavanja uplatio više nego li je to dužan po konačnom godišnjem obračunu, prilikom narednog konačnog godišnjeg obračuna troškova zajedničkog održavanja za preplaćeni iznos će se umanjiti iznos kojeg će zakupnik tada biti dužan platiti.-----
- 3.10. Nakon zaprimanja konačnog obračuna, Zakupnik će imati pravo zahtijevati od Zakupodavca specifikaciju obračuna konačnih troškova.-----
- 3.11. Radi izbjegavanja sumnje, u troškove zajedničkog održavanja neće ulaziti Individualni troškovi, odnosno troškovi poslovnog prostora za koje Zakupnik plaća paušal sukladno točki

a) TROŠKOVI KORIŠTENJA POSLOVNOG PROSTORA ovog članka. _____

- 3.12. Zakupodavac će samostalno upravljati sredstvima koja prikupi na ime troškova zajedničkog održavanja koje prikupi od strane Zakupnika. _____
- 3.13. Zakupnik je obavezan započeti plaćati paušalne troškove zajedničkog održavanja počevši od Dana početka zakupa. _____
- 3.14. Zakupodavac je dužan račun za paušalnu naknadu za zajedničke troškove održavanja centra, uvećan za iznos PDV-a, dostavljati Zakupniku do desetog dana u mjesecu za sljedeći mjesec. Zakupnik je dužan isti račun platiti na žiro-račun Zakupodavca do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec. _____
- Ukoliko Zakupnik dostavi sredstva osiguranja definirana u članku 4. ovog Ugovora, te se Ugovor automatski produlji na novi period, primjenjivati će se novi dogovor kako slijedi: Zakupodavac je dužan račun za paušalnu naknadu za zajedničke troškove održavanja centra uvećane za iznos PDV-a dostavljati Zakupniku do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec. Zakupnik je dužan isti račun platiti na žiro-račun Zakupodavca do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec. _____
- 3.15. U slučaju kašnjenja bilo kog novčanog iznosa utvrđenog odredbama ovog Ugovora, Zakupnik je obavezan da za svaki dan zakašnjenja plaća zakonsku zateznu kamatu. _____

Članak 4. _____**INSTRUMENTI OSIGURANJA** _____

- 4.1. U svrhu osiguranja urednog ispunjenja svih obveza koje Zakupnik ima po ovom Ugovoru, a osobito ispunjenja obveza plaćanja, odnosno radi otklanjanja eventualnih šteta na Poslovnom prostoru ili objektu u kojem se isti nalazi, a koje počinu Zakupnik ili osobe za koje isti odgovara, Zakupnik se obavezuje Zakupodavcu do 30.(tridesetog) travnja 2025. (dvije tisuće dvadeset pete) godine dostaviti instrumente osiguranja u vrsti i visini utvrđenoj u Posebnim uvjetima zakupa. Bez dostave instrumenata osiguranja kao i u slučaju dostave Zakupodavcu pogrešno ispunjene zadužnice, ili pogrešno uplaćenog iznosa depozita, Zakupodavac je u mogućnosti raskinuti Ugovor o zakupu s trenutnim Učinkom bez potrebe da o tome prethodno pisano opomene/upozori Zakupnika. _____
- 4.3. U slučaju aktivacije instrumenta osiguranja tijekom važenja Ugovora, Zakupnik se obavezuje najkasnije u roku od 7 (sedam) dana od datuma njegove aktivacije nadomjestiti Zakupodavcu aktivirani instrument osiguranja novim koji će u svemu odgovarati aktiviranom instrumentu osiguranja. U slučaju da Zakupnik navedeno ne učini u navedenom roku, isto predstavlja razlog zbog kojeg Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor s trenutnim učinkom bez potrebe da o tome prethodno pisano opomene/upozori Zakupnika. _____

- 4.4. Po isteku 30 (trideset) dana od datuma prestanka važenja ovog Ugovora te uz uvjet prethodnog podmirenja svih obveza Zakupnika preuzetih ovim Ugovorom, Zakupodavac će Zakupniku vratiti izdane instrumente osiguranja. _____
- 4.5. Zakupodavac zadržava pravo tijekom trajanja ovog Ugovora zatražiti od Zakupnika, a Zakupnik se obvezuje dostaviti dodatne instrumente osiguranja. _____

Članak 5. _____

PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA U POSJED ZAKUPNIKU _____

- 5.1. Zakupodavac predaje Zakupniku prostor u viđenom stanju. Prilikom predaje u posjed Poslovnog prostora Zakupniku, ovlašteni predstavnici ugovornih strana sastavit će Zapisnik o primopredaji u kojem će utvrditi stanje Poslovnog prostora u trenutku primopredaje. Sastavni dio Zapisnika o primopredaji čini i fotodokumentacija Poslovnog prostora u trenutku primopredaje. _____
- 5.2. Primopredaja poslovnog prostora obaviti će se u roku od 7 (sedam) dana od datuma predaje javnobilježnički solemniziranog Ugovora Zakupodavcu. Ukoliko se primopredaja Poslovnog prostora ne obavi zbog ne prisustvovanja ovlaštenih predstavnika Zakupnika, Zakupodavac će o istome pisanim putem upozoriti Zakupnika i odrediti novi rok za primopredaju Poslovnog prostora. Takva nova primopredaja pada na trošak Zakupnika. U slučaju da niti u ponovljenom pokušaju primopredaja Poslovnog prostora ne bude izvršena iz istog razloga, Zakupodavac ima pravo s trenutnim učinkom raskinuti ovaj Ugovor uz aktivaciju instrumenata osiguranja po ovom Ugovoru. _____
- 5.3. U slučaju kada se Zakupnik već nalazi u posjedu Poslovnog prostora temeljem ranije važećeg ugovora o zakupu, smatrat će se da je primopredaja poslovnog prostora između Ugovornih strana izvršena u trenutku sklapanja ovog Ugovora bez potrebe za sastavljanjem novog Zapisnika o primopredaji Poslovnog prostora. _____

Članak 6. _____

PREINAKE I ULAGANJA U POSLOVNOM PROSTORU _____

- 6.1. Zakupnik ne smije tijekom trajanja zakupa vršiti bilo kakve preinake na Poslovnom prostoru kojima se mijenja njezin vanjski ili unutarnji izgled i raspored, konstrukcija, ili površina Poslovnog prostora, odnosno radove koji uključuju preinake na zajedničkim instalacijama, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca. Ako Zakupnik bez znanja i/ili suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem nedopuštenih radova na Poslovnom prostoru, Zakupodavac ima pravo trenutno raskinuti ovaj Ugovor te potraživati od Zakupnika ili da vrati Poslovni prostor u prvobitno stanje, ili zadržati tako izvršene preinake bez obveze plaćanja Zakupniku naknadu za uloženo. _____

- 6.2. Zakupnik je suglasan i prihvaća kako Zakupodavac nije dužan Zakupniku platiti bilo kakvu naknadu za preinake ili ulaganja koje je za vrijeme trajanja Ugovora Zakupnik izvršio u Poslovnom prostoru uz prethodnu suglasnost Zakupodavca. _____

Članak 7.

ODRŽAVANJE POSLOVNOG PROSTORA

- 7.1. Zakupnik je dužan vršiti redovno/tekuće održavanje Poslovnog prostora te redovno i izvanredno održavanje opreme koja se nalazi u Poslovnom prostoru i koju je Zakupnik preuzeo zajedno s Poslovnim prostorom. Pod redovnim/tekućim održavanjem Poslovnog prostora podrazumijevaju se sve aktivnosti potrebne za održavanje Poslovnog prostora u urednom i funkcionalnom stanju uključujući, ali ne ograničavajući se na soboslikarske radove, zamjenu rasvjetnih tijela, čišćenje prostora i slično. Zakupnik je također dužan otkloniti štete u Poslovnom prostoru i na opremi osim ukoliko je ista prouzročena od strane Zakupodavca ili osoba za koje isti odgovara. U odnosu na opremu koja je u vlasništvu Zakupnika, a koju Zakupnik unosi u Poslovni prostor, Zakupnik je obavezan samostalno održavati te u cijelosti snosi sve troškove i rizike od korištenja iste opreme u Poslovnom prostoru. Trošak izvanrednog/investicijskog održavanja Poslovnog prostora kao objekta predstavlja obvezu Zakupodavca. _____
- 7.2. Zakupodavac zadržava pravo inspekcije Poslovnog prostora radi utvrđivanja stanja Poslovnog prostora i opreme. Ukoliko Zakupodavac utvrdi kako Zakupnik ne izvršava uredno i pravovremeno obveze održavanja, Zakupodavac zadržava pravo samostalno obaviti sve potrebne aktivnosti koje je propustio izvršiti Zakupnik i to na trošak Zakupnika. Račun za izvršene aktivnosti Zakupnik će biti dužan platiti Zakupodavcu u roku od 14 (četnaest) dana od datuma primitka računa. _____
- 7.3. Zakupnik je dužan osigurati da su svi njegovi radnici koji rade u Poslovnom prostoru osposobljeni za rad na siguran način i za početno gašenje požara. _____

Članak 8.

KORIŠTENJE I POVRAT POSLOVNOG PROSTORA

- 8.1. Zakupnik se obvezuje Poslovni prostor koristiti pažnjom dobrog gospodara, isključivo za svrhu obavljanja djelatnosti za koje je registriran u trenutku sklapanja ovog Ugovora. Zakupnik je za zakupljeni Poslovni prostor dužan ishoditi odgovarajuće minimalno tehničke uvijete i ostale dozvole sukladno zakonskoj regulativi a vezano uz djelatnost koju će obavljati u Poslovnom prostoru. _____
- 8.2. Zakupnik je dužan istaknuti naziv tvrtke u zakupljenom poslovnom prostoru te ne smije kod posjetitelja stvarati dojam da je Zakupodavac taj koji obavlja predmetnu djelatnost. U suprotnom, Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svu prouzročenu štetu. _____

- 8.3. Zakupnik mora imati i održavati osvijetljene izloge, natpise i sve kupcima vidljive dostupne dijelove. Čišćenje izloga, natpisa, prostora ispred lokala, itd. mora se obavljati na način koji ne ometa posjetitelje i koji zadovoljava estetske kriterije Poslovnog prostora pri čemu: -----
- a. Zakupnik ne može stavljati na izlogu Poslovnog prostora bilo kakve obavijesti ispisane rukom. Ukoliko postavlja obavijesti, one moraju biti izrađene na način da nagrđuju estetiku Poslovnog prostora. -----
 - b. Izlog i svi stakleni dijelovi Poslovnog prostora moraju biti redovno i uredno održavani. Zabranjeno je korištenje deterdženata i sredstava za čišćenje neugodnih mirisa. -----
 - c. Prilikom čišćenja unutarnjih i vanjskih dijelova Poslovnog prostora kao i za svaku drugu aktivnost održavanja Zakupnik ne može koristiti zajedničke dijelove prostora kao odlagalište za materijale, otpad i slično. U slučaju nepoštivanja navedenog Zakupodavac ima pravo taj prostor odmah dovesti u uredno stanje na trošak Zakupnika. -----
- 8.4. Zakupodavac ima pravo provoditi nadzor nad poštivanjem pravila za rad na siguran način te zaštite od požara u zakupljenom Poslovnom prostoru. Kada je očito da se Zakupnik ne pridržava odredbi ovog Ugovora, odnosno mjerodavnih propisa Zakupodavac ima pravo pisano upozoriti Zakupnika i zatražiti od njega otklanjanje svih nepravilnosti u roku od najduže 14 (četrnaest) dana. Ukoliko Zakupnik niti tada ne uskladi svoje ponašanje s traženim niti otkloni uočene nedostatke Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj Ugovor. -----
- 8.5. U slučaju da tijekom važenja Ugovora Zakupodavac bude kažnjen od strane nadležnih tijela u vezi s korištenjem Poslovnog prostora od strane Zakupnika, Zakupnik se obvezuje podmiriti prema Zakupodavcu sve eventualne sankcije izrečene protiv Zakupodavca kao vlasnika Poslovnog prostora, kao i podmiriti Zakupodavcu sve troškove takvog postupka, kao i drugu time prouzročenu štetu -----
- 8.6. Po isteku vremenskog važenja Ugovora, Zakupnik je dužan Zakupodavcu vratiti Poslovni prostor u posjed najkasnije zadnjeg dana trajanja zakupnog odnosa. -----
- 8.7. Prilikom vraćanja Poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu, ugovorne strane će sačiniti Zapisnik o primopredaji u kojem će konstatirati stanje Poslovnog prostora. Sastavni dio Zapisnika o primopredaji Poslovnog prostora čini i fotodokumentacija Poslovnog prostora u trenutku vraćanja Poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu. -----
- 8.8. Zakupnik je dužan Poslovni prostor vratiti Zakupodavcu u stanju koje nije lošije od stanja u kojem ga je primio u posjed od Zakupodavca zajedno s eventualno preuzetom opremom (dalje: prihvatljivo stanje). Pod prihvatljivim stanjem smatraju se i sve prepravke i ulaganja učinjena u Poslovnom prostoru uz pisano odobrenje Zakupodavca, te promjene do kojih je došlo redovnom upotrebom Poslovnog prostora. -----
- 8.9. U slučaju da se tijekom primopredaje utvrdi da stanje Poslovnog prostora ne odgovara prihvatljivom stanju, ili se utvrde oštećenja koje Zakupnik nije otklonio (dalje: nedostaci), Zakupodavac će odrediti Zakupniku naknadni rok za otklanjanje istih nedostataka. Ukoliko Zakupnik u ostavljenom roku ne otkloni nedostatke, tada će Zakupodavac otkloniti iste na trošak Zakupnika. Po dovršetku aktivnosti na otklanjanju nedostataka Zakupodavac će ispostaviti račun Zakupniku sa specifikacijom izvršenih aktivnosti radi dovođenja Poslovnog prostora u prihvatljivo stanje, uvećan za 15 % (petnaest posto) od vrijednosti

poduzetih aktivnosti, a na ime manipulativnih troškova Zakupodavca. Navedeni račun Zakupnik će biti dužan platiti u roku od 14 (četnaest) dana od datuma primitka računa. Ukoliko Zakupnik ne postupi sukladno navedenom, Zakupodavac ima pravo aktivirati raspoložive instrumente osiguranja plaćanja. -----

8.10. Ukoliko Zakupnik u roku iz stavka 8.6. ili 10.3. ne vrati Poslovni prostor u posjed Zakupodavcu, ugovorne strane su suglasne kako Zakupodavac zadržava pravo samostalno ući u posjed poslovnog prostora pri čemu se isto neće smatrati smetanjem posjeda od strane Zakupodavca. -----

8.11. Nad pokretnim stvarima u vlasništvu Zakupnika, a koje Zakupodavac zatekne u Poslovnom prostoru nakon prestanka važenja Ugovora, Zakupodavac će takve stvari deponirati u adekvatno skladište na trošak Zakupnika radi čuvanja do trenutka preuzimanja istih od strane Zakupnika. O ulasku u posjed Poslovnog prostora Zakupodavac će sastaviti posebni Zapisnik u okviru kojeg će se nalaziti i popis zatečenih stvari Zakupnika. -----

8.12. Zakupodavac će predati Zakupniku njegove stvari pod uvjetom da je Zakupnik prema Zakupodavcu podmirio sva dugovanja po osnovi ovog Ugovora. -----

Članak 9. -----

PODZAKUP -----

Za vrijeme trajanja ovog Ugovora, Zakupnik ne smije Poslovni prostor davati u podzakup ili prenijeti Ugovor trećoj osobi bez pisane suglasnosti Zakupodavca. -----

Članak 10. -----

RASKID I OTKAZ UGOVORA -----

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

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

- nad Zakupnikom bude otvoren stečajni, ili likvidacijski postupak, isti postane insolventan, -----
- Zakupnik izgubi, ili mu budu oduzete dozvole potrebne za obavljanje registrirane djelatnosti, ili se isti prestane baviti njome -----
- Zakupnik koristi, odnosno vrši preinake Poslovnog prostora protivno Ugovoru i bez prethodne suglasnosti Zakupodavca, odnosno radi obavljanja djelatnosti koje u Poslovnom prostoru nisu dopuštene Ugovorom, -----

- Zakupnik ne izvrši plaćanje dvije Zakupnine, odnosno Zakupnik ne plati jednu zakupninu dulje od 60 (šezdeset) dana od dana dospijeća na plaćanje: -----
- Zakupnik vrši nedopuštene preinake Poslovnog prostora, -----
- Zakupnik povrijedi odredbe o povjerljivosti ugovora, povrijedi poslovni ugled Zakupodavca, -----
- Zakupnik preda zakupljeni Poslovni prostor u podzakup ili izvrši prijenos Ugovora trećoj osobi bez pisanog dopuštenja Zakupodavca. -----

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

10.4. U slučaju raskida Ugovora krivnjom Zakupnika, Zakupnik će biti dužan platiti Zakupodavcu na ime naknade štete iznos preostalih neplaćenih mjesečnih zakupnina i drugih naknada ugovorenih ovim Ugovorom od trenutka raskida Ugovora do isteka perioda važenja Ugovora. -----

10.5. Svaka ugovorna strana ima također pravo u bilo kojem trenutku i bez obzira na razloge otkazati ovaj Ugovor. Otkazni rok iznosi 15 (petnaest) dana i počinje teći danom dostave obavijesti o otkazu Ugovora drugoj ugovornoj strani poštom preporučeno. U slučaju da je Ugovor potvrđen/solemniziran putem javnog bilježnika, otkaz Ugovora daje se putem javnog bilježnika u kom slučaju otkazni rok počinje teći danom predaje obavijesti o otkazu Ugovora pošti od strane javnog bilježnika. Ugovor prestaje vrijediti protekom otkaznog roka pri čemu otkaz Ugovora ne utječe na obvezu plaćanja zakupnine i drugih eventualno ugovorenih naknada i troškova korištenja Poslovnog prostora od strane Zakupnika koje nastanu do trenutka nastupa otkaza Ugovora. -----
U trenutku kada Zakupnik dostavi sredstva osiguranja definirana u članku 4. ovog Ugovora otkazni rok se za obje strane mijenja i iznosi 90 (devedeset) dana. -----

Članak 11. -----

SLUŽBENA KOMUNIKACIJA -----

11.1. Sve službene obavijesti koje ugovorne strane upućuju jedna drugoj po osnovi realizacije ovog Ugovora, mogu se vršiti u pisanom obliku i dostavljaju se ili poštom preporučeno na adresu sjedišta ugovorne strane, pri čemu se dan predaje pošti smatra danom uručenja drugoj ugovornoj strani. -----

Članak 12. -----

OVRSNA KLAUZULA -----

12.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor, nakon javnobilježničke potvrde, odnosno solemnizacije smatra ovršnom javnobilježničkom ispravom. -----



- 12.2 Zakupnik dopušta Zakupodavcu da na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave može radi namirenja dospjele, a nepodmirene zakupnine, kamata i pripadajućih troškova, kao i svih ostalih troškova, plaćanja i kazni, neposredno provesti ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika, i to nakon što javni bilježnik na ovaj Ugovor stavi potvrdu ovršnosti. -----
- 12.3. Zakupnik dozvoljava Zakupodavcu da na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave po prestanku zakupa bilo protekom vremenskog važenja Ugovora, bilo u slučaju raskida ili otkaza Ugovora (kada je mogućnost otkaza Ugovora ugovorena) - protekom naknadnog ili otkaznog roka, neposredno provede ovrhu radi ostvarenja činidbe – ispražnjenja i predaje poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu i to nakon što javni bilježnik na ovaj Ugovor stavi potvrdu ovršnosti. -----
- 12.4. Ugovorne su strane neopozivo i bezuvjetno suglasne da će javni bilježnik na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti nakon što mu se podnesu sljedeći dokumenti -----
- (a) pisani zahtjev Zakupodavca za stavljanje potvrde ovršnosti; -----
- (b) javnobilježnički ovjerena izjava Zakupodavca u kojoj se navodi točan iznos dospjelih i plativih tražbina prema Zakupniku i dan na koji su postale dospjele i plative u skladu s ovim Ugovorom -----
- (c) javnobilježnički ovjerena izjava Zakupodavca da Zakupnik nije napustio prostor sukladno obavijesti o raskidu Ugovora -----
- 12.5. Zakupnik je izričito suglasan da je za potvrdu ovršnosti Ugovora dovoljan prethodno opisani dokaz o dospelosti tražbine, odnosno o otkazu/raskidu Ugovora ili proteku ugovorenog roka zakupa i da javnom bilježniku koji će izdavati potvrdu ovršnosti nije potrebno dostaviti nikakve druge dokaze o opravdanosti zahtjeva za izdavanje potvrde ovršnosti. -----
- 12.6. Ovaj ugovor solemnizirat će se kod javnog bilježnika o trošku Zakupnika u roku od 14 (četnaest) dana od dana sklapanja Ugovora. U slučaju da Zakupnik u navedenom roku ne izvrši solemnizaciju Ugovora, odnosno ne dostavi solemnizirani Ugovor Zakupodavcu u ugovorenom broju primjeraka, smatrat će se da nije ispunjen bitan uvjet za nastanak Ugovora te Ugovor nije niti sklopljen. -----

Članak 13.

IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

Ugovor se može mijenjati i dopunjavati samo uz suglasnost obiju ugovornih strana. Izmjene i dopune Ugovora dobivaju pravnu snagu jedino ako su pisano ugovorene i pravovaljano potpisane po ovlaštenim predstavnicima obiju ugovornih strana. Bilo kakvi usmeni dogovori ili bilo kakve usmene izjave ovlaštenih, odnosno drugih predstavnika ugovornih strana neće imati učinaka na ovaj Ugovor. -----

Članak 14.

OSIGURANJE

Zakupnik je dužan svoju imovinu koja se nalazi u zakupljenom Poslovnom prostoru osigurati od uobičajenih rizika (npr. požar, prodor vode, lom strojeva, krađa i slično) te se u slučaju nastanka eventualnog štetnog događaja obvezuje istu štetu na vlastitoj imovini namiriti isključivo posredstvom navedene police osiguranja, bez potraživanja naknade štete od strane Zakupodavca.

Članak 15.

POVJERLJIVOST UGOVORA

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

15.2. Obveza čuvanja Povjerljivih podataka ne odnosi se na sljedeće informacije:

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

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

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

- 15.5. Ugovorna strana koja je neovlašteno učinila dostupnom Povjerljivi podatak protivno odredbama ovog članka, odgovara drugoj ugovornoj strani za time pretrpljenu štetu. ----
- 15.6. Obveza čuvanja povjerljivosti podataka ostaje na snazi 3 (tri) godine nakon prestanka važenja Ugovora iz bilo kojeg razloga. Otkaz, odnosno raskid Ugovora ne utječe na obvezu ugovornih strana na poštivanje obveze čuvanja povjerljivosti podataka i nakon prestanka važenja Ugovora. ----

Članak 16.

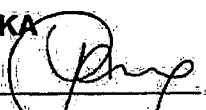
RJEŠAVANJE SPOROVA

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

Članak 17.

PRIMJERCI UGOVORA

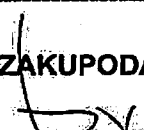
Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan) primjerak, a 1 (jedan) zadržava javni bilježnik za potrebe solemnizacije Ugovora. --

ZA ZAKUPNIKA
Denis Pelić

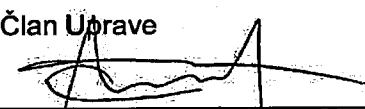
Član Uprave

P.P. MARGARETA PAVIĆ

ARANEA MALOPRODAJA d.o.o.
Zagreb
Borongajska cesta 81a

ZA ZAKUPODAVCA
Uroš Kalinić

Član Uprave


Ante Čurić
dir. razvoja maloprodajne mreže**KONZUM**

KONZUM plus d.o.o. | Zagreb
1/1



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Božo Miletić -

Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39

Poslovni broj: OV-1351/2025

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

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

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta. Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Prednjoj privatnoj ispravi prilaže se kopija naprijed navedene specijalne punomoći Zakupnika (kao prilog A).

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 3,98 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 85,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 21,25 eur.

Zagreb, 10.02.2025.



Javni bilježnik
Božo Miletić

S P E C I J A L N A P U N O M O Ć

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

ovlašćujem/opunomoćujem:

MARGARETU PAVIĆ, OIB 74871464660, Zagreb, Horvaćanska cesta 132

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

- bez ograničenja pregovarati i dogovarati uvjete zakupa poslovnih prostora u trgovačkim centrima i u drugim nekretninama u ime Društva kao Zakupnika uključujući izmjene postojećih ugovora o zakupu i sklapanje novih ugovora

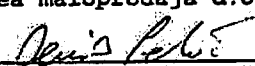
- bez ograničenja potpisivati i podnositi javnom bilježniku na solemnizaciju/ovjeru potpisa sve Ugovora o zakupu te prihvatiti u Ugovorima sadržane ovršne klauzule kao i sve ostale odredbe Ugovora

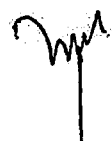
- obavljati sve druge radnje potrebne za realizaciju/izmjenu svih Ugovora o zakupu u kojima se Društvo pojavljuje kao zakupnik uključujući i potpisivanje svih sredstava osiguranja predviđenih Ugovorima o zakupu kao što su zadužnice i bjanko zadužnice bez obzira na iznos na koji se izdaju

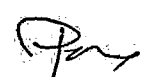
- Punomoćnik je ovlašten zastupati Društvo prilikom primopredaje poslovnih prostora te je ovlašten potpisivati sve Zapisnike o primopredaji i obavljati sve druge radnje vezane za primopredaju poslovnih prostora.

U Zagrebu, 03.10.2024.

Aranea maloprodaja d.o.o.


Denis Pelić, direktor





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

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

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

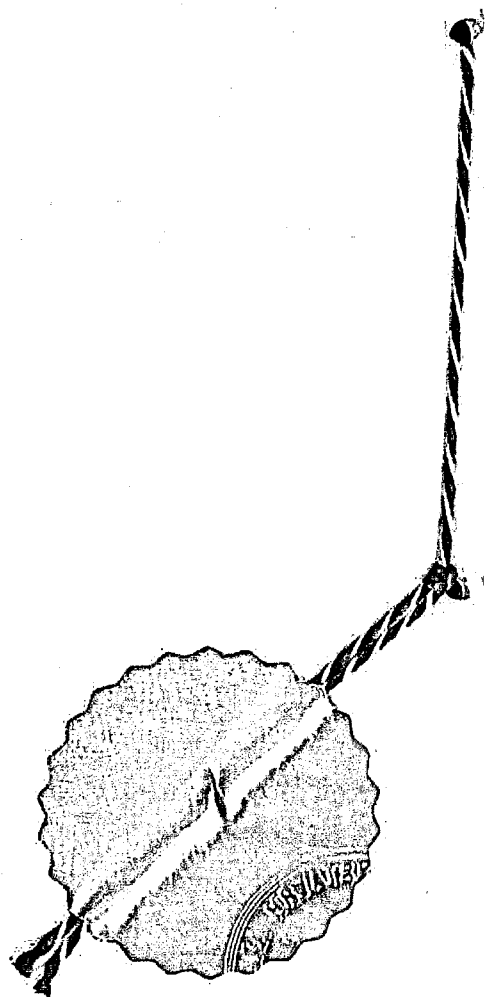
Broj: OV-15737/2024
Zagreb, 10.10.2024.



Javni bilježnik
Božo Miletić

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



KONZUM plus d.o.o., Marijana Čavića 1/a, Zagreb, OIB: 62226620908, MBS: 081180016,
račun otvoren kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., IBAN: HR4324020061100912588,
SWIFT: ESBCHR22,
(u daljnjem tekstu: **Zakupodavac**)

Aranea maloprodaja d.o.o., Borongajska cesta 81A, 10000, Zagreb, OIB:85821188970,
MBS: 081411095, IBAN: HR5424020061101205815, koje zastupa Denis Pelić

(u daljnjem tekstu: „**Zakupnik**“)

Zakupodavac i Zakupnik (u daljnjem tekstu skupno: ugovorne strane)

sklopili su dana 23.(dvadeset trećeg) siječnja 2025.(dvije tisuće dvadeset pete) godine sljedeći:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

UVODNA ODREDBA

Ovaj Ugovor o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor) se sastoji se od sljedećih dijelova navedenih prema listi prioriteta:

1. Posebni uvjeti zakupa;
2. Opći uvjeti zakupa;

POSEBNI UVJETI ZAKUPA

Predmet zakupa i površina

Poslovni prostor 99,14m²

Fiksna Zakupnina (mjesečna)

18,00 € / m² ili

Varijabilna zakupnina

8,00% prihoda godišnjeg

(ovisno o tome što je veći apsolutni iznos)

Paušal za troškove korištenja poslovnog prostora u iznosu
od 1,50 €/m²

Režijski troškovi (mjesečno)

Električnu energiju Zakupnik plaća odvojeno shodno
potrošnji koja se očitava kontrolnim brojiлом

**Zajednički troškovi održavanja centra
(mjesečno)**

€2,50 / m²

Ostali troškovi

Od 1.01.2025. do 30.travnja 2025.
Obostrani otkazni rok 15 dana

Trajanje zakupa

U slučaju dostave svih sredstava osiguranja definiranih u članku 4.ovog Ugovora do 30.travnja 2025., Ugovor se automatski produljuje do 31.prosinca 2029. godine, te se primjenjuje mogućnost obostranog otkaznog roka u trajanju 90 dana.

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

Uvjeti plaćanja

Ukoliko Zakupnik dostavi sredstva osiguranja definirana u članku 4.ovog Ugovora, te se Ugovor automatski produlji na

Sredstva osiguranja	novi period, primjenjivati će se novi dogovor kako slijedi: Zakupodavac je dužan račun za zakupninu uvećan za iznos PDV-a dostavljati Zakupniku do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec. Zakupnik je dužan isti račun platiti na žiro-račun Zakupodavca do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec. Zakupnik predao Zakupodavcu običnu zadužnicu u iznosu 6.636,14 €. Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu bankovnu garanciju banke s minimalnim kreditnim rejtingom BBB+ sa minimalnim iznosom 8.179,10 € (što predstavlja iznos 3 (tri) mjesečne zakupnine i troškova sa PDV-om).
Indeksacija	HICP EU 27 index (bez ograničenja)
Investicijsko održavanje	Zakupodavac
Tekuće održavanje	Zakupnik

OPĆI UVJETI ZAKUPA

Članak 1.

PREDMET I TRAJANJE ZAKUPA

1.1. Ovim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor) Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup sljedeći prostor u vlasništvu Zakupodavca: poslovni prostor u prizemlju trgovačkog centra Salona mall, ukupne površine 99,14m² (devedeset devet zarez devetnaest metara kvadratnih), izgrađen na Zk.br. 4756/5 i upisan u zk.ul.br. 7986 k.o. Solin, na adresi Ul. Antuna Gustava Matoša 10, Solin, (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor) prema uvjetima ovog Ugovora i drugoj dokumentaciji koja se nalazi u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

1.2. Zakup Poslovnog prostora počinje teći od 1.(prvog) siječnja 2025. (dvije tisuće dvadeset pete) godine (Dan početka zakupa) te se isti sklapa na vremenski period kako je regulirano u Posebnim uvjetima zakupa.

U slučaju dostave svih sredstava osiguranja definiranih u članku 4.ovog Ugovora do 30.(tridesetog) travnja 2025.(dvije tisuće dvadeset pete) godine, Ugovor se automatski produljuje do 31.(trideset prvog) prosinca 2029.(dvije tisuće dvadeset devete) godine, te se primjenjuje mogućnost obostranog otkaznog roka u trajanju 90 (devedeset) dana.

Ukoliko Zakupnik ne dostavi traženo sredstvo osiguranje do 30.(tridesetog) travnja 2025.(dvije tisuće dvadeset pete) godine, Ugovorne strane su dužne sklopiti novi dogovor o nastavku suradnje najkasnije 15 (petnaest) dana prije nastupa datuma, što su dužni dokumentirati novim Dodatkom Ugovoru. Ukoliko se novi dogovor ne dogodi do navedenog datuma, Zakupnik je dužan vratiti poslovni prostor Zakupodavcu na navedeni datum bez odgađanja.

1.3. Potpisom ovog Ugovora stavlja se van snage prethodno sklopljeni Ugovor za isti lokacije, sklopljen 29.(dvadesetdevetog) studenog 2017.(dvije tisuće sedamnaeste) godine, te svi

eventualno naknadno sklopljeni dodatci Ugovoru.

Članak 2.

ZAKUPNINA

- 2.1. Zakupnina za Poslovni prostor (bez PDV-a) utvrđena je u Posebnim uvjetima zakupa. Na visinu mjesečne zakupnine ne utječe broj dana u mjesecu za koji se zakupnina plaća. Zakupninu Zakupnik počinje plaćati od Dana početka Zakupa.
- 2.2. Zakupodavac je dužan račun za zakupninu uvećan za iznos PDV-a dostavljati Zakupniku do desetog dana u mjesecu za sljedeći mjesec. Zakupnik je dužan isti račun platiti na žiro-račun Zakupodavca do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.

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

- 2.3. Za svako plaćanje zakupnine izvan roka plaćanja, Zakupodavac će obračunati, a Zakupnik platiti važeću zakonsku zateznu kamatu i to od datuma dospijeća plaćanja do datuma ispunjenja navedenih obveza, uzimajući u obzir broj kalendarskih dana u godini. Zakupnik se obvezuje platiti račun za obračunate kamate u roku od 14 (četnaest) dana računajući od datuma primitka računa.
- 2.4. Zakupnina se tijekom važenja Ugovora usklađuje jednom godišnje na temelju godišnjeg prosjeka indeksa određenog u Posebnim uvjetima zakupa, u trenutku kada Indeks bude dostupan za izračun. Prva indeksacija će se obračunati u siječnju kalendarske godine koja slijedi godinu u kojoj je ugovor sklopljen.
- 2.5. Korekcija zakupnine vrši se na način da ukoliko navedeni Indeks poraste na godišnjoj razini, tada će se zakupnina automatski promijeniti za postotak od dotične nastale promjene indeksa kako je definiran Posebnim uvjetima zakupa. Na ovaj način usklađena zakupnina bit će osnova za sljedeće godišnje usklađivanje. Smanjenje Indeksa na godišnjoj razini u odnosu na prethodnu godinu neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine. Radi usklađenja zakupnine neće se sklapati posebni dodatak ovome Ugovoru, već se Zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti Zakupodavca sukladno ispostavljenim računima u kojima će biti primijenjena navedena korekcija zakupnine izvršena sukladno odredbama stavka 2.4. i 2.5. Na isti način kao za zakupninu vrši se usklađivanje i troškova poslovnog prostora ukoliko se za iste po Ugovoru plaća paušal.
- 2.6. Pored zakupnine iz stavka 2.1. ovog članka, ugovorne strane ugovaraju i obvezu Zakupnika na plaćanje varijabilne zakupnine u visini utvrđenoj u Posebnim uvjetima zakupa u odnosu na ukupni neto prihod Zakupnika (bez PDV-a) kojeg isti ostvaruje u okviru obavljanja svoje djelatnosti u zakupljenom Poslovnom prostoru. Obračun varijabilne zakupnine bit će izvršen ili jednom godišnje za period od 01.01. (prvi siječnja)

do zaključno 31.12. (tridesetprviprošincā) ili polugodišnje od 01. 01. (prvi siječnja) do 30. 06. (tridesetlipnja) te od 01.07. (prvisrpnja) do zaključno 31.12. (tridesetprviprošincā) svake kalendarske godine tijekom važenja Ugovora, ovisno tome kako je regulirano Posebnim uvjetima zakupa. Najkasnije 14 (četnaest) dana po isteku kalendarske godine ili pojedinog kalendarskog polugodišta Zakupnik je dužan Zakupodavcu dostaviti ispis ukupnog prometa za proteklu kalendarsku godinu/polugodište, koji predstavlja osnovicu za obračun varijabilne zakupnine za pojedinu kalendarsku godinu/polugodište. Prethodno navedeno bit će dokazano pomoću izjave Zakupnika zajedno sa izlistom iz registra blagajne ili pomoću ostalih pogodnih izvora dokazivanja ukupnog prometa koji se istom prilažu. Ukoliko godišnji/polugodišnji iznos mjesečnih zakupnina bude manji od obračuna godišnje/polugodišnje varijabilne zakupnine Zakupnik će iznos razlike platiti Zakupodavcu u roku 14 (četnaest) dana od datuma primitka računa od strane Zakupodavca. Navedeni račun Zakupodavac će dostaviti Zakupniku u roku od 14 (četnaest) dana od datuma primitka ispisa ukupnog prometa za proteklu kalendarsku godinu/polugodište. Ukoliko iznos mjesečnih zakupnina bude jednak, ili veći u odnosu na obračun varijabilne zakupnine, Zakupnik neće biti dužan platiti Zakupodavcu iznos varijabilne zakupnine. Zakupodavac ima pravo uvida u knjige za evidenciju financijskih transakcija Zakupnika u Poslovnom prostoru dvaput godišnje, te je Zakupnik u obvezi dopustiti Zakupodavcu ili zastupniku Zakupodavca uvid u te iste knjige u roku od 7 (sedam) dana od datuma primitka odnosne obavijesti. Zakupodavac je u obvezi čuvati sve podatke do kojih dođe ovim putem kao poslovnu tajnu, te ih isti neće iskoristiti za druge svrhe osim onih koje su namijenjene za provedbu odredbi ovog članka -----

Članak 3.-----

DODATNI TROŠKOVI-----

a) TROŠKOVI KORIŠTENJA POSLOVNOG PROSTORA-----

- 3.1. Zakupnik također plaća Zakupodavcu paušalnu naknadu na ime troškova korištenja Poslovnog prostora (isti troškovi obuhvaćaju troškove: komunalne naknade, vodne naknade, GHV (grijanje, hlađenje ventilacija), čišćenje, odvoz otpada i sl.) u iznosu utvrđenom u Posebnim uvjetima zakupa. Navedene troškove korištenja Poslovnog prostora Zakupnik počinje plaćati počevši od Dana početka Zakupa. Iznos paušalne naknade na ime troškova korištenja Poslovnog prostora podliježe primjeni indeksacije sukladno stavku 2.4. i 2.5. Ugovora -----
- 3.2. Zakupodavac je dužan račun za paušalnu naknadu iz prethodnog stavka, uvećan za iznos PDV-a, dostavljati Zakupniku do desetog dana u mjesecu za sljedeći mjesec. Zakupnik je dužan isti račun platiti na žiro-račun Zakupodavca do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec.-----

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

- 3.3. Za svako plaćanje izvan roka definiranog u prethodnom stavku, Zakupodavac će obračunati, a Zakupnik platiti važeću zakonsku zateznu kamatu i to od datuma dospeljeća plaćanja do datuma ispunjenja navedenih obveza, uzimajući u obzir broj kalendarskih dana u godini. Zakupnik se obvezuje platiti račun za obračunate kamate u roku od 14 (četnaest) dana računajući od datuma primitka računa. _____
- 3.4. Zakupnik je dužan posebno plaćati utrošak električne energije za potrebe Poslovnog prostora prema stanju utvrđenom kontrolnim brojlama, kao i troškove telekomunikacijskih i drugih usluga koje za potrebe zakupljenog Poslovnog prostora Zakupnik sam neposredno ugovori s dobavljačima istih usluga (u daljnjem tekstu skupno: individualni troškovi). Ukoliko je to moguće, račune za individualne troškove Zakupnik će plaćati neposredno dobavljačima. Po uplati računa u roku dospeljeća naznačenog na računu, Zakupnik će Zakupodavcu dostaviti potvrdu o plaćanju individualnih troškova. Ove troškove Zakupnik počinje plaćati od datuma primopredaje Poslovnog prostora. U slučaju kada plaćanje individualnih troškova nije moguće izvršiti neposredno dobavljačima, Zakupnik će naknadu za individualne troškove plaćati Zakupodavcu na temelju računa ispostavljenog od strane Zakupodavca kojem će priležiti računi dobavljača usluga. Zakupnik će takav račun platiti Zakupodavcu u roku 14 (četnaest) dana računajući od datuma primitka računa. _____

b) ZAJEDNIČKI TROŠKOVI ODRŽAVANJA TRGOVAČKOG CENTRA_____

- 3.5. Zakupac također plaća Zakupodavcu zajedničke troškove održavanja trgovačkog centra u paušalnom iznosu utvrđenom u Posebnim uvjetima zakupa. Iznos paušala za troškove održavanja podliježe indeksaciji sukladno stavku 2.4. i 2.5. ovog Ugovora_____
- 3.6. Troškovi zajedničkog održavanja uključuju sve troškove koji se odnose na poslovanje, upravu, opremu, zaštitu, nadzor, osvjetljenje, popravke, čišćenje, zamjenu, održavanje i obnovu svih zajedničkih prostora trgovačkog centra, uključujući troškove najma strojeva i opreme koji se upotrebljavaju za održavanje zajedničkih prostora, kao i troškove plaća i zaštite ili ukupna plaćanja naknada osoblju koje je prema isključivoj prosudbi i samostalnoj odluci zakupodavca neophodno za pružanje usluga. Takvi sveobuhvatni troškovi uključuju, ali nisu ograničeni na : _____
- Troškove čišćenja Zajedničkih površina;_____
 - troškove održavanja i čišćenja parkinga (zimski služba), pristupnih puteva, zelenih površina i vanjskih objekata;_____
 - troškove uklanjanja smeća iz Zajedničkih površina;_____
 - troškove vode utrošene u Zajedničkim površinama;_____
 - troškove struje utrošene u Zajedničkom površinama;_____
 - troškove potrošnih materijala za Zajedničke površine;_____
 - premije osiguranja Centra od osnovnih rizika kao i premije osiguranja od odgovornosti prema trećim osobama;_____
 - troškove fizičkog i tehničkog osiguranja Centra i održavanja svih sustava osiguranja instaliranih u Centru; _____
 - troškove deratizacije, dezinfekcije i dezinfekcije Zajedničkih površina;_____
 - troškove održavanja sredstava za oglašavanje Centra i takse vezane za takvo oglašavanje;_____
 - troškove servisiranja svih sistema i uređaja instaliranih u Zajedničkim površinama;_____

- troškove, poreza na imovinu i drugih državnih naknada i poreza, koje nisu direktan teret Zakupnika u skladu ovim Ugovorom (npr. komunalna naknada, naknada za uređenje voda i dr.);_____
- sve troškove u vezi sa Upravom Centra uključujući, ali ne ograničavajući se na zaposlene, angažiranje trećih osoba, troškove nabave, administrativne i druge troškove;_____
- marketinški troškovi;_____
- poštanske troškove i troškove dostavnih službi._____

Za potrebe ovog Ugovora i obračuna zajedničkih troškova održavanja trgovačkog centra, zajedničkim površinama trgovačkog centra smatrati će se svi unutrašnji prostori za opću uporabu, sve prometnice i pristupni putevi, parkirališta, otvorena područja te ostali vanjski prostori trgovačkog centra koje je Zakupodavac, prema svojoj vlastitoj odluci, odredio za opću uporabu (dalje: zajednički prostori)._____

- 3.7. Ugovorne strane su suglasne da iznos koji Zakupnik plaća na ime Zajedničkih troškova održavanja predstavlja paušalni iznos koji se plaća po osnovu ispostavljene fakture Zakupodavca za izvršene usluge i da tako obračunat iznos paušalnih troškova održavanja nije konačan i da će isti varirati u zavisnosti od konačnog obračuna stvarnih troškova kojeg će sastaviti Zakupodavac na kraju svake kalendarske godine. U slučaju da ovaj Ugovor prestane prije isteka kalendarske godine, Zakupodavac će konačan iznos troškova zajedničkog održavanja obračunati do trenutka prestanka važenja Ugovora. Zakupnik nema pravo potraživati kamate na uplaćene iznose paušala._____
- 3.8. Obračun iznosa koji će Zakupnik platiti na ime stvarnih troškova zajedničkog održavanja će biti određen u skladu s postotkom koja se određuje prema postotku učešća površine Poslovnog prostora u odnosu na ukupnu površinu svih poslovnih prostora za zakup/najam u Trgovačkom centru._____
- 3.9. Nakon što Zakupodavac izvrši konačni obračun troškova zajedničkog održavanja za kalendarsku godinu, u slučaju da je Zakupniku po osnovi paušala fakturiran iznos koji je manji od iznosa stvarnih troškova održavanja, Zakupnik će platiti Zakupodavcu razliku do punog iznosa u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema konačnog godišnjeg obračuna stvarnih troškova zajedničkog održavanja, odnosno Dokumenta o povećanju/Knjižnog zaduženja od strane Zakupodavca. U slučaju neplaćanja takvog iznosa od strane Zakupnika na vrijeme, primjenjuju se odredbe Ugovora koje reguliraju bitne obaveze Zakupnika i neizvršenje novčanih obaveza na vrijeme. U slučaju da se nakon konačnog godišnjeg obračuna utvrdi kako je Zakupnik na ime paušalnih uplata troškova zajedničkog održavanja uplatio više nego li je to dužan po konačnom godišnjem obračunu, prilikom narednog konačnog godišnjeg obračuna troškova zajedničkog održavanja za preplaćeni iznos će se umanjiti iznos kojeg će zakupnik tada biti dužan platiti._____
- 3.10. Nakon zaprimanja konačnog obračuna, Zakupnik će imati pravo zahtijevati od Zakupodavca specifikaciju obračuna konačnih troškova. _____
- 3.11. Radi izbjegavanja sumnje, u troškove zajedničkog održavanja neće ulaziti Individualni troškovi, odnosno troškovi poslovnog prostora za koje Zakupnik plaća paušal sukladno točki

a) TROŠKOVI KORIŠTENJA POSLOVNOG PROSTORA ovog članka. _____

- 3.12. Zakupodavac će samostalno upravljati sredstvima koja prikupi na ime troškova zajedničkog održavanja koje prikupi od strane Zakupnika. _____
- 3.13. Zakupnik je obavezan započeti plaćati paušalne troškove zajedničkog održavanja počevši od Dana početka zakupa. _____
- 3.14. Zakupodavac je dužan račun za paušalnu naknadu za zajedničke troškove održavanja centra, uvećan za iznos PDV-a, dostavljati Zakupniku do desetog dana u mjesecu za sljedeći mjesec. Zakupnik je dužan isti račun platiti na žiro-račun Zakupodavca do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za sljedeći mjesec. _____

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

- 3.15. U slučaju kašnjenja bilo kog novčanog iznosa utvrđenog odredbama ovog Ugovora, Zakupnik je obavezan da za svaki dan zakašnjenja plaća zakonsku zateznu kamatu. _____

Članak 4. _____**INSTRUMENTI OSIGURANJA** _____

- 4.1. U svrhu osiguranja urednog ispunjenja svih obveza koje Zakupnik ima po ovom Ugovoru, a osobito ispunjenja obveza plaćanja, odnosno radi otklanjanja eventualnih šteta na Poslovnom prostoru ili objektu u kojem se isti nalazi, a koje počinu Zakupnik ili osobe za koje isti odgovara, Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu do 30.(tridesetog) travnja 2025. (dvije tisuće dvadeset pete) godine dostaviti instrumente osiguranja u vrsti i visini utvrđenoj u Posebnim uvjetima zakupa. Bez dostave instrumenata osiguranja kao i u slučaju dostave Zakupodavcu pogrešno ispunjene zadužnice, ili pogrešno uplaćenog iznosa depozita, Zakupodavac je u mogućnosti raskinuti Ugovor o zakupu s trenutnim Učinkom bez potrebe da o tome prethodno pisano opomene/upozori Zakupnika. _____
- 4.3. U slučaju aktivacije instrumenta osiguranja tijekom važenja Ugovora, Zakupnik se obvezuje najkasnije u roku od 7 (sedam) dana od datuma njegove aktivacije nadomjestiti Zakupodavcu aktivirani instrument osiguranja novim koji će u svemu odgovarati aktiviranom instrumentu osiguranja. U slučaju da Zakupnik navedeno ne učini u navedenom roku, isto predstavlja razlog zbog kojeg Zakupodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor s trenutnim učinkom bez potrebe da o tome prethodno pisano opomene/upozori Zakupnika. _____

- 4.4. Po isteku 30 (trideset) dana od datuma prestanka važenja ovog Ugovora te uz uvjet prethodnog podmirenja svih obveza Zakupnika preuzetih ovim Ugovorom, Zakupodavac će Zakupniku vratiti izdane instrumente osiguranja plaćanja.
- 4.5. Zakupodavac zadržava pravo tijekom trajanja ovog Ugovora zatražiti od Zakupnika, a Zakupnik se obvezuje dostaviti dodatne instrumente osiguranja.

Članak 5.

PREDAJA POSLOVNOG PROSTORA U POSJED ZAKUPNIKU

- 5.1. Zakupodavac predaje Zakupniku prostor u viđenom stanju. Prilikom predaje u posjed Poslovnog prostora Zakupniku, ovlašteni predstavnici ugovornih strana sastavit će Zapisnik o primopredaji u kojem će utvrditi stanje Poslovnog prostora u trenutku primopredaje. Sastavni dio Zapisnika o primopredaji čini i fotodokumentacija Poslovnog prostora u trenutku primopredaje.
- 5.2. Primopredaja poslovnog prostora obaviti će se u roku od 7 (sedam) dana od datuma predaje javnobilježnički solemniziranog Ugovora Zakupodavcu. Ukoliko se primopredaja Poslovnog prostora ne obavi zbog ne prisustvovanja ovlaštenih predstavnika Zakupnika, Zakupodavac će o istome pisanim putem upozoriti Zakupnika i odrediti novi rok za primopredaju Poslovnog prostora. Takva nova primopredaja pada na trošak Zakupnika. U slučaju da niti u ponovljenom pokušaju primopredaja Poslovnog prostora ne bude izvršena iz istog razloga, Zakupodavac ima pravo s trenutnim učinkom raskinuti ovaj Ugovor uz aktivaciju instrumenata osiguranja po ovom Ugovoru.
- 5.3. U slučaju kada se Zakupnik već nalazi u posjedu Poslovnog prostora temeljem ranije važećeg ugovora o zakupu, smatrat će se da je primopredaja poslovnog prostora između Ugovornih strana izvršena u trenutku sklapanja ovog Ugovora bez potrebe za sastavljanjem novog Zapisnika o primopredaji Poslovnog prostora.

Članak 6.

PREINAKE I ULAGANJA U POSLOVNOM PROSTORU

- 6.1. Zakupnik ne smije tijekom trajanja zakupa vršiti bilo kakve preinake na Poslovnom prostoru kojima se mijenja njezin vanjski ili unutarnji izgled i raspored, konstrukcija, ili površina Poslovnog prostora, odnosno radove koji uključuju preinake na zajedničkim instalacijama, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca. Ako Zakupnik bez znanja i/ili suglasnosti Zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem nedopuštenih radova na Poslovnom prostoru, Zakupodavac ima pravo trenutno raskinuti ovaj Ugovor te potraživati od Zakupnika ili da vrati Poslovni prostor u prvobitno stanje, ili zadržati tako izvršene preinake bez obveze plaćanja Zakupniku naknadu za uloženo.

- 6.2. Zakupnik je suglasan i prihvaća kako Zakupodavac nije dužan Zakupniku platiti bilo kakvu naknadu za preinake ili ulaganja koje je za vrijeme trajanja Ugovora Zakupnik izvršio u Poslovnom prostoru uz prethodnu suglasnost Zakupodavca. _____

Članak 7.

ODRŽAVANJE POSLOVNOG PROSTORA

- 7.1. Zakupnik je dužan vršiti redovno/tekuće održavanje Poslovnog prostora te redovno i izvanredno održavanje opreme koja se nalazi u Poslovnom prostoru i koju je Zakupnik preuzeo zajedno s Poslovnim prostorom. Pod redovnim/tekućim održavanjem Poslovnog prostora podrazumijevaju se sve aktivnosti potrebne za održavanje Poslovnog prostora u urednom i funkcionalnom stanju uključujući, ali ne ograničavajući se na soboslikarske radove, zamjenu rasvjetnih tijela, čišćenje prostora i slično. Zakupnik je također dužan otkloniti štete u Poslovnom prostoru i na opremi osim ukoliko je ista prouzročena od strane Zakupodavca ili osoba za koje isti odgovara. U odnosu na opremu koja je u vlasništvu Zakupnika, a koju Zakupnik unosi u Poslovni prostor, Zakupnik je obavezan samostalno održavati te u cijelosti snosi sve troškove i rizike od korištenja iste opreme u Poslovnom prostoru. Trošak izvanrednog/investicijskog održavanja Poslovnog prostora kao objekta predstavlja obvezu Zakupodavca. _____
- 7.2. Zakupodavac zadržava pravo inspekcije Poslovnog prostora radi utvrđivanja stanja Poslovnog prostora i opreme. Ukoliko Zakupodavac utvrdi kako Zakupnik ne izvršava uredno i pravovremeno obveze održavanja, Zakupodavac zadržava pravo samostalno obaviti sve potrebne aktivnosti koje je propustio izvršiti Zakupnik i to na trošak Zakupnika. Račun za izvršene aktivnosti Zakupnik će biti dužan platiti Zakupodavcu u roku od 14 (četnaest) dana od datuma primitka računa. _____
- 7.3. Zakupnik je dužan osigurati da su svi njegovi radnici koji rade u Poslovnom prostoru osposobljeni za rad na siguran način i za početno gašenje požara. _____

Članak 8.

KORIŠTENJE I POVRAT POSLOVNOG PROSTORA

- 8.1. Zakupnik se obvezuje Poslovni prostor koristiti pažnjom dobrog gospodara, isključivo za svrhu obavljanja djelatnosti za koje je registriran u trenutku sklapanja ovog Ugovora. Zakupnik je za zakupljeni Poslovni prostor dužan ishoditi odgovarajuće minimalno tehničke uvijete i ostale dozvole sukladno zakonskoj regulativi a vezano uz djelatnost koju će obavljati u Poslovnom prostoru. _____
- 8.2. Zakupnik je dužan istaknuti naziv tvrtke u zakupljenom poslovnom prostoru te ne smije kod posjetitelja stvarati dojam da je Zakupodavac taj koji obavlja predmetnu djelatnost. U suprotnom, Zakupnik odgovara Zakupodavcu za svu prouzročenu štetu. _____

- 8.3. Zakupnik mora imati i održavati osvijetljene izloge, natpise i sve kupcima vidljive dostupne dijelove. Čišćenje izloga, natpisa, prostora ispred lokala, itd. mora se obavljati na način koji ne ometa posjetitelje i koji zadovoljava estetske kriterije Poslovnog prostora pri čemu: -----
- a. Zakupnik ne može stavljati na izlogu Poslovnog prostora bilo kakve obavijesti ispisane rukom. Ukoliko postavlja obavijesti, one moraju biti izrađene na način da naglašuju estetiku Poslovnog prostora.-----
 - b. Izlog i svi stakleni dijelovi Poslovnog prostora moraju biti redovno i uredno održavani. Zabranjeno je korištenje deterdženata i sredstava za čišćenje neugodnih mirisa.-----
 - c. Prilikom čišćenja unutarnjih i vanjskih dijelova Poslovnog prostora kao i za svaku drugu aktivnost održavanja Zakupnik ne može koristiti zajedničke dijelove prostora kao odlagalište za materijale, otpad i slično. U slučaju nepoštivanja navedenog Zakupodavac ima pravo taj prostor odmah dovesti u uredno stanje na trošak Zakupnika.-----
- 8.4. Zakupodavac ima pravo provoditi nadzor nad poštivanjem pravila za rad na siguran način te zaštite od požara u zakupljenom Poslovnom prostoru. Kada je očito da se Zakupnik ne pridržava odredbi ovog Ugovora, odnosno mjerodavnih propisa Zakupodavac ima pravo pisano upozoriti Zakupnika i zatražiti od njega otklanjanje svih nepravilnosti u roku od najduže 14 (četnaest) dana. Ukoliko Zakupnik niti tada ne uskladi svoje ponašanje s traženim niti otkloni uočene nedostatke Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj Ugovor. -----
- 8.5. U slučaju da tijekom važenja Ugovora Zakupodavac bude kažnjen od strane nadležnih tijela u vezi s korištenjem Poslovnog prostora od strane Zakupnika, Zakupnik se obvezuje podmiriti prema Zakupodavcu sve eventualne sankcije izrečene protiv Zakupodavca kao vlasnika Poslovnog prostora, kao i podmiriti Zakupodavcu sve troškove takvog postupka, kao i drugu time prouzročenu štetu-----
- 8.6. Po isteku vremenskog važenja Ugovora, Zakupnik je dužan Zakupodavcu vratiti Poslovni prostor u posjed najkasnije zadnjeg dana trajanja zakupnog odnosa.-----
- 8.7. Prilikom vraćanja Poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu, ugovorne strane će sačiniti Zapisnik o primopredaji u kojem će konstatirati stanje Poslovnog prostora. Sastavni dio Zapisnika o primopredaji Poslovnog prostora čini i fotodokumentacija Poslovnog prostora u trenutku vraćanja Poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu.-----
- 8.8. Zakupnik je dužan Poslovni prostor vratiti Zakupodavcu u stanju koje nije lošije od stanja u kojem ga je primio u posjed od Zakupodavca zajedno s eventualno preuzetom opremom (dalje: prihvatljivo stanje). Pod prihvatljivim stanjem smatraju se i sve prepravke i ulaganja učinjena u Poslovnom prostoru uz pisano odobrenje Zakupodavca, te promjene do kojih je došlo redovnom upotrebom Poslovnog prostora.-----
- 8.9. U slučaju da se tijekom primopredaje utvrdi da stanje Poslovnog prostora ne odgovara prihvatljivom stanju, ili se utvrde oštećenja koje Zakupnik nije otklonio (dalje: nedostatci), Zakupodavac će odrediti Zakupniku naknadni rok za otklanjanje istih nedostataka. Ukoliko Zakupnik u ostavljenom roku ne otkloni nedostatke, tada će Zakupodavac otkloniti iste na trošak Zakupnika. Po dovršetku aktivnosti na otklanjanju nedostataka Zakupodavac će ispostaviti račun Zakupniku sa specifikacijom izvršenih aktivnosti radi dovođenja Poslovnog prostora u prihvatljivo stanje, uvećan za 15 % (petnaest posto) od vrijednosti

poduzetih aktivnosti, a na ime manipulativnih troškova Zakupodavca. Navedeni račun Zakupnik će biti dužan platiti u roku od 14 (četnaest) dana od datuma primitka računa. Ukoliko Zakupnik ne postupi sukladno navedenom, Zakupodavac ima pravo aktivirati raspoložive instrumente osiguranja plaćanja. -----

- 8.10. Ukoliko Zakupnik u roku iz stavka 8.6. ili 10.3. ne vrati Poslovni prostor u posjed Zakupodavcu, ugovorne strane su suglasne kako Zakupodavac zadržava pravo samostalno ući u posjed poslovnog prostora pri čemu se isto neće smatrati smetanjem posjeda od strane Zakupodavca. -----
- 8.11. Nad pokretnim stvarima u vlasništvu Zakupnika, a koje Zakupodavac zatekne u Poslovnom prostoru nakon prestanka važenja Ugovora, Zakupodavac će takve stvari deponirati u adekvatno skladište na trošak Zakupnika radi čuvanja do trenutka preuzimanja istih od strane Zakupnika. O ulasku u posjed Poslovnog prostora Zakupodavac će sastaviti posebni Zapisnik u okviru kojeg će se nalaziti i popis zatečenih stvari Zakupnika. -----
- 8.12. Zakupodavac će predati Zakupniku njegove stvari pod uvjetom da je Zakupnik prema Zakupodavcu podmirio sva dugovanja po osnovi ovog Ugovora. -----

Članak 9.-----

PODZAKUP -----

Za vrijeme trajanja ovog Ugovora, Zakupnik ne smije Poslovni prostor davati u podzakup ili prenijeti Ugovor trećoj osobi bez pisane suglasnosti Zakupodavca. -----

Članak 10.-----

RASKID I OTKAZ UGOVORA -----

- 10.1. Svaka ugovorna strana ima pravo raskinuti ovaj Ugovor u bilo kojem trenutku ukoliko druga ugovorna strana krši odredbe ovog Ugovora, odnosno ne izvršava preuzete ugovorne obveze na način i u rokovima utvrđenim ovim Ugovorom, a takve propuste ne otkloni niti u naknadnom roku od 14 (četnaest) dana nakon primitka pisane opomene.-----
- 10.2. Zakupodavac također ima pravo raskinuti ovaj Ugovor s trenutnim učinkom i bez obveze ostavljanja bilo kakvih naknadnih rokova u slučaju da:
- nad Zakupnikom bude otvoren stečajni, ili likvidacijski postupak, isti postane insolventan, -----
 - Zakupnik izgubi, ili mu budu oduzete dozvole potrebne za obavljanje registrirane djelatnosti, ili se isti prestane baviti njome -----
 - Zakupnik koristi, odnosno vrši preinake Poslovnog prostora protivno Ugovoru i bez prethodne suglasnosti Zakupodavca, odnosno radi obavljanja djelatnosti koje u Poslovnom prostoru nisu dopuštene Ugovorom, -----



- Zakupnik ne izvrši plaćanje dvije Zakupnine, odnosno Zakupnik ne plati jednu zakupninu dulje od 60 (šezdeset) dana od dana dospijeca na plaćanje: _____
- Zakupnik vrši nedopuštene preinake Poslovnog prostora, _____
- Zakupnik povrijedi odredbe o povjerljivosti ugovora, povrijedi poslovni ugled Zakupodavca, _____
- Zakupnik preda zakupljeni Poslovni prostor u podzakup ili izvrši prijenos Ugovora trećoj osobi bez pisanog dopuštenja Zakupodavca. _____

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

10.4. U slučaju raskida Ugovora krivnjom Zakupnika, Zakupnik će biti dužan platiti Zakupodavcu na ime naknade štete iznos preostalih neplaćenih mjesečnih zakupnina i drugih naknada ugovorenih ovim Ugovorom od trenutka raskida Ugovora do isteka perioda važenja Ugovora. _____

10.5. Svaka ugovorna strana ima također pravo u bilo kojem trenutku i bez obzira na razloge otkazati ovaj Ugovor. Otkazni rok iznosi 15 (petnaest) dana i počinje teći danom dostave obavijesti o otkazu Ugovora drugoj ugovornoj strani poštom preporučeno. U slučaju da je Ugovor potvrđen/solemniziran putem javnog bilježnika, otkaz Ugovora daje se putem javnog bilježnika u kom slučaju otkazni rok počinje teći danom predaje obavijesti o otkazu Ugovora pošti od strane javnog bilježnika. Ugovor prestaje vrijediti protekom otkaznog roka pri čemu otkaz Ugovora ne utječe na obvezu plaćanja zakupnine i drugih eventualno ugovorenih naknada i troškova korištenja Poslovnog prostora od strane Zakupnika koje nastanu do trenutka nastupa otkaza Ugovora. _____
U trenutku kada Zakupnik dostavi sredstva osiguranja definirana u članku 4.ovog Ugovora otkazni rok se za obje strane mijenja i iznosi 90 (devedeset) dana. _____

Članak 11. _____

SLUŽBENA KOMUNIKACIJA _____

11.1. Sve službene obavijesti koje ugovorne strane upućuju jedna drugoj po osnovi realizacije ovog Ugovora, mogu se vršiti u pisanom obliku i dostavljaju se ili poštom preporučeno na adresu sjedišta ugovorne strane, pri čemu se dan predaje pošti smatra danom uručenja drugoj ugovornoj strani. _____

Članak 12. _____

OVRŠNA KLAUZULA _____

12.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor, nakon javnobilježničke potvrde, odnosno solemnizacije smatra ovršnom javnobilježničkom ispravom. _____



- 12.2 Zakupnik dopušta Zakupodavcu da na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave može radi namirenja dospjele, a nepodmirene zakupnine, kamata i pripadajućih troškova, kao i svih ostalih troškova, plaćanja i kazni, neposredno provesti ovrhu na cjelokupnoj imovini Zakupnika, i to nakon što javni bilježnik na ovaj Ugovor stavi potvrdu ovršnosti. -----
- 12.3. Zakupnik dozvoljava Zakupodavcu da na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave po prestanku zakupa bilo protekom vremenskog važenja Ugovora, bilo u slučaju raskida ili otkaza Ugovora (kada je mogućnost otkaza Ugovora ugovorena) - protekom naknadnog ili otkaznog roka, neposredno provede ovrhu radi ostvarenja činidbe – ispražnjenja i predaje poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu i to nakon što javni bilježnik na ovaj Ugovor stavi potvrdu ovršnosti. -----
- 12.4. Ugovorne su strane neopozivo i bezuvjetno suglasne da će javni bilježnik na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti nakon što mu se podnesu sljedeći dokumenti -----
- (a) pisani zahtjev Zakupodavca za stavljanje potvrde ovršnosti; -----
- (b) javnobilježnički ovjerena izjava Zakupodavca u kojoj se navodi točan iznos dospjelih i plativih tražbina prema Zakupniku i dan na koji su postale dospjele i plative u skladu s ovim Ugovorom -----
- (c) javnobilježnički ovjerena izjava Zakupodavca da Zakupnik nije napustio prostor sukladno obavijesti o raskidu Ugovora -----
- 12.5. Zakupnik je izričito suglasan da je za potvrdu ovršnosti Ugovora dovoljan prethodno opisani dokaz o dospelosti tražbine, odnosno o otkazu/raskidu Ugovora ili proteku ugovorenog roka zakupa i da javnom bilježniku koji će izdavati potvrdu ovršnosti nije potrebno dostaviti nikakve druge dokaze o opravdanosti zahtjeva za izdavanje potvrde ovršnosti. -----
- 12.6. Ovaj ugovor solemnizirat će se kod javnog bilježnika o trošku Zakupnika u roku od 14 (četnaest) dana od dana sklapanja Ugovora. U slučaju da Zakupnik u navedenom roku ne izvrši solemnizaciju Ugovora, odnosno ne dostavi solemnizirani Ugovor Zakupodavcu u ugovorenom broju primjeraka, smatrat će se da nije ispunjen bitan uvjet za nastanak Ugovora te Ugovor nije niti sklopljen. -----

Članak 13. -----

IZMJENE I DOPUNE UGOVORA -----

Ugovor se može mijenjati i dopunjavati samo uz suglasnost obiju ugovornih strana. Izmjene i dopune Ugovora dobivaju pravnu snagu jedino ako su pisano ugovorene i pravovaljano potpisane po ovlaštenim predstavnicima obiju ugovornih strana. Bilo kakvi usmeni dogovori ili bilo kakve usmene izjave ovlaštenih, odnosno drugih predstavnika ugovornih strana neće imati učinaka na ovaj Ugovor. -----

Članak 14.**OSIGURANJE**

Zakupnik je dužan svoju imovinu koja se nalazi u zakupljenom Poslovnom prostoru osigurati od uobičajenih rizika (npr. požar, prodor vode, lom strojeva, krađa i slično) te se u slučaju nastanka eventualnog štetnog događaja obvezuje istu štetu na vlastitoj imovini namiriti isključivo posredstvom navedene police osiguranja, bez potraživanja naknade štete od strane Zakupodavca.

Članak 15.**POVJERLJIVOST UGOVORA**

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

15.2. Obveza čuvanja Povjerljivih podataka ne odnosi se na sljedeće informacije:

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

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

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

- 15.5. Ugovorna strana koja je neovlašteno učinila dostupnom Povjerljivi podatak protivno odredbama ovog članka, odgovara drugoj ugovornoj strani za time pretrpljenu štetu. ----
- 15.6. Obveza čuvanja povjerljivosti podataka ostaje na snazi 3 (tri) godine nakon prestanka važenja Ugovora iz bilo kojeg razloga. Otkaz, odnosno raskid Ugovora ne utječe na obvezu ugovornih strana na poštivanje obveze čuvanja povjerljivosti podataka i nakon prestanka važenja Ugovora. ----

Članak 16.

RJEŠAVANJE SPOROVA

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

Članak 17.

PRIMJERC I UGOVORA

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

ZA ZAKUPNIKA

Denis Pelić

Član Uprave

ARANEJA MALOPRODAJA d.o.o.
Zagreb
Borongajska cesta 81a

ZA ZAKUPODAVCA

Uroš Kalinić

Član Uprave

Anje Čurić
dir. razvoja maloprodajne mreže

KONZUM
KONZUM plus d.o.o. I. Zagreb
1/1



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Božo Miletić

Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39

Poslovni broj: OV-1349/2025

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

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

podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta. Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Prednjoj privatnoj ispravi prilaže se kopija naprijed navedene specijalne punomoći Zakupnika (kao prilog A).

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 13,27 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 149,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 37,25 eur.

Zagreb, 10.02.2025.



Javni bilježnik
Božo Miletić

S P E C I J A L N A P U N O M O Ć

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

ovlašćujem/opunomoćujem:

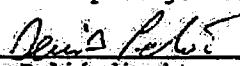
MARGARETU PAVIĆ, OIB 74871464660, Zagreb, Horvaćanska cesta 132

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

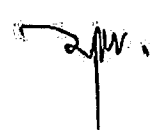
- bez ograničenja pregovarati i dogovarati uvjete zakupa poslovnih prostora u trgovačkim centrima i u drugim nekretninama u ime Društva kao Zakupnika uključujući izmjene postojećih ugovora o zakupu i sklapanje novih ugovora
- bez ograničenja potpisivati i podnositi javnom bilježniku na solemnizaciju/ovjeru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

U Zagrebu, 03.10.2024.

Aranea maloprodaja d.o.o.


Denis Pelić, direktor





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

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

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

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



Javni bilježnik
Božo Miletić

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

S P E C I J A L N A P U N O M O Ć

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

ovlašćujem/opunomoćujem:

MARGARETU PAVIĆ, OIB 74871464660, Zagreb, Horvaćanska cesta 132

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

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

U Zagrebu, 03.10.2024.

Aranea maloprodaja d.o.o.


Denis Pelić, direktor

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

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

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

Broj: OV-15737/2024
Zagreb, 10.10.2024.



Javni bilježnik
Božo Miletić

Ja, javni bilježnik Božo Miletić, Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39,
potvrđujem da je ovo preslika prednje izvorne isprave:

SPECIJALNA PUNOMOĆ od 03.10.2024. ovjerena dana 10.10.2024. u ovom javnobilježničkom uredu pod brojem: OV-15737/2024.

Ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koja ima 2 stranice.

Izvorna isprava se nalazi kod stranke.

Donijela ju je sa sobom stranka **MARGARETA PAVIĆ, OIB 74871464660, ZAGREB, HORVAČANSKA CESTA 132.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,46 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 17. PPJT zaračunata u iznosu od 21,28 eur uvećana za PDV u iznosu od 5,32 eur.

Broj: OV-16709/2024
U Zagrebu, 31.10.2024.



Javni bilježnik
Božo Miletić

za javnog bilježnika
javnobilježnički savjetnik
Lucija Vuglek

ZADUŽNICA**Dužnik:**

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: Aranea maloprodaja d.o.o.
 Sjedište/mjesto i adresa: Zagreb, BORONGAJSKA CESTA 81A
 OIB: 85821188970

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine **Vjerovnika:**

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: KONZUM plus d.o.o.
 Sjedište/mjesto i adresa: Zagreb, Ulica Marijana Čavića 1/a
 OIB: 62226620908

u iznosu glavnice od :¹ 6.636,14 EUR (slovima: šesttisućšestotridestšest eura i četrnaest centi)

uvećanom za :² bez uvećanja

te sa zateznom kamatom po stopi od:³ 12,00% (dvanaestposto)

a koja teče od dana dospeljeća određenog od strane vjerovnika prilikom podnošenja zadužnice na naplatu, do namirenja, zaplijene svi računi koje ima kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s Izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku.-----
 Vjerovnik je ovlašten sam odrediti opseg ili vrijeme ispunjenja tražbine prilikom podnošenja zadužnice na naplatu, odnosno u prijedlogu za provedbu ovrhe ili prijedlogu za ovrhu.-----

Ova zadužnica izdaje se u jednom primjerku i ima učinak rješenja o ovrši kojim se zapljenjuje tražbina po računu i prenosi na ovrhovoditelja po proteku roka od 60 dana od dana kada je isprava dostavljena Financijskoj agenciji (u daljnjem tekstu: Agencija), ako Agencija u tom roku ne zaprimi drukčiju odluku suda-----

Na ovoj zadužnici ili u dodatnim ispravama uz ovu zadužnicu, istodobno kad i dužnik ili naknadno, obvezu prema vjerovniku mogu preuzeti i druge osobe u svojstvu jamaca plataca, davanjem pisane izjave koja je po svojem sadržaju i obliku ista s Izjavom dužnika.

Ovu zadužnicu Agenciji dostavlja vjerovnik u izvorniku s učincima dostave sudskog rješenja o ovrši izravno, putem davatelja poštanskih usluga preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom neposrednom dostavom ili preko javnog bilježnika.-----

Vjerovnik može svoja prava iz ove zadužnice prenositi ispravom na kojoj je javno ovjeren njegov potpis na druge osobe, koje u tom slučaju stječu prava koja je po ovoj zadužnici imao vjerovnik.-----

Na temelju isprava iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona, vjerovnik može po svom izboru zahtijevati na način propisan Ovršnim zakonom od Agencije naplatu svoje tražbine od dužnika ili jamaca plataca, ili i od dužnika i jamaca plataca.-----

Vjerovnik može od Agencije zahtijevati da mu vrati ovu zadužnicu ako njegova tražbina nije u cijelosti namirena. U tom će slučaju Agencija naznačiti na ovoj zadužnici iznos troškova, kamata i glavnice koji je naplaćen. Ako je vjerovnik u cijelosti namirio svoju tražbinu prema ispravi iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona, Agencija će obavijestiti o tome dužnika ili jamca platca i na njegov mu je zahtjev predati.-----

Isprave iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona imaju svojstvo ovršnih isprava na temelju kojih se može tražiti ovrha protiv dužnika ili jamaca plataca na drugim predmetima ovrhe.-----

Dužnik odnosno jamac placat je suglasan i pristaje da mu javni bilježnik, nakon potvrde, izda izvornik ove zadužnice u skladu s odredbom članka 50. stavak 2. Zakona o javnom bilježništvu.-----

Mjesto i datum izdavanja:

Zagreb 06.09.2023.

Potpis dužnika:
ARANEA MALOPRODAJA d.o.o.
 Zagreb
 Borongajska cesta 81a

Napomena: Iznos tražbine upisuje se brojkom i riječima. Ostale brojke i datumi upisuju se samo brojkama. Rođeno ime i datum rođenja se ne upisuju. Prazna mjesta u tekstu nije potrebno popuniti crtama.

¹ Upisati tražbinu u eurima ili u eurima uz valutnu klauzulu ili u stranoj valuti, brojkom i riječima.

² Upisati ugovorne kamate i ostale sporedne tražbine ako ih ima, ili upisati riječi "bez uvećanja".

³ Upisati stopu zatezne kamate.

Jamac platca: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja: _____

Potpis jamca platca: _____

Jamac platca: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja: _____

Potpis jamca platca: _____

Jamac platca: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja: _____

Potpis jamca platca: _____



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Božo Miletić

Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39

Poslovni broj: OV-10636/2023

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

Aranea maloprodaja d.o.o., MBS 081411095, OIB 85821188970, Zagreb, BORONGAJSKA CESTA 81A, zastupano po direktoru DENIS PELIĆ, OIB 71419407087, ZAGREB, ČRET 34, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 114846697 PU ZAGREBAČKA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao dužnik

podnijela prednju privatnu ispravu: ZADUŽNICA na potvrdu.

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

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

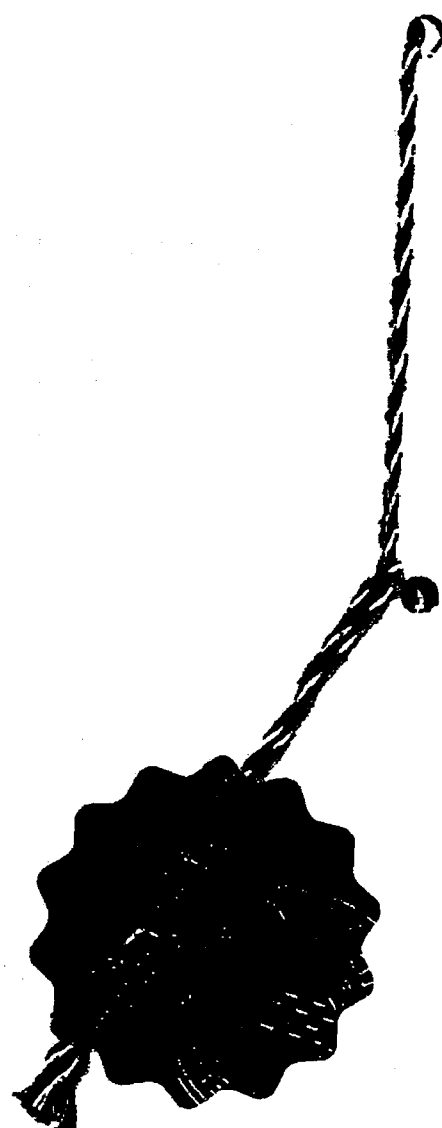
Javnobilježnička nagrada zaračunata po čl. 8. Pravilnika o naknadi i nagradi javnih bilježnika u ovršnom postupku u iznosu od 13,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,25 eur.

Zagreb, 06.09.2023.



Javni bilježnik
Božo Miletić

za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Martina Sakač Protega



ZADUŽNICA

Dužnik:

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: Aranea maloprodaja d.o.o.
Sjedište/mjesto i adresa: Zagreb, BORONGAJSKA CESTA 81A
OIB: 85821188970

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine **Vjerovnika:**

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: KONZUM plus d.o.o.
Sjedište/mjesto i adresa: Zagreb, Ulica Marijana Čavića 1/a
OIB: 62226620908

u iznosu glavnice od :¹ 6.636,14 EUR (slovima: šesttisućašestotridesetšest eura i četrnaest centi)

uvećanom za :² bez uvećanja

te sa zateznom kamatom po stopi od:³ 12,25% (dvanaestcijelihdvadesetpetposto) godišnje, promjenjiva

a koja teče od dana dospijeća određenog od strane vjerovnika prilikom podnošenja zadužnice na naplatu, do namirenja, zaplijene svi računi koje ima kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku.-----
Vjerovnik je ovlašten sam odrediti opseg ili vrijeme ispunjenja tražbine prilikom podnošenja zadužnice na naplatu, odnosno u prijedlogu za provedbu ovrhe ili prijedlogu za ovrhu.-----

Ova zadužnica izdaje se u jednom primjerku i ima učinak rješenja o ovrši kojim se zapljenjuje tražbina po računu i prenosi na ovrhovoditelja po proteku roka od 60 dana od dana kada je isprava dostavljena Financijskoj agenciji (u daljnjem tekstu: Agencija), ako Agencija u tom roku ne zaprimi drukčiju odluku suda-----

Na ovoj zadužnici ili u dodatnim ispravama uz ovu zadužnicu, istodobno kad i dužnik ili naknadno, obvezu prema vjerovniku mogu preuzeti i druge osobe u svojstvu jamaca plateca, davanjem pisane izjave koja je po svojem sadržaju i obliku ista s izjavom dužnika. Ovu zadužnicu Agenciji dostavlja vjerovnik u izvorniku s učincima dostave sudskog rješenja o ovrši izravno, putem davatelja poštanskih usluga preporučenom poštanskom pošiljkom s povratnicom neposrednom dostavom ili preko javnog bilježnika.-----
Vjerovnik može svoja prava iz ove zadužnice prenositi ispravom na kojoj je javno ovjerenjen njegov potpis na druge osobe, koje u tom slučaju stječu prava koja je po ovoj zadužnici imao vjerovnik.-----

Na temelju isprava iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona, vjerovnik može po svom izboru zahtijevati na način propisan Ovršnim zakonom od Agencije naplatu svoje tražbine od dužnika ili jamaca plateca, ili i od dužnika i jamaca plateca.-----
Vjerovnik može od Agencije zahtijevati da mu vrati ovu zadužnicu ako njegova tražbina nije u cijelosti namirena. U tom će slučaju Agencija naznačiti na ovoj zadužnici iznos troškova, kamata i glavnice koji je naplaćen. Ako je vjerovnik u cijelosti namirio svoju tražbinu prema ispravi iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona, Agencija će obavijestiti o tome dužnika ili jamca plateca i na njegov mu je zahtjev predati.-----

Isprave iz članka 214. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona imaju svojstvo ovršnih isprava na temelju kojih se može tražiti ovrha protiv dužnika ili jamaca plateca na drugim predmetima ovrhe.-----

Dužnik odnosno jamac platec je suglasan i pristaje da mu javni bilježnik, nakon potvrde, izda izvornik ove zadužnice u skladu s odredbom članka 50. stavak 2. Zakona o javnom bilježništvu.-----

Mjesto i datum izdavanja:
Zagreb 30.10.2024.

Potpis dužnika:

P.p. [Signature]

Napomena: Iznos tražbine upisuje se brojkom i riječima. Ostale brojke i datumi upisuju se samo brojkama. Rođeno ime i datum rođenja se ne upisuju. Prazna mjesta u tekstu nije potrebno popuniti crtama.

¹ Upisati tražbinu u eurima ili u eurima uz valutnu klauzulu ili u stranoj valuti, brojkom i riječima.

² Upisati ugovorne kamate i ostale sporedne tražbine ako ih ima, ili upisati riječi "bez uvećanja".

³ Upisati stopu zatezne kamate.

Jamac platca: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Jamac platca: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:

Jamac platca: _____

Tvrtka ili skraćena tvrtka/naziv/ime i prezime: _____

Sjedište/mjesto i adresa: _____

OIB: _____

DAJE SUGLASNOST

da se radi naplate tražbine vjerovnika iz ove zadužnice zaplijene svi moji računi kod banaka te da se novac s tih računa, u skladu s mojom izjavom sadržanom u ovoj zadužnici, isplaćuje vjerovniku. _____

Mjesto i datum izdavanja:

Potpis jamca platca:



REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Božo Miletić
Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39

Poslovni broj: OV-16713/2024

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

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

podnijela prednju privatnu ispravu: ZADUŽNICA na potvrdu.

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

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

Prednjoj privatnoj ispravi prilaže se ovjerena preslika Specijalne punomoći od 03.10.2024., preslika ovjerena dana 31.10.2024. u ovom javnobilježničkom uredu pod poslovnim brojem: OV-16709/2024. (kao prilog A)

Javnobilježnička nagrada zaračunata po čl. 8. Pravilnika o naknadi i nagradi javnih bilježnika u ovršnom postupku u iznosu od 13,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,25 eur.

Zagreb, 31.10.2024.



Javni bilježnik
Božo Miletić

za javnog bilježnika
Javnobilježnički prisjednik
Duje Orduj

SOR ZG 2
10000PU 10000

D



RG895236981HR
0,00 EUR 3,72 EUR
176g 10173 19.12.2025. 15:17:03 1/1

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB 2

22-12-2025

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POSTE

KLASA:

UR. BROJ:

FINA
ULICA GRADA VUKOVARA 70
10000 Zagreb