

# Ugovor o zakupu

br.: 340-5630-0030

između

**KAUFLAND HRVATSKA k.d.,**

MBS: 080347739

OIB: 47432874968

Zastupano po:

komplementaru Kaufland Management d.o.o.

kojeg zastupa direktor Vedran Abramović,

i opunomoćenik, Borna Vukman

rukovoditelj sektora održavanje i

zakup nekretnina

Donje Svetice 14

10 000 Zagreb

(- u daljnjem tekstu Zakupodavatelj -)

**MESNA INDUSTRIJA RAVLIČ D.O.O.**

OIB: 38495941444

MBS: 030131813

Zastupan po predsjedniku uprave, Mariu Ravlič

Čvrsnička 4

31000 Osijek

(- u daljnjem tekstu Zakupnik -)

Zajedno u daljnjem tekstu navedeni kao „**Ugovorne strane**”.

Nakon početno utvrđenog, između Ugovornih strana ugovara se sljedeći Ugovor o zakupu koji se sastoji od:

Dio I

Dio II

Dio III

Posebni uvjeti zakupa

Opći uvjeti zakupa i

Prilozi

*JP*



**Dio I****Posebni uvjeti zakupa****Članak 1.****Predmet zakupa**

1. Zakupodavatelj daje u zakup u **Kauflandu Zagreb-Jankomir, Ulica Antuna Šoljana 43, k.č.br. 9/12, zk.ul.br. 1189, k.o. Jankomir** površinu uokvirenu žutom bojom koja je ucrtana u tlocrtu u **Prilogu 1** (u daljnjem tekstu „**Predmet zakupa**“).
2. Površina zakupa prema tlocrtu iz Priloga 1 iznosi **51,04 m<sup>2</sup>**. Površina zakupa određuje se prema dimenzijama iz tlocrta za grubu gradnju uzimanjem u obzir nosivih dijelova (zidovi, stupovi itd.). Ugradnja i opremanje prostora izvršeni od strane Zakupnika ne uzimaju se u obzir.
3. Obje ugovorne strane mogu u vremenski ograničenom roku do isteka drugog mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa zahtijevati da površinu odredi stalni sudski vještak građevinske struke. Ako se stranke ne dogovore sporazumno o izboru vještaka u roku od 15 dana od primitka zahtjeva za određivanje površina, ugovorne strane su suglasne da vještaka imenuje predsjednik Centra za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori na zahtjev bilo koje strane iz ovog Ugovora. Za pravovremeno postavljanje zahtjeva mjerodavno je njegovo prispjehće kod druge ugovorne strane. Vještak u svojstvu arbitra određuje veličinu površine zakupa koja je obvezujuća za ugovorne strane. Pri tome su temelji za određivanje veličine površine zakupa parametri iz stavka 2. Priloga 1 Ugovora.
4. Temelj za izračun zakupnine su površine određene prema tlocrtu u Prilog 1. Ako površina zakupa koju je odredio vještak, a čiju je izmjeru u predviđenom roku zatražila jedna ugovorna strana, odstupa više od 5 % od površine koja je temelj za izračun zakupnine, zakupnina se prilagođava retrogradno od datuma primitka zahtjeva za njeno određenje. Isto se primjenjuje za doprinos za promidžbu i predujam za dodatne troškove. U slučaju odstupanja do 5 % za izračun zakupnine mjerodavna je površina navedena u točki 2. rečenica 1.
5. Ugovorne strane se obvezuju da će površinu koju je odredio vještak, a koja se smatra obvezujućom, kao i zakupninu koja iz nje proizlazi, te eventualno prilagođeni predujam za dodatne troškove uglaviti u pismenom dodatku ugovoru o zakupu. Isto se primjenjuje i za promidžbu za otvorenje.
6. Kod odstupanja većih od 5 % niti jedna ugovorna strana nema pravo na ispunjenje nekih drugih prava osim prilagodbe zakupnine, predujma za dodatne troškove i doprinosa za promidžbu.
7. Ako niti jedna strana u roku od 2 mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa ne zatraži izmjeru od strane vještaka prema točki 3 ovog članka, mjerodavna je zakupljena površina navedena u točki 2 ovog članka.
8. Troškove izmjere u stopostotnom iznosu snosi naručitelj, osim ako izmjera ne rezultira odstupanjem većim od 5 % u korist naručitelja. Ako se to dogodi, trošak izmjere u stopostotnom iznosu snosi druga ugovorna strana.

JP



## Članak 2.

### Svrha zakupa, asortiman robe / usluga

1. Predmet zakupa se daje u zakup isključivo u svrhu obavljanja djelatnosti **mesar**. Promjena svrhe korištenja od strane Zakupnika nije dopuštena.

2. Zakupnik će imati sljedeći asortiman odnosno nuditi će sljedeće usluge:

**svježe meso i mesne prerađevine, iznutrice, suhomesnati proizvodi, smrznute ribe, rakovi, školjkaši te začini i začinski pripravci**

3. Osim toga Zakupnik se obvezuje da neće podavati ribu ugroženih vrsta, a posebno jegulje. Zakupodavatelj određuje koje riblje vrste se klasificiraju ugroženima i prema tome se ne mogu prodavati i ravna se prema svom dokumentu „Kauflandova smjernica o održivosti riba“. Ukoliko Zakupnik namjerava uključiti ribu u svoj asortiman, dužan je u redovnim razmacima od tri mjeseca od Zakupodavatelja zatražiti popis ugroženih ribljih vrsta.
4. Nije dozvoljeno postavljanje i rad automata za igre na sreću.

## Članak 3.

### Trajanje zakupa i početak zakupa

1. Zakup se ugovara na vrijeme od **5** godina.
2. Predmet zakupa će se Zakupniku predati okvirno **1.6.2021.** (Dio II, čl.5).

## Članak 4.

### Zakupnina

1. Kao zakupnina ugovorit će se zakupnina prema prometu Zakupnika u Predmetu zakupa. Ista iznosi mjesečno **5,00 % od neto prometa** kojeg Zakupnik ostvari u dotičnom kalendarskom mjesecu.

Ovoj zakupnini po prometu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

2. Zakupnik mora u svakom slučaju plaćati minimalno mjesečnu osnovnu zakupninu (minimalnu zakupninu). Zakupnina iznosi **13.000,00 HRK** za površinu koja je mjerodavna u skladu s čl. 1. 2. Tom iznosu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

Osnovna zakupnina podliježe osiguranju vrijednosti prema klauzuli o osiguranju vrijednosti iz Dijela II, čl. 6.

Ukoliko se u klauzuli o osiguranju vrijednosti (Dio II, čl. 6) koristi izraz „zakupnina“, podrazumijeva se osnovna zakupnina.



3. Na zakupninu po prometu Zakupnik najprije plaća mjesečno osnovnu zakupninu u obliku mjesečne rate. Ovisno o kretanju prometa Zakupnika, to jest vodeći računa o interesima obje ugovorne strane i iznosima koji su uobičajeni u usporedivim slučajevima, Zakupodavatelj može povećati mjesečnu ratu i iznad visine osnovne zakupnine.
4. Obveza plaćanja zakupnine počinje sukladno Dijelu II, čl. 5. točka 1.  
  
Plaćanje se vrši prema odredbama iz Dijela II čl. 8. Ukoliko se na tom mjestu regulira dopišjeće plaćanja „mjesečne zakupnine”, podrazumijeva se načelno mjesečna zakupnina, odnosno mjesečna rata.
5. Za ostalo vrijede „Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu” koji su dodani ovom ugovoru u **Prilogu 2** i njegov su sastavni dio. Oni osim ostaloga sadržavaju odredbe o ugovornoj kazni koju je Zakupnik dužan platiti ukoliko krši svoju obvezu prijave prometa.

#### Članak 5.

##### Doprinos za troškove upravljanja nekretninom

1. Zakupnik uz zakupninu mora Zakupodavatelju platiti doprinos za centralne troškove upravljanja nekretninom u visini od mjesečno **580,00 HRK** uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

#### Članak 6.

##### Osiguranje vrijednosti zakupnine i doprinosa za troškove upravljanja nekretninom

Zakupnina, doprinos za troškove za upravljanje nekretninom i paušal za rashladni i klima sustav industrijskog hlađenja podliježu osiguranju vrijednosti sukladno dijelu II, čl. 6.

#### Članak 7.

##### Dodatni troškovi

1. Dodatno uz zakupninu Zakupnik snosi svoj udio u troškovima poslovanja te troškovima održavanja i popravaka (skraćeno „Dodatni troškovi”), u skladu s detaljnim odredbama iz Dijela II, čl. 7.
2. Zakupnik za dodatne troškove mora platiti mjesečni predujam kao akontaciju (predujam za dodatne troškove).

Mjesečni se predujam za dodatne troškove za početak ugovara u iznosu od **30,00 HRK/m<sup>2</sup>** zakupljene poslovne površine mjerodavne sukladno Dijelu I čl.1.2 i Dijelu II čl. 1 uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

3. Trgovački centar je opremljen rashladnim i klima sustavom industrijskog grijanja i hlađenja. Umjesto troškova za energente konvencionalnog grijanja koji zbog toga nisu primjenjivi Zakupnik plaća mjesečni paušal.



**Članak 11.****Rok predaje plana uređenja**

Zakupnik se obvezuje do **1.5.2021.** Zakupodavatelju predati plan uređenja pobliže objašnjen u Dijelu II, čl. 11, stavak 2.

1. Ukoliko Zakupnik ne ispuní svoju obvezu iz stavka 1, primjenjivat će se odredbe iz dijela II čl. 26, točka 1 h i dio II čl. 29 točka 2n.

**Članak 12.****Odstupajući i dopunski sporazumi**

U dijelu I nadopunjuje se članak 8., tako da se od navedenih osiguranja primjenjuje točka 3 tako da Zakupnik Zakupodavatelju dostavlja bankovnu garanciju u iznosu od **57.420,00 HRK.**

Smatra se ugovorenim da rok trajanja Ugovora o zakupu i obveza plaćanja akontacije za dodatne troškove i troškove upravljanja nekretninom počinju teći s primopredajom Predmeta zakupa. Obveza plaćanja zakupnine počinje 15 dana prije početka rada o čemu je Zakupnik dužan pisanim putem obavijestiti Zakupodavatelja. Uvjeti plaćanja određeni su u Dijelu II čl. 8.

Zakupac se obvezuje do 15.7.2021. opremiti prostor prema dostavljenom i usklađenom planu opremanja. U protivnom Zakupodavatelj ima pravo izvanredno otkazati ovaj ugovor.



## Članak 13.

## Sastavni dijelovi ugovora o zakupu

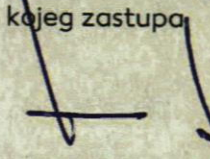
Sastavni dijelovi Ugovora o zakupu su:

1. Dio I Posebni uvjeti zakupa
2. Dio II Opći uvjeti zakupa
3. Dio III Prilozi
  - a) Tlocrt (Prilog 1),
  - b) Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu (Prilog 2),
  - c) Opis gradnje (Prilog 3),
  - d) Dodatni troškovi (Prilog 4),
  - e) Standard za opremanje i oblikovanje prostora (Prilog 5).
4. Dijelovi I, II i III fizički su spojeni u jednu jedinstvenu ispravu.

U Zagrebu, 14/04/2021

## Zakupodavatelj:

KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
zastupano po komplementaru  
Kaufland Management d.o.o.  
kojeg zastupa

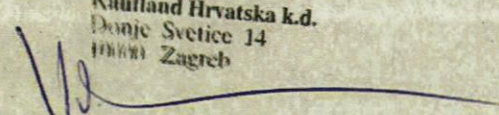
  
 **Kaufland Management d.o.o.**  
Vedran Abramović Donje Svetice 14  
direktor 10000 Zagreb

## Zakupnik:

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.  
Zastupano po

  
  
Mario Ravlić  
predsjednik uprave

## Opunomoćenik

  
 **Kaufland Hrvatska k.d.**  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb  
KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
Borna Vukman  
rukovoditelj sektora održavanje  
i zakup nekretnina

*Handwritten initials*



# Ugovor o zakupu

br.: 340-3430-0035

između

**KAUFLAND HRVATSKA k.d.,**

MBS: 080347739

OIB: 47432874968

Zastupano po:

komplementaru Kaufland Management d.o.o.

kojeg zastupa direktor Vedran Abramović,

i opunomoćenik, Borna Vukman

rukovoditelj sektora održavanje i

zakup nekretnina

Donje Svetice 14

10 000 Zagreb

(- u daljnjem tekstu Zakupodavatelj -)

**MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.**

MBS: 030131813

OIB: 38495941444

Zastupano po predsjedniku uprave, Mariu Ravliću

Čvrsnička 4

31 000 Osijek

(- u daljnjem tekstu Zakupnik -)

Zajedno u daljnjem tekstu navedeni kao „**Ugovorne strane**“.

Nakon početno utvrđenog, između Ugovornih strana ugovara se sljedeći Ugovor o zakupu koji se sastoji od:

Dio I

Dio II

Dio III

Posebni uvjeti zakupa

Opći uvjeti zakupa i

Prilozi



## **Dio I**

### **Posebni uvjeti zakupa**

#### **Članak 1.**

##### **Predmet zakupa**

1. Zakupodavatelj daje u zakup u **Kauflandu Zagreb-Sesvete, Bistrička 6, k.č. br. 2122, z.k.ul. 9214 k.o. Sesvete** površinu uokvirenu žutom bojom koja je ucrtana u tlocrtu u **Prilogu 1** (u daljnjem tekstu „**Predmet zakupa**“).
2. Ugovorne strane na temelju dosadašnjeg plana polaze od toga da površina zakupa obuhvaća **51,92 m<sup>2</sup>**. Površina zakupa određuje se prema dimenzijama iz tlocrta za grubu gradnju uzimanjem u obzir nosivih dijelova (zidovi, stupovi itd.). Ugradnja i opremanje prostora izvršeni od strane Zakupnika ne uzimaju se u obzir.
3. Obje ugovorne strane mogu u vremenski ograničenom roku do isteka drugog mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa zahtijevati da površinu odredi stalni sudski vještak građevinske struke. Ako se stranke ne dogovore sporazumno o izboru vještaka u roku od 15 dana od primitka zahtjeva za određivanje površina, ugovorne strane su suglasne da vještaka imenuje predsjednik Centra za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori na zahtjev bilo koje strane iz ovog Ugovora. Za pravovremeno postavljanje zahtjeva mjerodavno je njegovo prispjehće kod druge ugovorne strane. Vještak u svojstvu arbitra određuje veličinu površine zakupa koja je obvezujuća za ugovorne strane. Pri tome su temelji za određivanje veličine površine zakupa parametri iz stavka 2. Priloga 1 Ugovora.
4. Temelj za izračun zakupnine su površine određene prema tlocrtu u Prilog 1. Ako površina zakupa koju je odredio vještak, a čiju je izmjeru u predviđenom roku zatražila jedna ugovorna strana, odstupa više od 5 % od površine koja je temelj za izračun zakupnine, zakupnina se prilagođava retrogradno od datuma primitka zahtjeva za njeno određenje. Isto se primjenjuje za doprinos za promidžbu i predujam za dodatne troškove. U slučaju odstupanja do 5 % za izračun zakupnine mjerodavna je površina navedena u točki 2. rečenica 1.
5. Ugovorne strane se obvezuju da će površinu koju je odredio vještak, a koja se smatra obvezujućom, kao i zakupninu koja iz nje proizlazi, te eventualno prilagođeni predujam za dodatne troškove uglaviti u pismenom dodatku ugovoru o zakupu. Isto se primjenjuje i za promidžbu za otvorenje.
6. Kod odstupanja većih od 5 % niti jedna ugovorna strana nema pravo na ispunjenje nekih drugih prava osim prilagodbe zakupnine, predujma za dodatne troškove i doprinosa za promidžbu.
7. Ako niti jedna strana u roku od 2 mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa ne zatraži izmjeru od strane vještaka prema točki 3 ovog članka, mjerodavna je zakupljena površina navedena u točki 2 ovog članka.

fp



8. Troškove izmjere u stopostotnom iznosu snosi naručitelj, osim ako izmjera ne rezultira odstupanjem većim od 5 % u korist naručitelja. Ako se to dogodi, trošak izmjere u stopostotnom iznosu snosi druga ugovorna strana.

## Članak 2.

### Svrha zakupa, asortiman robe / usluga

1. Predmet zakupa se daje u zakup isključivo u svrhu obavljanja djelatnosti **Mesara**. Promjena svrhe korištenja od strane Zakupnika nije dopuštena.
2. Zakupnik će imati sljedeći asortiman odnosno nuditi će sljedeće usluge:

**svježe meso i mesne prerađevine, iznutrice, suhomesnati proizvodi, smrznute ribe, rakovi, školjkaši te začini i začinski pripravci**

3. Osim toga Zakupnik se obvezuje da neće podavati ribu ugroženih vrsta, a posebno jegulje. Zakupodavatelj određuje koje riblje vrste se klasificiraju ugroženima i prema tome se ne mogu prodavati i ravna se prema svom dokumentu „Kauflandova smjernica o održivosti riba“. Ukoliko Zakupnik namjerava uključiti ribu u svoj asortiman, dužan je u redovnim razmacima od tri mjeseca od Zakupodavatelja zatražiti popis ugroženih ribljih vrsta.
4. Nije dozvoljeno postavljanje i rad automata za igre na sreću.

## Članak 3.

### Trajanje zakupa i početak zakupa

1. Zakup se ugovara na vrijeme od **5** godina.
2. Predmet zakupa će se Zakupniku predati okvirno **15.1.2021.** (Dio II, čl.5).

## Članak 4. Zakupnina

1. Kao zakupnina ugovorit će se zakupnina prema prometu Zakupnika u Predmetu zakupa. Ista iznosi mjesečno **5,00 % od neto prometa** kojeg Zakupnik ostvari u dotičnom kalendarskom mjesecu.

Ovoj zakupnini po prometu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

2. Zakupnik mora u svakom slučaju plaćati minimalno mjesečnu osnovnu zakupninu (minimalnu zakupninu). Zakupnina iznosi **12.500,00 HRK** za površinu koja je mjerodavna u skladu s čl. 1. 2. Tom iznosu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.



Osnovna zakupnina podliježe osiguranju vrijednosti prema klauzuli o osiguranju vrijednosti iz Dijela II, čl. 6.

Ukoliko se u klauzuli o osiguranju vrijednosti (Dio II, čl. 6) koristi izraz „zakupnina“, podrazumijeva se osnovna zakupnina.

3. Na zakupninu po prometu Zakupnik najprije plaća mjesečno osnovnu zakupninu u obliku mjesečne rate. Ovisno o kretanju prometa Zakupnika, to jest vodeći računa o interesima obje ugovorne strane i iznosima koji su uobičajeni u usporedivim slučajevima, Zakupodavatelj može povećati mjesečnu ratu i iznad visine osnovne zakupnine.
4. Obveza plaćanja zakupnine počinje sukladno Dijelu II, čl. 5. točka 1.

Plaćanje se vrši prema odredbama iz Dijela II čl. 8. Ukoliko se na tom mjestu regulira dospjeće plaćanja „mjesečne zakupnine“, podrazumijeva se načelno mjesečna zakupnina, odnosno mjesečna rata.

5. Za ostalo vrijede „Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu“ koji su dodani ovom ugovoru u **Prilogu 2** i njegov su sastavni dio. Oni osim ostaloga sadržavaju odredbe o ugovornoj kazni koju je Zakupnik dužan platiti ukoliko krši svoju obvezu prijave prometa.

#### **Članak 5.**

##### **Doprinos za troškove upravljanja nekretninom**

1. Zakupnik uz zakupninu mora Zakupodavatelju platiti doprinos za centralne troškove upravljanja nekretninom u visini od mjesečno **580,00 HRK** uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

#### **Članak 6.**

##### **Osiguranje vrijednosti zakupnine i doprinosa za troškove upravljanja nekretninom**

Zakupnina, doprinos za troškove za upravljanje nekretninom i paušal za rashladni i klima sustav industrijskog hlađenja podliježu osiguranju vrijednosti sukladno dijelu II, čl. 6.

#### **Članak 7.**

##### **Dodatni troškovi**

1. Dodatno uz zakupninu Zakupnik snosi svoj udio u troškovima poslovanja te troškovima održavanja i popravaka (skraćeno „Dodatni troškovi“), u skladu s detaljnim odredbama iz Dijela II, čl. 7.
2. Za podmirenje indirektnih troškova prema Dijelu II čl. 7. stav. 3 Ugovora kao i troškova za ugovore o održavanju koje je sklopio Zakupodavatelj prema Dijelu II, čl. 12. stav. 3 a-lineja 1 ugovora Zakupnik plaća mjesečni paušal u iznosu od **28,50 HRK/m<sup>2</sup>**, uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.



3. Ako se dodatni troškovi koje paušal pokriva promijene za više od 10% u odnosu na prethodno obračunsko razdoblje, Zakupodavatelj ima pravo prilagoditi paušal u odgovarajućem postotnom iznosu putem tumačenja u pisanom obliku. Tumačenje je valjano samo ako je razlog prilagodbe naznačen i obrazložen. Zakupnik je dužan platiti dio dodatnih troškova (ali ne za prethodno obračunsko razdoblje) koji mu pripadaju u mjesecu koji slijedi nakon danog tumačenja.
4. Dodatno uz trošak paušala Zakupnik snosi dodatne direktne i poslovanjem uvjetovane dodatne troškove prema Dijelu II, čl. 7. st. 2 i troškove prema Dijelu II, čl. 12, stav. 2, st. 3, alineja 2, st. 4 i st. 5. Zakupnik će vezano za to, ako je (tehnički) moguće, direktno sklopiti ugovore i plaćati opskrbljivačima/isporučiteljima usluga.
5. Ako se uvedu javna davanja (posebice porezi, pristojbe, doprinosi) za zemljište, Trgovački centar ili Predmet zakupa ili ako nastanu novi troškovi koji su neposredno ili posredno povezani s poslovanjem ili gospodarenjem zemljišta, Trgovačkog centra ili Predmeta zakupa, Zakupodavatelj ta novonastala davanja odnosno troškove poslovanja može davanjem Tumačenja u pisanom obliku razmjerno obračunati Zakupniku. Vezano za to primjenjuju se druga i treća rečenica iz Dijela I, članka 7, stavka 3, ovog Ugovora, pri čemu je potrebno naznačiti i obračunati samo novo uvedene ili novonastale troškove.

#### Članak 7a.

1. Ovisno o preduvjetima lokacije za sljedeće direktne i poslovanjem uvjetovane direktne dodatne troškove nije moguće dogovaranje direktnog obračuna Zakupnika s opskrbljivačem/pružateljem usluge:
  - voda
  - električna energija
2. Zakupodavatelj će za gore navedene troškove napraviti godišnji obračun. Zakupnik će stoga plaćati mjesečnu akontaciju (akontaciju za dodatne troškove) u iznosu koji će se utvrditi prema stvarnoj potrošnji prilikom obračuna dodatnih troškova. Aktualan iznos akontacije za potrošnju gore navedenih direktnih troškova iznosi mjesečno **67,41 HRK**, uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

#### Članak. 9.

##### Osiguranje zakupnine

1. Zakupnik Zakupodavatelju najkasnije kod primopredaje Predmeta zakupa mora predati Osiguranje zakupnine u vidu pisanog, neograničenog, neopozivog bankovnog jamstva kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se jamac mora odreći prava na deponiranje, prigovora preliminarne tužbe, osporavanje, prebijanje. Navedeni prigovor o prebijanju ne vrijedi u slučaju da je protutražbina glavnog dužnika nesporna ili utvrđena kao pravomoćna.
2. Zakupniku se dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi i u obliku uplate depozita Zakupodavatelju.



3. Zakupniku se nadalje dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi također u obliku pisane, neograničene, neopozive bankovne garancije na prvi poziv kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se kreditna institucija mora obvezati da će uz izuzeće svakog prigovora i osporavanja koji proizlaze iz pravnog odnosa strana ugovora o zakupu (uz iznimku nespornih ili kao pravomoćno utvrđenih prigovora ili osporavanja) na prvi poziv platiti garantirani iznos, ako Zakupodavatelj u pozivu na plaćanje izjavi da mu prema Zakupniku pripada potraživanje u iznosu kojeg potražuje od kreditne institucije.
4. Za ostalo se primjenjuju odredbe iz Dijela II, čl. 10.

#### **Članak 10.**

##### **Oglašavanje, doprinos za promidžbu, promidžbena zajednica**

1. Ispušteno.
2. Ukoliko se vrši zajednička promidžba, Zakupnik sudjeluje u zajedničkom oglašavanju. Zakupnik je u tom slučaju spreman postati član ili osnivač promidžbene zajednice, s time da će mjesečni doprinos za reklamu koju je Zakupnik dužan plaćati biti utvrđen ugovornim odredbama ugovora promidžbene zajednice.
3. Sukladno Dijelu II Ugovora o zakupu, članak 18 dogovara se postavljanje jedinstvene vanjske reklame dimenzija 395x195 cm (š x v) na pročelju Trgovačkog centra koja uključuje nosivu konstrukciju i rasvjetne kutije. Zakupnik će Zakupodavatelju mjesečno plaćati iznos zakupnine za gore navedenu reklamu od **300,00 HRK**, uvećano za porez na dodanu vrijednost. Obveza plaćanja zakupnine za reklamu počinje s postavljanjem reklame na pročelju Trgovačkog centra, a trajanje obaveze se poklapa s trajanjem ugovora o zakupu. Trošak održavanja i zamjene folije se prefakturira zakupcu, a po isteku ili otkazu ugovora trošak skidanja folije na reklamni se prefakturira zakupcu prema stvarnom utrošku (satnica dizalice, satnica rada na visini).

#### **Članak 11.**

##### **Pisani oblik**

1. Pravovaljane su samo one izmjene, dopune i raskid ovoga Ugovora koje su donesene u pisanom obliku. To vrijedi i za sve bitne izjave ugovornih strana koje one daju jedna drugoj, a posebno za sve pravno obvezujuće izjave (npr. otkazivanje ugovora, korištenje opcije). Izmjena ili ukidanje obveze za pisanim oblikom također mora uslijediti u pisanom obliku.

U slučaju izmjene ugovorom utvrđene zakupnine biti će sklopljen aneks.

2. Ugovorne strane se međusobno obvezuju da će ovaj Ugovor o zakupu zajedno s dijelom I Posebni uvjeti zakupa, Dio II Opći uvjeti zakupa i Dio III Prilozi fizički objediniti u jednu jedinstvenu ispravu.

Ugovorne se strane nadalje međusobno obvezuju da će u svako doba na zahtjev druge ugovorne strane poduzeti sve radnje i dati sve izjave koje su potrebne kako bi ovaj Ugo-



vor o zakupu, sve buduće izmjene i nadopune istoga (dodaci) te iz toga proizlazeća aktualna verzija Ugovora o zakupu zadovoljavale zakonsku obvezu pisanog oblika.

3. Ako se daju izjave ili se zaključuju sporazumi ili utvrđivanja kojima se mijenja, nadopunjava ili konkretizira ugovorni odnos, svaka Ugovorna strana može u svako doba zahtijevati da se o tome sastavi dodatak uz Ugovor o zakupu koji će ispunjavati zakonsku obvezu pisanog oblika.

To posebice vrijedi za utvrđivanje konačne zakupljene površine od strane vještaka, za određivanje datuma primopredaje od strane Zakupodavatelja, izradu zapisnika o primopredaji, donošenje kućnog reda ili posebnih uputa i njihovih izmjena, za izmjenu ili promjenu lokacije zakupljene površine, suglasnosti izdane od strane Zakupodavatelja (npr. za davanje u podzakup, za plan uređenja) i slično.

4. Ugovorne se strane osim toga međusobno obvezuju da se pozivanjem na eventualno nepridržavanje zahtjeva pisanog oblika neće otkazati ili na neki drugi način prijevremeno završiti ugovorni odnos.
5. Prethodni dogovori iz čl. 10. br. 2, 3 i 4 vezano za konvalidaciju nedostataka pisanog oblika ne vrijede za stjecatelja koji umjesto Zakupodavatelja snagom zakona stupa u zakupni odnos.

## Članak 12. Rok predaje plana uređenja

Zakupnik se obvezuje do **15.12.2020.** Zakupodavatelju predati plan uređenja pobliže objašnjen u Dijelu II, čl. 11, stavak 2.

1. Ukoliko Zakupnik ne ispuni svoju obvezu iz stavka 1, primjenjivat će se odredbe iz dijela II čl. 26, točka 1 h i dio II čl. 29 točka 2n.

## Članak 13. Odstupajući i dopunski sporazumi

1. U dijelu I nadopunjuje se članak 8., tako da se od navedenih osiguranja primjenjuje točka 3 tako da Zakupnik Zakupodavatelju dostavlja bankovnu garanciju u iznosu od **56.100,00 HRK.**
2. Smatra se ugovorenim da rok trajanja Ugovora o zakupu i obveza plaćanja akontacije za dodatne troškove i troškove upravljanja nekretninom počinju teći s primopredajom Predmeta zakupa. Obveza plaćanja zakupnine počinje 15 dana prije početka rada o čemu je Zakupnik dužan pisanim putem obavijestiti Zakupodavatelja. Uvjeti plaćanja određeni su u Dijelu II čl. 8.
3. Zakupac se obvezuje do 28.2.2021. opremiti prostor prema dostavljenom i usklađenom planu opremanja. U protivnom Zakupodavatelj ima pravo izvanredno otkazati ovaj ugovor.



**Članak 13.**  
**Sastavni dijelovi ugovora o zakupu**

Sastavni dijelovi Ugovora o zakupu su:

1. Dio I Posebni uvjeti zakupa
2. Dio II Opći uvjeti zakupa
3. Dio III Prilozi
  - a) Tlocrt (Prilog 1),
  - b) Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu (Prilog 2),
  - c) Opis gradnje (Prilog 3),
  - d) Dodatni troškovi (Prilog 4),
  - e) Standard za opremanje i oblikovanje prostora (Prilog 5).
4. Dijelovi I, II i III fizički su spojeni u jednu jedinstvenu ispravu.

U Zagrebu, 19. 1. 2011.

**Zakupodavatelj:**

KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
zastupano po komplementaru  
Kaufland Management d.o.o.  
kojeg zastupa



Kaufland Management d.o.o.  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb

HRB

Vedran Abramović  
direktor



Kaufland Hrvatska k.d.  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb

HRB

Opunomoćenik:

KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
Borna Vukman  
rukovoditelj sektora održavanje  
i zakup nekretnina

**Zakupnik:**

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.  
Zastupano po

**Ravlić**  
Mesna industrija Ravlić d.o.o.  
Opatovac, Croatia 38245941141

Mario Ravlić,  
predsjednik uprave

*hp*



# Ugovor o zakupu

br.: 340-3130-0044

između

**KAUFLAND HRVATSKA k.d.,**

MBS: 080347739

OIB: 47432874968

Zastupano po:

komplementaru Kaufland Management d.o.o.

kojeg zastupa direktor Vedran Abramović,

i opunomoćenik, Borna Vukman

rukovoditelj sektora održavanje i

zakup nekretnina

Donje Svetice 14

10 000 Zagreb

(- u daljnjem tekstu Zakupodavatelj -)

**MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.**

MBS: 030131813

OIB: 38495941444

Zastupano po predsjedniku uprave, Mariu Ravliću

Čvrsnička 4

31 000 Osijek

(- u daljnjem tekstu Zakupnik -)

Zajedno u daljnjem tekstu navedeni kao „**Ugovorne strane**“.

Nakon početno utvrđenog, između Ugovornih strana ugovara se sljedeći Ugovor o zakupu koji se sastoji od:

Dio I

Dio II

Dio III

Posebni uvjeti zakupa

Opći uvjeti zakupa i

Prilozi



## **Dio I**

### **Posebni uvjeti zakupa**

#### **Članak 1.**

##### **Predmet zakupa**

1. Zakupodavatelj daje u zakup u **Kaufland Osijek, Ulica Josipa Reihl Kira 40, kat. čest. 9898/6 zk.ul.br. 17248 k.o. Osijek** površinu uokvirenu žutom bojom koja je ucrtana u tlocrtu u **Prilogu 1** (u daljnjem tekstu „**Predmet zakupa**“).
2. Ugovorne strane na temelju dosadašnjeg plana polaze od toga da površina zakupa obuhvaća **61,00 m<sup>2</sup>**. Površina zakupa određuje se prema dimenzijama iz tlocrta za grubu gradnju uzimanjem u obzir nosivih dijelova (zidovi, stupovi itd.). Ugradnja i opremanje prostora izvršeni od strane Zakupnika ne uzimaju se u obzir.
3. Obje ugovorne strane mogu u vremenski ograničenom roku do isteka drugog mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa zahtijevati da površinu odredi stalni sudski vještak građevinske struke. Ako se stranke ne dogovore sporazumno o izboru vještaka u roku od 15 dana od primitka zahtjeva za određivanje površina, ugovorne strane su suglasne da vještaka imenuje predsjednik Centra za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori na zahtjev bilo koje strane iz ovog Ugovora. Za pravovremeno postavljanje zahtjeva mjerodavno je njegovo prispjehće kod druge ugovorne strane. Vještak u svojstvu arbitra određuje veličinu površine zakupa koja je obvezujuća za ugovorne strane. Pri tome su temelji za određivanje veličine površine zakupa parametri iz stavka 2. Priloga 1 Ugovora.
4. Temelj za izračun zakupnine su površine određene prema tlocrtu u Prilog 1. Ako površina zakupa koju je odredio vještak, a čiju je izmjeru u predviđenom roku zatražila jedna ugovorna strana, odstupa više od 5 % od površine koja je temelj za izračun zakupnine, zakupnina se prilagođava retrogradno od datuma primitka zahtjeva za njeno određenje. Isto se primjenjuje za doprinos za promidžbu i predujam za dodatne troškove. U slučaju odstupanja do 5 % za izračun zakupnine mjerodavna je površina navedena u točki 2. rečenica 1.
5. Ugovorne strane se obvezuju da će površinu koju je odredio vještak, a koja se smatra obvezujućom, kao i zakupninu koja iz nje proizlazi, te eventualno prilagođeni predujam za dodatne troškove uglaviti u pismenom dodatku ugovoru o zakupu. Isto se primjenjuje i za promidžbu za otvorenje.
6. Kod odstupanja većih od 5 % niti jedna ugovorna strana nema pravo na ispunjenje nekih drugih prava osim prilagodbe zakupnine, predujma za dodatne troškove i doprinosa za promidžbu.
7. Ako niti jedna strana u roku od 2 mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa ne zatraži izmjeru od strane vještaka prema točki 3 ovog članka, mjerodavna je zakupljena površina navedena u točki 2 ovog članka.



8. Troškove izmjere u stopostotnom iznosu snosi naručitelj, osim ako izmjera ne rezultira odstupanjem većim od 5 % u korist naručitelja. Ako se to dogodi, trošak izmjere u stopostotnom iznosu snosi druga ugovorna strana.

## Članak 2.

### Svrha zakupa, asortiman robe / usluga

1. Predmet zakupa se daje u zakup isključivo u svrhu obavljanja djelatnosti **mesnice**. Promjena svrhe korištenja od strane Zakupnika nije dopuštena.
2. Zakupnik će imati sljedeći asortiman odnosno nuditi će sljedeće usluge:

**svježe meso i mesne prerađevine, iznutrice, suhomesnati proizvodi, smrznute ribe, rakovi, školjkaši te začini i začinski pripravci**

3. Osim toga Zakupnik se obvezuje da neće podavati ribu ugroženih vrsta, a posebno jegulje. Zakupodavatelj određuje koje riblje vrste se klasificiraju ugroženima i prema tome se ne mogu prodavati i ravna se prema svom dokumentu „Kauflandova smjernica o održivosti riba“. Ukoliko Zakupnik namjerava uključiti ribu u svoj asortiman, dužan je u redovnim razmacima od tri mjeseca od Zakupodavatelja zatražiti popis ugroženih ribljih vrsta.
4. Nije dozvoljeno postavljanje i rad automata za igre na sreću.

## Članak 3.

### Trajanje zakupa i početak zakupa

1. Zakup se ugovara na vrijeme od **5** godina.
2. Predmet zakupa će se Zakupniku predati okvirno **1.8.2021.** (Dio II, čl.5).

## Članak 4.

### Zakupnina

1. Kao zakupnina ugovorit će se zakupnina prema prometu Zakupnika u Predmetu zakupa. Ista iznosi mjesečno **4,50 % od neto prometa** kojeg Zakupnik ostvari u dotičnom kalendarskom mjesecu.

Ovoj zakupnini po prometu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

2. Zakupnik mora u svakom slučaju plaćati minimalno mjesečnu osnovnu zakupninu (minimalnu zakupninu). Zakupnina iznosi **15.000,00 HRK** za površinu koja je mjerodavna u skladu s čl. 1. 2. Tom iznosu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.



Osnovna zakupnina podliježe osiguranju vrijednosti prema klauzuli o osiguranju vrijednosti iz Dijela II, čl. 6.

Ukoliko se u klauzuli o osiguranju vrijednosti (Dio II, čl. 6) koristi izraz „zakupnina”, podrazumijeva se osnovna zakupnina.

3. Na zakupninu po prometu Zakupnik najprije plaća mjesečno osnovnu zakupninu u obliku mjesečne rate. Ovisno o kretanju prometa Zakupnika, to jest vodeći računa o interesima obje ugovorne strane i iznosima koji su uobičajeni u usporedivim slučajevima, Zakupodavatelj može povećati mjesečnu ratu i iznad visine osnovne zakupnine.
4. Obveza plaćanja zakupnine počinje sukladno Dijelu II, čl. 5. točka 1.

Plaćanje se vrši prema odredbama iz Dijela II čl. 8. Ukoliko se na tom mjestu regulira dospjeće plaćanja „mjesečne zakupnine”, podrazumijeva se načelno mjesečna zakupnina, odnosno mjesečna rata.

5. Za ostalo vrijede „Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu” koji su dodani ovom ugovoru u **Prilogu 2** i njegov su sastavni dio. Oni osim ostalog sadržavaju odredbe o ugovornoj kazni koju je Zakupnik dužan platiti ukoliko krši svoju obvezu prijave prometa.

#### **Članak 5.**

##### **Doprinos za troškove upravljanja nekretninom**

1. Zakupnik uz zakupninu mora Zakupodavatelju platiti doprinos za centralne troškove upravljanja nekretninom u visini od mjesečno **580,00 HRK** uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

#### **Članak 6.**

##### **Osiguranje vrijednosti zakupnine i doprinosa za troškove upravljanja nekretninom**

Zakupnina, doprinos za troškove za upravljanje nekretninom i paušal za rashladni i klima sustav industrijskog hlađenja podliježu osiguranju vrijednosti sukladno dijelu II, čl. 6.

#### **Članak 7.**

##### **Dodatni troškovi**

1. Dodatno uz zakupninu Zakupnik snosi svoj udio u troškovima poslovanja te troškovima održavanja i popravaka (skraćeno „Dodatni troškovi”), u skladu s detaljnim odredbama iz Dijela II, čl. 7.
2. Zakupnik za dodatne troškove mora platiti mjesečni predujam kao akontaciju (predujam za dodatne troškove).

Mjesečni se predujam za dodatne troškove za početak ugovara u iznosu od **24,97 HRK/m<sup>2</sup>** zakupljene poslovne površine mjerodavne sukladno Dijelu I čl.1.2 i Dijelu II čl. 1 uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.



3. Ako se Trgovački centar treba dograditi s rashladnim i klima sustavom industrijskog grijanja i hlađenja, Zakupnik s prvim danom mjeseca nakon završene dogradnje umjesto troškova za energente konvencionalnog grijanja koji zbog toga više nisu primjenjivi, plaća dodatni mjesečni paušal.

Točan iznos paušala se u tom slučaju dogovara između ugovornih strana temeljem posljednjeg obračuna troškova grijanja između ugovornih strana u obliku dodatka ugovoru.

#### **Članak. 8.** **Osiguranje zakupnine**

1. Zakupnik Zakupodavatelju najkasnije kod primopredaje Predmeta zakupa mora predati Osiguranje zakupnine u vidu pisanog, neograničenog, neopozivog bankovnog jamstva kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se jamac mora odreći prava na deponiranje, prigovora preliminarne tužbe, osporavanje, prebijanje. Navedeni prigovor o prebijanju ne vrijedi u slučaju da je protutražbina glavnog dužnika nesporna ili utvrđena kao pravomoćna.
2. Zakupniku se dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi i u obliku uplate depozita Zakupodavatelju.
3. Zakupniku se nadalje dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi također u obliku pisane, neograničene, neopozive bankovne garancije na prvi poziv kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se kreditna institucija mora obvezati da će uz izuzeće svakog prigovora i osporavanja koji proizlaze iz pravnog odnosa strana ugovora o zakupu (uz iznimku nespornih ili kao pravomoćno utvrđenih prigovora ili osporavanja) na prvi poziv platiti garantirani iznos, ako Zakupodavatelj u pozivu na plaćanje izjavi da mu prema Zakupniku pripada potraživanje u iznosu kojeg potražuje od kreditne institucije.
4. Za ostalo se primjenjuju odredbe iz Dijela II, čl. 10.

#### **Članak. 9.** **Oglašavanje, doprinos za promidžbu, promidžbena zajednica**

1. Ispušteno.
2. Ukoliko se vrši zajednička promidžba, Zakupnik sudjeluje u zajedničkom oglašavanju. Zakupnik je u tom slučaju spreman postati član ili osnivač promidžbene zajednice, s time da će mjesečni doprinos za reklamu koju je Zakupnik dužan plaćati biti utvrđen ugovornim odredbama ugovora promidžbene zajednice.



**Članak 10.**  
**Pisani oblik**

ne su samo one izmjene, dopune i raskid ovoga Ugovora koje su donesene u pisanim obliku. To vrijedi i za sve bitne izjave ugovornih strana koje one daju jedna drugoj kao i za sve pravno obvezujuće izjave (npr. otkazivanje ugovora, korištenje općih ili ukidanje obveze za pisanim oblikom također mora uslijediti u pisanom obliku).

Ugovorne strane obvezujuće ugovorom utvrđene zakupnine biti će sklopljen aneks.

Ugovorne strane se međusobno obvezuju da će ovaj Ugovor o zakupu zajedno s dijelom koji sadržava uvjete zakupa, Dio II Opći uvjeti zakupa i Dio III Prilozi fizički objediniti u jednu ispravu.

Ugovorne strane nadalje međusobno obvezuju da će u svako doba na zahtjev druge strane poduzeti sve radnje i dati sve izjave koje su potrebne kako bi ovaj Ugovor, sve buduće izmjene i nadopune istoga (dodaci) te iz toga proizlazeća akcija Ugovora o zakupu zadovoljavale zakonsku obvezu pisanog oblika.

Izjave ili se zaključuju sporazumi ili utvrđivanja kojima se mijenja, nadopunjava ili izmjenjuje ugovorni odnos, svaka Ugovorna strana može u svako doba zahtijevati da se sastavi dodatak uz Ugovor o zakupu koji će ispunjavati zakonsku obvezu pisanog oblika.

Ugovor vrijedi za utvrđivanje konačne zakupljene površine od strane vještaka, za datum primopredaje od strane Zakupodavatelja, izradu zapisnika o prihvatu, donošenje kućnog reda ili posebnih uputa i njihovih izmjena, za izmjenu ili korekciju zakupljene površine, suglasnosti izdane od strane Zakupodavatelja i plan uređenja u podzakup, za plan uređenja) i slično.

Ugovorne strane osim toga međusobno obvezuju da se pozivanjem na eventualno zahtjeva pisanog oblika neće otkazati ili na neki drugi način prijevremeno prekinuti ugovorni odnos.

Ugovori iz čl. 10. br. 2, 3 i 4 vezano za konvalidaciju nedostataka pisanog oblika izdane za stjecatelja koji umjesto Zakupodavatelja snagom zakona stupa u njegov pravo.

**Članak 11.**  
**Rok predaje plana uređenja**

Zakupodavatelju predao plan uređenja pobliže objašnjen u Dijelu II, čl. 11, sta-

JP.



**Članak 12.****Odstupajući i dopunski sporazumi**

1. U dijelu I nadopunjuje se članak 8., tako da se od navedenih osiguranja primjenjuje točka 3 tako da Zakupnik Zakupodavatelju dostavlja bankovnu garanciju u iznosu od **64.140,00 HRK**.
2. S datumom primopredaje nove površine prestaje važiti prethodni ugovor o zakupu br. **340-3130-0034** sklopljen dana 25.7.2016.
3. Mijenja se se Dio II. Članak 5.1: Ugovorne strane suglasno utvrđuju da rok trajanja Ugovora o zakupu i obveza plaćanja akontacije za dodatne troškove i troškove upravljanja nekretninom počinju teći s primopredajom Predmeta zakupa. Obveza plaćanja zakupnine počinje 15 dana prije početka rada o čemu je Zakupnik dužan pisanim putem obavijestiti Zakupodavatelja.
4. Zakupac se obvezuje do **15.9.2021.** opremiti prostor prema dostavljenom i usklađenom planu opremanja. U protivnom Zakupodavatelj ima pravo izvanredno otkazati ovaj ugovor.



**Članak 13.****Sastavni dijelovi ugovora o zakupu**

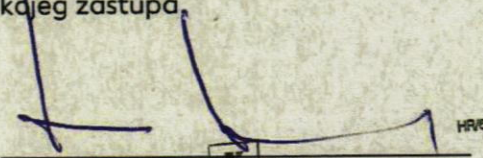
Sastavni dijelovi Ugovora o zakupu su:

1. Dio I Posebni uvjeti zakupa
2. Dio II Opći uvjeti zakupa
3. Dio III Prilozi
  - a) Tlocrt (Prilog 1),
  - b) Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu (Prilog 2),
  - c) Opis gradnje (Prilog 3),
  - d) Dodatni troškovi (Prilog 4),
  - e) Standard za opremanje i oblikovanje prostora (Prilog 5).
4. Dijelovi I, II i III fizički su spojeni u jednu jedinstvenu ispravu.

U Zagrebu, 25.6.2021.

**Zakupodavatelj:**

KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
zastupano po komplementaru  
Kaufland Management d.o.o.  
kojeg zastupa

  
Vedran Abramović  
direktor  
 Kaufland Management d.o.o.  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb

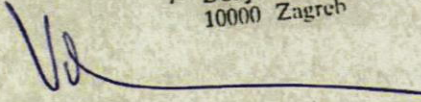
**Zakupnik:**

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.  
Zastupano po

  
Mario Ravlić  
predsjednik uprave

  
Mesna industrija Ravlić d.o.o.  
Osijek, Čvrstnička 4 • Tel: 38495941444

**Opunomoćenik:**

  
KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
Borna Vukman  
rukovoditelj sektora održavanje  
i zakup nekretnina





# Ugovor o zakupu

br.: 340-2930-0030

između

**KAUFLAND HRVATSKA k.d.,**

MBS: 080347739

OIB: 47432874968

Zastupano po:

komplementaru Kaufland Management d.o.o.

kojeg zastupa direktor Vedran Abramović,

i opunomoćenik, Borna Vukman

rukovoditelj sektora održavanje i

zakup nekretnina

Donje Svetice 14

10 000 Zagreb

(- u daljnjem tekstu Zakupodavatelj -)

**MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.**

OIB: 38495941444

MBS: 030131813

Zastupan po predsjedniku uprave, Mariu Ravliću

Čvrstička 4

31000 Osijek

(- u daljnjem tekstu Zakupnik -)

Zajedno u daljnjem tekstu navedeni kao „Ugovorne strane“.

Nakon početno utvrđenog, između Ugovornih strana ugovara se sljedeći Ugovor o zakupu koji se sastoji od:

Dio I

Dio II

Dio III

Posebni uvjeti zakupa

Opći uvjeti zakupa i

Prilozi



## **Dio I**

### **Posebni uvjeti zakupa**

#### **Članak 1.**

##### **Predmet zakupa**

1. Zakupodavatelj daje u zakup u **Kaufland Virovitica, Sajmište 2, k.č. br. 2017/1, zk.ul. br. 12221, k.o. Virovitica** površinu uokvirenu žutom bojom koja je ucrtana u tlocrtu u **Prilogu 1** (u daljnjem tekstu „**Predmet zakupa**“).
2. Površina zakupa prema tlocrtu iz Priloga 1 iznosi **48,37 m<sup>2</sup>**. Površina zakupa određuje se prema dimenzijama iz tlocrta za grubu gradnju uzimanjem u obzir nosivih dijelova (zidovi, stupovi itd.). Ugradnja i opremanje prostora izvršeni od strane Zakupnika ne uzimaju se u obzir.
3. Obje ugovorne strane mogu u vremenski ograničenom roku do isteka drugog mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa zahtijevati da površinu odredi stalni sudski vještak građevinske struke. Ako se stranke ne dogovore sporazumno o izboru vještaka u roku od 15 dana od primitka zahtjeva za određivanje površina, ugovorne strane su suglasne da vještaka imenuje predsjednik Centra za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori na zahtjev bilo koje strane iz ovog Ugovora. Za pravovremeno postavljanje zahtjeva mjerodavno je njegovo prispjjeće kod druge ugovorne strane. Vještak u svojstvu arbitra određuje veličinu površine zakupa koja je obvezujuća za ugovorne strane. Pri tome su temelji za određivanje veličine površine zakupa parametri iz stavka 2. Priloga 1 Ugovora.
4. Temelj za izračun zakupnine su površine određene prema tlocrtu u Prilog 1. Ako površina zakupa koju je odredio vještak, a čiju je izmjeru u predviđenom roku zatražila jedna ugovorna strana, odstupa više od 5 % od površine koja je temelj za izračun zakupnine, zakupnina se prilagođava retrogradno od datuma primitka zahtjeva za njeno određenje. Isto se primjenjuje za doprinos za promidžbu i predujam za dodatne troškove. U slučaju odstupanja do 5 % za izračun zakupnine mjerodavna je površina navedena u točki 2. rečenica 1.
5. Ugovorne strane se obvezuju da će površinu koju je odredio vještak, a koja se smatra obvezujućom, kao i zakupninu koja iz nje proizlazi, te eventualno prilagođeni predujam za dodatne troškove uglaviti u pismenom dodatku ugovoru o zakupu. Isto se primjenjuje i za promidžbu za otvorenje.
6. Kod odstupanja većih od 5 % niti jedna ugovorna strana nema pravo na ispunjenje nekih drugih prava osim prilagodbe zakupnine, predujma za dodatne troškove i doprinosa za promidžbu.
7. Ako niti jedna strana u roku od 2 mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa ne zatraži izmjeru od strane vještaka prema točki 3 ovog članka, mjerodavna je zakupljena površina navedena u točki 2 ovog članka.



8. Troškove izmjere u stopostotnom iznosu snosi naručitelj, osim ako izmjera ne rezultira odstupanjem većim od 5 % u korist naručitelja. Ako se to dogodi, trošak izmjere u stopostotnom iznosu snosi druga ugovorna strana.

## Članak 2.

### Svrha zakupa, asortiman robe / usluga

1. Predmet zakupa se daje u zakup isključivo u svrhu obavljanja djelatnosti **mesnice**. Promjena svrhe korištenja od strane Zakupnika nije dopuštena.
2. Zakupnik će imati sljedeći asortiman odnosno nuditi će sljedeće usluge:

**svježe meso i mesne prerađevine, iznutrice, suhomesnati proizvodi, smrznute ribe, rakovi, školjkaši te začini i začinski pripravci**

3. Osim toga Zakupnik se obvezuje da neće podavati ribu ugroženih vrsta, a posebno jegulje. Zakupodavatelj određuje koje riblje vrste se klasificiraju ugroženima i prema tome se ne mogu prodavati i ravna se prema svom dokumentu „Kauflandova smjernica o održivosti riba“. Ukoliko Zakupnik namjerava uključiti ribu u svoj asortiman, dužan je u redovnim razmacima od tri mjeseca od Zakupodavatelja zatražiti popis ugroženih ribljih vrsta.
4. Nije dozvoljeno postavljanje i rad automata za igre na sreću.

## Članak 3.

### Trajanje zakupa i početak zakupa

1. Utvrđuje se da ugovor o zakupu traje od 26.7.2021. do 25.7.2026.
2. Predmet zakupa već se nalazi u posjedu Zakupnika (Dio II, čl. 5), a zakup prema ovom ugovoru započinje s **26.7.2021.**
3. Sa Zakupnikom je sklopljen Ugovor o zakupu br. 340-2930-0024 od dana 25.7.2016. (prethodni ugovor). Iz Dijela I članka 3. prethodnog ugovora proizlazi da je isti istekao s danom koji prethodi danu početka važenja ovog ugovora. Utvrđuje se kako se na ugovorni odnos među strankama u Dijelu II članak 2 i članak 13, stavak 6, a vezano za utvrđivanje stanja objekta zakupa primjenjuje stanje objekta zakupa odnosno Zapisnik o primopredaji prethodnog ugovora o zakupu.

U dijelu II. članak 5. ispušta se.



#### Članak 4. Zakupnina

1. Kao zakupnina ugovorit će se zakupnina prema prometu Zakupnika u Predmetu zakupa. Ista iznosi mjesečno **5,00 % od neto prometa** kojeg Zakupnik ostvari u dotičnom kalendarskom mjesecu.

Ovoj zakupnini po prometu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

2. Zakupnik mora u svakom slučaju plaćati minimalno mjesečnu osnovnu zakupninu (minimalnu zakupninu). Zakupnina iznosi **7.500,00 HRK** za površinu koja je mjerodavna u skladu s čl. 1. 2. Tom iznosu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

Osnovna zakupnina podliježe osiguranju vrijednosti prema klauzuli o osiguranju vrijednosti iz Dijela II, čl. 6.

Ukoliko se u klauzuli o osiguranju vrijednosti (Dio II, čl. 6) koristi izraz „zakupnina“, podrazumijeva se osnovna zakupnina.

3. Na zakupninu po prometu Zakupnik najprije plaća mjesečno osnovnu zakupninu u obliku mjesečne rate. Ovisno o kretanju prometa Zakupnika, to jest vodeći računa o interesima obje ugovorne strane i iznosima koji su uobičajeni u usporedivim slučajevima, Zakupodavatelj može povećati mjesečnu ratu i iznad visine osnovne zakupnine.
4. Obveza plaćanja zakupnine počinje sukladno Dijelu II, čl. 5. točka 1.

Plaćanje se vrši prema odredbama iz Dijela II čl. 8. Ukoliko se na tom mjestu regulira doprinos plaćanja „mjesečne zakupnine“, podrazumijeva se načelno mjesečna zakupnina, odnosno mjesečna rata.

5. Za ostalo vrijede „Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu“ koji su dodani ovom ugovoru u **Prilogu 2** i njegov su sastavni dio. Oni osim ostaloga sadržavaju odredbe o ugovornoj kazni koju je Zakupnik dužan platiti ukoliko krši svoju obvezu prijave prometa.

#### Članak 5.

##### Doprinos za troškove upravljanja nekretninom

1. Zakupnik uz zakupninu mora Zakupodavatelju platiti doprinos za centralne troškove upravljanja nekretninom u visini od mjesečno **580,00 HRK** uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

#### Članak 6.

##### Osiguranje vrijednosti zakupnine i doprinosa za troškove upravljanja nekretninom

Zakupnina, doprinos za troškove za upravljanje nekretninom i paušal za rashladni i klima sustav industrijskog hlađenja podliježu osiguranju vrijednosti sukladno dijelu II, čl. 6.



### **Članak 7. Dodatni troškovi**

1. Dodatno uz zakupninu Zakupnik snosi svoj udio u troškovima poslovanja te troškovima održavanja i popravaka (skraćeno „Dodatni troškovi“), u skladu s detaljnim odredbama iz Dijela II, čl. 7.
2. Zakupnik za dodatne troškove mora platiti mjesečni predujam kao akontaciju (predujam za dodatne troškove).

Mjesečni se predujam za dodatne troškove za početak ugovara u iznosu od **20,85 HRK/m<sup>2</sup>** zakupljene poslovne površine mjerodavne sukladno Dijelu I čl.1.2 i Dijelu II čl. 1 uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

3. Ako se Trgovački centar treba dograditi s rashladnim i klima sustavom industrijskog grijanja i hlađenja, Zakupnik s prvim danom mjeseca nakon završene dogradnje umjesto troškova za energente konvencionalnog grijanja koji zbog toga više nisu primjenjivi, plaća dodatni mjesečni paušal.

Točan iznos paušala se u tom slučaju dogovara između ugovornih strana temeljem posljednjeg obračuna troškova grijanja između ugovornih strana u obliku dodatka ugovoru.

### **Članak 8. Osiguranje zakupnine**

1. Zakupnik Zakupodavatelju najkasnije kod primopredaje Predmeta zakupa mora predati Osiguranje zakupnine u vidu pisanog, neograničenog, neopozivog bankovnog jamstva kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se jamac mora odreći prava na deponiranje, prigovora preliminarne tužbe, osporavanje, prebijanje. Navedeni prigovor o prebijanju ne vrijedi u slučaju da je protutražbina glavnog dužnika nesporna ili utvrđena kao pravomoćna.
2. Zakupniku se dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi i u obliku uplate depozita Zakupodavatelju.
3. Zakupniku se nadalje dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi također u obliku pisane, neograničene, neopozive bankovne garancije na prvi poziv kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji; pri čemu se kreditna institucija mora obvezati da će uz izuzeće svakog prigovora i osporavanja koji proizlaze iz pravnog odnosa strana ugovora o zakupu (uz iznimku nespornih ili kao pravomoćno utvrđenih prigovora ili osporavanja) na prvi poziv platiti garantirani iznos, ako Zakupodavatelj u pozivu na plaćanje izjavi da mu prema Zakupniku pripada potraživanje u iznosu kojeg potražuje od kreditne institucije.
4. Za ostalo se primjenjuju odredbe iz Dijela II, čl. 10.



**Članak. 9.****Oglašavanje, doprinos za promidžbu, promidžbena zajednica**

1. Ispušteno.
2. Ukoliko se vrši zajednička promidžba, Zakupnik sudjeluje u zajedničkom oglašavanju. Zakupnik je u tom slučaju spreman postati član ili osnivač promidžbene zajednice, s time da će mjesečni doprinos za reklamu koju je Zakupnik dužan plaćati biti utvrđen ugovornim odredbama ugovora promidžbene zajednice.



**Članak 10.**  
**Pisani oblik**

1. Pravovaljane su samo one izmjene, dopune i raskid ovoga Ugovora koje su donesene u pisanom obliku. To vrijedi i za sve bitne izjave ugovornih strana koje one daju jedna drugoj, a posebno za sve pravno obvezujuće izjave (npr. otkazivanje ugovora, korištenje opcije). Izmjena ili ukidanje obveze za pisanim oblikom također mora uslijediti u pisanom obliku.

U slučaju izmjene ugovorom utvrđene zakupnine biti će sklopljen aneks.

2. Ugovorne strane se međusobno obvezuju da će ovaj Ugovor o zakupu zajedno s dijelom I Posebni uvjeti zakupa, Dio II Opći uvjeti zakupa i Dio III Prilozi fizički objediniti u jednu jedinstvenu ispravu.

Ugovorne se strane nadalje međusobno obvezuju da će u svako doba na zahtjev druge ugovorne strane poduzeti sve radnje i dati sve izjave koje su potrebne kako bi ovaj Ugovor o zakupu, sve buduće izmjene i nadopune istoga (dodaci) te iz toga proizlazeća aktualna verzija Ugovora o zakupu zadovoljavale zakonsku obvezu pisanog oblika.

3. Ako se daju izjave ili se zaključuju sporazumi ili utvrđivanja kojima se mijenja, nadopunjava ili konkretizira ugovorni odnos, svaka Ugovorna strana može u svako doba zahtijevati da se o tome sastavi dodatak uz Ugovor o zakupu koji će ispunjavati zakonsku obvezu pisanog oblika.

To posebice vrijedi za utvrđivanje konačne zakupljene površine od strane vještaka, za određivanje datuma primopredaje od strane Zakupodavatelja, izradu zapisnika o primopredaji, donošenje kućnog reda ili posebnih uputa i njihovih izmjena, za izmjenu ili promjenu lokacije zakupljene površine, suglasnosti izdane od strane Zakupodavatelja (npr. za davanje u podzakup, za plan uređenja) i slično.

4. Ugovorne se strane osim toga međusobno obvezuju da se pozivanjem na eventualno nepridržavanje zahtjeva pisanog oblika neće otkazati ili na neki drugi način prijevremeno završiti ugovorni odnos.
5. Prethodni dogovori iz čl. 10. br. 2, 3 i 4 vezano za konvalidaciju nedostataka pisanog oblika ne vrijede za stjecatelja koji umjesto Zakupodavatelja snagom zakona stupa u zakupni odnos.

**Članak 11.**  
**Rok predaje plana uređenja**

Zakupnik se obvezuje do **31.1.2024.** Zakupodavatelju predati plan uređenja pobliže objašnjen u Dijelu II, čl. 11, stavak 2.

1. Ukoliko Zakupnik ne ispuni svoju obvezu iz stavka 1, primjenjivat će se odredbe iz dijela II čl. 26, točka 1 h i dio II čl. 29 točka 2n.



**Članak 12.****Odstupajući i dopunski sporazumi**

1. U dijelu I nadopunjuje se članak 8., tako da se od navedenih osiguranja primjenjuje točka 3 tako da Zakupnik Zakupodavatelju dostavlja bankovnu garanciju u iznosu od **34.085,00 HRK**.
2. Zakupnik se obvezuje do 30.11.2024. opremiti prostor prema dostavljenom i usklađenom planu opremanja. U protivnom Zakupodavatelj ima pravo izvanredno otkazati ovaj ugovor.

A



**Članak 13.****Sastavni dijelovi ugovora o zakupu**

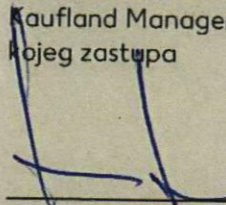
Sastavni dijelovi Ugovora o zakupu su:

1. Dio I Posebni uvjeti zakupa
2. Dio II Opći uvjeti zakupa
3. Dio III Prilozi
  - a) Tlocrt (Prilog 1),
  - b) Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu (Prilog 2),
  - c) Opis gradnje (Prilog 3),
  - d) Dodatni troškovi (Prilog 4),
  - e) Standard za opremanje i oblikovanje prostora (Prilog 5).
4. Dijelovi I, II i III fizički su spojeni u jednu jedinstvenu ispravu.

U Zagrebu, 24.6.2021.

**Zakupodavatelj:**

KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
zastupano po komplementaru  
Kaufland Management d.o.o.  
kojeg zastupa

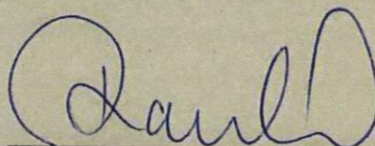
  
Vedran Abramović  
direktor

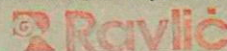
  
Kaufland Management d.o.o.  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb

HRV

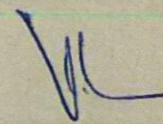
**Zakupnik:**

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.  
Zastupano po

  
Mario Ravlić, predsjednik uprave

  
Mesna Industrija Ravlić d.o.o.  
Osijek, Čvrstnička 4 Oib: 38495941444

**Opunomoćenik:**

  
Kaufland Hrvatska k.d.  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb

HRV

KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
Borna Vukman  
rukovoditelj sektora održavanje  
i zakup nekretnina



## **Dio II**

### **Opći uvjeti zakupa**

#### **Članak 1.**

##### **Predmet zakupa**

Predmet zakupa je površina zakupa označena žutom bojom u tlocrtu **Priloga 1.**

#### **Članak 2.**

##### **Stanje Predmeta zakupa**

1. Stanje Predmeta zakupa poznato je Zakupniku. Mjerodavan je odgovarajući sadržaj zapisnika o primopredaji.
2. Za dovršenje i opremu Predmeta zakupa vrijede i odredbe čl. 11.

#### **Članak 3.**

##### **Dozvole i koncesije**

1. Zakupnik mora sve dozvole, suglasnosti, odobrenja, koncesije i autorizacije nadležnih službi koje su potrebne i povezane s njegovim poslovanjem ishoditi na vlastiti rizik i o vlastitom trošku, ukoliko se iste odnose na osobu Zakupnika ili njegovo društvo. Nadalje mora sam izvršiti sve objave i prijave. Zakupnik sve dozvole i koncesije kao i potrebne prijave mora ishoditi odnosno provesti pravovremeno prije početka rada na predmetu zakupa.
2. Zakupodavatelj ima pravo zahtijevati od Zakupnika da mu dokaže postojanje suglasnosti, odobrenja, autorizacija i koncesija kao i provedenih objava i prijava odgovarajućim dokumentima.
3. Ako se Zakupniku uskrate ili ako se povuku takve suglasnosti, autorizacije, dozvole i koncesije, ne može ostvariti prava na opoziv, otkaz ili uskraćivanje usluga niti može ostvariti pravo na naknadu štete ili druga potraživanja od Zakupodavatelja. Isto vrijedi i za službene naloge koji se odnose na osobu Zakupnika ili njegovo društvo.
4. Zakupnik mora poštivati sve zakone koji se odnose na njega i njegov rad i povezani su s njime, ostale pravne propise na razini države i kolektivne ugovore kao i pravno-etičke i socijalno-etičke standarde vrijednosti pravnog poretka (npr. davanje prioriteta ljudskom dostojanstvu, zabrana diskriminacije, sloboda vjeroispovijesti i mišljenja, sloboda izražavanja misli, minimalne plaće).



# Ugovor o zakupu

br.: 340-2830-0034

između

**KAUFLAND HRVATSKA k.d.,**

MBS: 080347739

OIB: 47432874968

Zastupano po:

komplementaru Kaufland Management d.o.o.

kojeg zastupa direktor Vedran Abramović,

i opunomoćenik, Borna Vukman

rukovoditelj sektora održavanje i

zakup nekretnina

Donje Svetice 14

10 000 Zagreb

(- u daljnjem tekstu Zakupodavatelj -)

**MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.**

MBS: 030131813

OIB: 38495941444

Zastupano po članu uprave, Mario Ravlić

Čvrsnička 4

31 000 Osijek

(- u daljnjem tekstu Zakupnik -)

Zajedno u daljnjem tekstu navedeni kao „**Ugovorne strane**“.

Nakon početno utvrđenog, između Ugovornih strana ugovara se sljedeći Ugovor o zakupu koji se sastoji od:

Dio I

Dio II

Dio III

Posebni uvjeti zakupa

Opći uvjeti zakupa i

Prilozi



**Posebni uvjeti zakupa****Članak 1.****Predmet zakupa**

1. Zakupodavatelj daje u zakup u Kauflandu **Kauflandu Slavonski Brod, Naselje Slavonija II, br. 5, k.č. br. 2800/13, z.k.ul. 7084, k.o. Slavonski Brod** površinu uokvirenu žutom bojom koja je ucrtana u tlocrtu u **Prilogu 1** (u daljnjem tekstu „**Predmet zakupa**“).
2. Površina zakupa prema tlocrtu iz Priloga 1 iznosi **50,07 m<sup>2</sup>**. Površina zakupa određuje se prema dimenzijama iz tlocrta za grubu gradnju uzimanjem u obzir nosivih dijelova (zidovi, stupovi itd.). Ugradnja i opremanje prostora izvršeni od strane Zakupnika ne uzimaju se u obzir.
3. Obje ugovorne strane mogu u vremenski ograničenom roku do isteka drugog mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa zahtijevati da površinu odredi stalni sudski vještak građevinske struke. Ako se stranke ne dogovore sporazumno o izboru vještaka u roku od 15 dana od primitka zahtjeva za određivanje površina, ugovorne strane su suglasne da vještaka imenuje predsjednik Centra za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori na zahtjev bilo koje strane iz ovog Ugovora. Za pravovremeno postavljanje zahtjeva mjerodavno je njegovo prispjehće kod druge ugovorne strane. Vještak u svojstvu arbitra određuje veličinu površine zakupa koja je obvezujuća za ugovorne strane. Pri tome su temelji za određivanje veličine površine zakupa parametri iz stavka 2. Priloga 1 Ugovora.
4. Temelj za izračun zakupnine su površine određene prema tlocrtu u Prilog 1. Ako površina zakupa koju je odredio vještak, a čiju je izmjeru u predviđenom roku zatražila jedna ugovorna strana, odstupa više od 5 % od površine koja je temelj za izračun zakupnine, zakupnina se prilagođava retrogradno od datuma primitka zahtjeva za njeno određenje. Isto se primjenjuje za doprinos za promidžbu i predujam za dodatne troškove. U slučaju odstupanja do 5 % za izračun zakupnine mjerodavna je površina navedena u točki 2. rečenica 1.
5. Ugovorne strane se obvezuju da će površinu koju je odredio vještak, a koja se smatra obvezujućom, kao i zakupninu koja iz nje proizlazi, te eventualno prilagođeni predujam za dodatne troškove uglaviti u pismenom dodatku ugovoru o zakupu. Isto se primjenjuje i za promidžbu za otvorenje.
6. Kod odstupanja većih od 5 % niti jedna ugovorna strana nema pravo na ispunjenje nekih drugih prava osim prilagodbe zakupnine, predujma za dodatne troškove i doprinosa za promidžbu.
7. Ako niti jedna strana u roku od 2 mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa ne zatraži izmjeru od strane vještaka prema točki 3 ovog članka, mjerodavna je zakupljena površina navedena u točki 2 ovog članka.



8. Troškove izmjere u stopostotnom iznosu snosi naručitelj, osim ako izmjera ne rezultira odstupanjem većim od 5 % u korist naručitelja. Ako se to dogodi, trošak izmjere u stopostotnom iznosu snosi druga ugovorna strana.

## Članak 2.

### Svrha zakupa, asortiman robe / usluga

1. Predmet zakupa se daje u zakup isključivo u svrhu obavljanja djelatnosti **mesnice**. Promjena svrhe korištenja od strane Zakupnika nije dopuštena.

2. Zakupnik će imati sljedeći asortiman odnosno nuditi će sljedeće usluge:

**svježe meso i mesne prerađevine, iznutrice, suhomesnati proizvodi, smrznute ribe, rakovi, školjkaši te začini i začinski pripravci**

3. Osim toga Zakupnik se obvezuje da neće podavati ribu ugroženih vrsta, a posebno jegulje. Zakupodavatelj određuje koje riblje vrste se klasificiraju ugroženima i prema tome se ne mogu prodavati i ravna se prema svom dokumentu „Kauflandova smjernica o održivosti riba“. Ukoliko Zakupnik namjerava uključiti ribu u svoj asortiman, dužan je u redovnim razmacima od tri mjeseca od Zakupodavatelja zatražiti popis ugroženih ribljih vrsta.
4. Nije dozvoljeno postavljanje i rad automata za igre na sreću.

## Članak 3.

### Trajanje zakupa i početak zakupa

1. Zakup se ugovara na vrijeme od **5 godina**.
2. Predmet zakupa će se Zakupniku predati okvirno **25.6.2020.** (Dio II, čl.5).

## Članak 4.

### Zakupnina

1. Kao zakupnina ugovorit će se zakupnina prema prometu Zakupnika u Predmetu zakupa. Ista iznosi mjesečno **5,00 % od neto prometa** kojeg Zakupnik ostvari u dotičnom kalendarskom mjesecu.

Ovoj zakupnini po prometu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

2. Zakupnik mora u svakom slučaju plaćati minimalno mjesečnu osnovnu zakupninu (minimalnu zakupninu). Zakupnina iznosi **15.000,00 HRK** za površinu koja je mjerodavna u skladu s čl. 1. 2. Tom iznosu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

Osnovna zakupnina podliježe osiguranju vrijednosti prema klauzuli o osiguranju vrijednosti iz Dijela II, čl. 6.

*JP*



Ukoliko se u klauzuli o osiguranju vrijednosti (Dio II, čl. 6) koristi izraz „zakupnina”, podrazumijeva se osnovna zakupnina.

3. Na zakupninu po prometu Zakupnik najprije plaća mjesečno osnovnu zakupninu u obliku mjesečne rate. Ovisno o kretanju prometa Zakupnika, to jest vodeći računa o interesima obje ugovorne strane i iznosima koji su uobičajeni u usporedivim slučajevima, Zakupodavatelj može povećati mjesečnu ratu i iznad visine osnovne zakupnine.
4. Obveza plaćanja zakupnine počinje sukladno Dijelu II, čl. 5. točka 1.

---

Plaćanje se vrši prema odredbama iz Dijela II čl. 8. Ukoliko se na tom mjestu regulira doprinos plaćanja „mjesečne zakupnine”, podrazumijeva se načelno mjesečna zakupnina, odnosno mjesečna rata.

5. Za ostalo vrijede „Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu” koji su dodani ovom ugovoru u **Prilogu 2** i njegov su sastavni dio. Oni osim ostaloga sadržavaju odredbe o ugovornoj kazni koju je Zakupnik dužan platiti ukoliko krši svoju obvezu prijave prometa.

#### **Članak 5.**

##### **Doprinos za troškove upravljanja nekretninom**

1. Zakupnik uz zakupninu mora Zakupodavatelju platiti doprinos za centralne troškove upravljanja nekretninom u visini od mjesečno **580,00 HRK** uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

#### **Članak 6.**

##### **Osiguranje vrijednosti zakupnine i doprinosa za troškove upravljanja nekretninom**

Zakupnina, doprinos za troškove za upravljanje nekretninom i paušal za rashladni i klima sustav industrijskog hlađenja podliježu osiguranju vrijednosti sukladno dijelu II, čl. 6.

#### **Članak 7.**

##### **Dodatni troškovi**

1. Dodatno uz zakupninu Zakupnik snosi svoj udio u troškovima poslovanja te troškovima održavanja i popravaka (skraćeno „Dodatni troškovi”), u skladu s detaljnim odredbama iz Dijela II, čl. 7.
2. Zakupnik za dodatne troškove mora platiti mjesečni predujam kao akontaciju (predujam za dodatne troškove).

Mjesečni se predujam za dodatne troškove za početak ugovara u iznosu od **25,00 HRK/m<sup>2</sup>** zakupljene poslovne površine mjerodavne sukladno Dijelu I čl.1.2 i Dijelu II čl. 1 uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.



3. Ako se Trgovački centar treba dograditi s rashladnim i klima sustavom industrijskog grijanja i hlađenja, Zakupnik s prvim danom mjeseca nakon završene dogradnje umjesto troškova za energente konvencionalnog grijanja koji zbog toga više nisu primjenjivi, plaća dodatni mjesečni paušal.

Točan iznos paušala se u tom slučaju dogovara između ugovornih strana temeljem posljednjeg obračuna troškova grijanja između ugovornih strana u obliku dodatka ugovoru.

#### **Članak. 8.** **Osiguranje zakupnine**

1. Zakupnik Zakupodavatelju najkasnije kod primopredaje Predmeta zakupa mora predati Osiguranje zakupnine u vidu pisanog, neograničenog, neopozivog bankovnog jamstva kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se jamac mora odreći prava na deponiranje, prigovora preliminarne tužbe, osporavanje, prebijanje. Navedeni prigovor o prebijanju ne vrijedi u slučaju da je protutražbina glavnog dužnika nesporna ili utvrđena kao pravomoćna.
2. Zakupniku se dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi i u obliku uplate depozita Zakupodavatelju.
3. Zakupniku se nadalje dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi također u obliku pisane, neograničene, neopozive bankovne garancije na prvi poziv kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se kreditna institucija mora obvezati da će uz izuzeće svakog prigovora i osporavanja koji proizlaze iz pravnog odnosa strana ugovora o zakupu (uz iznimku nespornih ili kao pravomoćno utvrđenih prigovora ili osporavanja) na prvi poziv platiti garantirani iznos, ako Zakupodavatelj u pozivu na plaćanje izjavi da mu prema Zakupniku pripada potraživanje u iznosu kojeg potražuje od kreditne institucije.
4. Za ostalo se primjenjuju odredbe iz Dijela II, čl. 10.

#### **Članak. 9.** **Oglašavanje, doprinos za promidžbu, promidžbena zajednica**

1. Ispušteno.
2. Ukoliko se vrši zajednička promidžba, Zakupnik sudjeluje u zajedničkom oglašavanju. Zakupnik je u tom slučaju spreman postati član ili osnivač promidžbene zajednice, s time da će mjesečni doprinos za reklamu koju je Zakupnik dužan plaćati biti utvrđen ugovornim odredbama ugovora promidžbene zajednice.



**Članak 10.**  
**Pisani oblik**

1. Pravovaljane su samo one izmjene, dopune i raskid ovoga Ugovora koje su donesene u pisanom obliku. To vrijedi i za sve bitne izjave ugovornih strana koje one daju jedna drugoj, a posebno za sve pravno obvezujuće izjave (npr. otkazivanje ugovora, korištenje opcije). Izmjena ili ukidanje obveze za pisanim oblikom također mora uslijediti u pisanom obliku.

U slučaju izmjene ugovorom utvrđene zakupnine biti će sklopljen aneks.

- 
2. Ugovorne strane se međusobno obvezuju da će ovaj Ugovor o zakupu zajedno s dijelom I Posebni uvjeti zakupa, Dio II Opći uvjeti zakupa i Dio III Prilozi fizički objediniti u jednu jedinstvenu ispravu.

Ugovorne se strane nadalje međusobno obvezuju da će u svako doba na zahtjev druge ugovorne strane poduzeti sve radnje i dati sve izjave koje su potrebne kako bi ovaj Ugovor o zakupu, sve buduće izmjene i nadopune istoga (dodaci) te iz toga proizlazeća aktualna verzija Ugovora o zakupu zadovoljavale zakonsku obvezu pisanog oblika.

3. Ako se daju izjave ili se zaključuju sporazumi ili utvrđivanja kojima se mijenja, nadopunjava ili konkretizira ugovorni odnos, svaka Ugovorna strana može u svako doba zahtijevati da se o tome sastavi dodatak uz Ugovor o zakupu koji će ispunjavati zakonsku obvezu pisanog oblika.

To posebice vrijedi za utvrđivanje konačne zakupljene površine od strane vještaka, za određivanje datuma primopredaje od strane Zakupodavatelja, izradu zapisnika o primopredaji, donošenje kućnog reda ili posebnih uputa i njihovih izmjena, za izmjenu ili promjenu lokacije zakupljene površine, suglasnosti izdane od strane Zakupodavatelja (npr. za davanje u podzakup, za plan uređenja) i slično.

4. Ugovorne se strane osim toga međusobno obvezuju da se pozivanjem na eventualno nepridržavanje zahtjeva pisanog oblika neće otkazati ili na neki drugi način prijevremeno završiti ugovorni odnos.
5. Prethodni dogovori iz čl. 10. br. 2, 3 i 4 vezano za konvalidaciju nedostataka pisanog oblika ne vrijede za stjecatelja koji umjesto Zakupodavatelja snagom zakona stupa u zakupni odnos.

**Članak 11.**  
**Rok predaje plana uređenja**

Zakupnik Zakupodavatelju predao plan uređenja pobliže objašnjen u Dijelu II, čl. 11, stavak 2.



**Članak 12.****Odstupajući i dopunski sporazumi**

1. U dijelu I nadopunjuje se članak 8., tako da se od navedenih osiguranja primjenjuje točka 3 tako da Zakupnik Zakupodavatelju dostavlja bankovnu garanciju u iznosu od **63.200,00 HRK**.
2. Zakupnik se obvezuje do **10.8.2020.** urediti objekt zakupa prema planu opremanja – prilog ugovora (puni gips kartonski strop, podna obloga u uslužnom dijelu identična oblozi u zajedničkom hodniku koji pripada zakupu i svi drugi detalja/specifikacija prema planu opremanja). Ukoliko zakupnik ne napravi sve navedeno prema planu opremanja do 10.8.2020. zakupodavatelj ima pravo izvanredno otkazati ugovor o zakupu.
3. U dijelu II. članak 5, stavak 1 mijenja se i glasi:  
Smatra se ugovorenim da rok trajanja Ugovora o zakupu i obveza plaćanja akontacije za dodatne troškove i troškove upravljanja nekretninom počinju teći s primopredajom Predmeta zakupa. Obveza plaćanja zakupnine počinje 15 dana prije početka rada o čemu će Zakupnik pisanim putem obavijestiti Zakupodavatelja. Uvjeti plaćanja određeni su Dijelu II čl. 8.



**Članak 13.**  
**Sastavni dijelovi ugovora o zakupu**

Sastavni dijelovi Ugovora o zakupu su:

1. Dio I Posebni uvjeti zakupa
2. Dio II Opći uvjeti zakupa
3. Dio III Prilozi

- a) Tlocrt (Prilog 1),
- b) Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu (Prilog 2),
- c) Opis gradnje (Prilog 3),
- d) Dodatni troškovi (Prilog 4),
- e) Standard za opremanje i oblikovanje prostora (Prilog 5).

4. Dijelovi I, II i III fizički su spojeni u jednu jedinstvenu ispravu.

U Zagrebu, 19.6.2022.

**Zakupodavatelj:**

KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
zastupano po komplementaru  
Kaufland Management d.o.o.  
kojeg zastupa



Vedran Abramović  
direktor

**Zakupnik:**

MESNA INDUSTRIJA RAVLIČ D.O.O.  
Zastupano po



Mario Ravlič,  
član uprave



HRV

Opunomoćenik  
Kaufland Management d.o.o.  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb



KAUFLAND HRVATSKA k.d. HRV  
Borna Vukman  
rukovoditelj sektora poslovanja  
i zakup nekretnosti  
Kaufland Hrvatska k.d.  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb



Mesna industrija Ravlič d.o.o.  
Osijek, Čvrstnička 4 Oib: 38495941444





# Ugovor o zakupu

br.: 340-2730-0024

između

**KAUFLAND HRVATSKA k.d.,**

MBS: 080347739

OIB: 47432874968

Zastupano po:

komplementaru Kaufland Management d.o.o.

kojeg zastupa direktor Vedran Abramović,

i opunomoćenik, Borna Vukman

rukovoditelj sektora održavanje i

zakup nekretnina

Donje Svetice 14

10 000 Zagreb

(- u daljnjem tekstu Zakupodavatelj -)

**MESNA INDUSTRIJA RAVLIČ D.O.O.**

MBS: 030131813

OIB: 38495941444

Zastupano po predsjedniku uprave, Mariu Ravliču

Čvrsnička 4

31 000 Osijek

(- u daljnjem tekstu Zakupnik -)

Zajedno u daljnjem tekstu navedeni kao „**Ugovorne strane**“.

Nakon početno utvrđenog, između Ugovornih strana ugovara se sljedeći Ugovor o zakupu koji se sastoji od:

Dio I  
Dio II  
Dio III

Posebni uvjeti zakupa  
Opći uvjeti zakupa i  
Prilozi



**Posebni uvjeti zakupa****Članak 1.****Predmet zakupa**

1. Zakupodavatelj daje u zakup u **Kauflandu Požega, Njemačka ulica 40, k.č. br. 1583, zk.ul. br. 5968, k.o. Požega** površinu uokvirenu žutom bojom koja je ucrtana u tlocrtu u **Prilogu 1** (u daljnjem tekstu „**Predmet zakupa**“).
2. Površina zakupa prema tlocrtu iz Priloga 1 iznosi **51,60 m<sup>2</sup>**. Površina zakupa određuje se prema dimenzijama iz tlocrta za grubu gradnju uzimanjem u obzir nosivih dijelova (zidovi, stupovi itd.). Ugradnja i opremanje prostora izvršeni od strane Zakupnika ne uzimaju se u obzir.
3. Obje ugovorne strane mogu u vremenski ograničenom roku do isteka drugog mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa zahtijevati da površinu odredi stalni sudski vještak građevinske struke. Ako se stranke ne dogovore sporazumno o izboru vještaka u roku od 15 dana od primitka zahtjeva za određivanje površina, ugovorne strane su suglasne da vještaka imenuje predsjednik Centra za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori na zahtjev bilo koje strane iz ovog Ugovora. Za pravovremeno postavljanje zahtjeva mjerodavno je njegovo prispjehće kod druge ugovorne strane. Vještak u svojstvu arbitra određuje veličinu površine zakupa koja je obvezujuća za ugovorne strane. Pri tome su temelji za određivanje veličine površine zakupa parametri iz stavka 2. Priloga 1 Ugovora.
4. Temelj za izračun zakupnine su površine određene prema tlocrtu u Prilog 1. Ako površina zakupa koju je odredio vještak, a čiju je izmjeru u predviđenom roku zatražila jedna ugovorna strana, odstupa više od 5 % od površine koja je temelj za izračun zakupnine, zakupnina se prilagođava retrogradno od datuma primitka zahtjeva za njeno određenje. Isto se primjenjuje za doprinos za promidžbu i predujam za dodatne troškove. U slučaju odstupanja do 5 % za izračun zakupnine mjerodavna je površina navedena u točki 2. rečenica 1.
5. Ugovorne strane se obvezuju da će površinu koju je odredio vještak, a koja se smatra obvezujućom, kao i zakupninu koja iz nje proizlazi, te eventualno prilagođeni predujam za dodatne troškove uglaviti u pismenom dodatku ugovoru o zakupu. Isto se primjenjuje i za promidžbu za otvorenje.
6. Kod odstupanja većih od 5 % niti jedna ugovorna strana nema pravo na ispunjenje nekih drugih prava osim prilagodbe zakupnine, predujma za dodatne troškove i doprinosa za promidžbu.
7. Ako niti jedna strana u roku od 2 mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa ne zatraži izmjeru od strane vještaka prema točki 3 ovog članka, mjerodavna je zakupljena površina navedena u točki 2 ovog članka.



8. Troškove izmjere u stopostotnom iznosu snosi naručitelj, osim ako izmjera ne rezultira odstupanjem većim od 5 % u korist naručitelja. Ako se to dogodi, trošak izmjere u stopostotnom iznosu snosi druga ugovorna strana.

## Članak 2.

### Svrha zakupa, asortiman robe / usluga

1. Predmet zakupa se daje u zakup isključivo u svrhu obavljanja djelatnosti **mesnice**. Promjena svrhe korištenja od strane Zakupnika nije dopuštena.
2. Zakupnik će imati sljedeći asortiman odnosno nuditi će sljedeće usluge:  
  
**svježe meso i mesne prerađevine, iznutrice, suhomesnati proizvodi, smrznute ribe, rakovi, školjkaši te začini i začinski pripravci**
3. Osim toga Zakupnik se obvezuje da neće podavati ribu ugroženih vrsta, a posebno jegulje. Zakupodavatelj određuje koje riblje vrste se klasificiraju ugroženima i prema tome se ne mogu prodavati i ravna se prema svom dokumentu „Kauflandova smjernica o održivosti riba“. Ukoliko Zakupnik namjerava uključiti ribu u svoj asortiman, dužan je u redovnim razmacima od tri mjeseca od Zakupodavatelja zatražiti popis ugroženih ribljih vrsta.
4. Nije dozvoljeno postavljanje i rad automata za igre na sreću.

## Članak 3.

### Trajanje zakupa i početak zakupa

1. Utvrđuje se da ugovor o zakupu traje od **1.1.2022.** do **31.12.2026.**
2. Predmet zakupa već se nalazi u posjedu Zakupnika (Dio II, čl. 5), a zakup prema ovom ugovoru započinje s **1.1.2022.**

Sa Zakupnikom je sklopljen Ugovor o zakupu br. 340-2730-0011 od dana 15.10.2014. Iz Dijela I članka 3. prethodnog ugovora proizlazi da je isti istekao s danom koji prethodi danu početka važenja ovog ugovora. Utvrđuje se kako se na ugovorni odnos među strankama u Dijelu II članak 2 i članak 13, stavak 6, a vezano za utvrđivanje stanja objekta zakupa primjenjuje stanje objekta zakupa odnosno Zapisnik o primopredaji prethodnog ugovora o zakupu.

U dijelu II. članak 5. ispušta se.



#### Članak 4. Zakupnina

1. Kao zakupnina ugovorit će se zakupnina prema prometu Zakupnika u Predmetu zakupa. Ista iznosi mjesečno **5,00 % od neto prometa** kojeg Zakupnik ostvari u dotičnom kalendarskom mjesecu.

Ovoj zakupnini po prometu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

2. Zakupnik mora u svakom slučaju plaćati minimalno mjesečnu osnovnu zakupninu (minimalnu zakupninu). Zakupnina iznosi **12.500,00 HRK** za površinu koja je mjerodavna u skladu s čl. 1. 2. Tom iznosu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

Osnovna zakupnina podliježe osiguranju vrijednosti prema klauzuli o osiguranju vrijednosti iz Dijela II, čl. 6.

Ukoliko se u klauzuli o osiguranju vrijednosti (Dio II, čl. 6) koristi izraz „zakupnina“, podrazumijeva se osnovna zakupnina.

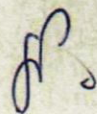
3. Na zakupninu po prometu Zakupnik najprije plaća mjesečno osnovnu zakupninu u obliku mjesečne rate. Ovisno o kretanju prometa Zakupnika, to jest vodeći računa o interesima obje ugovorne strane i iznosima koji su uobičajeni u usporedivim slučajevima, Zakupodavatelj može povećati mjesečnu ratu i iznad visine osnovne zakupnine.
4. Obveza plaćanja zakupnine počinje sukladno Dijelu II, čl. 5. točka 1.

Plaćanje se vrši prema odredbama iz Dijela II čl. 8. Ukoliko se na tom mjestu regulira dospjeće plaćanja „mjesečne zakupnine“, podrazumijeva se načelno mjesečna zakupnina, odnosno mjesečna rata.

5. Za ostalo vrijede „Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu“ koji su dodani ovom ugovoru u **Prilogu 2** i njegov su sastavni dio. Oni osim ostaloga sadržavaju odredbe o ugovornoj kazni koju je Zakupnik dužan platiti ukoliko krši svoju obvezu prijave prometa.

#### Članak 5. Doprinos za troškove upravljanja nekretninom

1. Zakupnik uz zakupninu mora Zakupodavatelju platiti doprinos za centralne troškove upravljanja nekretninom u visini od mjesečno **580,00 HRK** uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.





**Članak 6.****Osiguranje vrijednosti zakupnine i doprinosa za troškove upravljanja nekretninom**

Zakupnina, doprinos za troškove za upravljanje nekretninom i paušal za rashladni i klima sustav industrijskog hlađenja podliježu osiguranju vrijednosti sukladno dijelu II, čl. 6.

**Članak 7.****Dodatni troškovi**

1. Dodatno uz zakupninu Zakupnik snosi svoj udio u troškovima poslovanja te troškovima održavanja i popravaka (skraćeno „Dodatni troškovi“), u skladu s detaljnim odredbama iz Dijela II, čl. 7.
2. Zakupnik za dodatne troškove mora platiti mjesečni predujam kao akontaciju (predujam za dodatne troškove).

Mjesečni se predujam za dodatne troškove za početak ugovara u iznosu od **22,77 HRK/m<sup>2</sup>** zakupljene poslovne površine mjerodavne sukladno Dijelu I čl.1.2 i Dijelu II čl. 1 uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

3. Ako se Trgovački centar treba dograditi s rashladnim i klima sustavom industrijskog grijanja i hlađenja, Zakupnik s prvim danom mjeseca nakon završene dogradnje umjesto troškova za energente konvencionalnog grijanja koji zbog toga više nisu primjenjivi, plaća dodatni mjesečni paušal.

Točan iznos paušala se u tom slučaju dogovara između ugovornih strana temeljem posljednjeg obračuna troškova grijanja između ugovornih strana u obliku dodatka ugovoru.

**Članak 8.****Osiguranje zakupnine**

1. Zakupnik Zakupodavatelju najkasnije kod primopredaje Predmeta zakupa mora predati Osiguranje zakupnine u vidu pisanog, neograničenog, neopozivog bankovnog jamstva kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se jamac mora odreći prava na deponiranje, prigovora preliminarne tužbe, osporavanje, prebijanje. Navedeni prigovor o prebijanju ne vrijedi u slučaju da je protutražbina glavnog dužnika nesporna ili utvrđena kao pravomoćna.
2. Zakupniku se dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi i u obliku uplate depozita Zakupodavatelju.
3. Zakupniku se nadalje dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi također u obliku pisane, neograničene, neopozive bankovne garancije na prvi poziv kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se kreditna institucija mora obvezati da će uz izuzeće svakog prigovora i osporavanja koji proizlaze iz pravnog odnosa strana ugovora o zakupu (uz iznimku nespornih ili kao pravomoćno utvrđenih prigovora ili osporavanja) na prvi



poziv platiti garantirani iznos, ako Zakupodavatelj u pozivu na plaćanje izjavi da mu prema Zakupniku pripada potraživanje u iznosu kojeg potražuje od kreditne institucije.

4. Za ostalo se primjenjuju odredbe iz Dijela II, čl. 10.

#### **Članak 9.**

##### **Oglašavanje, doprinos za promidžbu, promidžbena zajednica**

1. Ispušteno.
2. Ukoliko se vrši zajednička promidžba, Zakupnik sudjeluje u zajedničkom oglašavanju. Zakupnik je u tom slučaju spreman postati član ili osnivač promidžbene zajednice, s time da će mjesečni doprinos za reklamu koju je Zakupnik dužan plaćati biti utvrđen ugovornim odredbama ugovora promidžbene zajednice.

#### **Članak 10.**

##### **Pisani oblik**

1. Pravovaljane su samo one izmjene, dopune i raskid ovoga Ugovora koje su donesene u pisanom obliku. To vrijedi i za sve bitne izjave ugovornih strana koje one daju jedna drugoj, a posebno za sve pravno obvezujuće izjave (npr. otkazivanje ugovora, korištenje opcije). Izmjena ili ukidanje obveze za pisanim oblikom također mora uslijediti u pisanom obliku.  
U slučaju izmjene ugovorom utvrđene zakupnine biti će sklopljen aneks.

2. Ugovorne strane se međusobno obvezuju da će ovaj Ugovor o zakupu zajedno s dijelom I Posebni uvjeti zakupa, Dio II Opći uvjeti zakupa i Dio III Prilozi fizički objediniti u jednu jedinstvenu ispravu.

Ugovorne se strane nadalje međusobno obvezuju da će u svako doba na zahtjev druge ugovorne strane poduzeti sve radnje i dati sve izjave koje su potrebne kako bi ovaj Ugovor o zakupu, sve buduće izmjene i nadopune istoga (dodaci) te iz toga proizlazeća aktualna verzija Ugovora o zakupu zadovoljavale zakonsku obvezu pisanog oblika.

3. Ako se daju izjave ili se zaključuju sporazumi ili utvrđivanja kojima se mijenja, nadopunjava ili konkretizira ugovorni odnos, svaka Ugovorna strana može u svako doba zahtijevati da se o tome sastavi dodatak uz Ugovor o zakupu koji će ispunjavati zakonsku obvezu pisanog oblika.

To posebice vrijedi za utvrđivanje konačne zakupljene površine od strane vještaka, za određivanje datuma primopredaje od strane Zakupodavatelja, izradu zapisnika o primopredaji, donošenje kućnog reda ili posebnih uputa i njihovih izmjena, za izmjenu ili promjenu lokacije zakupljene površine, suglasnosti izdane od strane Zakupodavatelja (npr. za davanje u podzakup, za plan uređenja) i slično.

4. Ugovorne se strane osim toga međusobno obvezuju da se pozivanjem na eventualno nepridržavanje zahtjeva pisanog oblika neće otkazati ili na neki drugi način prijevremeno završiti ugovorni odnos.



5. Prethodni dogovori iz čl. 10. br. 2, 3 i 4 vezano za konvalidaciju nedostataka pisanog oblika ne vrijede za stjecatelja koji umjesto Zakupodavatelja snagom zakona stupa u zakupni odnos.

**Članak 11.**  
**Rok predaje plana uređenja**

Zakupnik se obvezuje do **31.1.2022.** Zakupodavatelju predati plan uređenja pobliže objašnjen u Dijelu II, čl. 11, stavak 2.

1. Ukoliko Zakupnik ne ispunji svoju obvezu iz stavka 1, primjenjivat će se odredbe iz dijela II čl. 26, točka 1 h i dio II čl. 29 točka 2n.

**Članak 12.**  
**Odstupajući i dopunski sporazumi**

1. U dijelu I nadopunjuje se članak 8., tako da se od navedenih osiguranja primjenjuje točka 3 tako da Zakupnik Zakupodavatelju dostavlja bankovnu garanciju u iznosu od **53.460,00 HRK.**
2. Zakupac se obvezuje do 30.11.2022. opremiti prostor prema dostavljenom i usklađenom planu opremanja. U protivnom Zakupodavatelj ima pravo izvanredno otkazati ovaj ugovor.



**Članak 13.****Sastavni dijelovi ugovora o zakupu**

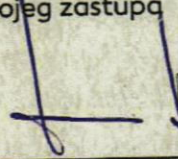
Sastavni dijelovi Ugovora o zakupu su:

1. Dio I Posebni uvjeti zakupa
2. Dio II Opći uvjeti zakupa
3. Dio III Prilozi
  - a) Tlocrt (Prilog 1),
  - b) Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu (Prilog 2),
  - c) Opis gradnje (Prilog 3),
  - d) Dodatni troškovi (Prilog 4),
  - e) Standard za opremanje i oblikovanje prostora (Prilog 5).
4. Dijelovi I, II i III fizički su spojeni u jednu jedinstvenu ispravu.

U Zagrebu, 24.6.2021.

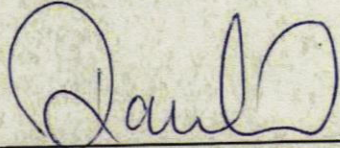
**Zakupodavatelj:**

KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
zastupano po komplementaru  
Kaufland Management d.o.o.  
kojeg zastupa

  
 **Kaufland Management d.o.o.**  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb  
direktor

**Zakupnik:**

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.  
Zastupano po

  
Mario Ravlić, predsjednik uprave

  
Mesna industrija Ravlić d.o.o.  
Osijek, Čvrstička 4 | Obr: 38495941444

**Opunomoćenik:**

  
 **Kaufland Hrvatska k.d.**  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb

KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
Borna Vukman  
rukovoditelj sektora održavanje  
i zakup nekretnina

*JP*



# Ugovor o zakupu

br.: 340-2330-0043

između

**KAUFLAND HRVATSKA k.d.,**

MBS: 080347739

OIB: 47432874968

Zastupano po:

komplementaru Kaufland Management d.o.o.

kojeg zastupa direktor Vedran Abramović,

i opunomoćenik, Borna Vukman

rukovoditelj sektora održavanje i

zakup nekretnina

Donje Svetice 14

10 000 Zagreb

(- u daljnjem tekstu Zakupodavatelj -)

**MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.**

OIB: 38495941444

MBS: 030131813

Zastupano po predsjedniku uprave, Mariu Ravliču

Čvrsnička 4

31000 Osijek

(- u daljnjem tekstu Zakupnik -)

Zajedno u daljnjem tekstu navedeni kao „Ugovorne strane”.

Nakon početno utvrđenog, između Ugovornih strana ugovara se sljedeći Ugovor o zakupu koji se sastoji od:

Dio I  
Dio II  
Dio III

Posebni uvjeti zakupa  
Opći uvjeti zakupa i  
Prilozi



**Posebni uvjeti zakupa****Čanak 1.****Predmet zakupa**

1. Zakupodavatelj daje u zakup u **Kauflandu Varaždin, Koprivnička 17, k.č. br. 16466 zk. ul. br. 6642 k.o. Varaždin** površinu uokvirenu žutom bojom koja je ucrтана u tlocrtu u **Prilogu 1** (u daljnjem tekstu „**Predmet zakupa**“).
2. Ugovorne strane na temelju dosadašnjeg plana polaze od toga da površina zakupa obuhvaća **66,30 m<sup>2</sup>**. Površina zakupa određuje se prema dimenzijama iz tlocrta za grubu gradnju uzimanjem u obzir nosivih dijelova (zidovi, stupovi itd.). Ugradnja i opremanje prostora izvršeni od strane Zakupnika ne uzimaju se u obzir.
3. Obje ugovorne strane mogu u vremenski ograničenom roku do isteka drugog mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa zahtijevati da površinu odredi stalni sudski vještak građevinske struke. Ako se stranke ne dogovore sporazumno o izboru vještaka u roku od 15 dana od primitka zahtjeva za određivanje površina, ugovorne strane su suglasne da vještaka imenuje predsjednik Centra za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori na zahtjev bilo koje strane iz ovog Ugovora. Za pravovremeno postavljanje zahtjeva mjerodavno je njegovo prispjehće kod druge ugovorne strane. Vještak u svojstvu arbitra određuje veličinu površine zakupa koja je obvezujuća za ugovorne strane. Pri tome su temelji za određivanje veličine površine zakupa parametri iz stavka 2. Priloga 1 Ugovora.
4. Temelj za izračun zakupnine su površine određene prema tlocrtu u Prilog 1. Ako površina zakupa koju je odredio vještak, a čiju je izmjeru u predviđenom roku zatražila jedna ugovorna strana, odstupa više od 5 % od površine koja je temelj za izračun zakupnine, zakupnina se prilagođava retrogradno od datuma primitka zahtjeva za njeno određenje. Isto se primjenjuje za doprinos za promidžbu i predujam za dodatne troškove. U slučaju odstupanja do 5 % za izračun zakupnine mjerodavna je površina navedena u točki 2. rečenica 1.
5. Ugovorne strane se obvezuju da će površinu koju je odredio vještak, a koja se smatra obvezujućom, kao i zakupninu koja iz nje proizlazi, te eventualno prilagođeni predujam za dodatne troškove uglaviti u pismenom dodatku ugovoru o zakupu. Isto se primjenjuje i za promidžbu za otvorenje.
6. Kod odstupanja većih od 5 % niti jedna ugovorna strana nema pravo na ispunjenje nekih drugih prava osim prilagodbe zakupnine, predujma za dodatne troškove i doprinosa za promidžbu.
7. Ako niti jedna strana u roku od 2 mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa ne zatraži izmjeru od strane vještaka prema točki 3 ovog članka, mjerodavna je za kupljena površina navedena u točki 2 ovog članka.



8. Troškove izmjere u stopostotnom iznosu snosi naručitelj, osim ako izmjera ne rezultira odstupanjem većim od 5 % u korist naručitelja. Ako se to dogodi, trošak izmjere u stopostotnom iznosu snosi druga ugovorna strana.

## Članak 2.

### Svrha zakupa, asortiman robe / usluga

1. Predmet zakupa se daje u zakup isključivo u svrhu obavljanja djelatnosti **mesnice**. Promjena svrhe korištenja od strane Zakupnika nije dopuštena.
2. Zakupnik će imati sljedeći asortiman odnosno nuditi će sljedeće usluge:  
  
**svježe meso i mesne prerađevine, iznutrice, suhomesnati proizvodi, smrznute ribe, rakovi, školjkaši te začini i začinski pripravci**
3. Osim toga Zakupnik se obvezuje da neće podavati ribu ugroženih vrsta, a posebno jegulje. Zakupodavatelj određuje koje riblje vrste se klasificiraju ugroženima i prema tome se ne mogu prodavati i ravna se prema svom dokumentu „Kauflandova smjernica o održivosti riba“. Ukoliko Zakupnik namjerava uključiti ribu u svoj asortiman, dužan je u redovnim razmacima od tri mjeseca od Zakupodavatelja zatražiti popis ugroženih ribljih vrsta.
4. Nije dozvoljeno postavljanje i rad automata za igre na sreću.

## Članak 3.

### Trajanje zakupa i početak zakupa

1. Zakup se ugovara na vrijeme od **5** godina.
2. Predmet zakupa će se Zakupniku predati okvirno **1.8.2021.** (Dio II, čl.5).

## Članak 4.

### Zakupnina

1. Kao zakupnina ugovorit će se zakupnina prema prometu Zakupnika u Predmetu zakupa. Ista iznosi mjesečno **5,00 % od neto prometa** kojeg Zakupnik ostvari u dotičnom kalendarskom mjesecu.

Ovoj zakupnini po prometu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

2. Zakupnik mora u svakom slučaju plaćati minimalno mjesečnu osnovnu zakupninu (minimalnu zakupninu). Zakupnina iznosi **12.500,00 HRK** za površinu koja je mjerodavna u skladu s čl. 1. 2. Tom iznosu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

Osnovna zakupnina podliježe osiguranju vrijednosti prema klauzuli o osiguranju vrijednosti iz Dijela II, čl. 6.



Ukoliko se u klauzuli o osiguranju vrijednosti (Dio II, čl. 6) koristi izraz „zakupnina“, podrazumijeva se osnovna zakupnina.

3. Na zakupninu po prometu Zakupnik najprije plaća mjesečno osnovnu zakupninu u obliku mjesečne rate. Ovisno o kretanju prometa Zakupnika, to jest vodeći računa o interesima obje ugovorne strane i iznosima koji su uobičajeni u usporedivim slučajevima, Zakupodavatelj može povećati mjesečnu ratu i iznad visine osnovne zakupnine.
4. Obveza plaćanja zakupnine počinje sukladno Dijelu II, čl. 5. točka 1.

Plaćanje se vrši prema odredbama iz Dijela II čl. 8. Ukoliko se na tom mjestu regulira dospjeće plaćanja „mjesečne zakupnine“, podrazumijeva se načelno mjesečna zakupnina, odnosno mjesečna rata.

5. Za ostalo vrijede „Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu“ koji su dodani ovom ugovoru u **Prilogu 2** i njegov su sastavni dio. Oni osim ostalog sadržavaju odredbe o ugovornoj kazni koju je Zakupnik dužan platiti ukoliko krši svoju obvezu prijave prometa.

#### **Članak 5.**

##### **Doprinos za troškove upravljanja nekretninom**

1. Zakupnik uz zakupninu mora Zakupodavatelju platiti doprinos za centralne troškove upravljanja nekretninom u visini od mjesečno **580,00 HRK** uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

#### **Članak 6.**

##### **Osiguranje vrijednosti zakupnine i doprinosa za troškove upravljanja nekretninom**

Zakupnina, doprinos za troškove za upravljanje nekretninom i paušal za rashladni i klima sustav industrijskog hlađenja podliježu osiguranju vrijednosti sukladno dijelu II, čl. 6.

#### **Članak 7.**

##### **Dodatni troškovi**

1. Dodatno uz zakupninu Zakupnik snosi svoj udio u troškovima poslovanja te troškovima održavanja i popravaka (skraćeno „Dodatni troškovi“), u skladu s detaljnim odredbama iz Dijela II, čl. 7.
2. Zakupnik za dodatne troškove mora platiti mjesečni predujam kao akontaciju (predujam za dodatne troškove).

Mjesečni se predujam za dodatne troškove za početak ugovara u iznosu od **50,00 HRK/m<sup>2</sup>** zakupljene poslovne površine mjerodavne sukladno Dijelu I čl.1.2 i Dijelu II čl. 1 uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.



3. Ako se Trgovački centar treba dograditi s rashladnim i klima sustavom industrijskog grijanja i hlađenja, Zakupnik s prvim danom mjeseca nakon završene dogradnje umjesto troškova za energente konvencionalnog grijanja koji zbog toga više nisu primjenjivi, plaća dodatni mjesečni paušal.

Točan iznos paušala se u tom slučaju dogovara između ugovornih strana temeljem posljednjeg obračuna troškova grijanja između ugovornih strana u obliku dodatka ugovoru.

#### **Članak. 8.** **Osiguranje zakupnine**

1. Zakupnik Zakupodavatelju najkasnije kod primopredaje Predmeta zakupa mora predati Osiguranje zakupnine u vidu pisanog, neograničenog, neopozivog bankovnog jamstva kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se jamac mora odreći prava na deponiranje, prigovora preliminarne tužbe, osporavanje, prebijanje. Navedeni prigovor o prebijanju ne vrijedi u slučaju da je protutražbina glavnog dužnika nesporna ili utvrđena kao pravomoćna.
2. Zakupniku se dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi i u obliku uplate depozita Zakupodavatelju.
3. Zakupniku se nadalje dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi također u obliku pisane, neograničene, neopozive bankovne garancije na prvi poziv kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se kreditna institucija mora obvezati da će uz izuzeće svakog prigovora i osporavanja koji proizlaze iz pravnog odnosa strana ugovora o zakupu (uz iznimku nespornih ili kao pravomoćno utvrđenih prigovora ili osporavanja) na prvi poziv platiti garantirani iznos, ako Zakupodavatelj u pozivu na plaćanje izjavi da mu prema Zakupniku pripada potraživanje u iznosu kojeg potražuje od kreditne institucije.
4. Za ostalo se primjenjuju odredbe iz Dijela II, čl. 10.

#### **Članak. 9.** **Oglašavanje, doprinos za promidžbu, promidžbena zajednica**

1. Ispušteno.
2. Ukoliko se vrši zajednička promidžba, Zakupnik sudjeluje u zajedničkom oglašavanju. Zakupnik je u tom slučaju spreman postati član ili osnivač promidžbene zajednice, s time da će mjesečni doprinos za reklamu koju je Zakupnik dužan plaćati biti utvrđen ugovornim odredbama ugovora promidžbene zajednice.



### **Članak 10. Pisani oblik**

1. Pravovaljane su samo one izmjene, dopune i raskid ovoga Ugovora koje su donesene u pisanom obliku. To vrijedi i za sve bitne izjave ugovornih strana koje one daju jedna drugoj, a posebno za sve pravno obvezujuće izjave (npr. otkazivanje ugovora, korištenje opcije). Izmjena ili ukidanje obveze za pisanim oblikom također mora uslijediti u pisanom obliku.

U slučaju izmjene ugovorom utvrđene zakupnine biti će sklopljen aneks.

2. Ugovorne strane se međusobno obvezuju da će ovaj Ugovor o zakupu zajedno s dijelom I Posebni uvjeti zakupa, Dio II Opći uvjeti zakupa i Dio III Prilozi fizički objediniti u jednu jedinstvenu ispravu.

Ugovorne se strane nadalje međusobno obvezuju da će u svako doba na zahtjev druge ugovorne strane poduzeti sve radnje i dati sve izjave koje su potrebne kako bi ovaj Ugovor o zakupu, sve buduće izmjene i nadopune istoga (dodaci) te iz toga proizlazeća aktualna verzija Ugovora o zakupu zadovoljavale zakonsku obvezu pisanog oblika.

3. Ako se daju izjave ili se zaključuju sporazumi ili utvrđivanja kojima se mijenja, nadopunjava ili konkretizira ugovorni odnos, svaka Ugovorna strana može u svako doba zahtijevati da se o tome sastavi dodatak uz Ugovor o zakupu koji će ispunjavati zakonsku obvezu pisanog oblika.

To posebice vrijedi za utvrđivanje konačne zakupljene površine od strane vještaka, za određivanje datuma primopredaje od strane Zakupodavatelja, izradu zapisnika o primopredaji, donošenje kućnog reda ili posebnih uputa i njihovih izmjena, za izmjenu ili promjenu lokacije zakupljene površine, suglasnosti izdane od strane Zakupodavatelja (npr. za davanje u podzakup, za plan uređenja) i slično.

4. Ugovorne se strane osim toga međusobno obvezuju da se pozivanjem na eventualno nepridržavanje zahtjeva pisanog oblika neće otkazati ili na neki drugi način prijevremeno završiti ugovorni odnos.
5. Prethodni dogovori iz čl. 10. br. 2, 3 i 4 vezano za konvalidaciju nedostataka pisanog oblika ne vrijede za stjecatelja koji umjesto Zakupodavatelja snagom zakona stupa u zakupni odnos.

### **Članak 11. Rok predaje plana uređenja**

Zakupnik je Zakupodavatelju predao plan uređenja pobliže objašnjen u Dijelu II, čl. 11, stavak 2.



**Članak 12.****Odstupajući i dopunski sporazumi**

1. U dijelu I nadopunjuje se članak 8., tako da se od navedenih osiguranja primjenjuje točka 3 tako da Zakupnik Zakupodavatelju dostavlja bankovnu garanciju u iznosu od **64.480,00 HRK**.
2. Smatra se ugovorenim da rok trajanja Ugovora o zakupu i obveza plaćanja akonta-  
cije za dodatne troškove i troškove upravljanja nekretninom počinju teći s primopre-  
dajom Predmeta zakupa. Obveza plaćanja zakupnine počinje 15 dana prije početka  
rada o čemu je Zakupnik dužan pisanim putem obavijestiti Zakupodavatelja. Uvjeti  
plaćanja određeni su u Dijelu II čl. 8.
3. Zakupac se obvezuje do 20.9.2021. opremiti prostor prema dostavljenom i usklađe-  
nom planu opremanja. U protivnom Zakupodavatelj ima pravo izvanredno otkazati  
ovaj ugovor.



## Članak 13.

## Sastavni dijelovi ugovora o zakupu

Sastavni dijelovi Ugovora o zakupu su:

1. Dio I Posebni uvjeti zakupa
2. Dio II Opći uvjeti zakupa
3. Dio III Prilozi
  - a) Tlocrt (Prilog 1),
  - b) Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu (Prilog 2),
  - c) Opis gradnje (Prilog 3),
  - d) Dodatni troškovi (Prilog 4),
  - e) Standard za opremanje i oblikovanje prostora (Prilog 5).
4. Dijelovi I, II i III fizički su spojeni u jednu jedinstvenu ispravu.

U Zagrebu, 16.08.2021

## Zakupodavatelj:

KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
zastupano po komplementaru  
Kaufland Management d.o.o.  
kojeg zastupa



Kaufland Management d.o.o.  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb

HRB

Vedran Abramović  
direktor

## Zakupnik:

MESNA INDUSTRIJA RAVLIČ D.O.O.  
Zastupano po

Mario Ravlič  
predsjednik uprave



Mesna industrija Ravlič d.o.o.  
Osijek, Čvrnička 4 OIB: 32495941444

## Opunomoćenik:



Kaufland Hrvatska k.d.  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb

HRB

Borna Vukman  
KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
Borna Vukman  
rukovoditelj sektora održavanje  
i zakup nekretnina



# Ugovor o zakupu

br.: 340-1430-0027

između

**KAUFLAND HRVATSKA k.d.,**

MBS: 080347739

OIB: 47432874968

Zastupano po:

komplementaru Kaufland Management d.o.o.

kojeg zastupa direktor Vedran Abramović,

i opunomoćenik, Borna Vukman

rukovoditelj sektora održavanje i

zakup nekretnina

Donje Svetice 14

10 000 Zagreb

(- u daljnjem tekstu Zakupodavatelj -)

i

**MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.**

MBS: 030131813

OIB: 38495941444

Zastupano po predsjedniku uprave, Mariu Ravliću

Čvrsnička 4

31 000 Osijek

(- u daljnjem tekstu Zakupnik -)

Zajedno u daljnjem tekstu navedeni kao „**Ugovorne strane**“.

Nakon početno utvrđenog, između Ugovornih strana ugovara se sljedeći Ugovor o zakupu koji se sastoji od:

Dio I  
Dio II  
Dio III

Posebni uvjeti zakupa  
Opći uvjeti zakupa i  
Prilozi



**Dio I****Posebni uvjeti zakupa****Članak 1.****Predmet zakupa**

1. Zakupodavatelj daje u zakup u **Kauflandu Vinkovci, Lapovačka 15, k.č. br. 2073/4, 2073/21, 2073/23, zk. ul. br. 8392 k.o. Vinkovci** površinu uokvirenu žutom bojom koja je ucrtana u tlocrtu u **Prilogu 1** (u daljnjem tekstu „**Predmet zakupa**“).
2. Površina zakupa prema tlocrtu iz Priloga 1 iznosi **51,63 m<sup>2</sup>**. Površina zakupa određuje se prema dimenzijama iz tlocrta za grubu gradnju uzimanjem u obzir nosivih dijelova (zidovi, stupovi itd.). Ugradnja i opremanje prostora izvršeni od strane Zakupnika ne uzimaju se u obzir.
3. Obje ugovorne strane mogu u vremenski ograničenom roku do isteka drugog mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa zahtijevati da površinu odredi stalni sudski vještak građevinske struke. Ako se stranke ne dogovore sporazumno o izboru vještaka u roku od 15 dana od primitka zahtjeva za određivanje površina, ugovorne strane su suglasne da vještaka imenuje predsjednik Centra za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori na zahtjev bilo koje strane iz ovog Ugovora. Za pravovremeno postavljanje zahtjeva mjerodavno je njegovo prispjehće kod druge ugovorne strane. Vještak u svojstvu arbitra određuje veličinu površine zakupa koja je obvezujuća za ugovorne strane. Pri tome su temelji za određivanje veličine površine zakupa parametri iz stavka 2. Priloga 1 Ugovora.
4. Temelj za izračun zakupnine su površine određene prema tlocrtu u Prilog 1. Ako površina zakupa koju je odredio vještak, a čiju je izmjeru u predviđenom roku zatražila jedna ugovorna strana, odstupa više od 5 % od površine koja je temelj za izračun zakupnine, zakupnina se prilagođava retrogradno od datuma primitka zahtjeva za njeno određenje. Isto se primjenjuje za doprinos za promidžbu i predujam za dodatne troškove. U slučaju odstupanja do 5 % za izračun zakupnine mjerodavna je površina navedena u točki 2. rečenica 1.
5. Ugovorne strane se obvezuju da će površinu koju je odredio vještak, a koja se smatra obvezujućom, kao i zakupninu koja iz nje proizlazi, te eventualno prilagođeni predujam za dodatne troškove uglaviti u pismenom dodatku ugovoru o zakupu. Isto se primjenjuje i za promidžbu za otvorenje.
6. Kod odstupanja većih od 5 % niti jedna ugovorna strana nema pravo na ispunjenje nekih drugih prava osim prilagodbe zakupnine, predujma za dodatne troškove i doprinosa za promidžbu.
7. Ako niti jedna strana u roku od 2 mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa ne zatraži izmjeru od strane vještaka prema točki 3 ovog članka, mjerodavna je zakupljena površina navedena u točki 2 ovog članka.



8. Troškove izmjere u stopostotnom iznosu snosi naručitelj, osim ako izmjera ne rezultira odstupanjem većim od 5 % u korist naručitelja. Ako se to dogodi, trošak izmjere u stopostotnom iznosu snosi druga ugovorna strana.

## Članak 2.

### Svrha zakupa, asortiman robe / usluga

1. Predmet zakupa se daje u zakup isključivo u svrhu obavljanja djelatnosti **mesnice**. Promjena svrhe korištenja od strane Zakupnika nije dopuštena.

2. Zakupnik će imati sljedeći asortiman odnosno nuditi će sljedeće usluge:

**svježe meso i mesne prerađevine, iznutrice, suhomesnati proizvodi, smrznute ribe, rakovi, školjkaši te začini i začinski pripravci**

3. Osim toga Zakupnik se obvezuje da neće podavati ribu ugroženih vrsta, a posebno jegulje. Zakupodavatelj određuje koje riblje vrste se klasificiraju ugroženima i prema tome se ne mogu prodavati i ravna se prema svom dokumentu „Kauflandova smjernica o održivosti riba“. Ukoliko Zakupnik namjerava uključiti ribu u svoj asortiman, dužan je u redovnim razmacima od tri mjeseca od Zakupodavatelja zatražiti popis ugroženih ribljih vrsta.
4. Nije dozvoljeno postavljanje i rad automata za igre na sreću.

## Članak 3.

### Trajanje zakupa i početak zakupa

1. Utvrđuje se da ugovor o zakupu traje od **1.1.2022.** do **31.12.2026.**
2. Predmet zakupa već se nalazi u posjedu Zakupnika (Dio II, čl. 5), a zakup prema ovom ugovoru započinje s **1.1.2022.**

Sa Zakupnikom je sklopljen Ugovor o zakupu br. 340-340-0012 od dana 8.7.2014. Iz Dijela I članka 3. prethodnog ugovora proizlazi da je isti istekao s danom koji prethodi danu početka važenja ovog ugovora. Utvrđuje se kako se na ugovorni odnos među strankama u Dijelu II članak 2 i članak 13, stavak 6, a vezano za utvrđivanje stanja objekta zakupa primjenjuje stanje objekta zakupa odnosno Zapisnik o primopredaji prethodnog ugovora o zakupu.

U dijelu II. članak 5. ispušta se.



#### Članak 4. Zakupnina

1. Kao zakupnina ugovorit će se zakupnina prema prometu Zakupnika u Predmetu zakupa. Ista iznosi mjesečno **5,00 % od neto prometa** kojeg Zakupnik ostvari u dotičnom kalendarskom mjesecu.

Ovoj zakupnini po prometu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

2. Zakupnik mora u svakom slučaju plaćati minimalno mjesečnu osnovnu zakupninu (minimalnu zakupninu). Zakupnina iznosi **15.000,00 HRK** za površinu koja je mjerodavna u skladu s čl. 1. 2. Tom iznosu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

Osnovna zakupnina podliježe osiguranju vrijednosti prema klauzuli o osiguranju vrijednosti iz Dijela II, čl. 6.

Ukoliko se u klauzuli o osiguranju vrijednosti (Dio II, čl. 6) koristi izraz „zakupnina“, podrazumijeva se osnovna zakupnina.

3. Na zakupninu po prometu Zakupnik najprije plaća mjesečno osnovnu zakupninu u obliku mjesečne rate. Ovisno o kretanju prometa Zakupnika, to jest vodeći računa o interesima obje ugovorne strane i iznosima koji su uobičajeni u usporedivim slučajevima, Zakupodavatelj može povećati mjesečnu ratu i iznad visine osnovne zakupnine.
4. Obveza plaćanja zakupnine počinje sukladno Dijelu II, čl. 5. točka 1.

Plaćanje se vrši prema odredbama iz Dijela II čl. 8. Ukoliko se na tom mjestu regulira dopišjeće plaćanja „mjesečne zakupnine“, podrazumijeva se načelno mjesečna zakupnina, odnosno mjesečna rata.

5. Za ostalo vrijede „Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu“ koji su dodani ovom ugovoru, u **Prilogu 2** i njegov su sastavni dio. Oni osim ostaloga sadržavaju odredbe o ugovornoj kazni koju je Zakupnik dužan platiti ukoliko krši svoju obvezu prijave prometa.

#### Članak 5. Doprinos za troškove upravljanja nekretninom

1. Zakupnik uz zakupninu mora Zakupodavatelju platiti doprinos za centralne troškove upravljanja nekretninom u visini od mjesečno **580,00 HRK** uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.



**Članak 6.****Osiguranje vrijednosti zakupnine i doprinosa za troškove upravljanja nekretninom**

Zakupnina, doprinos za troškove za upravljanje nekretninom i paušal za rashladni i klima sustav industrijskog hlađenja podliježu osiguranju vrijednosti sukladno dijelu II, čl. 6.

**Članak 7.****Dodatni troškovi**

1. Dodatno uz zakupninu Zakupnik snosi svoj udio u troškovima poslovanja te troškovima održavanja i popravaka (skraćeno „Dodatni troškovi“), u skladu s detaljnim odredbama iz Dijela II, čl. 7.
2. Zakupnik za dodatne troškove mora platiti mjesečni predujam kao akontaciju (predujam za dodatne troškove).

Mjesečni se predujam za dodatne troškove za početak ugovara u iznosu od **62,93 HRK/m<sup>2</sup>** zakupljene poslovne površine mjerodavne sukladno Dijelu I čl.1.2 i Dijelu II čl. 1 uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

3. Ako se Trgovački centar treba dograditi s rashladnim i klima sustavom industrijskog grijanja i hlađenja, Zakupnik s prvim danom mjeseca nakon završene dogradnje umjesto troškova za energente konvencionalnog grijanja koji zbog toga više nisu primjenjivi, plaća dodatni mjesečni paušal.

Točan iznos paušala se u tom slučaju dogovara između ugovornih strana temeljem posljednjeg obračuna troškova grijanja između ugovornih strana u obliku dodatka ugovoru.

**Članak 8.****Osiguranje zakupnine**

1. Zakupnik Zakupodavatelju najkasnije kod primopredaje Predmeta zakupa mora predati Osiguranje zakupnine u vidu pisanog, neograničenog, neopozivog bankovnog jamstva kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se jamac mora odreći prava na deponiranje, prigovora preliminarne tužbe, osporavanje, prebijanje. Navedeni prigovor o prebijanju ne vrijedi u slučaju da je protutražbina glavnog dužnika nesporna ili utvrđena kao pravomoćna.
2. Zakupniku se dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi i u obliku uplate depozita Zakupodavatelju.
3. Zakupniku se nadalje dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi također u obliku pisane, neograničene, neopozive bankovne garancije na prvi poziv kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se kreditna institucija mora obvezati da će uz izuzeće svakog prigovora i osporavanja koji proizlaze iz pravnog odnosa strana ugovora o zakupu (uz iznimku nespornih ili kao pravomoćno utvrđenih prigovora ili osporavanja) na prvi



poziv platiti garantirani iznos, ako Zakupodavatelj u pozivu na plaćanje izjavi da mu prema Zakupniku pripada potraživanje u iznosu kojeg potražuje od kreditne institucije.

4. Za ostalo se primjenjuju odredbe iz Dijela II, čl. 10.

### **Članak 9.**

#### **Oglašavanje, doprinos za promidžbu, promidžbena zajednica**

1. Ispušteno.
2. Ukoliko se vrši zajednička promidžba, Zakupnik sudjeluje u zajedničkom oglašavanju. Zakupnik je u tom slučaju spreman postati član ili osnivač promidžbene zajednice, s time da će mjesečni doprinos za reklamu koju je Zakupnik dužan plaćati biti utvrđen ugovornim odredbama ugovora promidžbene zajednice.

### **Članak 10.**

#### **Pisani oblik**

1. Pravovaljane su samo one izmjene, dopune i raskid ovoga Ugovora koje su donesene u pisanom obliku. To vrijedi i za sve bitne izjave ugovornih strana koje one daju jedna drugoj, a posebno za sve pravno obvezujuće izjave (npr. otkazivanje ugovora, korištenje opcije). Izmjena ili ukidanje obveze za pisanim oblikom također mora uslijediti u pisanom obliku.  
U slučaju izmjene ugovorom utvrđene zakupnine biti će sklopljen aneks.
2. Ugovorne strane se međusobno obvezuju da će ovaj Ugovor o zakupu zajedno s dijelom I Posebni uvjeti zakupa, Dio II Opći uvjeti zakupa i Dio III Prilozi fizički objediniti u jednu jedinstvenu ispravu.

Ugovorne se strane nadalje međusobno obvezuju da će u svako doba na zahtjev druge ugovorne strane poduzeti sve radnje i dati sve izjave koje su potrebne kako bi ovaj Ugovor o zakupu, sve buduće izmjene i nadopune istoga (dodaci) te iz toga proizlazeća aktualna verzija Ugovora o zakupu zadovoljavale zakonsku obvezu pisanog oblika.

3. Ako se daju izjave ili se zaključuju sporazumi ili utvrđivanja kojima se mijenja, nadopunjava ili konkretizira ugovorni odnos, svaka Ugovorna strana može u svako doba zahtijevati da se o tome sastavi dodatak uz Ugovor o zakupu koji će ispunjavati zakonsku obvezu pisanog oblika.

To posebice vrijedi za utvrđivanje konačne zakupljene površine od strane vještaka, za određivanje datuma primopredaje od strane Zakupodavatelja, izradu zapisnika o primopredaji, donošenje kućnog reda ili posebnih uputa i njihovih izmjena, za izmjenu ili promjenu lokacije zakupljene površine, suglasnosti izdane od strane Zakupodavatelja (npr. za davanje u podzakup, za plan uređenja) i slično.

4. Ugovorne se strane osim toga međusobno obvezuju da se pozivanjem na eventualno nepridržavanje zahtjeva pisanog oblika neće otkazati ili na neki drugi način prijevremeno završiti ugovorni odnos.



5. Prethodni dogovori iz čl. 10. br. 2, 3 i 4 vezano za konvalidaciju nedostataka pisanog oblika ne vrijede za stjecatelja koji umjesto Zakupodavatelja snagom zakona stupa u zakupni odnos.

**Članak 11.**  
**Rok predaje plana uređenja**

Zakupnik se obvezuje do 31.1.2022. Zakupodavatelju predati plan uređenja pobliže objašnjen u Dijelu II, čl. 11, stavak 2.

1. Ukoliko Zakupnik ne ispuni svoju obvezu iz stavka 1, primjenjivat će se odredbe iz dijela II čl. 26, točka 1 h i dio II čl. 29 točka 2n.

**Članak 12.**  
**Odstupajući i dopunski sporazumi**

1. U dijelu I nadopunjuje se članak 8., tako da se od navedenih osiguranja primjenjuje točka 3 tako da Zakupnik Zakupodavatelju dostavlja bankovnu garanciju u iznosu od **70.610,00 HRK**.
2. Zakupac se obvezuje do 30.11.2022. opremiti prostor prema dostavljenom i usklađenom planu opremanja. U protivnom Zakupodavatelj ima pravo izvanredno otkazati ovaj ugovor.

*[Handwritten signature]*



**Članak 13.****Sastavni dijelovi ugovora o zakupu**

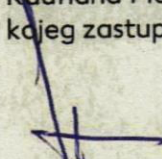
Sastavni dijelovi Ugovora o zakupu su:

1. Dio I Posebni uvjeti zakupa
2. Dio II Opći uvjeti zakupa
3. Dio III Prilozi
  - a) Tlocrt (Prilog 1),
  - b) Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu (Prilog 2),
  - c) Opis gradnje (Prilog 3),
  - d) Dodatni troškovi (Prilog 4),
  - e) Standard za opremanje i oblikovanje prostora (Prilog 5).
4. Dijelovi I, II i III fizički su spojeni u jednu jedinstvenu ispravu.

U Zagrebu, 24.6.2021.

**Zakupodavatelj:**

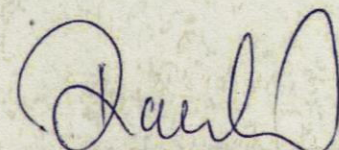
KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
zastupano po komplementaru  
Kaufland Management d.o.o.  
kojeg zastupa

  
Vedran Abramović  
direktor

  
Kaufland Management d.o.o.  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb

**Zakupnik:**

MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.  
Zastupano po



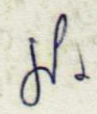
Mario Ravlič, predsjednik uprve

  
Mesna industrija Ravlič d.o.o.  
Osijek, Čvrtnička 4 OIB: 38495941444

**Opunomoćenik:**

  
  
Kaufland Hrvatska k.d.  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb

KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
Borna Vukman  
rukovoditelj sektora održavanje  
i zakup nekretnina





# Ugovor o zakupu

br.: 340-1330-0032

između

**KAUFLAND HRVATSKA k.d.,**

MBS: 080347739

OIB: 47432874968

Zastupano po:

komplementaru Kaufland Management d.o.o.

kojeg zastupa direktor Vedran Abramović,

i opunomoćenik, Borna Vukman

rukovoditelj sektora održavanje i

zakup nekretnina

Donje Svetice 14

10 000 Zagreb

(- u daljnjem tekstu Zakupodavatelj -)

i

**MESNA INDUSTRIJA RAVLIĆ D.O.O.**

MBS: 030131813

OIB: 38495941444

Zastupano po predsjedniku uprave, Mariu Ravliću

Čvrsnička 4

31 000 Osijek

(- u daljnjem tekstu Zakupnik -)

Zajedno u daljnjem tekstu navedeni kao „**Ugovorne strane**”.

Nakon početno utvrđenog, između Ugovornih strana ugovara se sljedeći Ugovor o zakupu koji se sastoji od:

Dio I

Dio II

Dio III

Posebni uvjeti zakupa

Opći uvjeti zakupa i

Prilozi



**Dio I**  
**Posebni uvjeti zakupa**

**Članak 1.**  
**Predmet zakupa**

1. Zakupodavatelj daje u zakup u **Kaufland Đakovo, Franje Račkog 95, Đakovo, k.č. br. 2249/1, zk.ul. br. 7786, k.o. Đakovo** površinu uokvirenu žutom bojom koja je ucrtana u tlocrtu u **Prilogu 1** (u daljnjem tekstu „**Predmet zakupa**“).
2. Ugovorne strane na temelju dosadašnjeg plana polaze od toga da površina zakupa obuhvaća **49,50 m<sup>2</sup>**. Površina zakupa određuje se prema dimenzijama iz tlocrta za grubu gradnju uzimanjem u obzir nosivih dijelova (zidovi, stupovi itd.). Ugradnja i opremanje prostora izvršeni od strane Zakupnika ne uzimaju se u obzir.
3. Obje ugovorne strane mogu u vremenski ograničenom roku do isteka drugog mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa zahtijevati da površinu odredi stalni sudski vještak građevinske struke. Ako se stranke ne dogovore sporazumno o izboru vještaka u roku od 15 dana od primitka zahtjeva za određivanje površina, ugovorne strane su suglasne da vještaka imenuje predsjednik Centra za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori na zahtjev bilo koje strane iz ovog Ugovora. Za pravovremeno postavljanje zahtjeva mjerodavno je njegovo prispjijeće kod druge ugovorne strane. Vještak u svojstvu arbitra određuje veličinu površine zakupa koja je obvezujuća za ugovorne strane. Pri tome su temelji za određivanje veličine površine zakupa parametri iz stavka 2. Priloga 1 Ugovora.
4. Temelj za izračun zakupnine su površine određene prema tlocrtu u Prilog 1. Ako površina zakupa koju je odredio vještak, a čiju je izmjeru u predviđenom roku zatražila jedna ugovorna strana, odstupa više od 5 % od površine koja je temelj za izračun zakupnine, zakupnina se prilagođava retrogradno od datuma primitka zahtjeva za njeno određenje. Isto se primjenjuje za doprinos za promidžbu i predujam za dodatne troškove. U slučaju odstupanja do 5 % za izračun zakupnine mjerodavna je površina navedena u točki 2. rečenica 1.
5. Ugovorne strane se obvezuju da će površinu koju je odredio vještak, a koja se smatra obvezujućom, kao i zakupninu koja iz nje proizlazi, te eventualno prilagođeni predujam za dodatne troškove uglaviti u pismenom dodatku ugovoru o zakupu. Isto se primjenjuje i za promidžbu za otvorenje.
6. Kod odstupanja većih od 5 % niti jedna ugovorna strana nema pravo na ispunjenje nekih drugih prava osim prilagodbe zakupnine, predujma za dodatne troškove i doprinosa za promidžbu.
7. Ako niti jedna strana u roku od 2 mjeseca od primopredaje Predmeta zakupa ne zatraži izmjeru od strane vještaka prema točki 3 ovog članka, mjerodavna je zakupljena površina navedena u točki 2 ovog članka.

ds



8. Troškove izmjere u stopostotnom iznosu snosi naručitelj, osim ako izmjera ne rezultira odstupanjem većim od 5 % u korist naručitelja. Ako se to dogodi, trošak izmjere u stopostotnom iznosu snosi druga ugovorna strana.

## Članak 2.

### Svrha zakupa, asortiman robe / usluga

1. Predmet zakupa se daje u zakup isključivo u svrhu obavljanja djelatnosti **mesnice**. Promjena svrhe korištenja od strane Zakupnika nije dopuštena.
2. Zakupnik će imati sljedeći asortiman odnosno nuditi će sljedeće usluge:

**svježe meso i mesne prerađevine, iznutrice, suhomesnati proizvodi, smrznute ribe, rakovi, školjkaši te začini i začinski pripravci**

3. Osim toga Zakupnik se obvezuje da neće podavati ribu ugroženih vrsta, a posebno jegulje. Zakupodavatelj određuje koje riblje vrste se klasificiraju ugroženima i prema tome se ne mogu prodavati i ravna se prema svom dokumentu „Kauflandova smjernica o održivosti riba“. Ukoliko Zakupnik namjerava uključiti ribu u svoj asortiman, dužan je u redovnim razmacima od tri mjeseca od Zakupodavatelja zatražiti popis ugroženih ribljih vrsta.
4. Nije dozvoljeno postavljanje i rad automata za igre na sreću.

## Članak 3.

### Trajanje zakupa i početak zakupa

1. Utvrđuje se da ugovor o zakupu traje od 1.1.2022. do 31.12.2026.
2. Predmet zakupa već se nalazi u posjedu Zakupnika (Dio II, čl. 5), a zakup prema ovom ugovoru započinje s **1.1.2022.**
3. Sa Zakupnikom je sklopljen Ugovor o zakupu br. 340-1330-0020 od dana 26.03.2015. (prethodni ugovor). Iz Dijela I članka 3. prethodnog ugovora proizlazi da je isti istekao s danom koji prethodi danu početka važenja ovog ugovora. Utvrđuje se kako se na ugovorni odnos među strankama u Dijelu II članak 2 i članak 13, stavak 6, a vezano za utvrđivanje stanja objekta zakupa primjenjuje stanje objekta zakupa odnosno Zapisnik o primopredaji prethodnog ugovora o zakupu.

U dijelu II. članak 5. ispušta se.

## Članak 4.

### Zakupnina

1. Kao zakupnina ugovorit će se zakupnina prema prometu Zakupnika u Predmetu zakupa. Ista iznosi mjesečno **5,00 % od neto prometa** kojeg Zakupnik ostvari u dotičnom kalendarskom mjesecu.



Ovoj zakupnini po prometu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

2. Zakupnik mora u svakom slučaju plaćati minimalno mjesečnu osnovnu zakupninu (minimalnu zakupninu). Zakupnina iznosi **9.300,00 HRK** za površinu koja je mjerodavna u skladu s čl. 1. 2. Tom iznosu pridodaje se porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

Osnovna zakupnina podliježe osiguranju vrijednosti prema klauzuli o osiguranju vrijednosti iz Dijela II, čl. 6.

Ukoliko se u klauzuli o osiguranju vrijednosti (Dio II, čl. 6) koristi izraz „zakupnina“, podrazumijeva se osnovna zakupnina.

3. Na zakupninu po prometu Zakupnik najprije plaća mjesečno osnovnu zakupninu u obliku mjesečne rate. Ovisno o kretanju prometa Zakupnika, to jest vodeći računa o interesima obje ugovorne strane i iznosima koji su uobičajeni u usporedivim slučajevima, Zakupodavatelj može povećati mjesečnu ratu i iznad visine osnovne zakupnine.
4. Obveza plaćanja zakupnine počinje sukladno Dijelu II, čl. 5. točka 1.

Plaćanje se vrši prema odredbama iz Dijela II čl. 8. Ukoliko se na tom mjestu regulira dospjeće plaćanja „mjesečne zakupnine“, podrazumijeva se načelno mjesečna zakupnina, odnosno mjesečna rata.

5. Za ostalo vrijede „Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu“ koji su dodani ovom ugovoru u **Prilogu 2** i njegov su sastavni dio. Oni osim ostaloga sadržavaju odredbe o ugovornoj kazni koju je Zakupnik dužan platiti ukoliko krši svoju obvezu prijave prometa.

#### **Članak 5.**

##### **Doprinos za troškove upravljanja nekretninom**

1. Zakupnik uz zakupninu mora Zakupodavatelju platiti doprinos za centralne troškove upravljanja nekretninom u visini od mjesečno **480,00 HRK** uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.

#### **Članak 6.**

##### **Osiguranje vrijednosti zakupnine i doprinosa za troškove upravljanja nekretninom**

Zakupnina, doprinos za troškove za upravljanje nekretninom i paušal za rashladni i klima sustav industrijskog hlađenja podliježu osiguranju vrijednosti sukladno dijelu II, čl. 6.



**Članak 7.**  
**Dodatni troškovi**

1. Dodatno uz zakupninu Zakupnik snosi svoj udio u troškovima poslovanja te troškovima održavanja i popravaka (skraćeno „Dodatni troškovi“), u skladu s detaljnim odredbama iz Dijela II, čl. 7.
2. Za podmirenje indirektnih troškova prema Dijelu II čl. 7. stav. 3 Ugovora kao i troškova za ugovore o održavanju koje je sklopio Zakupodavatelj prema Dijelu II, čl. 12. stav. 3 a-  
lineja 1 ugovora Zakupnik plaća mjesečni paušal u iznosu od **1787,00 HRK**, uvećano za  
porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.
3. Ako se dodatni troškovi koje paušal pokriva promijene za više od 10% u odnosu na  
prethodno obračunsko razdoblje, Zakupodavatelj ima pravo prilagoditi paušal u odgo-  
varajućem postotnom iznosu putem tumačenja u pisanom obliku. Tumačenje je valjano  
samo ako je razlog prilagodbe naznačen i obrazložen. Zakupnik je dužan platiti dio do-  
datnih troškova (ali ne za prethodno obračunsko razdoblje) koji mu pripadaju u mjesecu  
koji slijedi nakon danog tumačenja.
4. Dodatno uz trošak paušala Zakupnik snosi dodatne direktne i poslovanjem uvjetovane  
dodatne troškove prema Dijelu II, čl. 7. st. 2 i troškove prema Dijelu II, čl. 12. stav. 2, st.  
3, alineja 2, st. 4 i st. 5. Zakupnik će vezano za to, ako je (tehnički) moguće, direktno  
sklopiti ugovore i plaćati opskrbljivačima/isporučiteljima usluga.
5. Ako se uvedu javna davanja (posebice porezi, pristojbe, doprinosi) za zemljište, Trgova-  
čki centar ili Predmet zakupa ili ako nastanu novi troškovi koji su neposredno ili posredno  
povezani s poslovanjem ili gospodarenjem zemljišta, Trgovačkog centra ili Predmeta za-  
kupa, Zakupodavatelj ta novonastala davanja odnosno troškove poslovanja može da-  
vanjem Tumačenja u pisanom obliku razmjerno obračunati Zakupniku. Vezano za to  
primjenjuju se druga i treća rečenica iz Dijela I, članka 7, stavka 3, ovog Ugovora, pri  
čemu je potrebno naznačiti i obračunati samo novo uvedene ili novonastale troškove.

**Članak 7a.**

1. Ovisno o preduvjetima lokacije za sljedeće direktne i poslovanjem uvjetovane direktne  
dodatne troškove nije moguće dogovaranje direktnog obračuna Zakupnika s opskrblji-  
vačem/pružateljem usluge:
  - voda
  - električna energija
2. Zakupodavatelj će za gore navedene troškove napraviti godišnji obračun. Zakupnik će  
stoga plaćati mjesečnu akontaciju (akontaciju za dodatne troškove) u iznosu koji će se  
utvrditi prema stvarnoj potrošnji prilikom obračuna dodatnih troškova. Aktualan iznos  
akontacije za potrošnju gore navedenih direktnih troškova iznosi mjesečno **23,00**  
**HRK/m<sup>2</sup>**, uvećano za porez na dodanu vrijednost u zakonski određenoj visini.



**Članak. 9.****Osiguranje zakupnine**

1. Zakupnik Zakupodavatelju najkasnije kod primopredaje Predmeta zakupa mora predati Osiguranje zakupnine u vidu pisanog, neograničenog, neopozivog bankovnog jamstva kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se jamac mora odreći prava na deponiranje, prigovora preliminarne tužbe, osporavanje, prebijanje. Navedeni prigovor o prebijanju ne vrijedi u slučaju da je protutražbina glavnog dužnika nesporna ili utvrđena kao pravomoćna.
2. Zakupniku se dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi i u obliku uplate depozita Zakupodavatelju.
3. Zakupniku se nadalje dopušta da osiguranje zakupnine ispostavi također u obliku pisane, neograničene, neopozive bankovne garancije na prvi poziv kreditne institucije ovlaštene za poslovanje u zemlji, pri čemu se kreditna institucija mora obvezati da će uz izuzeće svakog prigovora i osporavanja koji proizlaze iz pravnog odnosa strana ugovora o zakupu (uz iznimku nespornih ili kao pravomoćno utvrđenih prigovora ili osporavanja) na prvi poziv platiti garantirani iznos, ako Zakupodavatelj u pozivu na plaćanje izjavi da mu prema Zakupniku pripada potraživanje u iznosu kojeg potražuje od kreditne institucije.
4. Za ostalo se primjenjuju odredbe iz Dijela II, čl. 10.

**Članak. 10.****Oglašavanje, doprinos za promidžbu, promidžbena zajednica**

1. Ispušteno.
2. Ukoliko se vrši zajednička promidžba, Zakupnik sudjeluje u zajedničkom oglašavanju. Zakupnik je u tom slučaju spreman postati član ili osnivač promidžbene zajednice, s time da će mjesečni doprinos za reklamu koju je Zakupnik dužan plaćati biti utvrđen ugovornim odredbama ugovora promidžbene zajednice.

**Članak 11.****Pisani oblik**

1. Pravovaljane su samo one izmjene, dopune i raskid ovoga Ugovora koje su donesene u pisanom obliku. To vrijedi i za sve bitne izjave ugovornih strana koje one daju jedna drugoj, a posebno za sve pravno obvezujuće izjave (npr. otkazivanje ugovora, korištenje opcije). Izmjena ili ukidanje obveze za pisanim oblikom također mora uslijediti u pisanom obliku.  
U slučaju izmjene ugovorom utvrđene zakupnine biti će sklopljen aneks.
2. Ugovorne strane se međusobno obvezuju da će ovaj Ugovor o zakupu zajedno s dijelom I Posebni uvjeti zakupa, Dio II Opći uvjeti zakupa i Dio III Prilozi fizički objediniti u jednu jedinstvenu ispravu.

fx



Ugovorne se strane nadalje međusobno obvezuju da će u svako doba na zahtjev druge ugovorne strane poduzeti sve radnje i dati sve izjave koje su potrebne kako bi ovaj Ugovor o zakupu, sve buduće izmjene i nadopune istoga (dodaci) te iz toga proizlazeća aktualna verzija Ugovora o zakupu zadovoljavale zakonsku obvezu pisanog oblika.

3. Ako se daju izjave ili se zaključuju sporazumi ili utvrđivanja kojima se mijenja, nadopunjava ili konkretizira ugovorni odnos, svaka Ugovorna strana može u svako doba zahtijevati da se o tome sastavi dodatak uz Ugovor o zakupu koji će ispunjavati zakonsku obvezu pisanog oblika.

To posebice vrijedi za utvrđivanje konačne zakupljene površine od strane vještaka, za određivanje datuma primopredaje od strane Zakupodavatelja, izradu zapisnika o primopredaji, donošenje kućnog reda ili posebnih uputa i njihovih izmjena, za izmjenu ili promjenu lokacije zakupljene površine, suglasnosti izdane od strane Zakupodavatelja (npr. za davanje u podzakup, za plan uređenja) i slično.

4. Ugovorne se strane osim toga međusobno obvezuju da se pozivanjem na eventualno nepridržavanje zahtjeva pisanog oblika neće otkazati ili na neki drugi način prijevremeno završiti ugovorni odnos.
5. Prethodni dogovori iz čl. 10. br. 2, 3 i 4 vezano za konvalidaciju nedostataka pisanog oblika ne vrijede za stjecatelja koji umjesto Zakupodavatelja snagom zakona stupa u zakupni odnos.

#### Članak 12.

##### Rok predaje plana uređenja

Zakupnik se obvezuje do **31.1.2023.** Zakupodavatelju predati plan uređenja pobliže objašnjen u Dijelu II, čl. 11, stavak 2.

1. Ukoliko Zakupnik ne ispuni svoju obvezu iz stavka 1, primjenjivat će se odredbe iz dijela II čl. 26, točka 1 h i dio II čl. 29 točka 2n.

#### Članak 13.

##### Odstupajući i dopunski sporazumi

1. U dijelu I nadopunjuje se članak 8., tako da se od navedenih osiguranja primjenjuje točka 3 tako da Zakupnik Zakupodavatelju dostavlja bankovnu garanciju u iznosu od **47.650,00 HRK.**
2. Zakupnik se obvezuje do 30.11.2023. opremiti prostor prema dostavljenom i usklađenom planu opremanja. U protivnom Zakupodavatelj ima pravo izvanredno otkazati ovaj ugovor.



**Članak 13.****Sastavni dijelovi ugovora o zakupu**

Sastavni dijelovi Ugovora o zakupu su:

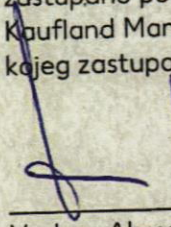
1. Dio I Posebni uvjeti zakupa
2. Dio II Opći uvjeti zakupa
3. Dio III Prilozi
  - a) Tlocrt (Prilog 1),
  - b) Dodatni uvjeti ugovora o zakupnini po prometu (Prilog 2),
  - c) Opis gradnje (Prilog 3),
  - d) Dodatni troškovi (Prilog 4),
  - e) Standard za opremanje i oblikovanje prostora (Prilog 5).

4. Dijelovi I, II i III fizički su spojeni u jednu jedinstvenu ispravu.

U Zagrebu, 24.6.2021.

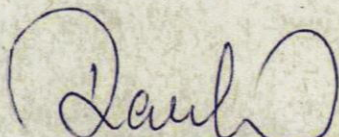
**Zakupodavatelj:**

KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
zastupano po komplementaru  
Kaufland Management d.o.o.  
kojeg zastupa

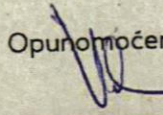
  
 **Kaufland Management d.o.o.**  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb  
Vedran Abramović  
direktor

**Zakupnik:**

MESNA INDUSTRIJA RAVLIČ D.O.O.  
Zastupano po

  
Mario Ravlič, predsjednik uprave  
  
Mesna Industrija Ravlič d.o.o.  
Osijek, Čvrtnička 4. Oib: 38495941444

**Opunomoćenik:**

  
 **Kaufland Management d.o.o.**  
Donje Svetice 14  
10000 Zagreb  
KAUFLAND HRVATSKA k.d.  
Bornu Vukman  
rukovoditelj sektora održavanje  
i zakup nekretnina

*Handwritten initials*





Kaufland Hrvatska k.d.  
Donje Svetice 14  
10 000 Zagreb



FINANCIJSKA AGENCIJA  
RC OSIJEK

31-05-2024

PREDSTEČAJNE NAGODBE  
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

KLASA \_\_\_\_\_  
UR. BROJ \_\_\_\_\_



FINA - RC OSIJEK



LOKALNA JEDERA 1

31000 OSIJEK

- ZA PREDSTEČAJ -

POŠTARINA PLAĆENA  
HRVATSKOJ POŠTI